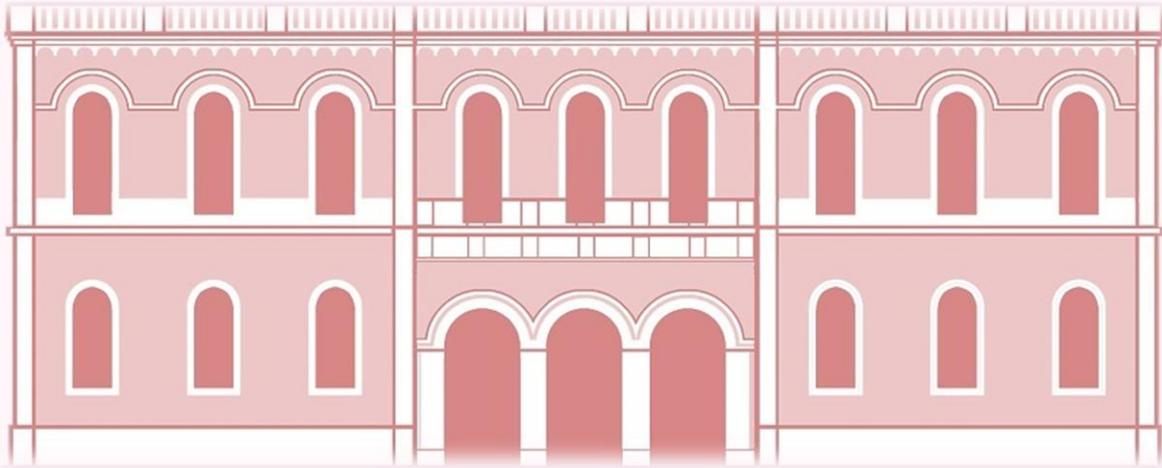




TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA
CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA



SECÇÃO CÍVEL

Visão transversal do arrendamento urbano e rural na jurisprudência cível do Tribunal da Relação de Évora – Aspectos substantivos e processuais.

(2012-2025)



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

588/07.5TLLE-B.E1 – 21/06/2012

Relator: Francisco Matos – Adjuntos: José Lúcio e Alexandra Moura Santos

O incidente do diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação não é aplicável à execução para entrega de coisa certa de prédio rústico dado de arrendamento rural, ainda que este abranja a habitação do arrendatário.

*

2823/10.3TBEVR –A.E1 – 12/07/2012

Relator: Francisco Matos – Adjuntos: José Lúcio e Alexandra Moura Santos

O regime do D.L. nº 294/2009, que aprovou o novo regime do arrendamento rural, não é aplicável aos contratos denunciados antes da sua entrada em vigor, ainda que o termo do prazo do contrato, ou da sua renovação em curso, ocorra após o início da sua vigência.

*

90/11.0TBPTM.E1 – 27/02/2014

Relator: Elisabete Valente – Adjuntos: Cristina Cerdeira e Alexandra Moura Santos

I – A “concessão” de habitação gratuita, incluída acessoriamente, num contrato de trabalho, constitui um direito real de habitação, que se extingue por morte do beneficiário, ou chegado o termo do prazo por que o direito foi conferido, quando não seja vitalício, não se aplicando a Lei 6/2001, de 11 de Maio que regula as situações em que a casa era propriedade do falecido (companheiro da união de facto) e não de terceiro.

II – Cessado o direito a companheira de facto do beneficiário não tem qualquer título que legitime a ocupação e não constitui abuso de direito o pedido de entrega da habitação mesmo se esta tem idade avançada e aí viveu grande parte da sua vida.

*

88/13.4TBCVD-A.E1 – 19/06/2014

Relator: Francisco Xavier – Adjuntos: Elisabete Valente e Cristina Cerdeira

I – Quando as partes põem ao tribunal determinada questão, socorrem-se a cada passo, de várias razões ou fundamentos para fazer valer o seu ponto de vista, o que importa é que o tribunal decida a questão posta; não lhe incumbe apreciar todos os fundamentos ou razões em que elas se apoiam para sustentar a sua pretensão.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

II – A nulidade consistente em omissão de pronúncia, ocorre apenas quando o tribunal deixa de apreciar questões submetidas pelas partes à sua apreciação, ou das quais deve conhecer oficiosamente, mas não quando deixa de rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, ou quando utiliza uma argumentação improcedente, pois, nesta derradeira hipótese o que há é erro de julgamento.

III – Para que os arrendatários rurais possam beneficiar da faculdade de uso, fruição e disposição da cortiça produzida por sobreiros existentes nos prédios locados, tal deverá ser expressamente convencionado no respectivo contrato escrito de arrendamento rural, por força do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 2º do Regime do Arrendamento Rural, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 385/88, de 25/10.

IV – Tendo a testadora onerado o imóvel deixado à requerente com a criação de um direito de arrendamento rural a favor dos requeridos, fixando a respectiva renda, referindo que a mesma é inalterável sem o acordo dos arrendatários, e nada mais tendo referido no que diz respeito à regulação de tal relação contratual, e não se tendo apurado que tal matéria conste de qualquer outro escrito que se pudesse considerar integrante da dita relação, está excluída do arrendamento a cortiça produzida no prédio locado.

*

380/12.5T2STC.E1 – 25/09/2014

Relator: Francisco Xavier – Adjuntos: Elisabete Valente e Cristina Cerdeira

I – Verificando-se que foi proferida decisão condenatória tendo por fundamento a nulidade do contrato de arrendamento comercial em causa nos autos sem que tal fundamento tenha sido invocado pelas partes, ou sequer resulte dos articulados que estas o tenham equacionado, e não tendo as partes sido ouvidas previamente a esse respeito, é manifesto que a decisão proferida constitui uma decisão surpresa, em violação do disposto no n.º 3 do artigo 3º do Código de Processo Civil, o que integra nulidade processual, nos termos do n.º 1 do artigo 201º do Código de Processo Civil.

II – Revelando-se a nulidade processual em causa na sentença, é no recurso desta decisão que deve ser invocada a nulidade, não fazendo sentido a arguição de tal nulidade autonomamente perante o tribunal recorrido, quando o interessado tem que recorrer da sentença, sob pena de esta transitar em julgado.

III – O julgador ao pronunciar sobre a nulidade do contrato de arrendamento e discutir a questão do abuso de direito, decidindo-as, sem lhe terem sido colocadas tais questões e sem audição das partes,



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

está também a conhecer de questões que, nestas circunstâncias, lhe é vedado conhecer, o que configura nulidade da sentença, por excesso de pronúncia, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 668º do Código de Processo Civil.

*

183/11.4T2GDL.E1 – 26/03/2015

Relator: Cristina Cerdeira – Adjuntos: Alexandra Moura Santos e Ribeiro Cardoso

I – Só se verifica a nulidade da sentença por falta de fundamentação, nos termos do artº. 668º, nº. 1, al. b) do CPC na anterior redacção, quando haja falta absoluta, ausência total de fundamentação de facto e de direito que justificam a decisão, e não quando a fundamentação seja meramente deficiente, errada ou incompleta.

II – Verifica-se nulidade da sentença nos termos do artº. 668º, nº. 1, al. c) do CPC na anterior redacção (existência de oposição entre os fundamentos e a decisão), quando os fundamentos invocados devessem, logicamente, conduzir a uma decisão diferente da que a sentença expressa, sendo pacífico o entendimento de que para que tal se verifique é necessário que a fundamentação da decisão aponte num sentido e que esta siga caminho oposto ou, pelo menos, direcção diferente.

III – Nas acções de despejo o autor tem de fazer prova da sua qualidade de senhorio, e não de proprietário, comproprietário ou usufrutuário (podendo o senhorio ser ou não proprietário), para se aferir da sua legitimidade activa.

IV – Não tendo a Autora alegado e, conseqüentemente, provado os termos da existência do contrato de arrendamento em causa nos autos, designadamente com quem o contrato foi celebrado, se a pessoa em nome de quem o locado está inscrito na matriz predial (uma vez que no registo predial é um prédio omissivo) está ou não viva, a quem eram pagas as rendas e de que modo ocorreu (se é que ocorreu) a transmissão da posição de senhorio para a Autora, sendo estes elementos essenciais para se aferir da sua legitimidade para intentar a presente acção de despejo, ter-se-á de concluir pela ilegitimidade da Autora para intentar a acção de despejo.

*

448/14.3TBLGS.E1 – 26/03/2015

Relator: Sílvio Sousa – Adjuntos: Rui Machado e Moura e Maria da Conceição Ferreira

Pretendendo o senhorio, na resolução do contrato de arrendamento, invocar vários fundamentos, uns compatíveis com o procedimento especial de despejo e outros não, nada impede, por razões de



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

economia processual, que cumule, na “acção de despejo”, aqueles que, isoladamente, serviriam de base ao antes referido procedimento.

*

2151/03.0TBVR-B.E1 – 06/04/2015

Relator: Assunção Raimundo – Adjuntos: Abrantes Mendes e Mata Ribeiro

1 – O incidente previsto no artigo 58º do RAU traduz-se numa acção autónoma da de despejo, apesar de enxertada, com causa de pedir e pedido próprio.

2 – O requerente senhorio terá de alegar que na pendência da acção de despejo se venceram rendas, pedindo que o arrendado seja imediatamente despejado.

*

4633/11.1TBPTM.E1 – 14/05/2015

Relator: Bernardo Domingos – Adjuntos: Silva Rato e Assunção Raimundo

Deve aplicar-se o regime vigente à data do facto que desencadeia a transmissão do direito ao arrendamento, ou seja o óbito do primitivo arrendatário ou daquele que lhe sucedeu.

*

3494/11.5TBPTM.E1 – 28/05/2015

Relator: Jaime Pestana – Adjuntos: Paulo Amaral e Rosa Barroso

No domínio das relações entre a Cooperativa e o seu sócio, não tendo este nunca deixado de ter a sua residência na habitação em causa, a cedência de um quarto, que não se apurou ter sido onerosa, nem por quanto tempo ocorreu, desconhecendo-se o seu termo inicial e final, não constitui, à luz das obrigações contratuais em causa, uma utilização abusiva da habitação.

*

533/11.3TBPTG.E1 – 28/05/2015

Relator: Mário Serrano – Adjuntos: Eduarda Branquinho e Canelas Brás

1 – A doença só será relevante se o arrendatário, em consequência da mesma, ficar temporariamente impedido de residir no local arrendado;

2 – Pelo que será de atender aqui ao princípio – válido para qualquer caso de força maior (doença ou outro) – de que o estado de desabilitação do locado só não será fundamento de despejo desde que o (arrendatário prove que o) facto impeditivo da ocupação não é definitivo.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

1463/13.0TBBNV.E1 – 11/06/2015

Relator: Acácio Neves – Adjuntos: Bernardo Domingos e Silva Rato

1 – Em acção de indemnização, interposta contra o arrendatário, baseada em incumprimento de obrigações emergentes do contrato de arrendamento, o autor, que não interveio no contrato de arrendamento, nem é o proprietário do local arrendado (e que apenas celebrou, entretanto, com os proprietários, enquanto promitentes vendedores, um contrato promessa de compra e venda) carece de legitimidade.

2 – Não sendo o autor parte no contrato de arrendamento e não sendo o proprietário do imóvel, não têm os réus quaisquer obrigações para com o mesmo, emergentes de tal contrato.

*

1406/14.3TBPTM-B.E1 – 11/06/2015

Relator: Mata Ribeiro – Adjuntos: Sílvio Sousa e Rui Machado e Moura

Ao acto de apresentação do articulado réplica, porque irregular, não pode ser atribuído qualquer efeito devendo ser eliminado do processo electrónico, uma vez que a aceitação de tal articulado, embora a título excepcional, não é, no caso dos autos, imposto pelos deveres de gestão processual concedidos ao juiz, nem resulta de correcta aplicação do princípio da adequação formal, sendo certo que vai contra a alteração legislativa introduzida no NCPC, desvirtuando-a.

*

1311/14.3YLPRT.E1 – 08/10/2015

Relator: Mário Serrano – Adjuntos: Eduarda Branquinho e Canelas Brás

O critério para aferir da prejudicialidade é o de o julgamento de uma das causas em confronto poder destruir a razão de ser da outra causa.

*

695/05.9TBLL.E1 – 05/11/2015

Relator: Rui Machado e Moura – Adjuntos: Maria da Conceição Ferreira e Mário Serrano

Nos termos do disposto no art. 28º, nº 3, do D.L. 385/88, de 25/10 (R.A.R.), deve obstar ao reconhecimento do direito de preferência de um arrendatário, a preferir numa compra e venda ou numa dação em cumprimento, o facto de não continuar ou não estar a destinar o(s) imóvel(is) em causa à actividade agrícola.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

1377/13.3TBSSB.E1 – 21/01/2016

Relator: Paulo Amaral – Adjuntos: Rosa Barroso e Francisco Matos

O locatário a que se refere o art.º 1056.º, Cód. Civil é um daqueles a quem a lei reconhece tal qualidade, o que pode acontecer por força da transmissão do direito ao arrendamento nos termos do art.º 57.º da Lei 6/2006.

*

1686/10.3TBLL.E2 – 04/02/2016

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Elisabete Valente e Acácio Neves

1 – Sempre que os comproprietários nada tenham convencionado, como normalmente sucede, sobre a gestão da coisa comum, qualquer deles tem poderes para praticar atos de administração e, portanto, para agir judicialmente dentro de tal âmbito.

2 – Não tendo sido alegado pelo réu a existência de convenção em contrário, assiste aos autores legitimidade para, por si só, proporem ação de despejo fundada na denúncia do contrato de arrendamento (arts. 985º e 1407º, nº 1, do CC).

3 – Um pedido só pode ser ampliação de outro quando estiver contido virtualmente no primitivo pedido.

4 – Tendo sido cometida uma nulidade processual coberta por um despacho judicial, devia a autora dos mesmos ter recorrido no prazo legal, por tais decisões serem impugnáveis por apelação autónoma, nos termos do art. 691º, nº 2, al. e), do CPC na versão aqui aplicável, não o podendo fazer já no recurso da sentença.

5 – É aplicável às benfeitorias a lei em vigor à data da sua realização.

6 – No regime instituído pelo Código Civil de 1966, quanto à indemnização, não havendo consentimento escrito, findo o contrato, o arrendatário tem apenas o direito de levantar as benfeitorias sem detrimento do prédio e não o de exigir qualquer indemnização.

7 – No domínio da vigência do Decreto-Lei nº 385/88, de 25.10, as benfeitorias realizadas sem consentimento do senhorio e sem plano aprovado, não conferem ao locatário o direito a qualquer indemnização, porque não as podia ter efetuado.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

391/13.3TBTMR.E1 – 21/04/2016

Relator: Silva Rato – Adjuntos: Assunção Raimundo e Mata Ribeiro

Não assume gravidade suficiente que torne inexigível às senhorias a manutenção do contrato de arrendamento, a não comunicação da cedência do uso do locado - ainda que às mesmas pessoas físicas, mas agora enquanto sócias gerentes da sociedade exploradora do estabelecimento instalado no locado -, quando tal foi acolhido pelas próprias senhorias que, já então conhecedoras da exploração daquele estabelecimento pela dita sociedade, comunicaram aos réus que consideravam o contrato celebrado com eles por 5 anos, contados a partir dessa comunicação.

*

788/13.9TBSTR.E1 – 05/05/2016

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Albertina Pedroso e Elisabete Valente

I – A impossibilidade de apresentação em momento anterior legitima as partes a utilizar no recurso, juntando-o com a motivação deste, o documento cuja apresentação não tenha sido possível até esse momento, ou seja, até ao julgamento em primeira instância, o que pressupõe aquilo que se refere como superveniência objetiva ou subjetiva do documento pretendido juntar.

II – No caso de superveniência subjetiva é necessário, como requisito de admissão do documento, a justificação de que o conhecimento da situação documentada, ou do documento em si, apesar do carácter pretérito da situação quanto ao momento considerado, só ocorreu posteriormente a este por razões que se afigurem como atendíveis.

III – Só são atendíveis razões das quais resulte a impossibilidade do apresentante, num quadro normal de diligência referida aos seus interesses, ter tido conhecimento anterior da situação ou ter tido anteriormente conhecimento da existência do documento.

IV – Nos termos do disposto no artigo 7º, nº 1, do RAU aprovado pelo DL nº 321-B/90, de 15.10, o contrato de arrendamento urbano devia ser celebrado por escrito.

V – De acordo com os respetivos nºs 3 (redação originária) ou 2 (redação introduzida pelo DL nº 64-A/2000, de 22.04), a inobservância da forma escrita só poderia ser suprida pela exibição do recibo de renda.

VI – O recibo de renda que constitui uma quitação para efeitos do disposto no artigo 787º do Código Civil, para ser idóneo a fazer prova do contrato deve conter a identificação do locado, do valor da



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

renda, do período a que respeita, a identificação do locador e a sua assinatura e deverá ser emitido em nome do arrendatário.

*

2501/14.4TBSTB.E1 – 16/06/2016

Relator: Albertina Pedroso – Adjuntos: Elisabete Valente e Bernardo Domingos

I – Decorre do artigo 1045.º do Código Civil que a quantia correspondente à renda tem que continuar a ser satisfeita pelo arrendatário enquanto não efectuar a entrega do imóvel, sendo agora devida a título de compensação ao senhorio em valor que se mostra legalmente estabelecido: em singelo, se não houver mora, em dobro, se entretanto o arrendatário se tiver constituído em mora, como acontece no caso de resolução judicial do contrato de arrendamento.

II – Assim, diferentemente do que se passa quanto à indemnização nos termos gerais de direito, designadamente nos previstos para a responsabilidade extracontratual, no caso em apreço a indemnização é devida em montante legalmente tarifado.

III – A indemnização pelo atraso na restituição da coisa prevista no artigo 1045.º do CC tem natureza contratual, não se lhe aplicando o prazo de prescrição de 3 anos a que alude o artigo 498.º do CC.

*

181/12.0T2GDL.E1 – 16/06/2016

Relator: Mata Ribeiro – Adjuntos: Sílvio Sousa e Rui Machado e Moura

1 – Estando em causa na ação de impugnação de justificação notarial, a declaração da inexistência do direito de propriedade do réu relativamente a um imóvel, que tem por efeito o ressurgimento na ordem jurídica do direito de propriedade do autor sobre o mesmo imóvel, tem de aplicar-se ao caso a regra inserta no artigo 302º nº 1 do CPC, nos termos da qual o valor da causa é determinado pelo valor coisa.

2 – Neste tipo de ação, por na escritura de justificação notarial ter sido a ré a afirmar a aquisição, por usucapião, do direito de propriedade sobre um imóvel, inscrito definitivamente no registo, a seu favor, com base nessa escritura, incumbe-lhes a prova dos factos constitutivos do seu direito, sem poder beneficiar da presunção do registo decorrente do artigo 7º do Código do Registo Predial.

3 – A ré enquanto locatário do imóvel, tem apenas a posse precária da coisa, sendo simples detentora uma vez que, o exercício dos poderes inerentes ao seu direito encontra-se descaracterizado como posse com base no seu próprio título jurídico.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

4 - A conversão de uma posse precária em verdadeira posse boa para usucapir só se pode fazer por meio de inversão do título, ou seja, por oposição do detentor do direito contra aquele em cujo nome possuía, transformando-se assim, aquilo que se detinha a título de animus detinendi numa detenção a título de animus possidendi.

5 – Na vigência de um contrato de arrendamento, só uma inequívoca tomada de posição do arrendatário perante o senhorio, declarando a recusa de continuar a pagar a rendas, por o prédio lhe pertencer, pode levar à inversão do título da posse, se tal oposição não for repelida.

*

1828/12.4TBLGS.E1 – 16/06/2016

Relator: Silva Rato – Adjuntos: Assunção Raimundo e Mata Ribeiro

1 – Acordando o locador e o locatário, que todas as obras realizadas no prédio locado, por este último, mediante prévia autorização do senhorio, ficariam a fazer parte do prédio arrendado, sem direito a qualquer indemnização, estamos perante uma cláusula perfeitamente válida, enquadrável no disposto no art.º 120º do RAU (e posteriormente do n.º 1 do art.º 1111º do Cód. Civ.).

2 – Consequentemente, tendo o locatário realizado obras de conservação ordinária no locado, não tem direito a ser ressarcido pelas despesas que efectuou com a realização dessas obras.

*

832/13.0TBALR.E1 – 30/06/2016

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Albertina Pedroso e Elisabete Valente

1 – É à luz da lei em vigor ao tempo em que ocorreram os factos fundamentadores da caducidade, isto é, da morte do arrendatário, e não, em face da lei vigente ao tempo da celebração do contrato, ou daquela que se mostre em vigor, quando não coincida com aquela outra, que deve ser apreciada a causa de extinção invocada.

2 – No que respeita à transmissão por morte do arrendatário, aos contratos de arrendamento para habitação celebrados anteriormente ou na vigência do RAU aplica-se o artigo 57º do NRAU, por via da imposição do artigo 26º, n.º 2 do mesmo diploma, ou seja, não se lhes aplica o disposto no artigo 1106.º do Código Civil, na redação dada pelo artigo 3º da Lei n.º 6/2006, que regulou de modo diferente o artigo 85.º do RAU.

3 – Este preceito - artigo 57º do NRAU - porém, só é aplicável às situações em que está em causa a “morte do primitivo arrendatário.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

1297/14.4TBFAR.E1 – 08/09/2016

Relator: Sílvio Sousa – Adjuntos: Rui Machado e Moura e Maria da Conceição Ferreira

1 – Sentença nula é uma “não-sentença”, o que acontece, nomeadamente, quando o decidido é, em absoluto, alheio ao “thema decidendum”.

2 – Assim, não é nula a sentença que absolve de dois dos pedidos e condena num outro, ainda que, em princípio, se verifique uma relação lógica entre eles.

3 – Compete ao demandante – e não ao demandado – alegar e provar factos suscetíveis de permitir à conclusão da ausência de culpa do primeiro no não conhecimento da declaração negocial emitida pelo segundo.

*

16/13.7TBMRA-K.E1 – 22/09/2016

Relator: Albertina Pedroso – Adjuntos: Francisco Xavier e Maria João Sousa e Faro

I – Para que se verifique o fundamento de resolução incondicional do negócio em benefício da massa insolvente, a que alude o artigo 121.º, n.º 1, alínea h), do CIRE, não basta a verificação dos dois primeiros requisitos - a temporalidade e o acto onerosos -, sendo ainda necessário que as obrigações assumidas por quem veio a ser declarado insolvente nesse período temporal, excedam manifestamente as da contraparte.

II – Não se mostrando verificado o preenchimento deste último requisito de que a lei faz depender a resolubilidade dos negócios onerosos, somos reconduzidos à regra geral da validade dos negócios onerosos, precisamente porque estes, em regra, envolvendo uma contrapartida patrimonial para o devedor, não acarretam prejuízo para a massa insolvente, isto a não ser que se venham a demonstrar os requisitos da resolução condicional.

