

**Tribunal da Relação de Évora**  
**Processo nº 1210/06-3**

**Relator:** MARIA ALEXANDRA SANTOS

**Sessão:** 01 Fevereiro 2007

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO CÍVEL

**Decisão:** CONFIRMADA SENTENÇA

## MODIFICABILIDADE DA DECISÃO DE FACTO

## ARRENDAMENTO PARA COMÉRCIO OU INDÚSTRIA

## CADUCIDADE

### Sumário

I - Se ao impugnar a matéria de facto dada como provada na 1ª Instância, o recorrente se limita a apontar quesitos que deveriam ter obtido outra resposta, sem indicar onde baseia a sua discordância, o recurso será rejeitado.

II - A caducidade do contrato de arrendamento por cessação dos poderes do outorgante cabeça de casal de herança indivisa, resulta da partilha dos bens e não da morte da pessoa que, em certo momento, exerceu tais funções.

### Texto Integral

#### PROCESSO Nº 1210/06

#### ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA

“A”, intentou contra “B” e mulher “C”, a presente acção declarativa sob a forma sumária, pedindo seja declarada a caducidade do contrato de arrendamento comercial referente ao prédio identificado nos autos e, conseqüentemente, sejam os RR. condenados a despejarem imediatamente o locado e a entregá-lo ao A., livre de pessoas e bens e ainda a pagarem a indemnização mensal de € 500 até entrega do imóvel.

Alega para tanto, em síntese, que o arrendamento em causa foi celebrado entre “D”, na qualidade de cabeça de casal da herança aberta por óbito de

“E”, que integrava aquele imóvel, com os anteriores arrendatários que transmitiram, por trespasse, o direito ao arrendamento aos RR. Que o referido imóvel foi adjudicado ao A. por sentença homologatória da partilha da referida herança, que transitou em julgado em 31/01/2002, caducando assim o arrendamento em causa.

Que manifestou junto dos RR. a sua intenção de reaver o referido imóvel, mantendo-se estes abusivamente no locado, pelo que o A. vê-se privado do gozo do mesmo desde 31/01/2002, sendo o seu valor de mercado de € 500,00 mensais.

Os RR. contestaram nos termos de fls. 32 e segs. contrapondo, em resumo, desconhecem a qualidade de proprietário do A., que nunca por si só lhes comunicou fosse o que fosse, que apenas receberam cartas de um advogado, o qual não tem legitimidade para denunciar o contrato de arrendamento. Que desconhecem quem outorgou o referido contrato de arrendamento e em que qualidade e que sempre pagaram as rendas a “F”, a qual se apresentava como proprietária do locado.

Afirmam ainda que, a proceder a pretensão do A., manifestam, desde já, a sua vontade de celebrar novo contrato de arrendamento.

Por mera cautela, em sede reconvenicional pedem que seja o A. condenado a pagar-lhes uma indemnização a fixar segundo critérios de equidade pelo tribunal e ainda a indemnização prevista no artº 113 do RAU.

Alegam, para tanto, que a senhoria sempre se apresentou perante os RR na qualidade de proprietária, escondendo destes a qualidade em que intervinha no contrato, incumprindo assim, as suas obrigações, incorrendo na obrigação de ressarcir os RR pelos danos causados.

Houve resposta.

Foi proferido o despacho saneador, seleccionados os factos assentes e controvertidos com organização da base instrutória que foi objecto de reclamação dos RR. indeferida nos termos do despacho constante da acta de fls. 195 e segs.

Realizada a audiência de julgamento, o tribunal respondeu à matéria de facto pela forma constante de fls. 203/204, sem reclamação.

Foi, por fim, proferida a sentença de fls. 207 e segs. que, julgando a acção parcialmente procedente, declarou a caducidade do arrendamento em causa e condenou os RR. a despejarem imediatamente o locado, entregando-o ao A. livre e devoluto de pessoas e bens e absolveu os RR. do pedido de condenação no montante de € 500,00/mês, a título de indemnização por lucros cessantes,

formulado pelo A.