III – Para tal, necessário se torna o preenchimento cumulativo dos três requisitos indicados no artigo 120.º do CIRE: - i) os actos têm de ter sido praticados ou omitidos dentro dos quatro anos anteriores à data do início do processo de insolvência; - ii) os actos têm que ser prejudiciais à massa; - iii) tem que existir má fé do terceiro.

IV – Tendo a resolução em benefício da massa insolvente sido efectuada pelo Administrador de Insolvência com base em factos cuja existência foi ilidida na acção de impugnação instaurada para o efeito, não pode esta deixar de proceder.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

2681/10.8TBFAR.E1 – 06/10/2016

Relator. Tomé Ramião – Adjuntos: José Manuel Tomé de Carvalho e Mário Branco Coelho

1 – O conceito de casa de morada de família implica que ela constitua ou tenha constituído a residência principal do agregado familiar.

2 – A fração predial do Réu, sita em Portugal, onde este viveu maritalmente com a Autora, deixou de constituir a “casa de morada de família” ou a “residência comum”, passando esta a ser na China, país onde regressaram e passaram a viver, mediante acordo, em casa arrendada, onde ocorreu a separação

*

28/14.3T8STR.E1 – 20/10/2016

Relator: Isabel de Matos Peixoto Imaginário – Adjuntos: Maria da Conceição Ferreira e Mário Serrano

I – A entrega, pelo arrendatário, da chave do locado ao senhorio, que a aceita, materializando a entrega do próprio locado, traduz a revogação real do contrato de arrendamento, desde que não sejam estabelecidas cláusulas compensatórias ou quaisquer cláusulas acessórias.

II – A revogação do contrato implica na sua extinção, pelo que resulta inútil apreciar da sua extinção com fundamento na resolução.

*

1384/15.1T8FAR.E1 – 20/10/2016

Relator: Tomé Ramião – Adjuntos: José Manuel Tomé de Carvalho e Mário Coelho

É de acolher a orientação, por mais conforme à letra e ao espírito da lei, segundo a qual o n.º 2, do art.º 1110.º, do C. Civil, ao estabelecer a antecedência mínima de 1 ano para a denúncia, por parte do arrendatário, nos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, é aplicável quer as partes hajam fixado expressamente prazo de duração do contrato, mas nada disseram quanto à denúncia, quer nos casos em as partes não fixaram qualquer prazo de duração do contrato.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

526/14.9TBLLE.E1 – 03/11/2016

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjuntos: Mário Branco Coelho e Isabel de Matos Peixoto

Imaginário

I – É nula a sentença que condena os Réus no pagamento de uma indemnização sucedânea da impossibilidade da restituição dos bens reivindicados e os condena no pagamento de indemnização pela privação do uso desses bens, num certo valor por mês até à data da respectiva entrega.

II – As presunções judiciais destinam-se a determinar ou a justificar a verificação de determinado facto nos estritos termos legais e não podem ser utilizados em sede de elaboração da sentença para presumir que certos factos não apurados são reais em ordem a fundamentar um determinado juízo decisório.

III – Competindo ao lesado provar o dano ou prejuízo que quer ver indemnizado, não chega alegar e provar a privação da coisa, mostrando-se ainda necessário alegar e provar que usava normalmente a coisa, isto é, que dela retirava as utilidades (ou algumas delas) que lhe são próprios e que deixou de poder usá-la, em virtude da privação ilícita.

IV – Cessando o contrato de arrendamento por mútuo acordo não assiste ao senhorio o direito a receber a renda em dívida acrescida de 50%, nos termos conjugados dos artigos 1041º e 1048º do Código Civil.

*

969/14.8T8PTM.E1 – 03/11/2016

Relator: Maria João Sousa e Faro – Adjuntos: Florbela Lança e Bernardo Domingos

I – O processo é adequado quando através dele se pretende conseguir o fim indicado pela lei, sendo através da petição inicial que se deve aferir o propósito do Autor e, conseqüentemente, a adequação do processo ao que nesse articulado foi expresso.

II – O processo especial de prestação de contas é o adequado ao fim pretendido pelo Autor e que vem espelhado na petição porquanto na versão aí descrita, incumbiu a Ré de “administrar” o seu imóvel sem que ela o tivesse esclarecido acerca do destino que deu às receitas que ele supõe terem sido geradas com o respectivo arrendamento.

III – Visando a prestação de contas a definição de um quantitativo como saldo, só o processo de prestação de contas será adequado a tal finalidade quando aquele seja uma incógnita, i.e. quando



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

quem as requer não esteja inteirado, por ausência de informação por parte de quem as deve prestar, do montante das receitas percebidas ou do das despesas efectuadas ou mesmo de ambas.

*

1022/13.7TBENT-D.E1 – 17/11/2016

Relator: Albertina Pedroso – Adjuntos: Francisco Xavier e Maria João Sousa e Faro

I – Se a forma como a ora Recorrente conformou a respectiva defesa por excepção não permite em momento algum enquadrar a mesma na transmissão do contrato de arrendamento, que agora tenta colocar nos autos por via das alegações de recurso, porquanto na respectiva contestação, a sua defesa se consubstanciou na revogação real por via da alegada entrega das chaves do imóvel objecto do contrato de arrendamento, por se tratar de facto essencial, a mesma não é passível de enquadrar o «aperfeiçoamento» do articulado de contestação apresentado pela massa insolvente, isto porque todos os factos alegados pela mesma se referem a diferente fatiespecie relativamente àquela que agora pretendem ver provada, não constituindo a decisão proferida «decisão-surpresa».

II – Para além da alegação explícita é também possível considerar na decisão a alegação implícita, e ainda os factos de que o Tribunal tenha conhecimento por via do exercício das suas funções.

III – Assim, tendo efectivamente sido alegado pela Ré que já não é esta que ocupa o locado e que os Autores têm conhecimento disso, devia tal matéria ter sido respondida, porque na base factual devem ser consideradas pelo juiz todas as soluções plausíveis da questão de direito, não se podendo olvidar que havia sido pedida a condenação dos Autores como litigantes de má fé e por actuarem com abuso de direito.

IV – Porém, ao invés do que entende a Recorrente, a prova de tais factos não tem no enquadramento legal do contrato de arrendamento a virtualidade que a Recorrente lhe pretende dar de serem causa da respectiva extinção, já que as causas desta são imperativamente fixadas, e a mesma não provou a invocada revogação real.

V – Acresce que, não só não se demonstrou que o senhorio tenha autorizado a ocupação do imóvel por terceiro, como não se demonstrou que - para a hipótese de a arrendatária ter transmitido a sua posição por via de alguma das regras especiais sobre locação de estabelecimento e transmissão da posição do arrendatário no arrendamento para fins não habitacionais, por acto entre vivos, designadamente por via de trespasse, que nos termos dos artigos 1109.º, n.º 2, e 1112.º, n.º 1, alínea a), e n.º 3, ambos do CC, não carecem de autorização do senhorio -, tais actos lhe foram comunicados.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

VI – Assim, a terem existido tais actos, não tendo sido comunicados, os mesmos são ineficazes relativamente ao senhorio, o que significa que, faltando tal comunicação, o cessionário ou trespasário não chegam a adquirir a qualidade de arrendatários.

VII – Sendo até fundamento de resolução do contrato precisamente a ocupação do arrendado por terceiro, não se compreenderia que não fosse entre as partes do mesmo que tal resolução operasse, não tendo o senhorio que instaurar a acção de resolução do contrato de arrendamento contra o ocupante ilegítimo, não configurando o exercício do direito de resolução do contrato pelos senhorios abuso do direito, e constituindo apenas o mero exercício do mesmo.

VIII – Não tendo o contrato de arrendamento sido denunciado pelo Administrador da Insolvência, nos termos do artigo 108.º, n.º 1, do CIRE, a declaração de insolvência não suspende o contrato de locação em que o insolvente seja locatário, mantendo-se, conseqüentemente, os respectivos direitos e obrigações.

IX – Acresce que, não tendo sido encerrado o processo de insolvência, em face do deferimento pelo Senhor Juiz do pedido do Administrador nesse sentido, também não se verificam os efeitos do encerramento do processo previstos no artigo 133.º do CIRE - tanto assim que a presente acção se mantém a correr por apenso aos autos -, sendo conseqüentemente a massa insolvente responsável pelo pagamento das rendas e pela entrega do arrendado.

X – O facto de a Massa Insolvente não ter logrado demonstrar o facto extintivo em que fundou a sua defesa não significa que a mesma tivesse actuado com dolo ou negligência grosseira, fundadores da respectiva condenação como litigante de má-fé, ainda que a oposição deduzida tenha sido julgada improcedente.

*

95/14.0T8SSB.E1 – 17/11/2016

Relator: Maria João Sousa e Faro – Adjuntos: Florbela Lança e Bernardo Domingos

I – No tocante à possibilidade de resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio ao abrigo do n.º 2 do artigo 1083.º do CC duas teses se perfilam: uma que defende que o preenchimento dos fundamentos enunciados nas diversas alíneas desse normativo é só por si suficiente para decretar a resolução porque descrevem situações típicas a que estão habitualmente associados incumprimentos do contrato de arrendamento susceptíveis de tornar inexigível a manutenção do contrato e justificar a sua resolução; outra que entende que se deverá averiguar se o circunstancialismo fáctico, subsumível



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

em qualquer uma das situações elencadas, basta para “o imediato e indispensável preenchimento da cláusula geral do n.º 1 do preceito”.

II – Estando em causa o fundamento elencado na alínea e) do nº2 do artº 1083º do Código Civil e provando-se, não só que desde final de 2013 que os Réus não ocupam os locados, tendo cedido a sua posição de arrendatário ao seu filho, que ocupa os imóveis em apreço, tendo tal cessão sido feita sem o conhecimento nem autorização dos senhorios, nunca tendo a mesma sido solicitada para o efeito, mas também que a celebração dos contratos de arrendamento em apreço com os RR remontam a 1960 e 1978, que as rendas dos locados são respectivamente de € 37,21 e € 74,42 mercê das actualizações entretanto efectuadas, que o conhecimento pela Autora dos factos atinentes à cessão ocorrida só ocorreu em Abril/ Maio de 2014, tendo a mesma se aprestado a propor a presente acção logo em Novembro desse mesmo ano, é de concluir ser inexigível ao senhorio a manutenção dos arrendamentos nestas circunstâncias.

III – Na verdade, tratando-se de contratos de arrendamento em que a lei não permite a cedência do gozo do locado por outrem que não o arrendatário (visto a lei não o permitir, nem o senhorio o autorizar) – artº 1038º f) do Cód. Civil- pode-se presumir terem sido realizados – como é apanágio dos arrendamentos deste jaez – em função da pessoa do inquilino e na confiança que o mesmo merece ao senhorio.

IV – Na medida em que não é um dado indiferente a pessoa do inquilino, i.e. quem frui o locado, a mera cedência do gozo do mesmo assume, por si só, uma gravidade que não é desprezível, o que aliado à irrisória renda que proporciona, justifica absolutamente, à luz do proémio do citado normativo, o despejo.

*

470/15.2T8ELV.E1 – 30/11/2016

Relator: Isabel de Matos Peixoto Imaginário – Adjuntos: Maria da Conceição Ferreira e Mário Serrano

I – Não cabe invocar em sede de recurso questões que as partes não tenham suscitado perante o tribunal recorrido.

II – Apresentando-se o A na qualidade de arrendatário do imóvel, declarando tê-lo dado de arrendamento à R, sendo essa a relação contratual que pretende fazer cessar, encontra-se assegurada a legitimidade ativa na lide.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

III – Provada a existência do contrato bem como as cláusulas que o compõem, a qualificação dele como subarrendamento, a coberto dos poderes conferidos ao tribunal pelo art.º 5.º n.º 3 do CPC, consubstancia matéria de direito.

*

340/15.4T8STB-A.E1 – 15/12/2016

Relator: Silva Rato – Adjuntos: Mata Ribeiro e Sílvio Sousa

1 – Entendeu o legislador, atenta a clivagem entre algumas das normas aprovadas pelo NRAU e as atinentes normas plasmadas nos anteriores regimes do arrendamento urbano (RAU, Decreto-lei n.º 257/95, de 30/09 e normas do Código Civil relativas ao arrendamento urbano, na redacção anterior ao RAU), estabelecer um conjunto de normas que denominou de transitórias, que regulam certas especificidades desses contratos, afastando, nessa parte, a aplicação do NRAU aos mesmos.

2 – Assim, no que respeita aos contratos de arrendamento urbano habitacional celebrados na vigência do RAU e aos contratos não habitacionais celebrados depois da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, dispõe o art.º 26º do NRAU, e no que interessa aos presentes autos, que à transmissão por morte da posição do arrendatário se aplica o disposto no art.º 57º e 58º do mesmo diploma.

3 – Por outro lado, os art.ºs 27º a 58º do NRAU, vieram estabelecer um conjunto de normas transitórias de aplicação aos contratos de arrendamento habitacional celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, bem como aos contratos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, entre elas, e no que respeita à transmissão por morte da posição do arrendatário, os já citados art.º 57º e 58º.

4 – Enquadrando estas normas transitórias, com o que acima referimos sobre a aplicação da lei no tempo, e acolhendo os ensinamentos do Prof. Baptista Machado, importa dizer que estas normas transitórias só se aplicam aos factos juridicamente relevantes para efeito dos atinentes contratos de arrendamento, desde que esses factos tenham ocorrido após a entrada em vigor do NRAU, uma vez que os factos juridicamente relevantes que ocorreram anteriormente à entrada em vigor do NRAU são regulados pelas normas vigentes à data da celebração do contrato ou da sua ocorrência, conforme os casos.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

61/14.5T8GDL.E1 – 12/01/2017

Relator: Jaime Pestana – Adjuntos: Paulo Amaral e Francisco Matos

No conceito de «exploração em comum com o primitivo arrendatário», enquanto pressuposto da transmissão do arrendamento, essencial é que essa ligação se apresente com carácter estável, não bastando o desempenho pontual de tarefas de entreaajuda, mas também não se exige a exclusividade no desempenho dessas tarefas.

*

1654/15.9T8PTG.E1 – 26/01/2017

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjuntos: Mário Branco Coelho e Isabel de Matos Peixoto
Imaginário

Ao tribunal ad quem é sempre lícita a apreciação de qualquer questão de conhecimento oficioso ainda que esta não tenha sido decidida ou sequer colocada na instância recorrida.

*

3066/15.5T8LLE-E1 – 09/02/2017

Relator: Florbela Lança – Adjuntos: Bernardo Domingos e Silva Rato

I – Se o arrendatário alegar e provar que é uma microempresa e que no locado existe um estabelecimento comercial aberto ao público, ou qualquer outra circunstância prevista no n.º 4 do art.º 51.º, a menos que haja acordo entre as partes, o contrato só é submetido ao NRAU passados 5 anos a contar da recepção pelo senhorio daquela invocação

II – Ainda que o contrato de arrendamento não seja submetido, pelo período de cinco anos, ao NRAU, sempre o valor da renda é actualizado, de acordo com o disposto nas als. a) e b) do n.º 2 do art.º 35.º do NRAU.

III – O tribunal de recurso não pode ser chamado a pronunciar-se sobre questões que não foram suscitadas, apreciadas e discutidas no tribunal recorrido, sem prejuízo das que são de conhecimento oficioso.

*

1342/15.6TBPTG.E1 – 23/02/2017

Relator: Francisco Matos – Adjuntos: José Manuel Tomé de Carvalho e Mário Branco Coelho

No procedimento de actualização da renda, relativo a arrendamentos para habitação celebrados antes e durante a vigência do RAU, a oposição do arrendatário ao valor da renda com fundamento na sua



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

idade superior a 65 anos, no prazo de trinta dias após a comunicação do aumento da renda pelo senhorio, não preclude o direito de se opor ao aumento de renda com fundamento no rendimento anual bruto corrigido do seu agregado familiar inferior a cinco retribuições mínimas nacionais.

*

1406/14.3TBPTM.E1 – 23/03/2017

Relator: Jaime Pestana – Adjuntos: Paulo Amaral e Francisco Matos

O procedimento de actualização das rendas tem por base o valor patrimonial dos edifícios, não estando legalmente prevista a possibilidade de excluir desse valor as partes do mesmo cujo uso não tenha sido cedido ao arrendatário.

*

1037/11.0BTMR.E1 – 23/03/2017

Relator: Sílvio Sousa – Adjuntos: Rui Machado e Moura e Graça Araújo

1 – A entrega das chaves do locado ao senhorio, por parte do inquilino, ao quarto mês de vigência de um contrato de arrendamento para habitação, com prazo certo (1 ano), e num contexto de rendas em atraso, reclamando o senhorio o pagamento das correspondentes ao lapso de tempo em que o inquilino usufruiu do locado, configura a cessação do contrato de arrendamento, por acordo das partes (revogação real) e não uma declaração de que não se pretende a sua continuação, após o decurso do prazo inicial acordado (denúncia).

2 – Perante um acordo revogatório, o senhorio tem apenas direito às rendas referentes ao tempo de duração efetiva do contrato.

*

132/16.3T8STB.E1 – 27/04/2017

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjuntos: Mário Branco Coelho e Isabel de Matos Peixoto

Imaginário

I – É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, aqui se integrando, em abstracto, o não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no nº 2 do artigo 1072º.

II – Não é qualquer incumprimento que determina automaticamente a resolução do contrato de arrendamento, pois, conforme resulta do corpo do nº 2 do artigo 1083º, é necessário que a situação em concreto seja de tal modo grave ou acarrete consequências lesivas que permitam concluir que não é exigível ao senhorio a manutenção do arrendamento.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

III – O artigo 1072º do Código Civil impõe ao arrendatário que faça uso efectivo do arrendado para o fim contratado, assumindo-se como ilícito contratual o não uso por período superior a um ano. Todavia, como efeito reflexo desse vinculismo contratual, é obrigação do senhorio proporcionar o gozo desse imóvel ao inquilino em condições aptas a satisfazer o direito de uso do arrendado.

IV – O não uso corresponde a um conceito normativo e não meramente naturalístico e assim para apurar o seu alcance importa ter em conta as circunstâncias do caso concreto, nomeadamente a natureza do local arrendado, o fim do próprio arrendamento, o grau de redução de actividade, a respectiva origem e inerente justificação, bem como o seu carácter temporário ou definitivo.

V – Em certos condicionalismos, é fundamento obstativo da resolução pelo arrendatário a não realização pelo senhorio de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa a realização das actividades comerciais a que se destinava finalisticamente o contrato de arrendamento para fins não habitacionais, uma vez que a aptidão funcional do uso previsto no contrato se mostra prejudicada por um comportamento alheio à vontade e intenção daquele que deveria beneficiar do direito de gozo sobre o imóvel locado.

*

294/14.4TBOLH.E1 – 25/05/2017

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Albertina Pedroso e Tomé Ramião

I – A transição para o NRAU e a atualização da renda dependem de iniciativa do senhorio, que deve comunicar a sua intenção ao arrendatário, indicando, entre outros, o valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos (art. 30º, al. a), do NRAU).

II – Na resposta, o arrendatário que pretenda beneficiar da circunstância prevista na alínea a) do nº 4 do artigo 31º do NRAU – rendimento anual bruto corrigido (RBAC) do seu agregado familiar inferior a cinco retribuições mínimas nacionais (RMNA) -, deve invocar essa exceção.

III – Ao afirmar na sua resposta que não concorda com o valor da renda e que pediu às finanças declaração do RBAC, não deixou o réu de invocar, pelo menos tacitamente, que pretende valer-se da exceção da alínea a) do nº 4 do art. 31º do NRAU.

IV – A interpretação daquela norma no sentido de exigir que o arrendatário indique expressamente, na resposta à comunicação do senhorio, o RBAC, quando o mesmo juntou documento comprovativo de ter solicitado ao serviço de finanças a indicação do respetivo montante, é desproporcionada e desnecessariamente onerosa e seria, como tal, inconstitucional, por violação do princípio da



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

proporcionalidade, ínsito no princípio do Estado de direito democrático consagrado no artigo 2º da Constituição.

*

349/16.0T8PTM.E1 – 08/06/2017

Relator: Albertina Pedroso – Adjuntos: Tomé Ramião e Francisco Xavier

I – O contrato de arrendamento urbano, para fim habitacional, celebrado em 1-11-2014, considera-se válido se do mesmo constarem todos os elementos essenciais previstos na Lei n.º 6/2006, de 27-02 e no DL n.º 160/2006, de 08-08, ainda que sem licença de utilização, a qual, atenta a data da construção do imóvel, não era exigível.

II – Tendo, na data da sua celebração, sido cedido o gozo temporário do imóvel pelo Autor à Ré, mediante a retribuição acordada, o contrato entrou imediatamente em vigor, não podendo, por isso, considerar-se que a cláusula contratual em que as partes estabeleceram que este contrato fica sujeito à condição de serem pagas ao senhorio as rendas de determinados meses, «não entrando em vigor entre as partes, se tal não suceder, o que é condição essencial deste contrato para o senhorio», configura uma condição suspensiva.

III – Interpretando as declarações negociais das partes, à luz das regras ínsitas nos arts. 236.º, n.º 1, e 238.º do CC, conclui-se que tal cláusula em que as partes prevêm como "condição de vigência" do contrato, o pagamento de determinadas rendas, apenas aproveitando ao senhorio, é uma cláusula resolutiva.

IV – Constituindo, porém, uma condição resolutiva ilegal, por violadora de regras imperativas, em face do preceituado nos artigos 1079.º, 1080.º, 1083.º, n.º 3, e 1084.º, n.º 2, do CC, a cláusula em apreço é nula, devendo ter-se por não escrita, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 271.º do CC.

V – Pretendendo o autor obter a resolução do contrato de arrendamento, com a condenação solidária da arrendatária e do fiador no pagamento das rendas e encargos devidos, impunha-se-lhe o recurso à acção de despejo, como fez, por não ser possível formar extrajudicialmente título executivo contra o fiador.

VI – Com a desocupação material do locado por parte da arrendatária, ocorreu a chamada "revogação real", modo de cessação do contrato para o qual não é necessária a observância de qualquer forma.

VII – Demonstrado o incumprimento do pagamento pontual das rendas, os Réus (arrendatária e fiador) devem ser solidariamente condenados a proceder ao pagamento não apenas daquelas que já se



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

encontravam em falta à data da interposição da acção, como ainda daquelas que se venceram no decurso da acção e até à efectiva entrega do locado.

VIII – Mantendo a ré, em nome do autor, o contrato de fornecimento de electricidade, nos termos do art. 1078.º do CC, os encargos decorrentes do mesmo são da sua responsabilidade, sendo o réu fiador também solidariamente responsável pelo pagamento da quantia em dívida à empresa fornecedora, já que assumiu a garantia de todas as obrigações emergentes do contrato.

IX – As consequências legais resultantes do incumprimento das obrigações assumidas mercê do vínculo contratual de arrendamento não se dissolvem com a extinção do contrato, antes perduram enquanto as obrigações decorrentes do mesmo não se encontrem cumpridas.