Doutra sorte, absolveu o A. dos pedidos reconventionais de condenação em indemnização pelo incumprimento do contrato e de compensação deduzidos pelos RR.

Inconformados, apelaram os RR., alegando e formulando as seguintes conclusões:

A - Quando se impugna a decisão sobre a matéria de facto, é elemento fundamental os depoimentos prestados em audiência de discussão e julgamento.

B - No caso subjudice são as testemunhas indicadas pelo próprio A. que contrariam a tese por este desenvolvida na petição inicial,

C - Não havendo qualquer outra prova em contrário,

D - motivo pelo qual a decisão jamais poderia ser condenatória.

E - Na verdade, o Mmo Juiz considerou provada ainda assim, parte da base instrutória - quesito 1 ° -, baseando-se nos depoimentos das testemunhas, quando é certo que os factos por estas relatados não coincidem com a interpretação feita.

F - Mais concluem que não seria de aplicar o artº 1051 al. c) numa segunda habilitação, pois este artigo só teria aplicação relativamente à primeira situação dependente de administração, relativamente ao 1º óbito, sendo certo que, a ser o caso deste processo, não houve qualquer oposição à manutenção do arrendamento por período superior a um ano, concluindo-se também por esta via pela nulidade da sentença por incorrecta aplicação do disposto no artº 1051 al. c) do C. Civil.

G - Mais não se conformam com a interpretação que o Mmo Juiz faz do disposto no artº 260 nº 1 do C. Civil, quando no caso concreto considerou que as cartas subscritas por advogado tinham plena eficácia para a comunicação que em si continham, ao não terem sofrido oposição em prazo razoável pelos RR.; ora consideram os recorrentes que o próprio facto destes depositarem as rendas e continuarem a fazê-lo em momento posterior à recepção de tais cartas subscritas por um advogado, sem qualquer identificação concreta para contacto com o eventual novo proprietário, é prova suficiente e notória de que se opuseram a estas declarações, sendo que resulta do artº 264 nº 2 do CPC e é sabido que não carecem de prova nem de alegação os factos notórios - artº 514º do CPC.

H - Invocam a nulidade da sentença na parte em que considera improcedente o pedido de indemnização previsto no artº 113º do RAU pois que resulta do teor global da contestação dos RR. e até por confissão do A., que até mesmo este considera que o locado está valorizado pela existência do

estabelecimento. E ainda tal resulta do teor das declarações da “F” e “I” que os RR. fizeram obras no locado e que é um talho bem frequentado, tendo ainda dito a testemunha ... que "por fora está bonito" o locado. Logo, na audiência de julgamento terá ficado provado que os RR., ao manterem o seu estabelecimento, aumentaram o valor locativo do imóvel arrendado. Sendo certo que nada obriga no artº113 do RAU a estabelecer um valor concreto, dado que a indemnização deverá ser fixada pelo tribunal segundo juízos de equidade. Consideram, pois, também nessa parte deverá ser revogada a decisão da Mm. Juiz, fixando-se a indemnização prevista no artº 113 do RAU.

Não foram apresentadas contra-alegações.

\*

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

Delimitando-se o âmbito dos recursos pelas conclusões da alegação do recorrente, abrangendo apenas as questões aí contidas (artºs 684 nº 3 e 690 nº 1 do CPC), verifica-se que são as seguintes as questões a decidir:

- A relativa à decisão sobre a matéria de facto
- A relativa à incorrecta aplicação do direito no que respeita aos artºs 1051 al. c) e 260 nº 1 do C. C. e artº 113 do RAU.

\*

São os seguintes os factos que foram tidos por provados na 1ª instância:

A - No dia 11/02/1987, no 1º Cartório Notarial de ..., perante o respectivo notário, “G” e mulher “H” declararam ser donos e legítimos possuidores do estabelecimento comercial de talho e salsicharia, instalado no rés-do-chão direito com o nº 161 do polícia, que faz parte do prédio urbano situado em ..., na estrada do ..., ..., freguesia de ..., inscrito na respectiva matriz predial sob o artº 1099, por cuja ocupação era paga a renda mensal de Esc. 6.318\$00 (al. A) da matéria assente).

B - Na mesma escritura pública referida em A) declararam ainda trespassar ao ora R. “B” o referido estabelecimento, pelo preço de Esc. 1.200.000\$00, abrangendo o trespasse a cedência da respectiva chave e dos direitos e obrigações de arrendatários do local (al. B) da m.a.).

C - A 1/11/1978, “D”, na qualidade de cabeça de casal da herança de “E”, declarou verbalmente dar de arrendamento a “G” e este declarou aceitar, mediante o pagamento da renda mensal de Esc. 4.000\$00, o r/c direito do prédio referido em A) (resp. artº 1º da b. i.).

D - A renda referida em C) cifra-se, desde Abril de 2002 em € 113,62 (resp. artº 50 da b. i)

E - Da acta da conferência de interessados, ocorrida em 13/02/2001, no

âmbito do processo de inventário que correu termos neste Juízo com o nº 7/99, por óbito de “E” e de “D”, consta que pelos interessados presentes, “I”, “J”, “K”, “F” e marido, “L”, “A” e mulher, “M” e “N”, não foi possível chegar a acordo quanto à composição dos quinhões, em relação ao único imóvel relacionado nos autos, tendo, por isso, sido aí determinada a abertura de licitações, no termo das quais, aquele imóvel foi licitado pelos interessados “A”, casado no regime de comunhão de adquiridos com “O”, residente na ..., nº 4, 3º D - ..., pelo valor de Esc. 10.550.000\$00 (al. C) da m.a.)

F - No processo referido em E), na relação de bens apresentada pela cabeça de casal, constava como verba única o prédio urbano sito na ... - ..., freguesia da ..., composto por três divisões e pátio, confrontando de norte com Estrada do ..., do sul e nascente com ... e de poente com ..., inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artº 1099 e descrito na C.R.P. de ... sob o nº 13002 a fls. 40 VO do Livro B-45, com o valor matricial de Esc. 2.340\$00 (al. D) da m. a.).

G - Na sequência da conferência referida em E) veio a ser elaborado o mapa de partilha e posteriormente com data de 11/01/2002, a sentença onde declarou homologada a partilha constante daquele mapa, tendo tal sentença transitado em julgado no dia 31/01/2002 (al. E) da m. a.)

H - O A. através do seu advogado, com data de 13/03/2002, elaborou a carta junta a fls. 12 dos autos, dirigida ao R., onde declarou: "Como é do conhecimento do V/ conhecimento, por licitações no inventário por óbito de “E” e “D”, o novo proprietário em epígrafe, é o Senhor “A”. Como também sabem, este não quer que o arrendamento se mantenha e este caducou nos termos legais ( ... ) não irá pois passar-lhe recibos de rendas que não recebeu, nem receberá. Assim, solicito a V.Exa se digne informar-me da V/ disponibilidade para entregarem o imóvel que ocupam, na morada acima indicada. Caso essa disponibilidade não exista terei, como compreenderão que intentar acção de despejo e pedir a devida indemnização (al. F) da m. a.)

I - O R. recebeu a carta referida em H) no dia 14/03/2002 (al. G) da m. a.)

J - O A. através do seu advogado, com data de 16/04/2002, elaborou a carta junta a fls. 14 dos autos, dirigida ao R., onde declarou: "Como é do V/ conhecimento, por licitações no inventário por óbito de “E” e “D”, o novo proprietário em epígrafe é “A”. Como também sabem, este não quer que o arrendamento se mantenha e este caducou nos termos legais ( ... ) não irá pois passar-lhe recibos de rendas que não recebeu, nem receberá. Assim, solicito a V.Exa a entrega imediata do imóvel que ocupam na morada acima indicada. Caso não o façam terei, como compreenderão, que intentar acção de despejo e pedir a devida indemnização (al. H) da m. a.).