X – Porém, a atendibilidade dos factos jurídicos supervenientes, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 611.º do CPC, não tem a virtualidade de abranger a factualidade vertida nas alegações apresentadas antes da sentença quanto a reparações a efectuar no locado detectadas após a sua entrega, devendo antes ocorrer a condenação no pedido de indemnização genericamente formulado, a liquidar em execução de sentença.

*

181/15.9T8RMR.E1 – 13/07/2017

Relator: Francisco Matos – Adjuntos: José Manuel Tomé de Carvalho e Mário Branco Coelho

O locatário que denunciou o contrato e não restituiu a coisa locada na data apazada constitui-se em mora, independentemente de interpelação do locador, incumbindo-lhe pagar a este as rendas em dobro, salvo se demonstrar que a falta de entrega da coisa locada não procede de culpa sua, caso em que as rendas serão devidas em singelo.

*

72/12.5TBMAC.E1 – 09/11/2017

Relator: Francisco Matos – Adjuntos: José Manuel Tomé de Carvalho e Mário Branco Coelho

Demonstrando-se a predominância económica e funcional da edificação sobre o solo, por afectação permanente a habitação, dum prédio misto com a área total de terreno de 1.790 m², o prédio é urbano e a sua venda não confere o direito de preferência ao proprietário de terreno confinante.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

260/16.5T8ALR.E1 – 09/11/2017

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Albertina Pedroso e Tomé Ramião

I – É legal a recusa de conversão do registo de arrendamento urbano por mais de seis anos lavrado como provisório por dúvidas, por existir sobre o imóvel em causa registo de aquisição no qual se baseou o contrato de arrendamento a favor de pessoa diversa do locador (artigos 34º, nº 4, 68º e 70º do CRP), se tal dúvida não se mostrar removida.

II – Deve igualmente ser recusada a conversão do registo de arrendamento por mais de seis anos se se mantiver a dúvida relativa à cedência do gozo temporário da coisa arrendada a terceiro, mediante locação financeira anteriormente registada.

*

150/17.4YLPRT.E1 – 07/12/2017

Relator: Rui Machado e Moura – Adjuntos: Eduarda Branquinho e Canelas Brás

Se relativamente à determinação dos direitos e deveres recíprocos das partes na relação jurídica sub iudice (incumprimento do contrato de arrendamento) se aplica a lei belga, nos termos do Regulamento CE nº 593/2008, de 17/6, já quanto à forma de efectivar e concretizar aqueles direitos, isto é, aos processos e procedimentos que o credor pode adoptar no país do foro competente, deverá aplicar-se a lei desse foro, que é a portuguesa.

*

53/17.2T8VRS.E1 – 07/12/2017

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Albertina Pedroso e Tomé Ramião

Atento o disposto no nº 3 do art. 567º do CPC, revestindo a causa manifesta simplicidade, a decisão pode assentar em fundamentação sumária, sendo que, se os factos conduzirem à procedência da ação, essa fundamentação pode ser feita por simples adesão ao alegado pelo autor, não enfermado de nulidade a sentença que aderiu à posição expressa na petição inicial.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

1100/16.0T8STR.E1 – 21/12/2017

Relator: Maria Domingas Simões – Adjuntos: Victor Sequinho dos Santos e Maria da Conceição Ferreira

O artigo 1072.º do Código Civil impõe ao arrendatário que faça uso efectivo do arrendado para o fim contratado, assumindo-se como ilícito contratual o não uso por período superior a um ano, conforme resulta do confronto deste n.º 1 com a norma de exclusão que se lhe segue.

*

1122/17.4YLPRT.E1 – 11/01/2018

Relator: Francisco Xavier – Adjuntos: Maria João Sousa e Faro e Florbela Lança

Tendo o mandatário comunicado ao Tribunal, antes da realização da audiência de julgamento, que se encontrava com doença grave e incapacitante impeditiva da comparência à audiência de julgamento agendada para o dia seguinte, requerendo o seu adiamento, e protestado juntar documento comprovativo, invocou situação, não dependente da sua vontade, impeditiva de comparecer ao acto agendado, subsumível ao justo impedimento, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 140º do Código de Processo Civil, a justificar o adiamento da audiência com esse fundamento, como previsto no n.º 2 do artigo 15º-I da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, não sendo exigível que aquela comunicação fosse logo acompanhada do respectivo atestado médico.

*

18/11.8T8LLE.E1 – 11/01/2018

Relator: Albertina Pedroso – Adjuntos: Tomé Ramião e Francisco Xavier

I – Extravasando a configuração factual cuja alteração a Recorrente pretende o objecto do litígio, e não se tratando manifestamente de factos instrumentais ou complementares, mas sendo antes factos essenciais, cujo ónus de oportuna alegação incumbia à autora, sob pena de preclusão, vedado estava ao tribunal de primeira instância e, consequentemente vedado se encontra a esta Relação, sancionar o pretendido aditamento.

II – Sendo legalmente inadmissível ter em consideração a indicada factualidade em benefício da pretensão da autora, é absolutamente inútil a apreciação da prova pela mesma indicada, com vista à requerida ampliação da matéria de facto provada, pelo que, atento o preceituado no artigo 130.º do CPC, que proíbe a prática de actos inúteis, deve tal pretensão ser recusada mercê da patente desnecessidade decorrente da impossibilidade de a mesma ser tida em conta na solução do pleito.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

III – Após a entrada em vigor do novo CPC, decorrido o prazo previsto no artigo 154.º, n.º 4, do CPC, sem que seja arguido o vício da deficiência da gravação, fica o mesmo sanado, não podendo oficiosamente ser conhecido pela Relação, nem podendo tal nulidade ser arguida sequer nas alegações de recurso, interpretação que não padece de inconstitucionalidade.

IV – Não tendo o Tribunal acesso a um depoimento que estriba a impugnação da matéria de facto, entende-se que fica o mesmo impossibilitado, total ou parcialmente, consoante a extensão da imperceptibilidade das declarações em causa, de efectuar a pretendida reapreciação da prova, por carecer dos elementos necessários para tal, e dever a Relação estar nas mesmas condições em que se encontrou a primeira instância.

V – O auxiliar não é directamente responsável perante o credor, já que a responsabilidade pelos seus actos se repercute na esfera jurídica do devedor. Assim, no caso vertente, a existir culpa da Ré que auxilia o senhorio, no incumprimento das obrigações para este decorrentes do contrato de arrendamento, a responsabilidade pelos seus actos perante a Autora seria sempre do senhorio, e não daquela Ré.

VI – Impendendo sobre o locador a obrigação de assegurar o gozo da coisa para os fins a que se destina [cfr. art.º 1031.º, al. b), do CC], compreende-se que o contrato de arrendamento seja considerado não cumprido se a coisa locada apresentar os vícios ou defeitos enunciados no preceito.

VII – Porém, «esse incumprimento só releva para os efeitos previstos no art.º 798.º do CC, fazendo o locador incorrer em responsabilidade contratual, se este tiver actuado com culpa». Assim, só a existência de culpa, provada ou presumida, constitui o senhorio na obrigação de indemnizar.

VIII – O ónus da prova da culpa funciona nos seguintes termos: quando os defeitos se verificarem, pelo menos, no momento da entrega, presume-se a culpa do locador, tendo este o ónus de provar que os desconhecia sem culpa. Porém, se os defeitos surgirem depois da entrega, já o locatário terá o ónus de provar que houve culpa do locador.

IX – Pese embora a denúncia de um defeito por banda da autora, se a ré ali se deslocou com um técnico e verificaram que a alegada anomalia - não correr água quente -, não se verificava ou, pelo menos não era aparente, tanto assim que ao ligar o esquentador, através da abertura da respectiva torneira a água corria quente, só pode concluir-se que não poderia haver conhecimento anterior de um defeito que mesmo quando denunciado à ré, nem esta nem o técnico conseguiram comprovar.

X – Mesmo no caso de apenas se provarem os defeitos, mas não a culpa, o locador sempre ficaria isento da obrigação de indemnizar os prejuízos causados pelo incumprimento.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

XI – A responsabilidade pelos danos causados por coisas não é imputada pelo artigo 491.º, n.º 1, do CC ao proprietário, por essa sua qualidade, mas tão somente àquele que, sendo ou não proprietário do bem, tem o dever de o vigiar, ou seja, aquele que tem o dever de precaver quer o surgimento de perigos, quer a sua existência, eliminando-os, sempre que detectados.

XII – Soçobram, pois, as conclusões da Autora no sentido de imputar eventual responsabilidade ao senhorio porquanto, habitando a casa que por este lhe foi entregue mercê do contrato de arrendamento, e por tal, estando a mesma à sua guarda bem como os demais bens móveis ali existentes por ser a sua detentora, sobre si impendia o encargo de os vigiar por forma a prevenir ou eliminar a ocorrência de danos decorrentes da respectiva utilização, integrando-se, portanto, na primeira parte da previsão do referido n.º 1 do artigo 493.º do CC.

*

4267/15.1T8STB-C.E1 – 25/01/2018

Relator: Vítor Sequinho dos Santos – Adjuntos: Conceição Ferreira e Rui Machado e Moura

1 – Só se verifica a nulidade da sentença prevista na primeira parte da al. c) do n.º 1 do artigo 615.º do CPC quando exista uma contradição lógica entre os fundamentos e a decisão.

2 – Num contrato-promessa com eficácia meramente obrigacional, sinalizado, o promitente-comprador que obteve a tradição das fracções autónomas a que se refere o contrato prometido e as destinou, desde então, ao arrendamento a terceiros e, durante alguns períodos, à cedência temporária gratuita a amigos seus, não pode ser considerado consumidor para os efeitos decorrentes do Acórdão de Uniformização de Jurisprudência n.º 4/2014.

3 – A existir, o direito de retenção recai, necessariamente, sobre a totalidade da coisa.

*

54/17.0T8FTR-A.E1 – 25/01/2018

Relator: Francisco Xavier – Adjuntos: Maria João Sousa e Faro e Florbela Lança

Estando em causa o arresto de um bem imóvel - prédio misto - pertencente na totalidade ao arrestado, o arresto só pode incidir sobre o bem na sua integralidade, tal como se encontra registado e não apenas sobre uma parte desse bem, designadamente a parte urbana, que não tem autonomia registral.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

2063/17.0YLPRT.E1 – 22/02/2018

Relator: Paulo Amaral – Adjuntos: Francisco Matos e José Manuel Tomé de Carvalho

A concessão do benefício do apoio judiciário não é retrato da situação económica do arrendatário descrita no art.º 15.º-N, NRAU, nem impede a restituição imediata do locado.

*

1065/10.2TBLL.E1 – 22/03/2018

Relator: Isabel de Matos Peixoto Imaginário – Adjuntos: Maria Domingas Simões e Vítor Sequinho dos Santos

O direito do locador a exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, a indemnização igual a 50% do que for devido, conforme previsto no art. 1041.º, n.º 1, do CC, só pode exercer-se caso não se promova e se obtenha a resolução do contrato por falta de pagamento de rendas.

*

499/14.8T8EVR.E1 – 26/04/2018

Relator: Maria Domingas Simões – Adjuntos: Vítor Sequinho dos Santos e Maria da Conceição Ferreira

É nulo o contrato de arrendamento para o exercício de profissão liberal celebrado sem revestir a forma solene da escritura pública exigida ao tempo da sua celebração (art.º 1029.º, n.º 1, al. b) e art.º 7.º, n.º 2, al. b), do DL 321-B/90), não prevendo a lei qualquer modo de validação do contrato celebrado com inobservância desta formalidade legal, assim havida como formalidade “ad substantiam”.

*

284/17.5T8ABF.E1 – 07/06/2018

Relator: Mata Ribeiro – Adjuntos: Sílvio Sousa e Manuel Bargado

1 – A aplicação do regime da propriedade plural em empreendimentos turísticos, implica a prévia existência de um título constitutivo elaborado e aprovado nos termos do Decreto-lei n.º 39/2008 de 07/02.

2 – Embora exista um empreendimento turístico integrado por vários blocos de apartamentos, o regime jurídico do aludido diploma, no que respeita às normas que regem a propriedade plural, só lhe é aplicável se título constitutivo já se encontrar aceite em depósito à data da sua entrada em vigor, senão é aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 305/99, de 6 de agosto, 55/2002, de 11 de março, e 217/2006, de 31 de outubro, e seus regulamentos.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

3 – No âmbito do regime de propriedade plural a exploração do empreendimento tem de ser feito por uma única entidade, não podendo as frações serem diretamente exploradas pelos seus proprietários, nem ser objeto de contratos que comprometam o uso turístico das mesmas, designadamente, contratos de arrendamento ou constituição de direitos de uso e habitação.

4 – Sendo o proprietário de frações integradas nos blocos de apartamentos do empreendimento a explorar diretamente no mercado de arrendamento para férias, as suas frações, tal indicia a não sujeição do empreendimento ao regime da propriedade plural.

*

2650/17.7YLPRT.E1 – 07/06/2018

Relator: Ana Margarida Leite – Adjuntos: Silva Rato e Mata Ribeiro

I – Recebido pelo BNA o requerimento de despejo e remetido a Tribunal na sequência da dedução de oposição, não prevê a lei a renovação, na fase judicial, da possibilidade de recusa do requerimento;

II – A remessa dos autos a Tribunal, na sequência da dedução de oposição, pressupõe o prévio recebimento do requerimento e a subsequente notificação do arrendatário, o que preclui a possibilidade de o mesmo ser rejeitado na fase judicial ou indeferido com base em fundamento justificativo de recusa;

III – Na fase judicial, pode o juiz convidar as partes a aperfeiçoarem as peças processuais ou a apresentarem novo articulado, não podendo recusar o requerimento, uma vez que tal possibilidade se insere exclusivamente na fase administrativa.

*

2797/16.7T8PTM.E1 – 07/06/2018

Relator: Maria João Sousa e Faro – Adjuntos: Florbela Lança e Elisabete Valente

I – Com a Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto todos os contratos de arrendamento urbano, ainda que por prazo igual ou inferior a seis meses passaram a ficar sujeitos à forma escrita (art.º 1069º do Cód. Civil).

II – Não estabelecendo a lei qualquer sanção especial para a omissão da forma legalmente exigida, o contrato de arrendamento celebrado verbalmente, é nulo à luz do disposto no art.º 220º do Cód. Civil.

III – Tal nulidade, à míngua de especificação em contrário, pode ser invocada a todo o tempo e declarada oficiosamente (art.º 289º do Cód. Civil);

IV – Um contrato nulo por falta de forma não pode ser resolvido, já que tal direito potestativo extintivo é apanágio dos negócios válidos.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

V – Sem embargo, a pretensão da Autora de que o locado lhe seja entregue pode ter, e tem, outro fundamento: a declaração de nulidade do contrato de arrendamento.

VI – Não sendo possível ao “inquilino” restituir o tempo que usou e fruiu o prédio deve pagar ao “senhorio” o valor correspondente aquele uso.

*

52/15.9T8ORQ.E1 – 28/06/2018

Relator: Paulo Amaral – Adjuntos: Francisco Matos e José Manuel Tomé de Carvalho

I – O artigo 31.º do NRAU regula só a resposta do inquilino.

II – O artigo 30.º exige do senhorio um determinado conteúdo à sua declaração que tem por função fornecer ao inquilino todos os elementos relevantes do contrato a propor.

III – Não cumpre o citado preceito a comunicação que não indica o prazo de arrendamento.

*

668/18.1T8STR-A.E1 – 28/06/2018

Relator: Albertina Pedroso – Adjuntos: Tomé Ramião e Francisco Xavier

I – Pese embora atento o disposto no artigo 590.º, n.º 3, do CPC, também nos procedimentos cautelares se justifique que o Juiz do processo, perante um requerimento inicial manifestamente deficiente em termos de alegação de factos quanto a um dos requisitos do direito provisório que pretende acautelar, profira um despacho de aperfeiçoamento, convidando o requerente da providência a corrigir as deficiências verificadas desde que se apresentem com uma certa gravidade e não seja previsível a sua natural superação através da subsequente tramitação procedimental, ponto é que se esteja perante um requerimento inicial deficiente mas não perante requerimento manifestamente inviável.

II – É manifestamente inviável ou inconcludente e não meramente deficiente um requerimento inicial em que os factos alegados para justificar a existência do direito, em caso algum poderiam estribar o mesmo.

III – Tal ocorre designadamente quando, a Requerente alega a existência de um contrato de arrendamento nulo por falta de forma e, de igual modo, a existência de um comodato.

IV – De facto, perante a nulidade do contrato de arrendamento, por vício de forma, a detenção e utilização do prédio pelo arrendatário e a recusa de entrega à Autora, que o adquiriu em venda judicial, constitui mera ocupação intitulada de coisa alheia, sendo ilegítima e não merecedora de qualquer protecção jurídica.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

V – Tendo a Requerente alegado uma relação de arrendamento, e inclusivamente juntado uma «declaração» em como tinha procedido ao pagamento de todas as «rendas» não pode pretender que, por via da qualificação que deu ao escrito denominado «contrato de comodato», por natureza gratuito, sequer se cogite que foi este o contrato celebrado com o ora insolvente.

*

2981/17.6YLPRT.E1 – 28/06/2018

Relator: Elisabete Valente – Adjuntos: Ana Margarida Leite e Silva Rato

I – A licença de utilização permite comprovar que determinado imóvel cumpre os requisitos ou normas legais e regulamentares ao fim a que se destinam (segurança, salubridade, normas técnicas); a conformidade da obra construída com o projeto de arquitetura e projetos de especialidades aprovados em sede de licenciamento pelas entidades competente (nomeadamente a Câmara Municipal) e a adequação aos usos previstos.

II – Se o arrendamento é para o exercício de hotelaria e actividades turísticas e a licença de utilização destina o prédio a “estalagem”, é adequado ao fim do arrendamento, já que este conceito tem subjacente a utilização para habitação e não há qualquer diferença relevante entre as actividades em causa: estalagem e hotel.

III – A alegação da nulidade do contrato pela arrendatária que reconheceu ter realizado o mesmo, efectuado alguns pagamentos e ocupando o locado, representaria um inadmissível “venire contra factum proprium”, tendo, apenas, em vista eximir-se ao pagamento das rendas peticionadas como manifestamente abusiva.

*

298/16.2T8OLH.E1 – 13/09/2018

Relator: Ana Margarida Leite – Adjuntos: Silva Rato e Mata Ribeiro

I – Estando em causa a apreciação dos efeitos operados pela morte da arrendatária na relação contratual, no sentido de averiguar se ocorreu a caducidade do contrato de arrendamento ou a transmissão da posição contratual da falecida, é aplicável o regime legal em vigor à data do óbito;

II – Tratando-se de contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do NRAU, aplica-se o regime previsto no artigo 57.º da Lei n.º 6/2006, de 27-02, na redação emergente da Lei n.º 31/2012, de 14-08, em vigor à data do óbito da arrendatária, ocorrido a 21-02-2014;



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

III – O descendente em 2.º grau, ainda que faça prova da alegada vivência em economia comum com a arrendatária no locado há mais de 10 anos, não se encontra em qualquer das situações previstas no indicado preceito, não lhe assistindo o direito à transmissão por morte da posição contratual.

*

3652/17.9T8FAR.E1 – 02/10/2018

Relator: Florbela Moreira Lança – Adjuntos: Elisabete Valente e Ana Margarida Leite

I – A competência material dos tribunais comuns é aferida por critérios de atribuição positiva e de competência residual. Segundo o critério de atribuição positiva, pertencem à competência do tribunal comum todas as causas cujo objecto é uma situação jurídica regulada pelo direito privado, civil ou comercial. Segundo o critério da competência residual, incluem-se na competência dos tribunais comuns todas as causas que, apesar de não terem por objecto uma situação jurídica fundamentada no direito privado, não são legalmente atribuídas a nenhum tribunal judicial não comum ou a nenhum tribunal não judicial.

II – É através da consulta das disposições determinativas da competência dos tribunais administrativos – e da verificação do enquadramento ou não da situação em apreço no âmbito dessa competência – que se há de concluir pela afirmação positiva da competência dos tribunais administrativos ou pela negativa competência residual dos tribunais comuns, in casu, dos tribunais cíveis.

III – A determinação do tribunal materialmente competente para o conhecimento da pretensão deduzida pelo requerente deve partir do teor desta pretensão e dos fundamentos em que se estriba, sendo, para este efeito, irrelevante o juízo de prognose que se possa fazer relativamente à viabilidade da mesma, mas sendo igualmente certo que o tribunal não está vinculado às qualificações jurídicas efectuadas pelo A..

IV – A competência para a apreciação da acção de reivindicação está reservada aos tribunais judiciais, não estando em causa nenhuma relação jurídica de índole administrativa.

V – Excepcionando os RR. a “existência/validade” do contrato de arrendamento, celebrado no âmbito do “programa de Emergência Social”, iniciativa “Mercado Social de Arrendamento” - facto impeditivo do direito do proprietário de exigir a restituição da coisa - a presente acção de reivindicação está dependente da apreciação da questão de saber se o aludido contrato de arrendamento está ou não “em vigor”, cujo conhecimento está reservado aos tribunais administrativos e fiscais, já que o contrato de arrendamento para habitação, cuja manutenção em vigor se discute na presente acção, tem como Autor o IHRU, I.P., sendo que o contrato sub iudice foi ajustado na sequência da atribuição da



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

habitação, administrativamente regulada, o objecto do arrendamento é um imóvel, propriedade de instituto público e a cláusula 7.ª, n.º 2 do contrato de arrendamento afasta-se do regime normal do contrato de arrendamento, apelando à aplicação de um regime de direito público administrativo.

VI – O julgamento da presente acção de reivindicação está dependente da apreciação duma questão prejudicial que é da competência dos tribunais administrativos, pelo que é mister fazer funcionar a norma contida no art.º 92.º, n.º 1, do CPC e decretar a suspensão da instância até que o tribunal administrativo se pronuncie sobre a questão de se saber se o contrato de arrendamento para habitação sub judice se encontra ou não “em vigor”.

*

363/17.9T8OLH.E1 – 18/10/2018

Relator: Paulo Amaral – Adjuntos: Francisco Matos e José Manuel Tomé de Carvalho

No regime da locação e da respectiva resolução, qualquer das situações previstas nas alíneas do n.º 2 do artigo 1083.º CC, deve subordinar-se ao seu proémio: o incumprimento, pela sua gravidade ou consequências, tem de impossibilitar a manutenção do contrato.

*

4839/15.4T8LLE.E1 – 18/10/2018

Relator: Isabel de Matos Peixoto Imaginário – Adjuntos: Maria Domingas Simões e Vítor Sequinho dos Santos

1 – Estando extinto, por resolução, o contrato-promessa celebrado com o proprietário por via do qual este autorizou o promitente-comprador a dar a fração em arrendamento, não pode este último arrogar-se desse direito contratual de celebrar contrato de arrendamento com terceiro;

2 – O direito de retenção não confere ao retentor o direito a dar em arrendamento a coisa retida.

*

325/15.0T8TMR.E1 – 20/12/2018

Relator: Francisco Xavier – Adjuntos: Maria João Sousa e Faro e Florbela Lança

I – Os recursos visam apenas a impugnação das decisões judiciais, não sendo lícito às partes a invocação, em sede de recurso, de questões novas, que não tenham sido objecto de apreciação na decisão sobre a qual incide o recurso.

II – Na acção de reivindicação compete ao autor o ónus de provar que é proprietário da coisa e que esta se encontra na posse ou na detenção do demandado, mas é sobre este que recai, se for o caso, o ónus de provar que é titular de um direito que legitima a recusa da restituição.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

III – Os contratos de arrendamento, para fins habitacionais e não habitacionais, celebrados antes e na vigência do RAU e do Decreto - Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, sem duração limitada, não obstante se lhes aplicar o regime do NRAU, não são, em regra, livremente denunciáveis pelo senhorio, por força do disposto nos artigos 26.º, n.º 4, e 28.º, ambos da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.

IV – Porém, tal proibição não tem aplicação quanto aos arrendamentos para fins não habitacionais, nas situações previstas nas alínea a) e b) do n.º 6 do artigo 26º da Lei n.º 6/2006, ou seja, quando ocorra trespasse ou locação do estabelecimento após a entrada em vigor desta lei, ou, sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão inter vivos de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50% face à situação existente aquando da entrada em vigor da mesma lei.

V – Em face das alterações introduzidas no regime do arrendamento pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, nos arrendamentos para fins não habitacionais, celebrados antes do Decreto - Lei n.º 257/95, em regra, o senhorio também não goza do direito de denúncia livre. Tal direito só lhe será conferido quando se verifique alguma das hipóteses previstas nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 28º, correspondentes às anteriores alíneas a) e b) do artigo 26º da Lei n.º 6/2006.

VI – Nestes casos tem o senhorio a possibilidade de denunciar livremente o contrato, mas terá, todavia, de observar um prazo de pré-aviso de 5 anos, em relação ao momento em que se produz o efeito extintivo, e não de 2 anos como prevê a alínea c) do artigo 1101º do Código Civil, embora sem necessidade de qualquer confirmação posterior, já que o artigo 1104º do Código Civil foi revogado.

VII – Verificando-se que à data da entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, que é aplicável às relações contratuais constituídas que subsistam na data da sua entrada em vigor, sem prejuízo das normas transitórias, ainda não havia decorrido o prazo exigido no anterior artigo 1104º do Código Civil para a confirmação da denúncia, com a revogação desta norma tal confirmação deixou de ser exigível.

*

925/18.7T8STB.E1 – 20/12/2018

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Albertina Pedroso e Tomé Ramião

I – A transição para o NRAU e a atualização da renda dependem de iniciativa do senhorio, que deve comunicar a sua intenção ao arrendatário, indicando, entre outros, o valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos (art. 30º, al. a), do NRAU).



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

II – Na resposta, o arrendatário que pretenda beneficiar da circunstância prevista na alínea b) do nº 4 do artigo 31º do NRAU – deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 % -, deve invocar essa exceção.

III – Ao afirmar na sua resposta que sofre de uma incapacidade e indicando a referida norma, não deixou o réu de invocar, pelo menos implicitamente, que pretende valer-se da exceção nela prevista.

IV – A interpretação daquela norma no sentido de exigir que o mesmo comprove documentalmente, na resposta à comunicação do senhorio, o grau de incapacidade - quando nessa resposta informou haver solicitado uma junta médica e enviou posteriormente ao senhorio documento que comprova ser portador de uma incapacidade de 82% - é, conforme decorre de tudo o exposto, desproporcionada e desnecessariamente onerosa e seria, como tal, inconstitucional, por violação do princípio da proporcionalidade, ínsito no princípio do Estado de direito democrático consagrado no artigo 2º da Constituição.

*

2790/17.2T8FAR.E1 – 17/01/2019

Relator: Cristina Dá Mesquita – Adjuntos: Silva Rato e Mata Ribeiro

1 – A comunicação do senhorio prevista no art. 50.º, do NRAU dá início a um processo negocial obrigatório do qual resultará um novo contrato. Ao prescrever os elementos que aquela comunicação deve conter, a lei pretende que o arrendatário possa tomar uma decisão quanto ao futuro contrato de forma conscienciosa, isto é, que esteja na posse de todos os elementos necessários a uma tomada de decisão conscienciosa. Daí que uma deficiente comunicação inquine ab initio o processo negocial, não podendo, por isso, produzir os efeitos que tendia a produzir, ainda que à mesma tenha havido resposta do arrendatário com proposta de outra renda e de outro prazo de arrendamento.

2 – A invocação de uma nulidade processual em sede de recurso decorrente da falta de realização de audiência final, quando o arguente/recorrente, em sede de primeira instância não só se conformou com a não realização da mesma como expressou o entendimento de que para a decisão de mérito não era necessária mais produção de prova para além daquela que já constava do processo, constitui um manifesto abuso do direito de ação/recurso.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

575/18.8T8PTG-A.E1 – 17/01/2019

Relator: Mário Branco Coelho – Adjuntos: Isabel de Matos Peixoto Imaginário e Maria Domingas Simões

1 – Não há identidade de causa de pedir entre uma acção proposta pelo senhorio contra o seu locatário, na qual o pedido de indemnização é baseado na deterioração do locado provocada pelo seu não uso durante o período de tempo em que esteve encerrado, e uma outra acção, na qual o senhorio reclama uma indemnização por danos dolosamente causados no locado pelo locatário.

2 – A responsabilidade do locatário pela perda ou deterioração da coisa está sujeita ao prazo ordinário de prescrição.

*

14/18.4T8NIS.E1 – 31/01/2019

Relator: Isabel de Matos Peixoto Imaginário – Adjuntos: Maria Domingas Simões e Vítor Sequinho dos Santos

A cessação do contrato de arrendamento por revogação real pode ter lugar mediante acordo tácito entre as partes, consubstanciado na entrega das chaves e do locado e na receção deles pelo senhorio, executando-se imediatamente os efeitos da cessação.

*

1448/15.1T8STB.E1 – 31/01/2019

Relator: Albertina Pedroso – Adjuntos: Tomé Ramião e Francisco Xavier

I – Por não impender sobre os ora Autores o ónus de deduzir reconvenção, com fundamento no instituto do enriquecimento sem causa, na acção em que contra eles foi pedida a restituição do prédio onde se encontrava erigido um prédio urbano, cuja aquisição peticionaram, em reconvenção, não se verifica a preclusão de invocarem nesta acção a restituição por via daquele instituto, já que este direito apenas nasceu na respectiva esfera jurídica por não lhes ter sido reconhecido o direito de propriedade, com base na usucapião, em virtude de se ter demonstrado que apenas tinham o animus correspondente ao exercício do direito de superfície.

II – Mostrando-se controvertido o direito à restituição, o dies a quo do prazo prescricional para o exercício do direito à restituição com fundamento no enriquecimento sem causa, iniciou-se apenas com o trânsito em julgado da acção que julgou improcedente a respectiva pretensão, fundada em causa que o tribunal julgou não existir, porque só então ficaram obrigados a restituir o prédio onde a



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

edificação se mostra implantada aos seus proprietários, e, por isso, se pode considerar que os Autores têm conhecimento do direito que eventualmente lhes compete, às benfeitorias ali levadas a cabo, por esta via subsidiária, e não quando caducou o contrato de arrendamento.

III – Assim, na data da instauração desta acção e na data da citação dos Apelados não tinha ainda decorrido o prazo de três anos a contar da data em que os Apelantes tomaram conhecimento do direito à restituição por via do instituto do enriquecimento sem causa, o que determina a improcedência da excepção de prescrição.

*

186/18.8T8FTR.E1 – 14/02/2019

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Albertina Pedroso e Tomé Ramião

Os litígios relativos à aplicação do regime da renda apoiada a um contrato de arrendamento celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana – a quem sucedeu o autor município – e um particular, inscrevem-se no âmbito da jurisdição administrativa, atenta a especificidade daquele regime e a função pública que lhe subjaz, e, portanto, o facto de não ser um simples contrato de arrendamento de direito privado.

*

356/18.9T8LAG.E1 – 14/03/2019

Relator: Maria da Conceição Ferreira – Adjuntos: Rui Machado e Moura e Eduarda Branquinho

O registo é efectuado provisoriamente por dúvidas quando, designadamente, existam falta de elementos necessários, vício ou deficiência no título ou em outros documentos.

*

3028/17.8T8PTM.E1 – 28/03/2019

Relator: Paulo Amaral – Adjuntos: Rosa Barroso e Francisco Matos

Não se provando que os senhorios são proprietários do prédio arrendado, não fica o inquilino isento das suas obrigações para com aqueles se não houve privação do gozo da coisa.

*

2002/15.3T8STB-A.E1 – 28/03/2019

Relator: Cristina Dá Mesquita – Adjuntos: Silva Rato e Mata Ribeiro

1 – No contrato de arrendamento, o dono do prédio transfere para o outro contraente o gozo do mesmo prédio na medida da destinação por ambos então fixada.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

2 – Após a entrega da coisa ao locatário, o locador fica obrigado a não impedir ou perturbar o exercício do direito de gozo sobre a coisa (corpórea) que pertence ao locatário e, quando se torne necessário, a praticar atos de conservação da coisa indispensáveis a que ela possa continuar a servir para os fins a que está afetada.

3 – Ao outorgar um contrato de arrendamento, o dono do prédio atribui à contraparte o direito ao gozo do prédio e tão só do prédio.

4 – Pese embora resulte dos autos que no imóvel arrendado pela recorrida à recorrente foi instalado e funcionou um estabelecimento comercial, propriedade da primeira, não há que confundir o “gozo do prédio” com o complexo da organização económica em que um “estabelecimento” se traduz e que é suscetível de ser integrado por elementos muito diversos, corpóreos e incorpóreos (direitos sobre móveis, direitos de crédito, sinais distintivos, clientela, etc), para além do direito ao uso do local.

5 – A embargante/recorrente, na qualidade de senhoria da embargada/recorrida, tem apenas a obrigação de assegurar à segunda o gozo do imóvel onde está instalado o estabelecimento comercial e não a integridade deste último. Diferente seria se entre a embargante/recorrente e a embargada/recorrida tivesse sido celebrado um contrato que tivesse por objeto, juntamente com a fruição do prédio, a exploração de um estabelecimento comercial nele instalado.

6 – Caso se admitisse que o tribunal que proferiu a sentença condenatória ordenou à embargante/recorrente a restituição do estabelecimento comercial à embargada/recorrida, aquele estaria a violar a ordem jurídica na medida em que estaria a vincular a embargante/recorrente a uma obrigação que não decorre do contrato que aquela celebrou com a embargada/recorrida.

7 – A obrigação da recorrente que decorre da sentença dada à execução cumpre-se com a entrega do locado à recorrida «na medida da destinação por ambos fixada no contrato de arrendamento», devendo aquele (o locado) apresentar, no ato da entrega, as qualidades necessárias ao fim a que foi destinado no contrato de arrendamento ou que foram asseguradas pelo locador.

*

3401/18.4T8FAR.E1 – 02/05/2019

Relator: Rui Machado e Moura – Adjuntos: Eduarda Branquinho e Canelas Brás

I – Os tribunais judiciais constituem a regra dentro da organização judiciária e, por isso, gozam de competência não discriminada (competência genérica), enquanto os restantes tribunais, constituindo exceção, têm a sua competência limitada às matérias que lhe são especialmente atribuídas, o que



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

significa que todas as acções que exorbitem das matérias especificamente conferidas aos tribunais especiais cabem na esfera geral da competência indiscriminada dos tribunais judiciais.

II – Este procedimento cautelar nada tem a ver com o processo de insolvência da sociedade (...), Construtores, Lda. - o qual correu no Juiz 1 do Juízo de Comércio de Lisboa, sob o n.º 10550/14.6T8LSB - uma vez que, aquilo que estava em causa no respectivo apenso de reclamação de créditos era a existência (ou não) de um alegado crédito da sociedade (...) – Construção e Serviços, Lda. sobre a sociedade insolvente, e não a posse ou a validade dos contratos de arrendamento relativos às duas fracções autónomas identificadas nesta providência.

III – Por isso, forçoso é concluir que será materialmente competente para apreciar e decidir o presente litígio o Juízo Central Cível de Portimão - Juiz 2, onde, aliás, esta providência foi distribuída, o que aqui se determina, por força do estipulado nos artigos 64º do C.P.C. e 117º, nº 1, alíneas a) e c). da LOSJ.

*

218/18.0T8ODM.E1 – 02/05/2019

Relator: Albertina Pedroso – Adjuntos: Tomé Ramião e Francisco Xavier

I – Em caso de revelia operante e quando a causa revestir manifesta simplicidade, o n.º 3 do artigo 567.º do CPC permite que a sentença se limite à parte decisória, precedida da necessária identificação das partes e da fundamentação sumária do julgado, a qual pode, por exemplo, ser feita, por expressa remissão para concretos artigos da petição inicial, sendo igualmente possível efectuar a fundamentação de direito por remissão nas situações em que o articulado inicial contenha “as razões de direito que servem de fundamento à acção”, em cumprimento do preceituado no artigo 552.º, n.º 1, alínea d), 2.ª parte, do CPC.

II – Ressalvada a possibilidade da fundamentação sumária do julgado nos casos em que a resolução da causa revista manifesta simplicidade, «a sentença que julga em revelia operante é igual a qualquer outra sentença».

III – Assim, sendo a mesma totalmente elaborada por remissão num caso em que não se verifica a manifesta simplicidade da causa, falha o cumprimento dos requisitos de elaboração da sentença referidos no indicado número 3 do artigo 607.º do CPC, omissão que em face do disposto no artigo 615.º, n.º 1, alínea b), do CPC, determina a nulidade da sentença, por falta de especificação dos fundamentos de facto e de direito que justificaram a decisão.

IV – A resolução do contrato de arrendamento com fundamento em qualquer uma das alíneas do n.º 2 do artigo 1083.º do CC, não opera por via extrajudicial, tendo de ser judicialmente declarada.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

V – Na vigência do NRAU, se a imputação ao locatário de deteriorações não consideráveis no arrendado, ainda que da sua responsabilidade, pode ser apenas fundamento de indemnização e já não de justa causa de resolução, o mesmo não se pode dizer quando tais deteriorações, pela sua qualidade e quantidade, devam qualificar-se como consideráveis, o mesmo é dizer, com gravidade bastante para fundamentar a conclusão de que, em face da sua verificação, não é exigível à contraparte a manutenção da relação contratual.

VI – O uso imprudente do locado, embora não tipificado, constitui fundamento de resolução do contrato de arrendamento, quando a gravidade das deteriorações verificadas no mesmo, justifica que se torne inexigível aos senhorios a manutenção do contrato de arrendamento, preenchendo a cláusula geral ínsita no n.º 2 do artigo 1083.º do CC.

*

3373/17.2T8LLE.E1 – 16/05/2019

Relator: Ana Margarida Leite – Adjuntos: Cristina Dá Mesquita e Silva Rato

I – Estando em causa a apreciação dos efeitos operados pela morte do arrendatário na relação contratual, no sentido de averiguar se ocorreu a caducidade do contrato de arrendamento ou a transmissão da posição contratual do falecido, é aplicável o regime legal em vigor à data do óbito;

II – Tratando-se de contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do NRAU, aplica-se o regime previsto no artigo 57.º da Lei n.º 6/2006, de 27-02, na redação emergente da Lei n.º 79/2014, de 19-12, em vigor à data do óbito do arrendatário, ocorrido a 11-03-2017.

III – A tutela da situação do filho do arrendatário prevista na alínea e) do n.º 1 do preceito exige, além da convivência com o arrendatário há mais de um ano, que o descendente padeça de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

*

2335/16.1T8STB-A.E1 – 16/05/2019

Relator: Maria João Sousa e Faro – Adjuntos: Elisabete Valente e Ana Margarida Leite

I – Tendo as partes convencionado um prazo certo de 5 anos para a duração do contrato de arrendamento para fim não habitacional mas nada estipulado em matéria de antecedência da denúncia do arrendatário, deve, por força do disposto no nº1 do art.º 1110º do Cód. Civil, aplicar-se o estatuído na lei quanto ao arrendamento para habitação.

II – Mercê da remissão expressa operada por esta norma, ter-se-á de ter em consideração o disposto no nº3 do art.º 1098º que consente que decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

ou da sua renovação, o arrendatário possa denunciá-lo mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima de 120 dias do termo pretendido do contrato (uma vez que o prazo era superior a um ano).

III – O nº2 do art.º 1110º do Cód. Civil reporta-se exclusivamente aos casos em que não foi estipulado qualquer prazo.

IV – Outra solução, que não a aqui preconizada, redundará amiúde na aplicação de uma sanção jurídica – pagamento das rendas correspondentes ao pré-aviso em falta – por via de uma interpretação que não tem amparo expresso na lei, é doutrinariamente controversa e contraria a regra de que para os arrendamentos não habitacionais, na falta de estipulação convencional, se aplica o disposto quanto ao arrendamento para habitação.

*

2910/18.0YLPRT-A.E1 – 11/07/2019

Relator: Maria da Conceição Ferreira – Adjuntos: Rui Machado e Moura e Eduarda Branquinho

Em oposição ao procedimento de despejo por não pagamento de rendas, o depósito inicial da caução é condição ou pressuposto da sua admissibilidade, não tangendo com o fundo da questão, isto é, o direito à resolução, pelo que, na sua falta, a oposição tem-se por não deduzida.

*

6554/18.8T8STB.E1 – 11/07/2019

Relator: Isabel de Matos Peixoto Imaginário – Adjuntos: Maria Domingas Simões e Vítor Sequinho dos Santos

I – A transição para o NRAU e a atualização da renda dependem de iniciativa do senhorio, que deve comunicar a sua intenção ao arrendatário, indicando, designadamente, o valor do locado, avaliado nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI, constante da caderneta predial urbana, juntando cópia da caderneta predial urbana.

II – Considera-se ineficaz, por preterição do requisito material previsto no art. 50.º al. b) da Lei n.º 6/2006, a comunicação efetuada com vista à atualização da renda se o valor indicado como valor patrimonial do locado, avaliado nos termos do CIMI, corresponder ao valor do prédio composto por dois armazéns, no seu todo, quando o arrendado respeita a um só armazém, consubstanciando prédio distinto daquele que figura na matriz.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

2255/17.2T8FAR.E1 – 11/07/2019

Relator: Ana Margarida Leite – Adjuntos: Cristina Dá Mesquita e Silva Rato

I – Peticionada a resolução de contrato de arrendamento por incumprimento decorrente da realização pela arrendatária de obras no locado sem autorização do senhorio, é aplicável o regime legal em vigor à data da prática dos factos invocados como fundamento da resolução;

II – A abertura, pela arrendatária sem autorização do senhorio, de duas portas, uma em cada uma de duas fachadas do edifício locado, em locais onde existiam janelas, modificou de forma muito relevante essas fachadas exteriores, transformando a própria fisionomia do edifício, o que configura uma alteração substancial da estrutura externa do locado;

III – Deitando uma das portas abertas pela arrendatária diretamente para o logradouro de um armazém arrendado a terceiro e constituindo esta porta a única entrada de acesso a local onde são armazenados pela arrendatária determinados produtos, mostram-se gravosas as consequências da obra realizada, contendendo com interesses dos titulares de direitos sobre o prédio vizinho;

IV – A circunstância de o arrendamento vigorar desde 1986, ser destinado ao comércio de produtos agrícolas e respetivo armazenamento e terem as obras em causa sido realizadas em 2016 com o objetivo de adaptar o locado à comercialização de produtos fitofarmacêuticos, incluída nos fins do contrato, não legitima as alterações efetuadas, dado que as exigências necessárias ao armazenamento e à comercialização daquele específico tipo de produtos poderão não permitir tais atividades no locado, caso não tenha as condições para o efeito, mas não faculta ao arrendatário a realização de obras que lhe são proibidas;

V – Perante a gravidade do incumprimento contratual e das consequências dele decorrentes, não se mostra aceitável exigir ao senhorio a manutenção da relação locatícia, pelo que se encontra preenchida a cláusula geral prevista no artigo 1083.º, n.º 2, do CC, assistindo-lhe o direito a resolver o contrato de arrendamento.

*

96085/17.4YIPRT.E1 – 11/07/2019

Relator: Tomé Ramião – Adjuntos: Francisco Xavier e Maria João Sousa e Faro

1 – Provando-se que a Autora, na qualidade de arrendatária de um armazém, celebrou com a Ré um acordo denominado “Contrato de Cedência de Espaço Comercial”, no âmbito do qual lhe cedeu esse imóvel, com destino a armazenar, fabricar, e comercializar produtos de decoração e adereços da Ré,



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

mediante o pagamento mensal de € 800,00, constando desse contrato que a Autora “é arrendatária desse espaço, nos termos do contrato de arrendamento celebrado com a proprietária do imóvel, DD – Sociedade de Transportes, Lda., e está devidamente autorizada pela referida proprietária e locadora”, estamos perante um típico contrato de subarrendamento, que tem a sua fonte estabelecida na sublocação prevista no art.º 1060.º do C. Civil e a sua regulação nos seus artigos 1088.º a 1090.º

2 – Invocada pela Ré a exceção de nulidade do contrato, por ausência de legitimidade da Autora, competia-lhe, de acordo com o ónus da prova, demonstrar esse facto impeditivo – art.º 342.º/2 do C. Civil.

3 – A celebração de contrato de subarrendamento por quem não tem legitimidade para o celebrar não deixa de ser válido entre as partes contratantes, sendo apenas considerado ineficaz em relação ao proprietário ou aos restantes contitulares do imóvel.

4 – Não pode ser exigida à Ré a taxa de 23% de IVA sobre o montante da renda mensal acordada pelo gozo do imóvel, tendo em conta o disposto no art.º 9.º, n.º29, do CIVA, que considera isenta de imposto a locação de bens imóveis, excetuando expressamente as hipóteses aí mencionadas, o que não é manifestamente o caso.

*

262/19.0T8BNV.E1 – 26/09/2019

Relator: Silva Rato – Adjuntos: Mata Ribeiro e Sílvio Sousa

1 – O BNA é uma entidade administrativa, criada na dependência da Direcção Geral da Administração da Justiça, destinada a tramitar, no essencial, a primeira fase do PED, que denominaremos de administrativa e injuntória, tendo em vista, na falta de oposição do requerido, a emissão do respectivo título de desocupação do locado.

2 – Sendo a actividade BNA, uma actividade extra judicial, a recusa dos requerimentos de despejo formulados perante esta Entidade, está delimitada, nos termos da lei, à verificação de determinados formalismos, não lhe cabendo assim a apreciação do mérito da pretensão dos requerimentos que lhe são submetidos, em particular a bondade jurídica da sua fundamentação ou a interpretação das cláusulas contratuais que suportam a pretensão dos requerentes.