L - O mesmo R. recebeu a carta referida em J) no dia 17/04/2002 (al. I) da m.

a.).

M - Com datas de 11/05, 04/06, 05/07, 06/08, 05/09, 08/10, 08/11 e 07/12 de 2001, 08/01/2002, o R. procedeu aos depósitos da quantia de Esc. 21.840\$00, fazendo constar das respectivas guias de depósito que aqueles ficavam à ordem do Tribunal de ... e respeitavam à renda relativa à loja sita na Rua ..., n.º 161 em ..., referindo ser senhoria de tal imóvel, "F" (al. J) da m. a.)

N - Com datas de 08/02, 08/03, 08/04, 04/06, 08/07, 05/08, 06/09, 08/10, 08/11, 06/12 de 2002 e 08/01 e 08/04 de 2003, o R. procedeu aos depósitos, respectivamente, das quantias de € 108,94, 108,94 e as restantes nos valor de € 113,62, cada uma, fazendo constar das respectivas guias de depósito que aqueles ficavam à ordem do Tribunal de ... e respeitavam à renda relativa à loja sita na Rua ..., n.º 161 em ..., referindo ser senhoria de tal imóvel, "F" (al. L) da m. a.).

Estes os factos.

Insurgem-se os apelantes contra a decisão sobre a matéria de facto, designadamente, quanto à resposta ao quesito 1.º que a seu ver "foi indevidamente dado como provado".

Como é sabido, os poderes de modificação da matéria de facto pela Relação contêm-se no art.º 712 do C.P.C., maxime no n.º 1 al. a), nos termos do qual a Relação pode alterar a decisão sobre a matéria de facto da 1.ª instância se do processo constarem todos os elementos de prova que serviram de base à decisão sobre os pontos da matéria de facto em causa ou se, tendo ocorrido gravação dos depoimentos prestados, tiver sido impugnada nos termos do art.º 690-A do C.P.C. a decisão com base neles proferida.

Este último preceito, introduzido pelo D.L. 39/95 de 15/2 visa responder à preocupação expressa no texto preambular do diploma nos seguintes termos: "a garantia do duplo grau de jurisdição em sede de matéria de facto nunca poderá envolver, pela própria natureza das coisas, a reapreciação sistemática e global de toda a prova produzida em audiência - visando apenas a detecção e correcção de pontuais, concretos e seguramente excepcionais erros de julgamento, incidindo sobre pontos determinados da matéria de facto, que o recorrente sempre terá o ónus de apontar claramente e fundamentar na sua minuta de recurso".

Constitui ónus do recorrente que impugna a decisão de facto especificar, sob pena de rejeição: a) quais os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados; b) quais os concretos meios probatórios constantes do processo ou de registo ou de gravação nele realizada que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida

(artº 690A nº 1).

E nos termos plasmados no seu nº 2 "No caso previsto na al. b) do número anterior, quando os meios probatórios invocados como fundamento no erro da apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ainda ao recorrente sob pena de rejeição do recurso, indicar os depoimentos em que se funda, por referência ao assinalado na acta, nos termos do nº 2 do artº 522-C' segundo o qual, quando haja lugar a registo de prova, deve ser assinalado na acta o início e o termo da gravação de cada depoimento, informação ou esclarecimento. In casu, os depoimentos prestados em audiência foram gravados com o integral cumprimento do disposto no referido artº 522-C conforme se verifica da acta de julgamento.

Sucedo, porém, que pretendendo impugnar a decisão da 1ª instância sobre a matéria de facto, os apelantes indicam o quesito que a seu ver devia merecer resposta diferente sem, contudo, indicar os depoimentos das testemunhas em que fundam a sua discordância nos termos exigidos naquele dispositivo legal. Assim, por incumprimento do ónus a que se refere o artº 690-A do CPC, o recurso relativamente à matéria de facto terá que ser rejeitado.