3 – Não cabe assim ao BNA, nem apreciar da conformidade jurídica do local indicado pelo requerente para notificação do requerido, entendida essa conformidade como uma análise jurídica do contrato de arrendamento conjugando-a com as atinentes disposições do NRAU, nem tão pouco da



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

conformidade jurídica das comunicações efectuadas pelo senhorio, tendo por pano de fundo o teor do contrato de arrendamento e as normas do NRAU.

*

579/18.0T8STB-A.E1 – 10/10/2019

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjuntos: Mário Branco Coelho e Isabel de Matos Peixoto

Imaginário

1 – As decisões judiciais são passíveis de interpretação mas a tarefa interpretativa de uma sentença não comporta a dimensão de alteração dos seus elementos constitutivos essenciais e a reinvenção do conteúdo decisório ali contido no sentido da amplificação ou restrição do veredicto anteriormente tomado, como decorrência dos princípios da estabilidade, segurança jurídica e da intangibilidade do caso julgado.

2 – A impossibilidade ou inutilidade superveniente da lide, como causa de extinção da instância, dá-se quando, por facto ocorrido na pendência da instância, a pretensão do autor não possa subsistir por motivos atinentes ao sujeito ou ao objecto do processo ou à causa na relação substancial que lhe está subjacente

3 – A transacção é um acto processual constitutivo que produz efeitos imediatos, subtraindo o poder de decisão sobre a lide ao juiz, confinando a subsequente intervenção deste a um simples poder de controlo da validade extrínseca do negócio de auto-composição.

*

990/14.6TBSSB.E1 – 24/10/2019

Relator: Albertina Pedroso – Adjuntos: Tomé Ramião e Francisco Xavier

I – Em face da redacção do art.º 1083.º, n.º 2, do CC, a simples alegação e prova de factos, à primeira vista, subsumíveis em qualquer uma das situações exemplificativamente enunciadas, pode não bastar para o imediato e indispensável preenchimento da cláusula geral do n.º 2 do artigo, que exige um incumprimento qualificado, incumbindo ao senhorio, autor na acção de despejo, o ónus da alegação e da prova, nos termos gerais do artigo 342.º do CC, de factualidade subsumível, não apenas nas diferentes alíneas do n.º 2 mas também na cláusula geral constante da 1.ª parte deste número.

II – A invocação e prova do não uso do locado, por mais de um ano, sem que ocorra nenhuma situação enquadrável numa das “causas de justificação” consagradas no n.º 2 do artigo 1072.º, preencherá, em princípio, o referido standard de incumprimento grave, justificativo da resolução do contrato.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

III – A conclusão de que não existe uso ou residência no locado não depende de se demonstrar que ali não se praticam todas as actividades ditas normais, que habitualmente se encontram elencadas nas petições de acções deste tipo, mas sim que o arrendatário não tem no local o centro da sua vida.

IV – Provado que o Réu e o Chamado padecem de uma incapacidade permanente geral avaliada em 71 pontos, que implica que se encontram em situação de incapacidade para autonomamente exercerem as tarefas diárias necessárias à sua sobrevivência, nomeadamente no que respeita à própria alimentação, tarefas de limpeza da habitação e higiene pessoal, sendo a sua irmã quem providencia pelo bem-estar dos mesmos, auxiliando-os nos seus cuidados e tarefas do quotidiano, o facto de esses cuidados serem, por regra, prestados em sua casa, não inculca que exista um “não uso do locado”, quando aqueles ali continuam, pelo menos, a pernoitar, ou seja, a ter no locado o centro de vida que lhes é ainda possível fazer com a autonomia de que dispõem.

*

324/18.0T8ADV.E1 – 24/10/2019

Relator: Francisco Matos – Adjuntos: José Manuel Tomé de Carvalho e Mário Branco Coelho

Salvo a existência de convenção em contrário, o comproprietário não carece de consentimento dos demais consortes para exercer o direito de oposição à renovação do contrato de arrendamento rural.

*

499/18.9T8SSB.E1 – 24/11/2019

Relator: Ana Margarida Leite – Adjuntos: Cristina Dá Mesquita e José António Moita

A cabeça de casal, nomeada em inventário para partilha de bens subsequente a divórcio, tem legitimidade para, nessa qualidade e por si só, deduzir oposição à renovação de contrato de arrendamento celebrado por ambos os ex-cônjuges, na qualidade de senhorios, no qual foi estipulado o prazo de 5 anos, relativo a prédio urbano integrado no património comum do ex-casal.

*

5809/13.2TBSTR-C.E1 – 05/12/2019

Relator: Francisco Matos – Adjuntos: José Manuel Tomé de Carvalho e Mário Branco Coelho

Os embargantes, enquanto arrendatários, podem deduzir embargos de terceiro com função preventiva.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

815/18.3T8EVR.E1 – 05/12/2019

Relator: Albertina Pedroso – Adjuntos: Tomé Ramião e Francisco Xavier

I – Tanto em face do actualmente disposto no artigo 1079.º do CC - aplicável às relações contratuais subsistentes à data da sua entrada em vigor, ex vi artigo 59.º, n.º 1, da Lei n.º 6/2006, de 27-02, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano -, como no correspondente artigo 50.º do RAU, “o arrendamento urbano cessa por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei”.

II – Entre estas, avulta a confusão, prevista nos artigos 868.º e ss. do CC, como uma causa de extinção das obrigações.

III – Após a aquisição da qualidade de comproprietário pelo réu marido, ainda que pudesse ter existido alguma contrapartida da sua parte a entregar aos demais comproprietários, pela utilização exclusiva do imóvel, por via do disposto nos artigos 1403.º e 1406.º, n.º 2, a propriedade comum é qualitativamente igual à propriedade plena, com os inerentes direitos de uso e fruição, o que afasta, desde 01.04.1981, a possibilidade de o Réu ser sequer legalmente considerado inquilino, como pretende.

IV – Não tendo as partes acordado em todas as cláusulas necessárias à formação do contrato de arrendamento, mormente quanto à renda, seu elemento essencial, não existe qualquer contrato de arrendamento que titule a utilização do imóvel pelos réus, porquanto, apesar da proposta, não houve o necessário acordo de vontades, que levasse à sua conclusão (artigo 232.º do CC).

V – De harmonia com o disposto no artigo 1311.º, n.º 2, do CC, havendo reconhecimento do direito de propriedade, e não tendo os réus demonstrado a existência de qualquer título válido que suporte a sua utilização do imóvel, não pode igualmente deixar de proceder a pretendida restituição.

VI – Tendo o Autor alegado e provado que no exercício da sua actividade, compra imóveis para os arrendar e cobrar as respectivas rendas, tendo adquirido em 28.12.2016, o imóvel onde os réus residem desde que casaram e onde continuam a residir, pese embora o Autor não tenha dado o seu consentimento, por qualquer forma, de ocupação/uso do prédio em causa pelos Réus, e estes tenham tido conhecimento do novo proprietário, que o adquiriu no âmbito do processo de insolvência destes, mas pesar disso, e de terem sido citados para a presente acção em 1 de Julho de 2018, continuam a utilizar o imóvel, há que concluir que a permanência, não autorizada e não legitimada, dos réus no imóvel que deixou de lhes pertencer e que não restituíram ao respectivo proprietário, é ilícita.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

VII – Como tal, tanto por via do disposto nos artigos 483.º e 562.º a 564.º do CC, como por analogia com o preceituado no artigo 1271.º da mesma codificação, a respeito do possuidor de má fé, os réus respondem pelo valor dos frutos que um proprietário diligente poderia ter obtido, caso pudesse exercer plenamente os direitos que lhe são conferidos pelo artigo 1305.º do CC, os quais correspondem, in casu, aos benefícios que o lesado deixou de receber em consequência da ocupação do prédio.

*

1965/18.1T8PTM-A.E1 – 19/12/2019

Relator: Albertina Pedroso – Adjuntos: Tomé Ramião e Francisco Xavier

I – Perante casamento celebrado no regime supletivo da comunhão de bens adquiridos, e contrato de arrendamento celebrado apenas por um dos membros do casal – in casu, a requerente do incidente de atribuição da casa de morada de família, na sequência de divórcio –, na constância do matrimónio mas anteriormente à previsão do artigo 1068.º do CC, perfilam-se duas soluções plausíveis da questão de direito decorrentes de diverso entendimento sobre a aplicação da lei no tempo decorrente dos artigos 12.º, n.º 2, do CC e 59.º, n.º 1, do NRAU.

II – Assim, há quem considere que i) não operaria a comunicabilidade do arrendamento ao requerido e, conseqüentemente, o direito ao arrendamento da casa de morada de família, estaria apenas na titularidade da requerente; e quem entenda que ii) o arrendamento comunicou-se automaticamente ao requerido após a entrada em vigor do artigo 1068.º da Lei n.º 6/2006.

III – Nesta perspectiva, o arrendamento transmutou-se de singular a plural, passando o requerido a ser co-arrendatário e, nessa qualidade, ficando a deter na sua esfera jurídica exactamente os mesmos direitos que inicialmente haviam sido constituídos na esfera jurídica da primitiva arrendatária, única outorgante no contrato. Significa o que vimos de referir, que as vicissitudes decorrentes da extinção do vínculo conjugal se reflectem na relação arrendatícia quando o arrendamento incida sobre a casa de morada de família, nos termos previstos no artigo 1105.º do CC.

IV – De harmonia com o n.º 2 deste preceito, a existência de necessidade idêntica por parte dos ex-cônjuges não determina desde logo a improcedência da acção, já que a necessidade de cada um dos cônjuges e os interesses dos filhos, são circunstâncias meramente exemplificativas a ponderar pelo tribunal, a sopesar ainda em face da cláusula geral ínsita no n.º 2 do artigo 1105.º, pelo que, deveria também o tribunal ponderar a existência de “outros factores relevantes” para atribuição da casa de morada de família a um dos cônjuges.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

V – Sendo certo que com a entrada em vigor da Lei n.º 61/2008, de 31.10, a culpa pela violação dos deveres conjugais deixou de ser declarada no divórcio decretado sem o consentimento do outro cônjuge, tal não significa inexoravelmente que as circunstâncias que levaram à extinção do vínculo conjugal não possam ser atendidas na ponderação a efectuar pelo tribunal para atribuição da casa de morada de família.

VI – Ponderando que a situação demonstrada no processo de divórcio, persistia há mais de 7 anos quando o incidente foi deduzido, vivendo requerente e requerido na mesma casa, a própria prevenção de situações de violência doméstica de maior gravidade, que infelizmente são amiúde notícia, não pode deixar de ser ponderada pelo julgador, tanto mais quando, por diversas vezes, o requerido ameaçou a requerente “que lhe iria dar um tiro”, chegando a agredi-la, pelo menos uma vez, com um murro.

VII – Portanto, no caso em presença, não só a requerente demonstrou ter maior necessidade da casa do que o requerido, como os factos que se extraem do processo de divórcio evidenciam a sua maior fragilidade no confronto com a situação deste, sendo consequentemente a mesma quem deve beneficiar de maior protecção na atribuição da casa de morada de família.

VIII – Assim, havendo comunicação do arrendamento nos contratos de pretérito celebrados por um dos elementos da comunhão conjugal, como é preconizado pelos defensores da aplicação imediata do preceituado no artigo 1068.º do CC, e verificados os factores relevantes que determinam a atribuição da casa de família a um dos ex-cônjuges, opera a concentração do direito ao arrendamento a favor desse, já que a transmissão do direito somente se verifica nas situações em que apenas um deles é arrendatário e houve convenção de separação de bens.

*

1691/19.4YLPRT.E1 – 19/12/2019

Relator: Maria da Conceição Ferreira – Adjuntos: Rui Machado e Moura e Eduarda Branquinho

É inconstitucional, à luz da norma-princípio da garantia de acesso ao direito e aos tribunais, sem denegação por insuficiência de meios económicos, em conjugação com o direito ao processo equitativo, a interpretação normativa, extraída do artigo 24.º, n.º 5, alínea a), da Lei n.º 34/2004, de 29/07, com o sentido de que o prazo interrompido por aplicação do seu n.º 4 se inicia com a notificação ao patrono nomeado da sua designação, quando o requerente do apoio judiciário desconheça essa nomeação, por dela ainda não ter sido notificado.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

2283/16.5T8PTM.E2 – 16/01/2020

Relator: Isabel de Matos Peixoto Imaginário – Adjuntos: Maria Domingas Simões e Vítor Sequinho dos Santos

Inexiste a não coincidência a que alude o artigo 1418.º, n.º 3, do CC, entre o fim mencionado no título constitutivo da propriedade horizontal e o que foi fixado no projeto aprovado pela entidade pública competente quando o fim constante do título constitutivo está contido nos fins fixados no processo administrativo mas não contém todos estes.

*

2079/18.0T8EVR.E1 – 16/01/2020

Relator: Maria Domingas Simões – Adjuntos: Vítor Sequinho dos Santos e Mário Rodrigues da Silva

I – O art.º 1072.º do CC impõe ao arrendatário que faça uso efectivo do arrendado para o fim contratado, assumindo-se como ilícito contratual o não uso por período superior a um ano, conforme resulta do confronto deste n.º 1 com a norma de exclusão que se lhe segue.

II – Não tendo embora correspondência no anterior texto, deverá entender-se que, impondo o n.º 1 do art.º 1072.º que o arrendatário use efectivamente o arrendado, uso que terá de ser aferido atendendo ao fim contratualmente previsto, tratando-se de arrendamento para habitação o dever aqui consagrado se reconduz ao antigo conceito de residência permanente, impondo ao arrendatário que tenha no locado, com carácter de habitualidade e estabilidade, o seu centro de vida.

III – Tal não implica que o arrendatário de 89 anos de idade durma no arrendado todas as noites ou nele desenvolva todas as actividades habitualmente indexadas ao conceito de residência, não se verificando o fundamento resolutivo quando, apesar das limitações, ainda mantém o locado como o seu centro de vida, nele passando parte dos dias e tomando refeições, mantendo roupas e outros objectos pessoais.

*

7160/18.2S8STB.E1 – 30/01/2020

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjuntos: Mário Branco Coelho e Isabel de Matos Peixoto Imaginário

1 – A alocação fundamento para impor decisão diversa, nos termos proclamados pelo n.º 1 do artigo 662.º do Código de Processo Civil, não se basta com a possibilidade de uma alternativa decisória, antes



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

exige que o juízo efectuado pela Primeira Instância esteja estruturado num lapso relevante no processo de avaliação da prova.

2 – Os Tribunais Superiores entendem que os recursos sobre a impugnação da matéria de facto têm sempre carácter ou natureza instrumental, devendo as questões submetidas à apreciação poder repercutir-se, de forma útil e efectiva, na decisão a proferir pelo Tribunal «ad quem», de modo alterar ou modificar, no todo ou em parte, a solução jurídica que se obteve no caso concreto. De outro modo, no plano formal, não haverá interesse processual em promover a revisão dos factos controvertidos.

3 – Até realização da partilha de bens comuns, a decisão de atribuição da casa de morada de família pode ou não comportar, em função de uma valoração judicial concreta das circunstâncias dos ex-cônjuges e atentas as exigências de equidade e de justiça, a fixação de uma compensação pecuniária ao ex-membro do casal privado do uso daquele bem ou, alternativamente, a definição modo de repartição dos custos relacionados com o pagamento do empréstimo e outros acessórios.

4 – Não se provando a necessidade da habitação, a atribuição da casa de morada da família pode ser alterada com base em circunstâncias supervenientes que justifiquem a modificação da situação vigente, o que ocorre sempre que o acordo realizado ou a decisão judicial já não acautele ou deixe de precaver, com equidade, os interesses de um dos ex-cônjuges.

*

73/18.0T8ETZ.E1 – 13/02/2020

Relator: Florbela Moreira Lança – Adjuntos: Elisabete Valente e Ana Margarida Leite

I – O regime transitório consagrado no art.º 57.º do NRAU, na redacção que lhe foi introduzida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, prevê apenas uma transmissão do direito ao arrendamento por morte do arrendatário;

II – Tendo falecido a mãe da R., em Abril de 2016, a quem havia, por morte do primitivo arrendatário sido já transmitido o direito ao arrendamento, o decesso da mãe da R. extinguiu o contrato de arrendamento, por caducidade (art.º 1051.º, al. d) do Cód. Civil), não obstante a R. residir com aquela, há mais de um ano, porquanto a R. não alegou e, por maioria de razão não provou, ser portadora de deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, em consonância com o preceituado no art.º 57.º, n.º 1 do NRAU.

III – A um contrato de arrendamento habitacional que tenha sido celebrado em 2016, é aplicável o art.º 1069.º, na redacção introduzida pela Lei n.º 31/2012, de 12 de Dezembro.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

IV – Dado que a lei sujeita o contrato de arrendamento a forma escrita (contrato formal), quando seja celebrado sem que a forma escrita tenha sido observada, tal acarretará a nulidade do contrato, nos termos do art.º 220.º do Cód. Civil, visto que o legislador não consagrou qualquer meio através do qual o vício pudesse ser suprido, nomeadamente pelo mecanismo de exibição do recibo de renda que já ia fazendo tradição no direito anterior.

*

1082/18.4T8SLV.E1 – 13/02/2020

Relator: Vítor Sequinho dos Santos – Adjuntos: Mário Rodrigues da Silva e José Manuel Barata

Sendo apresentada após o decurso do prazo legal, a contestação não produz qualquer efeito processual, tudo se passando como se aquela apresentação não tivesse ocorrido. Nomeadamente, não tem cabimento a discussão de questões, ainda que de conhecimento oficioso, com base em factos alegados na contestação.

*

279/19.4T8LAG.E1 – 23/04/2020

Relator: Vítor Sequinho dos Santos – Adjuntos: Mário Rodrigues da Silva e José Manuel Barata

Se o prédio objecto de contrato de locação financeira imobiliária se encontrar parcialmente dado de arrendamento a terceiro, a posição contratual do senhorio transmite-se, nos termos do disposto no artigo 1057.º do Código Civil, para o locatário financeiro.

*

7620/18.5T8STB-B.E1 – 23/04/2020

Relator: Francisco Matos – Adjuntos: José Manuel Tomé de Carvalho e Mário Branco Coelho

I – Não havendo domicílio convencionado, a notificação do requerimento de injunção é efetuada por carta registada com aviso de receção, sendo aplicáveis as disposições relativas à citação.

II – A falta de notificação do requerido no procedimento de injunção determina a nulidade de tudo o que se processe depois do requerimento inicial, designadamente da fórmula executória dada à execução.

*

2111/18.7T8SLV-A.E1 – 23/04/2020

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Albertina Pedroso e Tomé Ramião

I – A denominada cessão de exploração ou concessão de exploração de estabelecimento comercial não é senão um contrato de locação do estabelecimento como unidade jurídica, isto é, um negócio jurídico



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

pelo qual o titular do estabelecimento proporciona a outrem, temporariamente e mediante retribuição, o gozo e fruição do estabelecimento, ou seja, a sua exploração mercantil.

II – Pode definir-se «o estabelecimento comercial como um bem mercantil, que engloba o complexo de bens e de direitos que o comerciante afeta à exploração da sua empresa, que tem uma utilidade, uma funcionalidade e um valor próprios, distintos de cada um dos seus componentes e que o direito trata unitariamente».

III – Estamos perante um contrato de arrendamento se o titular do local se limitar a pôr à disposição do locatário o gozo e fruição da instalação, por esta não ter mais do que «a marca do seu destino», ou seja, uma configuração física apta ao exercício da atividade mercantil visada.

IV – Haverá cessão de exploração se o prédio já se encontrar provido dos meios materiais indispensáveis à sua utilização como empresa, designadamente móveis, máquinas, utensílios que tornem viável, mediante a simples colocação de mercadoria, o arranque da exploração comercial.

V – Verificando-se esta última situação, não sofre discussão que o exequente dispõe de título executivo válido, o qual se encontra consubstanciado em contrato devidamente autenticado por advogado, que importa o reconhecimento das obrigações nele assumidas pela sociedade executada, nos termos do artigo 703º, nº 1, alínea b), do CPC, sendo inaplicável in casu o procedimento especial de despejo previsto no artigo 15º do NRAU.

*

46547/19.6YIPRT.E1 – 23/04/2020

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Albertina Pedroso e Tomé Ramião

O procedimento de injunção é um meio processual adequado para peticionar o pagamento de rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta, resultante da inobservância do prazo legal de denúncia do contrato de arrendamento.

*

8328/18.7T8STB-A.E1 – 07/05/2020

Relator: Albertina Pedroso – Adjuntos: Tomé Ramião e Francisco Xavier

I – O julgamento de mérito ou de fundo no despacho saneador só pode ocorrer quando o processo fornece já os elementos suficientes para que o litígio em causa possa ser decidido com segurança, ou seja, quando não existe prova a produzir quanto a factos essenciais para a decisão da causa.

II – Tendo oportunamente sido alegados factos essenciais que são controvertidos e têm relevância na decisão das questões suscitadas na apelação, mormente das que consubstanciam o objecto do litígio,



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

não podia a decisão do mérito da causa ter ocorrido em despacho saneador-sentença, devendo os autos prosseguir para a devida instrução e julgamento.

III – Consequentemente, impõe-se o uso dos poderes oficiosamente conferidos à Relação pelo artigo 662.º, n.º 1, alínea c), do CPC, com a anulação da decisão recorrida (sumário da relatora).

*

460/16.8T8OLH-K.E1 – 25/06/2020

Relator: Isabel de Matos Peixoto Imaginário – Adjuntos: Maria Domingas Simões e Vítor Sequinho dos Santos

Sendo o pedido formulado no sentido da restituição da fração cuja propriedade é invocada e da condenação dos RR ao pagamento de indemnização para ressarcimento dos danos decorrentes da ocupação ilícita da fração pelos RR até efetiva restituição dela, ou da restituição da quantia correspondente àquilo com que injustamente e sem causa justificativa se locupletaram à custa da A, enferma de nulidade, por condenação em objeto diverso do pedido, a sentença que condena os RR a pagar rendas mensais vencidas e vincendas enquanto se mantiver em vigor o contrato de arrendamento.

*

557/18.0T8FAR.E1 – 14/07/2020

Relator: Maria Domingas Simões – Adjuntos: Vítor Sequinho dos Santos e Mário Rodrigues da Silva

I – Não deve ser havido como possuidor, mas antes como mero detentor, aquele que exerce sobre determinadas fracções actos materiais de uso e fruição, sem que tenha feito prova de um modo aquisitivo da posse, nem da intencionalidade que comanda tal actuação.

II – Feita pelo reivindicante a prova da titularidade do direito de propriedade, resulta do disposto no art.º 1311.º do CC que não podem os possuidores ou meros detentores recusar a restituição do imóvel reivindicado, salvo os casos da existência de justo título que lhes permita permanecer no respectivo gozo.

III – A ocupação ilícita de imóveis, importando para o titular do direito de propriedade a privação do respectivo gozo, designadamente impedindo-o de os rentabilizar através do arrendamento ou promover a sua venda lucrativa, uso normal e corrente que deles fazia, constitui um dano indemnizável, não se impondo ao lesado que alegue e prove a existência de concretas propostas que se tenha visto na contingência de recusar.