Mas acresce que os apelantes limitam-se a invocar os depoimentos das testemunhas, fazendo referência ao que alegadamente terão declarado, interpretando-os a seu jeito e retirando deles ilações diferentes das que fundamentam a convicção do Exmo julgador concluindo "que a M juiz "a quo" considerou provada ainda assim parte da base instrutória, baseando-se nos depoimentos das testemunhas, quando é certo que os factos por estas relatados não coincidem com a interpretação feita".

A este respeito importa referir, que a decisão sobre a matéria de facto assenta na análise crítica das provas e na especificação dos fundamentos que foram decisivos para a convicção do julgador (artº 653 nº 2 do C.P.C.).

O tribunal aprecia livremente as provas e decide segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto, excepto quando a lei exija formalidades especiais para a prova de factos controvertidos, caso em que tal prova não pode ser dispensada (artº 655 nºs 1 e 2 do C.P.C.).

A força probatória dos depoimentos produzidos e dos documentos particulares juntos aos autos, é criticamente analisada e livremente apreciada pelo tribunal (artº 396 do C. C.), baseando-se, assim, a decisão da matéria de facto num livre convencimento motivado por parte do juiz tendente ao apuramento da verdade material.

Mas o processo lógico e racional que, a partir de certos meios de prova não vinculada conduziu o juiz até a uma concreta decisão de facto controvertida, não é sindicável em sede de recurso.

No caso de impugnação do julgamento da matéria de facto, o objecto do

recurso é a decisão concreta de determinadas questões de facto (nos termos do artº 712 do C.P.C.) e não a convicção formada sobre elas nem a motivação invocada para formar tal convicção, isto é, o objecto do recurso é a decisão, não a convicção nem a fundamentação.

Ora, in casu, o recorrente não impugnou a decisão sobre a matéria de facto nos termos permitidos pelo artº 712 nº 1 do C.P.C. já que tendo a prova sido gravada, não cumpriu os ónus que sobre si impendiam, supra referidos, vindo apenas discutir a convicção formada e claramente explicitada pelo Exmo juiz na fundamentação apresentada e bem assim extrair da factualidade provada, ilações diferentes das do Exmo julgador e, doutro modo, invocar ainda matéria não provada e nem sequer alegada (al. H) das conclusões) para concluir e peticionar a procedência do recurso.

Com efeito, compulsada a decisão sobre a matéria de facto, verifica-se que o Exmo julgador é exaustivo na apreciação da prova produzida, fazendo uma ponderação explicitada dos meios de prova produzidos que fundamentaram a sua convicção, quer relativamente aos factos provados quer quanto aos não provados.

Ora, como supra se referiu, além de não cumprir os ónus que lhe incumbiam com vista à impugnação da decisão de facto e pretendendo discutir, não esta decisão, mas a convicção do julgador sobre a mesma, convicção claramente explicitada na fundamentação apresentada, improcedem as conclusões da alegação do recorrente no que respeita à sindicabilidade da referida decisão. Tem-se, pois, por definitivamente assente a decisão da 1ª instância sobre a matéria de facto.

Invocam ainda os apelantes a nulidade da sentença por incorrecta aplicação do disposto no artº 1051 c) do C.Civil

Adianta-se desde já que não se vislumbra qualquer fundamento legal de nulidade da sentença (artº 668 do CPC), nem os apelantes o indicam, sendo que qualquer eventual incorrecta aplicação de lei não configura aquele vício. Relativamente à aplicação do artº 1051 al. c) do C. Civil, não têm qualquer razão os apelantes.

Com efeito, resulta daquele normativo que o contrato de locação caduca "quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado".