IV – É de aceitar como critério válido de cálculo da indemnização o valor locativo das fracções.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

37/18.3T80LH.E1 – 10/09/2020

Relator: Maria João Sousa e Faro – Adjuntos: Florbela Lança e Elisabete Valente

I – Na sequência da missiva do senhorio a que alude art.º 30.º do NRAU (na versão da Lei nº 31/2012, de 14.8.) tendente a operar a transição do contrato de arrendamento para o NRAU e a proceder à actualização da renda, ainda que o inquilino não tenha chegado a afirmar expressamente que dissentia do valor de renda proposto ou à transição do contrato para o NRAU, a junção da certidão na qual o serviço de finanças atesta que foi pelo mesmo “requerida a emissão de documento comprovativo do valor do Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) do seu agregado familiar para os efeitos previstos na alínea a) do n.º 4 do artigo 31.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto (...) e, bem assim, que a mesma é emitida nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 32.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto(...)” conduz a que um declaratório razoável (normalmente esclarecido e diligente), colocado na concreta posição do real destinatário, a entenda como uma refutação do valor proposto e reclamação pela aplicação do regime previsto no art.º 35º;

II – É que desde que o RABC do agregado familiar do arrendatário seja inferior a cinco RMNA, o aumento da renda é condicionado pelo valor desse mesmo RABC.

III – Ademais tal resposta do inquilino não se enquadra – nem pode enquadrar – no disposto no nº6 do art.º 31º que pressupõe a ausência de qualquer resposta.

IV – Ao aprestar-se a enviar tempestivamente, por correio registado com aviso de recepção certidão emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, referente ao Rendimento Anual Bruto Corrigido do seu agregado familiar, o inquilino deu cumprimento ao disposto na alínea a) do nº4 do art.º 31º do NRAU, na redacção constante da Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto.

V – Por consequência, quer a actualização da renda , quer a transição imediata do contrato para o regime do NRAU que foi comunicada pelo senhorio cedem perante a aplicação do regime previsto no citado art.º 35.º do NRAU.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

1159/18.6T8LLE.E1 – 24/09/2020

Relator: Mário Branco Coelho – Adjuntos: Isabel de Matos Peixoto Imaginário e Maria Domingas Simões

1 – O contrato de locação de estabelecimento está sujeito ao princípio da liberdade contratual, regendo-se pelas cláusulas estipuladas pelas partes e, subsidiariamente, pelas normas do contrato de arrendamento para fins não habitacionais.

2 – O senhorio pode optar livremente pelo meio judicial da acção de despejo para obter a resolução do contrato com fundamento em falta de pagamento de renda, designadamente quando pretenda cumular outros pedidos ou demandar o fiador.

3 – A circunstância do senhorio ter procedido à resolução extrajudicial não o impede de recorrer à acção judicial, quando o arrendatário persiste na manutenção do locado e continua a pagar algumas rendas com mora, e outras não paga de todo.

4 – Não faz caducar o direito à resolução judicial do contrato de locação de estabelecimento por falta de pagamento da renda, o pagamento em singelo de parte das rendas vencidas até à data da contestação.

*

212/18.0T8GDL.E1 – 08/10/2020

Relator: Paulo Amaral – Adjuntos: Rosa Barroso e Francisco Matos

O novo senhorio, por efeito do disposto no art.º 1057.º, Cód. Civil, tem legitimidade para pedir as rendas vencidas depois da cessão da posição contratual mesmo que não tenha comunicado tal cessão ao inquilino.

*

739/19.7T8BJA.E1 – 22/10/2020

Relator: José Manuel Barata – Adjuntos: Maria da Conceição Ferreira e Emília Ramos Costa

I – A locação é um contrato nominado pelo qual uma das partes (locador) se obriga a proporcionar à outra (locatário) o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição, a renda ou aluguer – art.ºs 1022.º e 1038.º do CC.

II – O regime legal do arrendamento contém normas vinculativas a que o contrato tem de obedecer, mas as partes podem, ao abrigo do princípio da liberdade contratual e da autonomia da vontade (art.º 408.º CC), contemplar outros deveres e obrigações, que acrescem ao regime imperativo, entre eles



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

constando a previsão da entrega de duas rendas no início do contrato – com grande tradição entre nós – e que os usos classificam como “caução”.

III – Contudo, esta “caução” não tem a finalidade de garantir o pagamento das rendas futuras, mas sim a função de pagar a última renda do contrato de arrendamento, sendo por isso que o locatário, v.g., no mês de janeiro paga sempre a renda correspondente ao mês de fevereiro, tudo para que o último mês do contrato se mostre sempre pago.

IV – Não obstante durante a vida do contrato a propriedade do locado se ter transmitido por diversas vezes, o contrato de arrendamento não sofre qualquer modificação na sua essência, pelo que o direito de receber a renda se foi também transmitindo, numa manifestação do brocardo *emptio non tollit locatum* (a venda não rompe a locação) como prevê o artigo 1057.º do CC: “O adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e obrigações do locador, sem prejuízo das regras do registo.”

V – Tudo porque a locação é um direito real de gozo, e, por isso, assistido de sequela, ou seja, os direitos (e obrigações) do locatário acompanham o bem durante a vida dos contratos que sobre o bem forem celebrados, não importando quem seja o titular do direito real de base (propriedade).

*

1857/19.7T8STB-A.E1 – 08/10/2020

Relator: Ana Margarida Leite – Adjuntos: Cristina Dá Mesquita e José António Moita

Mostra-se validamente efetuada a comunicação à arrendatária do montante em dívida, para efeitos de integrar o título executivo a que alude o artigo 14.º-A, n.º 1, do NRAU, se foi remetida pelo senhorio por carta registada com aviso de receção, dirigida à arrendatária e remetida para o domicílio convencionado no contrato de arrendamento celebrado por escrito, apesar de ter o aviso de receção sido assinado por terceiro e de não ter sido remetida nova carta.

*

3355/15.9T8STR.E1 – 05/11/2020

Relator: Albertina Pedroso – Adjuntos: Tomé Ramião e Francisco Xavier

I – À semelhança do que o legislador do Novo Regime do Arrendamento Urbano havia consagrado em 2006, também no Novo Regime do Arrendamento Rural, aprovado pelo DL n.º 294/2009, de 13 de Outubro, não basta para a extinção do contrato de arrendamento, por resolução pelo senhorio, qualquer incumprimento contratual por banda do arrendatário, quer este decorra da violação das obrigações emergentes das cláusulas contratuais, quer resulte da própria lei, necessário se tornando



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

que tal incumprimento seja qualificado, assumindo foros de gravidade que constituam justa causa de resolução.

II – Tendo as partes incluído no acordo a respeito do uso da parcela, uma cláusula contratual da qual decorre estar vedada à Ré a manutenção ou circulação de animais na parte arrendada, pese embora esta não possa funcionar automaticamente como cláusula resolutiva, determinando pela simples afirmação das partes nesse sentido o preenchimento automático do conceito de gravidade bastante para fixar a inexigibilidade da manutenção do contrato, enquanto estipulação contratual admitida pelo legislador, pode e deve funcionar como elemento aferidor e revelador do grau de importância da sua estipulação na formação da vontade das partes aquando celebração do acordo.

III – Assim, se a lei permite que na definição da actividade agrícola se integrem actividades com animais, onde obviamente se insere o pastoreio, e se nesse quadro legal as partes acordaram expressamente que tal actividade estava vedada, na economia do contrato o incumprimento de tal cláusula contratual assume a gravidade bastante para determinar a inexigibilidade da manutenção do arrendamento, por resultar do teor do contrato a sua especial relevância no momento do encontro de vontades, em face da ponderação da concreta questão do uso da parcela por animais e o acordo firmado entre ambas quanto à proibição desse tipo de uso.

IV – O n.º 2 do artigo 23.º do NRAR estabelece o princípio geral da necessidade de consentimento do senhorio para a realização de benfeitorias úteis, por banda do arrendatário. Assim, as benfeitorias não autorizadas, ainda que se integrem naquela qualificação, são ilícitas.

V – Ademais, a pretensão da Apelante à indemnização por benfeitorias não tem suporte legal nem contratual, já que, não havendo cláusula contratual em contrário, em face do preceituado no n.º 6 do artigo 23.º do NRAR, cessando o arrendamento por qualquer causa, como é o caso da cessação por resolução, as benfeitorias realizadas pelo arrendatário revertem a favor do senhorio, não o constituindo em qualquer obrigação de indemnizar.

*

384/18.4T8ORM.E1 – 19/11/2020

Relator: Francisco Matos – Adjuntos: José Manuel Tomé de Carvalho e Mário Branco Coelho

A responsabilidade de reparar os danos causados pela quebra de vidros, por terceiros não identificados, num edifício arrendado para comércio, cabe ao comerciante-inquilino e não ao proprietário-senhorio.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

631/18.2T8FAR.E1 – 03/12/2020

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Albertina Pedroso e Tomé Ramião

I – Sendo o contrato de arrendamento dos autos composto por duas páginas com dizeres impressos e alguns espaços em branco onde, em escrita manual, foram apostos vários dizeres, a que se seguem algumas cláusulas pré-elaboradas, nomeadamente aquela em que se consignou não ser possível ao inquilino fazer obras ou benfeitorias, a não ser as de conservação, sem autorização do senhorio por escrito, ficando as que fizer a pertencer ao prédio, não podendo o inquilino pedir por elas qualquer indemnização, e tendo o recorrente marido aposto a sua assinatura no contrato algumas linhas abaixo dessa cláusula, é de presumir que o mesmo a leu e assim tomou conhecimento dessa cláusula.

II – As benfeitorias realizadas pelos réus porque eram necessárias para poderem habitar o locado, integram-se na categoria de benfeitorias necessárias.

III – Considerando o disposto no artigo 236º do Código Civil, deverá interpretar-se a cláusula referida em I como referindo-se apenas às benfeitorias úteis e voluptuárias que não às benfeitorias necessárias.

IV – O crédito (ativo) a compensar não tem de estar reconhecido previamente para se poder invocar a compensação (salvo se esta for invocada na ação executiva); o reconhecimento será, obviamente, necessário, mas apenas para que a compensação se torne eficaz, podendo ocorrer em simultâneo na fase declarativa do litígio.

V – O regime atualmente previsto no artigo 266º, nº 2, al. c), do CPC acolhe claramente este entendimento: não estando o crédito ativo reconhecido, a compensação é possível, mas terá de ser pedida em reconvenção, passando o autor (titular do crédito passivo) a dispor de meios processuais adequados a contestar aquele crédito, invocando as exceções de direito material pertinentes.

*

581/19.5T8FAR.E1 – 28/01/2021

Relator: Mata Ribeiro – Adjuntos: Graça Araújo e Manuel Bargado

I – da conjugação do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) instituído pela Lei n.º 6/2006 de 27/02, que repôs em vigor o art.º 1110.º do CC epigrafado de “Duração, denúncia ou oposição à renovação” com o art.º 405º do CC, decorre que, à data em que foi outorgado o contrato de arrendamento para fins não habitacionais, no que respeita à duração, denúncia e oposição à renovação existia liberdade de estipulação sem limites, ressalvando, no entanto as regras gerais da locação, em especial o que consta sobre a duração máxima dos contratos que está fixada em 30 anos.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

II – a norma do n.º 1 do art.º 1110º do CC dá prioridade à vontade das partes no que respeita à denúncia e oposição à renovação, não existindo vinculismo legal quanto a tal, valendo o princípio geral da autonomia negocial, em conformidade com o que dispõe o art.º 405º do CC, pelo que as partes podem estabelecer o clausulado que entenderem nessas matérias.

III – no NRAU, tal como sucede quanto à duração, em sede de denúncia e oposição à renovação no contrato de arrendamento comercial, as regras passaram a poder ser livremente estabelecidas pelas partes: tanto ao locador como ao locatário, é permitido regular os seus termos, daí que se imponha a apreciação do alcance das cláusulas contratuais que definam os parâmetros do exercício do direito.

IV – perante um contrato a prazo certo de seis meses em que as partes acordaram expressamente que só os arrendatários podiam denunciar ou deduzir oposição à renovação, esta cláusula consagra o princípio da liberdade contratual previsto no artigo 1110.º n.º 1, não contraria regra imperativa, nem é contrária à ordem pública.

*

407/19.0T8ENT.E1 – 11/02/2021

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Tomé Ramião e Maria João Sousa e Faro

I – O facto de o senhorio poder efetuar a cessação do arrendamento por oposição à renovação por via extrajudicial, não o priva da possibilidade de recorrer a uma ação judicial destinada àquela oposição, visto o procedimento especial de despejo ser apenas um meio processual colocado à disposição do senhorio em alternativa à ação de despejo.

II – O regime da caução no contrato de arrendamento encontra-se regulado no n.º 2 do artigo 1076º do CC e prevê que as partes podem caucionar, por qualquer das formas legalmente previstas, o cumprimento das respetivas obrigações.

III – Não se deve, contudo, confundir a caução com o pagamento antecipado de rendas. Este pagamento, previsto no artigo 1076º, n.º 1, do CC, permite que, com o início do contrato de arrendamento, o arrendatário pague mais do que uma renda ao senhorio.

IV – Quando se dê o pagamento antecipado de renda(s) e considerando que o arrendamento terá a duração efetivamente prevista no contrato, o arrendatário não necessitará de proceder ao pagamento da(s) última(s) renda(s) que constam do contrato.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

2063/20.3T8FAR.E1 – 25/02/2021

Relator: Cristina Dá Mesquita – Adjuntos: José António Moita e Silva Rato

Se não for possível concretizar a notificação judicial avulsa por impossibilidade de localização do destinatário da mesma, manda o artigo 10.º, n.º 5, al. b), da Lei n.º 6/2006 que o senhorio envie carta registada com aviso de receção para o local arrendado, decorrido o lapso temporal ali previsto sobre a data em que foi tentada a notificação judicial avulsa, considerando-se a declaração de resolução recebida no 10.º dia posterior ao seu envio. Por conseguinte, entende o legislador que a declaração, in casu, uma declaração de vontade de resolução do contrato, torna-se eficaz no 10.º dia posterior ao envio da carta registada com aviso de receção para o local arrendado porquanto, em circunstâncias normais, isto é, estando o locatário a usar o arrendado, podia tomar conhecimento da comunicação.

*

514/19.9T8OLH.E1 – 23/05/2021

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Tomé Ramião e Maria João Sousa e Faro

I – Tendo o contrato de arrendamento em discussão nos autos sido celebrado em 01.04.2008, ou seja, em plena vigência do NRAU, aprovado pela Lei nº 6/2006 e que, segundo o seu artigo 65º, entrou em vigor em 28.06.2006, não tem aplicação no caso o disposto no artigo 26º, nº 4, al. a), daquele diploma, que mantém em vigor a alínea a) do nº 1 do artigo 107º do RAU, de aplicação restrita aos arrendamentos habitacionais, pelo que nestes a faculdade de denúncia para habitação própria do senhorio ou dos seus descendentes, prevista no artigo 1101º, al. a), do Código Civil é restringida nos casos aí referidos.

II – Existia ainda a alínea b) do artigo 107º do RAU, que estabelecia que igualmente deixava de ser possível a denúncia para habitação quando o arrendatário se mantivesse «no local arrendado há 30 ou mais anos, nessa qualidade, ou por um período de tempo mais curto previsto em lei anterior e decorrido na vigência deste».

III – Esta limitação não foi ressalvada no NRAU, mas o Tribunal Constitucional já considerou inconstitucional essa revogação por defender que a ofensa ao direito do arrendatário à permanência no local arrendado quando aí se tenha mantido por um período superior a 30 anos integralmente transcorrido à data em vigor daquela lei, viola os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança, integrantes do princípio do Estado de direito democrático contido no artigo 2º da Constituição da República Portuguesa.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

IV – Tendo a ré 74 anos de idade à data da denúncia do contrato de arrendamento, incumbia-lhe, enquanto facto impeditivo do direito dos autores, alegar e demonstrar a existência de um contrato de arrendamento celebrado em data anterior à entrada em vigor do NRAU, ónus que a ré não cumpriu, não tendo sequer contestado a ação.

*

7/16.6T8STC.E1 – 29/04/2021

Relator: Mata Ribeiro – Adjuntos: Graça Araújo e José Lúcio

I – o princípio da igualdade postula o tratamento igual de situações iguais e o tratamento desigual de situações desiguais, pelo que o art.º 1106º/1/c) ao permitir a transmissão do arrendamento a qualquer pessoa que com o falecido vivesse em economia comum há mais de um ano, independentemente dos laços sanguíneos, tem uma previsão distinta da consagrada no art.º 57.º, al. e) do NRAU, que privilegia as relações filiais, daí que não seja inconstitucional.

II – relativamente ao regime da transmissão da posição contratual do arrendamento habitacional por morte deste, o NRAU consagrou a solução aplicável aos arrendamentos celebrados após a sua entrada em vigor – a do art.º 1106.º do CC – e outra aplicável aos arrendamentos celebrados anteriormente à sua entrada em vigor - constante do art.º 57.º do NRAU, sendo que, esta distinção não afronta qualquer princípio constitucional

III – só há lugar ao pagamento de indemnização por benfeitorias se estiverem em causa benfeitorias necessárias ou benfeitorias úteis que não possam ser levantadas sem detrimento da coisa.

*

2115/15.1T8FAR-C.E1 – 27/05/2021

Relator: Cristina Dá Mesquita – Adjuntos: José António Moita e Silva Rato

Ao abrigo do atual regime jurídico do processo de atribuição da casa de morada de família, o pedido de atribuição da casa de morada de família, sustentado pelo disposto no artigo 1793.º do CC, deve ser apresentado no tribunal quer nos casos em que ali corre ou correu uma ação de divórcio/separação litigiosos (caso em que a ação será apensada a esta última), quer nas situações em que se verifique ab initio uma elevada improbabilidade de vir a ocorrer uma conciliação da vontade das partes no processo de atribuição da casa de morada de família, numa perspetiva de economia processual (princípio subjacente ao regime criado pelo D/L n.º 272/2001), e ainda que o divórcio/separação haja sido por mútuo consentimento.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

731/18.9T8LLE-B.E1 – 17/06/2021

Relator: Mário Rodrigues da Silva – Adjuntos: José Manuel Barata e Emília Ramos Costa

I – Os critérios de interpretação das declarações negociais encontram-se previstos nos artigos 236.º a 238.º do Código Civil.

II – O sentido relevante da declaração apura-se no seu contexto.

III – A lei não limita, em geral, os elementos ou circunstâncias suscetíveis de serem levados em conta na interpretação.

IV – Apenas exige, no caso dos negócios formais, que o resultado interpretativo apurado tenha um mínimo de correspondência no texto do respetivo documento (artigo 238.º).

V – Não se provando a vontade real dos declarantes, aplica-se o critério normativo objetivo do n.º 1 do artigo 236.º, em princípio, a declaração vale como o sentido que um declaratário normal, colocado na posição do declaratário real, poderia deduzir do comportamento do declarante; ou, numa formulação próxima, vale com o sentido que o declaratário real lhe daria se fosse uma pessoa razoável, diligente, de boa fé.

*

2255/19.8T8FAR.E1 – 17/06/2021

Relator: Mata Ribeiro – Adjuntos: Graça Araújo e José Lúcio

I – A cláusula resolutiva que assenta no princípio da autonomia privada e na liberdade contratual e consiste no estabelecimento dos moldes em que se efetivará o direito de resolução, deve precisar quais as prestações cujo incumprimento o espoletará.

II – o direito de resolução está sempre condicionado a uma situação de inadimplência, seja ela, designadamente, o incumprimento definitivo, propriamente dito, seja a conversão da mora em incumprimento definitivo, não relevando para esse efeito a simples mora, uma vez que as expressões “deixar de cumprir” e “não cumprimento do contrato” aludidas no n.º 2 do art.º 442.º do CC, sindicam tal entendimento, embora teoricamente, se possa considerar que a expressão «não cumprimento» abrange também a falta e cumprimento no momento oportuno.

III – tendo a promitente locatária interpelado (por meio de carta registada) as promitentes locadoras com vista a alertar para a situação de mora relativamente à legalização prevista no contrato promessa e a informar que para o caso de não apresentarem as Licenças de Utilização referentes a todas as edificações prometidas arrendar no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da notificação, perderiam



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

definitivamente o interesse na realização do contrato prometido e que nessa data consideravam então, o contrato promessa definitivamente incumprido e prosseguiriam no sentido de obter a devolução, em dobro, das quantias pagas a título de sinal e não tendo as interpeladas respondido, tal missiva é idónea a interpelar admonitoriamente estas, uma vez que no contrato celebrado foi conferido o direito potestativo de resolução e a ver-se ressarcida do montante pago a título de sinal, em dobro, quando se verificasse uma situação de falta de legalização dos prédios que lhe haviam sido prometidos em arrendamento;

IV – embora tratando-se a legalização de uma obrigação secundária, a mesma não deixa de ter repercussões diretas na obrigação principal de celebração do contrato definitivo, atendendo à relevância e essencialidade que as partes lhe atribuíram, conforme resulta expresso do respetivo clausulado.

V – existindo uma cláusula resolutiva expressa não há que fazer apelo ao critério do incumprimento definitivo como fundamento da resolução, nem ao mecanismo da conversão da mora nessa modalidade de incumprimento, operando a faculdade resolutiva por ela conferida mediante a declaração dirigida à outra parte que chegue ao seu conhecimento.

VI – se uma das partes não cumpre a obrigação especificada a outra tem direito a declarar imediatamente a resolução do contrato.

VII – é exato por isso, configurar a declaração antecipada de não cumprir (ou o comportamento inequívoco demonstrativo da vontade de não cumprir), como incumprimento (antes do termo), pressuposto suficiente de consequências jurídicas imediatas, como a exigibilidade do cumprimento e a execução específica se o credor nisso tiver interesse, ou a própria resolução do contrato e em geral, todos os remédios ou sanções previstos contra o incumprimento, sem passar pelo art.º 808º do CC.

*

769/19.9T80LH.E1 – 30/06/2021

Relator: Mário Branco Coelho – Adjuntos: Isabel de Matos Peixoto Imaginário e Maria Domingas Simões

1 – O artigo 1069.º, n.º 2, do Código Civil, aditado pela Lei 13/2019, de 12 de Fevereiro – e que se aplica a arrendamentos existentes à data da entrada em vigor desta Lei – permite ao arrendatário a prova da existência de um contrato de arrendamento urbano verbal, mas este deverá demonstrar que a falta de redução a escrito não lhe é imputável e provar a existência do título por qualquer forma admitida



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

em direito, através da utilização do locado sem oposição do senhorio e do pagamento mensal da respectiva renda por um período de seis meses.

2 – Se não efectuar esta prova, a conclusão a retirar é que o contrato de arrendamento urbano verbal é nulo, por vício de forma, nos termos gerais do artigo 220.º do Código Civil, não dispondo o detentor de qualquer título que legitime a sua posse.

*

1610/20.5T8STR.E1 – 14/07/2021

Relator: Ana Margarida Leite – Adjuntos: Cristina Dá Mesquita e José António Moita

I – O recurso da decisão final não configura o meio processual adequado à arguição de nulidades processuais, designadamente da nulidade decorrente da falta de citação do réu, a qual deve ser deduzida perante a 1.ª instância, através de reclamação;

II – Se a falta de citação foi suscitada pela ré unicamente nas alegações do recurso de apelação da decisão final e após o suprimento do vício, a sanção da nulidade impede o conhecimento oficioso da matéria;

III – A junção de procuração outorgada pela ré a advogados configura um ato de intervenção no processo, o qual pressupõe que tem conhecimento da existência dos autos;

IV – Impondo o artigo 189.º ao réu que intervier no processo o ónus de arguir logo a falta da sua citação, da interpretação literal do preceito decorre que, não tendo sido invocada a falta de citação aquando da junção aos autos de procuração forense, é de considerar sanado o vício;

V – Perante a tramitação eletrónica do processo, alguma jurisprudência recente tem defendido uma interpretação atualista do artigo 189.º, por se entender que resulta da Portaria n.º 280/2013, de 26-08, que a junção da procuração é condição de acesso ao processo eletrónico e que tal acesso é que permitirá ao réu tomar conhecimento da respetiva tramitação, o que impede se considerem reunidas condições que permitam a arguição do vício em simultâneo com a junção da procuração;

VI – Ainda que se considere que a nulidade não ficou sanada em virtude da não arguição imediata da falta da citação aquando da junção pela ré da procuração forense, sempre haverá que considerar suprida a nulidade se a respetiva arguição igualmente não ocorreu no prazo geral de 10 dias previsto no artigo 149.º, n.º 1, do CPC, contado desde a junção aos autos de tal procuração;

VII – Se a apelante impugna a decisão relativa à matéria de facto, mas não retira qualquer consequência jurídica da alteração da matéria de facto que pretende, não esclarecendo de que forma



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

daí resultaria uma diversa aplicação do direito ao caso concreto, verifica-se que a reapreciação dessa decisão configura a prática de um ato inútil e, como tal, ilícito, nos termos do artigo 130.º do CPC.

*

2542/19.5T8STR.E1 – 09/09/2021

Relator: José António Moita – Adjuntos: Silva Rato e Mata Ribeiro

É de considerar ineficaz a comunicação efectuada pelo senhorio ao arrendatário nos termos e para os fins do disposto no artigo 30.º, alíneas b) e c), da Lei n.º 6/2006, de 27/02 (NRAU), na redacção conferida pela Lei n.º 79/2014, de 19/12, no caso de se instruir a dita comunicação com uma caderneta predial urbana, na qual consta expresso um determinado valor patrimonial, indicado pelo senhorio como valor do locado, atinente a uma fracção autónoma que não corresponde ao imóvel arrendado por aquela abranger um sótão situado num piso superior a que não pode aceder-se pelo interior do restante espaço da fracção e cujo gozo não foi cedido através do arrendamento.

*

441/17.4T8OLH-M.E1 – 09/09/2021

Relator: Vítor Sequinho dos Santos – Adjuntos: José Manuel Barata e Emília Ramos Costa

Por força do AUJ do Supremo Tribunal de Justiça n.º 2/2021, publicado no Diário da República, 1.ª Série, de 05.08.2021, a venda, em sede de processo de insolvência, de imóvel hipotecado, com arrendamento celebrado subsequentemente à hipoteca, não faz caducar os direitos do locatário de harmonia com o preceituado no artigo 109.º, n.º 3, do CIRE, conjugado com o artigo 1057.º do Código Civil, sendo inaplicável o disposto no n.º 2 do artigo 824.º do Código Civil.

*

2834/18.0T8STR.E1 – 09/09/2021

Relator: Isabel de Matos Peixoto Imaginário – Adjuntos: Maria Domingas Simões e Vítor Sequinho dos Santos

I – A prestação realizada pela compradora à empresa de mediação imobiliária a título de pagamento de parte da comissão devida não integra o conceito de preço devido pela compra do imóvel, consubstanciando antes a prestação acessória prevista no artigo 418.º do Código Civil.

II – O arrendatário de parte específica do prédio urbano não constituído em propriedade horizontal não é titular do direito de preferência legal previsto no artigo 1091.º, n.º 1, alínea a), do Código Civil.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

1787/19.2YLPRT.E1 – 09/09/2021

Relator: Maria João Sousa e Faro – Adjuntos: Florbela Lança e Elisabete Valente

I – A ocorrência de prejudicialidade entre uma acção de anulação do contrato de arrendamento e uma acção de despejo (já que o desfecho daquela é susceptível de fazer desaparecer o fundamento ou a razão de ser desta) não é suficiente para a decretação da suspensão da instância já que, como decorre do nº2 do art.º 272º do CPC, é necessário também que se faça uma avaliação da (in) conveniência de tal suspensão à luz do princípio da economia processual.

II – Restando apenas proferir sentença na acção iniciada como procedimento de despejo do local arrendado criado pela Lei n.º 31/2012 - destinado a permitir “a célere recolocação daquele no mercado de arrendamento» - não é de decretar a suspensão da instância à luz de tal normativo.

III – Tendo ficado provadas cinco situações de mora superior a oito dias no pagamento da renda, num período de 12 meses, ocorria inequivocamente fundamento, à luz do citado artigo 1083.º, n.º 4 do Código Civil, para o ora apelado, na qualidade de senhorio, resolver o contrato de arrendamento que o ligava aos apelantes.

IV – No caso em apreço, o direito à resolução do contrato foi exercido extrajudicialmente com fundamento no disposto no nº4 do art.º 1083º do Cód. Civil que na sua parte final estabelece expressamente não lhe ser aplicável o disposto nos números 3 e 4 do art.º 1084º do Cód. Civil que contemplam a faculdade única de o arrendatário pôr fim à mora no prazo de um mês a contar dessa comunicação.

V – Por maioria de razão, não lhe é possível igualmente fazê-lo no âmbito da oposição deduzida no procedimento de despejo do local arrendado, pelo que ainda que o arrendatário proceda ao depósito da indemnização a que alude o nº1 do art.º 1041º do Cód. Civil, o mesmo revela-se ineficaz para obstaculizar à resolução já levada a efeito pelo senhorio.

*

624/20.0T8LLE.E1 – 14/10/2021

Relator: José Manuel Barata – Adjuntos: Maria da Conceição Ferreira e Emília Ramos Costa

I – O contrato de locação tem como essencial obrigação do locador a entrega da coisa locada e, para o locatário, o pagamento da renda – arts. 1031.º, a) e 1038.º, a), do CC.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

II – Não sendo paga a renda na data acordada durante 3 meses forma-se na esfera jurídica do locador o direito de resolver o contrato – artigo 1083.º/1 e 3, do CC – a resolução pode ser efetuada judicial ou extrajudicialmente – artigo 1047.º do CC.

III – Na modalidade extrajudicial, para que a resolução produza efeitos deve ser comunicada ao locatário, podendo sê-lo por escrito assinado pelo senhorio em carta registada com aviso de receção enviada ao inquilino – artigo 9.º/7, c) da Lei 6/2006, 27-02; se este não receber a carta ou não a levantar nos correios no prazo fixado não se considera notificado da resolução – artigo 10.º/2, c), da referida lei.

IV – Só o será se o senhorio enviar, no prazo de 30 a 60 dias sobre a data da primeira carta, uma nova carta registada com aviso de receção, o que implicará considerar-se a notificação recebida no 10.º dia posterior ao envio – artigo 10.º/4, da mesma lei.

V – O direito de resolução pode ser feito caducar se o locatário, até ao termo do prazo da contestação (resolução judicial) ou no prazo de um mês (após comunicação extrajudicial) pagar todas as rendas em atraso e uma indemnização de 20% sobre o valor das rendas – artigos 1048.º/1 e 1084.º/3, do CC; não sendo pagas todas as rendas nem a indemnização, também na sua totalidade, a resolução torna-se eficaz e o locado deve ser entregue ao locador.

*

1238/20.0T8PTG.E1 – 25/11/2021

Relator: Isabel de Matos Peixoto Imaginário – Adjuntos: Maria Domingas Simões e Ana Margarida Leite

I – Da aplicação conjugada dos artigos 39.º, n.º 2, alínea a), 41.º, 43.º e 44.º, n.º 2, do NRAR, resulta que a aplicação do referido regime legal aos contratos pré-existentis, a partir do fim do prazo do contrato ou da renovação em curso, só tem lugar após os contratos terem sido alterados, no momento da respetiva renovação, em conformidade com tal regime, sob pena de se manterem sujeitos ao regime decorrente do DL n.º 385/88, de 25 de outubro;

II – A legitimidade para a ação de cessação de contrato de arrendamento afere-se pelos sujeitos dessa relação jurídica de arrendamento;

III – O artigo 1024.º, n.º 2, do CC constitui norma especial para os arrendamentos de prédios indivisos, que afasta a aplicação da regra geral do artigo 1407.º do CC relativa à administração das coisas comuns;

IV – Ainda que se trate de caso em que o arrendamento é de qualificar como ato de administração ordinária (artigo 1024.º, n.º 1, do CC), os comproprietários não podem validamente dar de



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

arrendamento sem o consentimento dos demais consortes – o n.º 2 do artigo 1024.º do CC consagra exceção ao princípio geral do n.º 1;

V – Uma vez que a divisão do prédio locado não contende com a validade, eficácia e âmbito do contrato de arrendamento, tal ocorrência não releva para efeitos da aferição da legitimidade na ação que versa essa contrato;

VI – A oposição à renovação ou a denúncia do contrato de arrendamento inclui obrigatoriamente todo o seu objeto – artigo 19.º, n.º 2, do NRAR;

VII – Não tem cabimento a ampliação do âmbito do recurso tendo por objeto fundamentos atinentes a pedido relativamente ao qual a Recorrida resultou vencida.

*

1605/20.9T8SLV.E1 – 25/11/2021

Relator: Elisabete Valente – Adjuntos: Ana Margarida Leite e Cristina Dá Mesquita

Para proceder ao despejo por falta de pagamento de rendas e pedir o seu pagamento, após ter procedido à comunicação prevista no n.º 2, do art.º 1084.º, do Código Civil, o senhorio não tem que obrigatoriamente recorrer ao procedimento especial de despejo, previsto no art.º 15.º do NRAU, a intentar no Balcão Nacional do Arrendamento, antes pode escolher recorrer à acção de despejo pela via judicial.

*

1623/19.0T8ENT-B.E1 – 16/12/2021

Relator: Maria João Sousa e Faro – Adjuntos: Florbela Lança (voto de vencido) e Elisabete Valente

I – Não é necessário que os embargos deduzidos pelo arrendatário tenham por fundamento a privação do gozo da coisa, também a mera perturbação do exercício de tal direito, ou o justo receio de perturbação ou da privação do direito, constituem fundamento para embargar, o que significa que o arrendatário não está impedido de deduzir embargos de terceiro com função preventiva;

II – Sendo penhorado um bem imóvel sobre o qual incida contrato de arrendamento em execução movida contra o proprietário, é lícito ao arrendatário deduzir embargos de terceiro a fim de proteger o seu direito ao arrendamento, desde que este tenha sido constituído ou registado (se sujeito a registo) antes da penhora, de forma a impedir a consequente obrigação de desocupação do locado na sequência da sua venda.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

18/21.0T8PTG.E1 – 13/01/2022

Relator: Paulo Amaral – Adjuntos: Rosa Barroso e Francisco Matos

1 – Não se pode admitir que as rendas anteriores à propositura da acção e pagas em mora estejam isentas da indemnização;

2 – Havendo mora, o cumprimento só se realiza com o pagamento das duas parcelas, ou seja, a arrendatária tinha também de pagar a indemnização, quer a acção tenha sido proposta, quer não.

*

1152/20.9T8LLE-A.E1 – 13/01/2022

Relator: Vítor Sequinho dos Santos – Adjuntos: José Manuel Barata e Emília Ramos Costa

À entrega judicial, em acção executiva para entrega de coisa certa, de fracção autónoma na sequência da cessação de um contrato de arrendamento que a teve por objecto, é aplicável a alínea c) do n.º 7 do artigo 6.º-E da Lei n.º 1-A/2020, de 19.03, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 13-B/2021, de 05.04.

*

3174/21.3T8FAR.E1 – 13/01/2022

Relator: Cristina Dá Mesquita – Adjuntos: José António Moita e Silva Rato

Não se pode negar ao requerente do procedimento especial de despejo o direito de reclamar para o tribunal competente da decisão de recusa do requerimento de despejo pelo Banco Nacional de Arrendamento; fazê-lo, constituiria uma flagrante violação do direito de acesso aos tribunais ou à tutela jurisdicional, consagrado genericamente no artigo 20.º da Constituição da República.

*

1191/14.9TVLSB.E2 – 13/01/2022

Relator: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: José Lúcio e Manuel Bargado

1 – No âmbito de um contrato de arrendamento, o locador e o locatário podem acordar na exclusão da obrigação específica do locador na efetuação de reparações ou outras despesas essenciais ao gozo da coisa locada para os fins a que a mesma se destina (artigo 1031.º, alínea b), do Código Civil).

2 – Se no decurso da vigência do contrato de arrendamento onde foi aposta tal cláusula, ocorrer uma derrocada no teto do rés-do-chão do locado, impende sobre o locatário a obrigação de reparação dos danos causados pela mesma, a expensas suas.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

3 – Porém, tendo-se provado que a derrocada teve como causa infiltrações provenientes do 1.º piso, locado a pessoa diferente, com igual cláusula de afastamento da responsabilidade da senhoria quanto à obrigação de realização de reparações, e não produzindo tal contrato efeitos em relação a terceiros, no caso, em relação ao arrendatário do rés-do-chão onde se verificou a derrocada, impende sobre a proprietária/senhoria do 1.º piso, o dever de indemnizar o locatário do valor dos prejuízos decorrentes da derrocada.

*

79/19.1T8ORQ.E1 – 27/01/2022

Relator: Cristina Dá Mesquita – Adjuntos: José António Moita e Silva Rato

A invocação de forma difusa de uma suposta inconstitucionalidade material de todo o regime do NRAU introduzido pela Lei n.º 13/2019, de 12-02, sem que seja estabelecida qualquer correlação entre as normas supostamente inconstitucionais e a decisão sob recurso, impede este tribunal de recurso de apreciar e decidir de tal suposta inconstitucionalidade.

*

464/21.9T8FAR.E1 – 10/02/2022

Relator: Jaime Pestana – Adjuntos: Paulo Amaral e Rosa Barroso

No âmbito da pandemia Covid 19, a Lei 4-C/2020, de 6 de Abril instituiu um regime excepcional para as situações de mora no pagamento das rendas relativas aos contratos de arrendamento urbano não habitacional.

*

1008/18.5T8ABF.E1 – 10/02/2022

Relator: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: José Lúcio e Manuel Bargado

I – Aos contratos de arrendamento de curta duração para fins turísticos, anteriormente denominados «arrendamentos de vilegiatura», aplicam-se as disposições gerais do contrato de locação, as disposições gerais do arrendamento de prédios urbanos e as normas especiais do arrendamento para habitação.

II – Verifica-se cumprimento defeituoso da obrigação do locador em assegurar ao locatário o gozo da coisa para os fins a que se destina quando o imóvel apresenta cheiro a mofo, evidencia falta de limpeza e de desinfeção, os colchões das camas estão infestados com pulgas e percevejos, que picaram os ocupantes e lhes causaram um eritema cutâneo.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

III – Assiste aos locadores ocupantes o direito de serem ressarcidos pelos danos patrimoniais sofridos (despesas com assistência médica e medicamentosa) e danos não patrimoniais por terem deixado de ter umas férias tranquilas, regressando das mesmas animicamente abatidos, envergonhados e, um deles, aborrecido e prostrado.

*

647/18.9T8PTM.E2 – 07/04/2022

Relator: Mário Branco Coelho – Adjuntos: Isabel de Matos Peixoto Imaginário e Maria Domingas Simões

1 – Pretendendo a arrendatária impugnar o procedimento de actualização da renda e transição para o NRAU, por incumprimento das formalidades previstas nos n.ºs 3 e 4 do artigo 10.º do NRAU, não pode alegar apenas que não recebeu as duas cartas – a primeira e a segunda, remetida 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira.

2 – Compete-lhe o ónus de alegar e provar que não ocorreu culpa sua no não recebimento de tais cartas.

*

1621/17.8T8STB-L.E1 – 07/04/2022

Relator: Francisco Matos – Adjuntos: José Manuel Tomé de Carvalho e Mário Branco Coelho

A venda, em sede de processo de insolvência, de imóvel hipotecado, com arrendamento celebrado subsequentemente à hipoteca, não faz caducar os direitos do locatário, sendo inaplicável o disposto no n.º 2 do artigo 824.º do Código Civil.

*

1514/20.1T8TMR-B.E1 – 07/04/2022

Relator: Isabel de Matos Peixoto Imaginário – Adjuntos: Maria Domingas Simões e Ana Margarida Leite

Do regime excepcional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19, aprovado pela Lei n.º 4-C/2020, de 06/04, resulta que aos arrendatários que exerçam no locado a atividade de restauração e similares não é exigível o pagamento da indemnização prevista no artigo 1041.º do Código Civil relativa a rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

2021/21.0T8SLV.E1 – 28/04/2022

Relator: José Manuel Barata – Adjuntos: Rui Machado e Moura e Emília Ramos Costa

I – Não se tendo demonstrado que o executado estabeleceu a sua casa de morada de família no imóvel objeto da reivindicação, porque não se provou que vive de forma permanente, estável e duradoura no imóvel, a entrega judicial deste não pode ser suspensa ao abrigo do disposto no artigo 6.º-E, n.º 7, alínea b), da Lei n.º 1-A/2020, de 19-03, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 13-B/2021, de 05-04.

II – Se o executado não requereu a suspensão da entrega judicial com fundamento no prejuízo para a sua subsistência, nem tão pouco foi ouvida a parte contrária, a suspensão da entrega judicial do imóvel não pode ser suspensa ao abrigo do n.º 8 do citado artigo 6.º-E.

*

693/21.5T8MMN.E1 – 12/05/2022

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjuntos: Mário Branco Coelho e Isabel de Matos Peixoto
Imaginário

1 – O n.º 1 do artigo 14.º-A do Novo Regime do Arrendamento Urbano, conjugado com a alínea d) do n.º 1 do artigo 703.º do Código de Processo Civil, consagra um título executivo complexo, integrado pelo contrato de arrendamento e pelo comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida, com vista à execução para pagamento de quantia certa correspondente às rendas, aos encargos ou às despesas que corram por conta do arrendatário.

2 – Se o exequente vem formular pedido de indemnização agravada a que alude o n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil, cabe-lhe alegar, no requerimento executivo, o modo de extinção do vínculo contratual, de molde a afastar a hipótese de resolução do contrato com base em falta de pagamento.

3 – Além da hipótese de resolução contratual por falta de pagamento da renda, o direito à indemnização agravada também não se mantém quando exista uma cessação por mútuo acordo entre locador e locatário, a não ser que o texto do acordo assim o preveja, dado que objectivamente a sanção prevista na lei apenas está estruturada para uma hipótese de resolução contratual.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

47/22.6T8SSB.E1 – 13/05/2022

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho (decisão sumária)

1 – O Balcão Nacional de Arrendamento é uma entidade administrativa, criada na dependência da Direcção Geral da Administração da Justiça, destinada a tramitar, no essencial, a primeira fase do Procedimento Especial de Despejo e que, na falta de oposição do requerido, emite um título de desocupação do locado.

2 – Tratando de uma actividade com características administrativas e injuntórias, a possibilidade de recusa dos requerimentos de despejo está circunscrita a determinados fundamentos tabelares de natureza formal e assim não lhe cabe a apreciação do mérito da pretensão dos requerimentos que lhe são submetidos, em particular a bondade jurídica da sua fundamentação ou a interpretação das cláusulas contratuais que suportam a pretensão do requerente.

*

168/20.0T8RMR.E1 – 09/06/2022

Relator: José Lúcio – Adjuntos: Manuel Bargado e Francisco Xavier

1 – A atribuição da casa de morada de família, nos termos do art. 1793º do Código Civil, por decisão judicial, tem que fazer-se considerando os princípios da jurisdição voluntária, tendo em conta essencialmente os interesses que a norma visa proteger.

2 – Consequentemente, também a alteração ou a extinção da situação de arrendamento por essa via constituída devem fazer-se com recurso aos mesmos princípios.

3 – As decisões tomadas em processo de jurisdição voluntária, embora por natureza alteráveis, obrigam as partes e vinculam o tribunal enquanto não forem alteradas em sede própria.

*

165/21.8T8TVR.E1 – 30/06/2022

Relator: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: José Lúcio e Manuel Bargado

I – A reconvenção é admissível ao abrigo da alínea a) do n.º 2 do artigo 266.º do CPC «quando o pedido do réu emerge do mesmo facto jurídico que serve de fundamento à ação ou à defesa».

II – A reconvenção emerge do mesmo facto que serve de fundamento à ação quando o pedido reconvenicional tem a mesma causa de pedir da ação, ou seja, assenta no mesmo facto jurídico (real, concreto) em que o Autor fundamenta o direito que invoca.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

III – A reconvenção emerge do mesmo facto que serve de fundamento à defesa quando o Réu invoca como meio de defesa, qualquer ato ou facto jurídico que, a verificar-se, tenha a virtualidade de reduzir, modificar ou extinguir o pedido do Autor (efeito útil defensivo).

IV – Não tendo o Réu invocado a nulidade e/ou anulação do contrato de arrendamento por falta ou vícios da vontade, aceitando a validade do contrato como foi escrito, e resultando da cláusula 3.ª, n.º 1 a aposição de um prazo certo para a vigência do dito contrato, não havia que indagar da vontade unilateral do arrendatário de permanecer no locado para além desse prazo, fosse qual fosse a razão que o motivava a assim entender, pelo que estava o juiz habilitado, em face do estado dos autos, a proferir decisão de mérito em sede de despacho saneador.

*

160/21.7T8FAR.E1 – 15/09/2022

Relator: Cristina Dá Mesquita – Adjuntos: José António Moita e Silva Rato

1 – O instituto do abuso de direito constitui uma cláusula geral, uma válvula de segurança que visa obstar ao exercício de direitos quando o comportamento do respetivo titular se mostre, no caso concreto, gravemente chocante e reprovável para o sentimento de justiça prevalecente da coletividade em determinado momento.

2 – Existem vários tipos de atos abusivos, ou seja, de exercícios de posições jurídicas inadmissíveis. Um deles é, justamente, o chamado “desequilíbrio no exercício jurídico”, o qual pode assumir três diferentes modalidades, as quais têm em comum, entre si, um despropósito entre o exercício do direito e os efeitos dele derivados. São elas: o exercício inútil danoso; a desproporcionalidade entre a vantagem auferida pelo titular e o sacrifício imposto pelo exercício a outrem; e o dolo agit qui petit quod statim reddituris est (age com dolo aquele que exige o que deve restituir logo de seguida).