Ora, face aos factos provados em C) - "A 1/11/1978, **"D"**, na qualidade de cabeça de casal da herança de **"E"**, declarou verbalmente dar de arrendamento a **"G"** e este declarou aceitar, mediante o pagamento da renda mensal de Esc. 4.000\$00, o rlc direito do prédio referido em A)" e em G) - homologação da partilha que adjudicou o prédio dos autos ao A. -, cessaram

com a mesma os poderes com base nos quais foi celebrado o contrato de arrendamento (artº 2079º do C.C. e 1382 do CPC), pelo que se verificou a caducidade do referido contrato.

É que, a qualidade de cabeça de casal só cessa, em princípio, com a partilha dos bens, partilha que, in casu, apenas se veio a verificar após a morte da “D” no processo de inventário a que se procedeu cumulativamente por óbito dos dois, como resulta dos factos provados em E), F) e G).

Na verdade, a caducidade de um contrato de arrendamento, por cessação dos poderes do outorgante e cabeça de casal de herança indivisa na qual se integra o locado, resulta da partilha dos bens e não da morte da pessoa que, em cada momento, deteve os poderes legais de administrar a herança (Ac. R.P. de 22/05/95, BMJ 447,561)

Assim sendo, não tem qualquer fundamento o alegado em F) das conclusões dos recorrentes, sendo certo que ao tomar de trespasse o estabelecimento comercial pertença do arrendatário “G”, sito no locado, o apelante marido sucedeu na sua posição pelo que lhe é aplicável o disposto no preceito em apreço.

Também no que se refere à interpretação do artº 260 nº 1 do C.C., feita pelo Exmo juiz na sentença recorrida contra a qual os apelantes se insurgem, mostra-se a mesma devidamente fundamentada e correctamente aplicado o preceito em apreço em face dos factos provados pelo que nos dispensamos, porque despiciendo, aqui reproduzir os argumentos dela constantes, para a qual remetemos os apelantes (artº 713 nº 5 do CPC)

Apenas uma nota para referir que não tem qualquer fundamento a pretensão dos apelantes de configurarem os depósitos de renda efectuados em momento posterior à recepção das cartas do Exmo Mandatário do A., como oposição às declarações nelas contidas pois, não só não põem em causa aquelas declarações emitidas em nome do mandante, nos termos do artº 260 nº 1 do C.C., como, aliás, estão de acordo com a referida declaração que expressamente os notificou de que "não irá passar-lhe recibos de rendas que não recebeu nem receberá". Improcede, assim, também quanto a esta questão o que os apelantes concluem na al. G) do seu recurso.

De igual modo, relativamente à invocada nulidade da sentença na parte em que considera improcedente o pedido de indemnização previsto no artº 113º do RAU, dá-se aqui por reproduzido o que acima se aduz a propósito da nulidade da sentença por incorrecta aplicação do disposto no artº 1 051 c) do C. Civil.

De resto, quanto à peticionada compensação nos termos daquele artº 113 do RAU cabia aos RR. alegar e provar os factos constitutivos do seu direito (artº 342 nº 1 do C.C.), isto é, de que por facto seu o prédio arrendado aumentou o

seu valor.

Ora, compulsada a matéria de facto assente, verifica-se que nada se provou relativamente a tal facto ou seja, o aumento do valor locativo do imóvel em consequência de acto dos RR., sendo irrelevantes as referências aos depoimentos indicados nas suas alegações pois, além de não terem a necessária correspondente alegação factual não têm a virtualidade de alterar a decisão de facto da 1ª instância.

Tem, pois, de improceder o pedido de indemnização formulado com base no artº 113 do RAU.

Por todo o exposto, improcedem, in totum, as conclusões da alegação dos apelantes impondo-se a confirmação da sentença recorrida.

\*

#### DECISÃO

Nesta conformidade, acordam os Juízes desta Relação em julgar improcedente a apelação e, em consequência, confirmar a sentença recorrida.

Custas pelos apelantes.

Évora, 2007.02.01