3 – No caso, não se verifica uma situação de confiança justificada e merecedora de tutela, pois que a apelante ocupa a fração autónoma em causa nos autos sem qualquer título válido para o efeito porquanto entre ela e o Município de Faro não foi firmada qualquer relação contratual que tenha por objeto o referido imóvel e desde 22 de outubro de 2015 – após o contrato de arrendamento com o primitivo arrendatário, (...), ter cessado por mútuo acordo entre as partes – o apelado-réu tem diligenciado para que a autora-apelante desocupe a casa e lha entregue. Tão pouco existe qualquer obrigação por banda do autor/apelado de restituir à ré, de seguida, a casa que está a reivindicar na ação. O imóvel em questão está integrado no parque habitacional do Município de Faro, sendo o processo de atribuição de uma habitação social efetuado e formalizado à luz do Regulamento de



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

Acesso e Gestão do Parque Habitacional do Município de Faro, em face do qual qualquer decisão de atribuição de habitação social é precedida de uma avaliação da condição de carência habitacional, social e económica de cada família candidata à habitação social do Município e é em função de tal avaliação que cada candidatura é graduada, sendo de acordo com essa graduação que as habitações disponíveis são afetas (aos candidatos). No caso vertente, e pese embora a ré tenha sido admitida como candidata no concurso para Atribuição de Habitações em Regime de Arrendamento Apoiado do Município de Faro de 2020 à luz do Regulamento de Acesso e Gestão do Parque Habitacional do Município de Faro, aquela ficou graduada na posição 99, o que significa que só poderá vir a receber uma habitação social depois de os 98 candidatos que a precedem no concurso terem, eles próprios, recebido uma habitação integrada no parque habitacional do Município de Faro.

*

530/18.8T8EVR.E1 – 29/09/2022

Relator: Elisabete Valente – Adjuntos: Cristina Dá Mesquita e José António Moita

I – O caso julgado formal obsta a que o juiz possa, na mesma acção, alterar a decisão antes proferida e existindo duas decisões contraditórias prevalece o primeiro que transitou em julgado.

II – Constitui manifesto abuso do direito (artigo 334.º do Código Civil) o pedido de condenação do senhorio, que auferia uma renda mensal de 44,99 euros, a realizar obras num edifício com 29 divisões, onde se situa o locado que é um dos 4 inquilinos, que seriam obras de natureza estrutural, que implicavam a demolição da cobertura do prédio e de todas as paredes divisórias e reconstrução integral e geral do prédio.

III – A circunstância de o senhorio não ter realizado as obras a que foi intimado pela câmara municipal e de não ter realizado obras de conservação no passado, só por si, não é obstativa do reconhecimento do abuso do direito, a não ser que se demonstre que o valor das rendas e o custos das obras confrontados entre si não eram ao tempo desproporcionados; nesse caso, deve efectivamente considerar-se a omissão do senhorio ilícita e, portanto, ininvocável o abuso do direito conquanto resultem os custos actuais elevados da degradação.

*

804/21.0T8PTM.E1 – 29/09/2022

Relator: Ana Pessoa – Adjuntos: José António Moita e Mata Ribeiro

1 – No que concerne à acção de despejo o legislador fixou um critério especial para a fixação do valor da causa que se mostra expresso no artigo 298º, n.º 1 do Código de Processo Civil – este corresponde



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

ao “valor da renda de dois anos e meio, acrescido do valor das rendas em dívida ou do valor da indemnização requerida, consoante o que for superior”;

2 – Assim, caso o senhorio opte por requerer em simultâneo o despejo, o valor das rendas em atraso (o que poderá acontecer quando o fundamento do despejo for a falta de pagamento de rendas), e/ou uma indemnização o valor da ação é apenas o que resultar da soma dos dois anos e meio de rendas com o montante em dívida ou o da indemnização pedida, consoante o que for mais elevado.

3 – Nada obriga, porém, o senhorio a cumular o pedido de resolução do contrato de arrendamento com o do pagamento das rendas em dívida, ou com qualquer indemnização.

4 – E nesse caso, como sucedeu no caso dos autos, o valor das rendas não integra a utilidade económica do pedido, pelo que não deve o mesmo ser somado ao correspondente aos dois anos e meio de rendas.

*

1662/19.0T8PTG.E1 – 29/09/2022

Relator: José Lúcio – Adjuntos: Manuel Bargado e Francisco Xavier

1 – O comodato é um contrato gratuito por natureza, sem prejuízo da estipulação de cláusulas modais.

2 – O traço distintivo entre comodato e locação deve ser procurado através da interpretação do contrato, por forma a fixar-se o real intento negocial.

3 – Se a finalidade do contrato for a de obter a frutificação ou rendimento do bem, mediante uma retribuição equivalente ao gozo da coisa, estaremos perante um caso de locação. Se estivermos ainda no campo da liberalidade, embora associada à satisfação modal de um interesse próprio do concedente, existirá comodato.

*

89988/20.0YIPRT.E1 – 13/10/2022

Relator: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: José Lúcio e Manuel Bargado

Tendo a Autora invocado que o vendedor incumpriu o contrato de mediação imobiliária, impendia sobre a mesma alegar e provar que, durante a vigência do referido contrato, apresentou ao vendedor proposta(s) que correspondia(m) aos pressupostos de venda constante do contrato de mediação e que, ainda assim, o vendedor optou por não vender e celebrar com terceiro um contrato de arrendamento do imóvel.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

3006/21.2T8FAR.E1 – 27/10/2022

Relator: Jaime Pestana – Adjuntos: Rosa Barroso e Francisco Matos

O artigo 1091.º, n.º 1, alínea a), do CC, na redação dada pela Lei n.º 6/2006, deve ser interpretado no sentido de só atribuir ao arrendatário urbano o direito de preferência na venda ou dação em cumprimento de prédio ou fração autónoma dele, quando o arrendamento incida sobre a totalidade deste prédio ou fração autónoma dele, não contemplando os casos em que o arrendamento se confina a uma parte de prédio indiviso ou não constituído em propriedade horizontal.

*

208/16.7T8OLH-L.E1 – 27/10/2022

Relator: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: José Lúcio e Manuel Bargado

O artigo 109.º do CIRE dispõe no sentido da execução do contrato de locação não se suspender quando o insolvente é o locador, assegurando ainda ao locatário, em caso de alienação da coisa locada no âmbito do processo, “os direitos que lhe são reconhecidos pela lei civil em tal circunstância”.

*

256/22.8YLPRT.E1 – 27/10/2022

Relator: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: José Lúcio e Manuel Bargado

I – Nos termos do artigo 15.º, n.º 1 e n.º 2, alínea c), do NRAU, o Procedimento Especial de Despejo só pode ser instaurado quando já ocorreu a cessação do contrato de arrendamento por oposição à renovação automática por parte do senhorio, não tendo o arrendatário desocupado o locado.

II – E não antes dessa cessação, ainda que a caducidade do contrato pela razão sobredita possa verificar-se durante a pendência do Procedimento Especial de Despejo.

*

126/21.7T8ABF.E1 – 10/11/2022

Relator: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: José Lúcio e Manuel Bargado

I – A Lei n.º 13/2019, de 12-02, que alterou a redação do n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil (renovação automática do contrato de arrendamento) aplica-se aos contratos de arrendamento para habitação com prazo certo, já antes celebrados e vigentes à data da entrada em vigor deste diploma legal, por aplicação do n.º 2 do artigo 12.º do Código Civil.

II – A redação do n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil tem natureza imperativa no que concerne ao prazo mínimo de renovação automática do contrato de arrendamento, sem prejuízo das partes



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

poderem convencionar a exclusão da renovação automática do contrato ou um prazo superior ao prazo mínimo de renovação do contrato legalmente previsto de três anos.

*

5100/19.0T8STB-K.E1 – 10/11/2022

Relator: José Manuel Barata – Adjuntos: Cristina Dá Mesquita e Emília Ramos Costa

I – O exercício de um direito subjetivo deve situar-se dentro dos limites das regras da boa fé, dos bons costumes e ser conforme com o fim social ou económico para que a lei conferiu esse direito: se forem manifestamente excedidos esses limites, atua-se em abuso de direito – Artigo 334.º do Código Civil.

II – Se o locador por 32 vezes não exige o recebimento das rendas, sendo que o locatário já havia abandonado o locado, criou neste a convicção de que as rendas não seriam exigidas, atuando em abuso de direito, na modalidade de supressão, se, após a insolvência do locatário, vem ao processo de insolvência exigir o pagamento das rendas.

*

983/22.0YLPRT.E1 – 10/11/2022

Relator: Maria João Sousa e Faro – Adjuntos: Florbela Lança e Elisabete Valente

I – O art. 1096º, do Código Civil, com a redação dada pela Lei n.º 13/2019, de 12.02 fixa um prazo de renovação, do contrato de arrendamento, mínimo de três anos de natureza imperativa não podendo as partes convencionar um prazo de renovação inferior;

II – A Lei n.º 13/2019, ao abrigo do art. 12.º, n.º 2, 2.ª parte, do Código Civil, na medida em que as suas disposições se revistam de natureza imperativa, aplica-se às relações jurídico-arrendatícias que subsistam à data do seu início de vigência, porquanto dispõe sobre o seu conteúdo e o conforma abstraindo do facto que lhes deu origem.

*

1072/21.0T8FAR.E1 – 10/11/2022

Relator: Francisco Xavier – Adjuntos: Maria João Sousa e Faro e Florbela Lança

I – A excepção de caso julgado tem em vista o efeito negativo de obstar à repetição de causas, implicando a tríplice identidade a que se refere o artigo 581º do CPC, ou seja a identidade de sujeitos, pedido e a causa de pedir.

II – A autoridade de caso julgado importa a aceitação de uma decisão proferida em acção anterior, que se insere, quanto ao seu objecto, no objecto da segunda, visando obstar a que a relação ou situação



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

jurídica material definida por uma sentença possa ser validamente definida de modo diverso por outra sentença.

III – Embora a autoridade do caso julgado não exija a coexistência da tríplice identidade prevista no artigo 581º do CPC, está a mesma dependente de condições objectivas e de uma condição subjectiva.

IV – Como condição objectiva negativa, a autoridade de caso julgado opera em simetria com a excepção de caso julgado: opera em qualquer configuração de uma causa que não seja a de identidade com causa anterior; ou seja, supõe uma não repetição de causas. Se houvesse uma repetição de causas, haveria, ipso facto, excepção de caso julgado.

V – Como condição objectiva positiva exige-se uma relação de prejudicialidade ou uma relação de concurso material entre objectos processuais ou, pelo prisma da decisão, uma relação entre os efeitos do caso julgado prévio e os efeitos da causa posterior, seja quanto a um mesmo bem jurídico, seja quanto a bens jurídicos conexos.

VI – A determinação dos limites do caso julgado e a sua eficácia passam pela interpretação do conteúdo da sentença, nomeadamente, quanto aos seus fundamentos que se apresentem como antecedentes lógicos necessários à parte dispositiva do julgado.

VII – Tendo sido deduzida acção de despejo, competia aos réus na dita acção invocar os vícios de que enfermava o contrato de arrendamento, com opção de compra, que integrava a causa de pedir na acção, pelo que, não o tendo feito, antes admitindo a celebração deste contrato sem questionar a sua validade, e tendo sido decretado o despejo, assente na existência e validade do contrato, bem como no fundamento de resolução invocado, tal decisão impõe-se por via da autoridade do caso julgado.

VIII – Por conseguinte, não lhe é lícito instaurar acção em que questionem a validade do dito contrato, que deviam ter questionado na acção de despejo.

IX – Mas, a autoridade do caso julgado decorrente da decisão proferida no despejo, apenas se formou em relação à decisão de despejo e aos pressupostos desta acção, no caso, o contrato de arrendamento e o fundamento da cessação daquele contrato, cuja existência e validade foram apreciados na acção e fundamentaram a decisão, não englobando a questão da validade do contrato de compra e venda do imóvel, que não integrava a causa de pedir na mesma acção, não constituía fundamento conducente à decisão, nem ali foi discutida, não ocorrendo, por conseguinte, qualquer efeito preclusivo impeditivo da instauração de acção em que se pretenda discutir a validade do dito contrato.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

1514/20.1T8TMR.E1 – 24/11/2022

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Albertina Barroso e Francisco Xavier

I – A lide torna-se inútil se ocorre um facto, ou uma situação, posterior à sua instauração que implique a desnecessidade de sobre ela recair pronúncia judicial por falta de efeito.

II – Na construção do sistema legal da responsabilidade pelo pagamento das custas vigora, a título principal, o princípio da causalidade e, subsidiariamente, o da vantagem ou proveito processual, que surge associado à regra da sucumbência.

III – Fora das hipóteses legalmente previstas, nos restantes casos de extinção da instância por impossibilidade ou inutilidade superveniente da lide, a responsabilidade pelas custas fica a cargo do autor ou requerente, salvo se tal impossibilidade ou inutilidade for imputável ao réu ou requerido, caso em que é este o responsável pela totalidade das custas.

IV – Nos casos de inutilidade superveniente da lide, a imputabilidade de tributação das custas ao requerido tem de estar demonstrada objetivamente nos autos por configurar uma situação de exceção ao regime geral.

*

3934/21.5T8STB.E1 – 25/01/2023

Relatora: Maria Adelaide Domingos (por vencimento) – Adjuntos: José Lúcio e Graça Araújo (voto de vencido)

O artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil, com a redação dada pela Lei n.º 13/2019, de 12-02, aplica-se aos contratos de arrendamento para habitação, sucessivamente renováveis, vigentes à data da sua entrada em vigor (13-02-2019), fixando um prazo imperativo mínimo de três anos para renovação do contrato de arrendamento.

*

2909/21.9T8STB.E1 – 25/01/2023

Relator: Elisabete Valente – Adjuntos: Ana Pessoa e José António Moita

Num contrato de arrendamento não habitacional, com prazo certo, inexistindo qualquer cláusula contratual relativa à actualização da renda, aplica-se o n.º 2 do artigo 1077.º do CC, sem que isso configure qualquer modificação inadmissível do contrato.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

444/13.8TBETZ-D.E1 – 09/02/2023

Relator: Anabela Luna de Carvalho – Adjuntos: Canelas Brás e Jaime Pestana

1 – O anúncio de venda dos bens em leilão eletrónico deve conter quaisquer informações relevantes, designadamente, os ónus ou encargos que incidam sobre o bem e que não caduquem com a venda.

2 – O contrato de arrendamento, na medida em que sujeita o bem arrendado a uma situação fora da disponibilidade do respetivo proprietário, devido ao seu carácter vinculístico, traduz-se num verdadeiro ónus e, como tal, está sujeito ao regime previsto no artigo 824.º, n.º 2, do Código Civil, na parte em que consagra uma exceção à regra de que os bens judicialmente vendidos são transmitidos livres de quaisquer encargos.

3 – O arrendamento deve, por isso, figurar no anúncio público de venda.

4 – Por força do artigo 838.º, n.º 1, do CPC, o comprador, principal interessado no conhecimento do ónus, pode pedir a anulação da venda que o não publicite.

5 – O ato de venda pode ainda ser anulado, por outros interessados, nos termos do artigo 195.º do CPC, quando a irregularidade cometida possa influir no exame ou na decisão da causa.

6 – A falta de indicação da existência de um arrendamento a onerar o imóvel em venda é, objetivamente, suscetível de influir no exame ou na decisão da causa, porque pode viciar o valor de proposta de compra.

7 – Tendo o remidor um interesse legítimo na repetição do ato, por ter perdido a possibilidade de remir por um valor eventualmente inferior, se o bem tivesse sido publicitado como onerado.

8 – Mas já não os executados porque o interesse destes é tão só o de evitar a saída do bens do âmbito familiar, o que lograram com a remissão exercida por um descendente que se conformou com a nulidade.

*

633/22.4T8PTM.E1 – 30/03/2023

Relatora: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: José Lúcio e Manuel Bargado

Vigorando entre as partes um contrato de arrendamento para habitação de duração indeterminada celebrado no âmbito do RAU, em face da evolução legislativa introduzida no regime do arrendamento urbano pela Lei n.º 6/2006, de 27-07 e pela Lei n.º 31/2012, de 14-08, não pode ser denunciado pelos senhorios se os arrendatários, à data em que os senhorios pretendem opor-se à renovação, já tiverem atingido os 65 anos.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

354/21.5T8BJA-A.E1 – 30/03/2023

Relator: Ana Margarida Leite – Adjuntos: José Manuel Barata e Cristina Dá Mesquita

I – A casa de morada de família pode ser dada de arrendamento pelo tribunal a qualquer dos cônjuges, a seu pedido, ainda que constitua bem próprio do outro cônjuge e prescindindo do consentimento deste, nos termos previstos no artigo 1793.º, n.º 1, do Código Civil;

II – Pertencendo a casa de morada de família exclusivamente a um dos ex-cônjuges, assiste ao outro ex-cônjuge legitimidade para formular o pedido de atribuição do gozo da mesma a título de arrendamento;

III – A constituição por decisão judicial de uma relação de arrendamento relativa à casa de morada de família pressupõe que tal tenha sido pedido pelo cônjuge com legitimidade para o efeito;

IV – Mostra-se inconcludente a pretensão, deduzida pela requerida na reconvenção, no sentido de lhe ser atribuída a título gratuito a casa de morada de família pertencente ao outro ex-cônjuge, considerando que o efeito jurídico pretendido não decorre de qualquer norma legal;

V – Estando em causa um bem próprio do outro cônjuge, não se vislumbra preceito legal que conceda ao ex-cônjuge o direito a exigir a atribuição da casa de morada de família a título gratuito.

*

2149/21.7T8ENT-B.E1 – 30/03/2023

Relator: Cristina Dá Mesquita – Adjuntos: Rui Machado e Moura e Eduarda Branquinho

1 – O terceiro embargante tem de alegar e provar a posse sobre o bem penhorado ou a titularidade de qualquer direito sobre esse bem incompatível com a realização ou o âmbito da diligência (penhora).

2 – A cópia do contrato de arrendamento faz prova plena da formação e proveniência do documento uma vez que a embargada não invocou a sua falta de genuinidade (isto é, não impugnou as assinaturas apostas no referido contrato nem pôs em causa a exatidão do mesmo, isto é, a concordância da cópia do documento com o original), mas já não faz prova plena quanto à veracidade e validade das declarações nele contidas (artigo 376.º do Código Civil).

3 – Não tendo a embargante produzido prova documental quanto ao pagamento da renda ou quanto à celebração de contratos de fornecimento de água e de eletricidade relativos ao locado ou prova documental reveladora do pagamento dos respetivos consumos no imóvel penhorado ou prova documental (v.g. projetos, orçamentos, recibos de pagamento de bens e de serviços) e/ou testemunhal da realização de obras de melhoramento previstas no contrato que juntou aos autos e



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

cuja cláusula terceira prevê uma carência no pagamento das rendas mensais durante o período inicial de 10 anos sob condição de realização de obras de melhoramento no imóvel, considera-se que aquela não logrou provar a titularidade do direito pessoal de gozo invocada alegadamente adveniente da celebração de contrato de arrendamento que teve por objeto o imóvel penhorado nos autos.

*

2154/19.3T8STR.E1 – 30/03/2023

Relator: José Manuel Barata – Adjuntos: Cristina Dá Mesquita e Rui Machado e Moura

I – A responsabilidade pré-negocial, também denominada culpa in contrahendo, prevista no artigo 227.º/1, do CC, funda-se no conceito indeterminado de boa fé, exigindo-se um processo que a concretize em cada uma das situações da vida real em que se verifique.

II – Se foi celebrado um contrato de arrendamento por 6 meses, renovável, sabendo que a contraparte pretende realizar um contrato de longa duração a fim de poder preencher requisitos de agricultura biológica, o contrato é renovado e, no fim da renovação, se iniciaram negociações com pedido de apresentação de propostas pelos senhorios para a celebração do contrato de longa duração e, sem que sejam apresentados motivos ponderosos que alterem a vontade de contratar, este contrato não é celebrado, os senhorios atuaram com culpa in contrahendo, porque não cumpriram os deveres de informação, lealdade e clareza na condução do processo negocial, ao terem trilhado o caminho oposto àquele que qualquer contraente normal, colocado na posição do arrendatário, esperaria e exigiria.

*

41/22.7T8PTG.E1 – 20/04/2023

Relator: Elisabete Valente – Adjuntos: Ana Pessoa e José António Moita

A responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio, mesmo as respeitantes à fruição das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum, relativas a um imóvel dado em locação financeira ainda que pertença também ao locatário nos termos do artigo 10.º, n.º 1, alínea b), do DL 149/95, de 24 de Junho, não desonera o locador, perante o condomínio, desse pagamento.

*

5473/21.5T8STB.E1 – 11/05/2023

Relator: Maria João Sousa e Faro – Adjuntos: Florbela Lança e Elisabete Valente

I – A deliberação social só é exigida nos casos de alienação ou oneração de bens imóveis e alienação, oneração e locação de estabelecimento, cabendo os demais actos, como a cessação do contrato de arrendamento, nos poderes da gerência;



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

II – Tal decisão do Gerente foi, ainda assim, sindicada pelos sócios em deliberação que fizeram inserir na escritura pública de dação em pagamento outorgada no mesmo dia, a qual foi subscrita por todos os sócios da mesma sociedade que atestam que o prédio não se encontra arrendado, nem onerado por qualquer forma que lhe diminua o valor e que o mesmo se encontra devoluto;

III – Tal escritura pública de dação em pagamento, outorgada por todos os sócios, pode ser considerada uma "deliberação unânime por escrito", nos termos do nº1 - 1ª parte - do artigo 54º do CSC.

*

3723/20.4T8STB-E1 – 11/05/2023

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Albertina Barroso e Francisco Xavier

I – Tendo sido proferida decisão, transitado em julgado, que determinou a suspensão das diligências executivas em ação executiva para entrega de imóvel arrendado, ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 7 do art.º 6.º-E da Lei n.º 1-A/2020, de 19/03, aditado pela Lei 13-B/2021 de 4/4 (que aprovou medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19), deverá tal suspensão manter-se enquanto não existir uma alteração do quadro legal no sentido da cessação de tal medida.

II – Não pode ter-se por certo que já tenha ocorrido o termo dessa “situação excecional” só porque o estado de alerta não foi prorrogado, sendo de ponderar que está em preparação a aprovação da Proposta de Lei n.º 45/XV que se destina a considerar “revogadas diversas leis aprovadas no âmbito da pandemia da doença COVID-19, determinando expressamente que as mesmas não se encontram em vigor, em razão de caducidade, revogação tácita anterior ou revogação pela presente lei”.

III – Assim, não podia o Tribunal a quo em decisão posterior, com fundamento na alínea c) do referido preceito, determinar a entrega do imóvel ao exequente, por a tal obstar o caso julgado formado pela decisão referida em I.

*

810/21.5T8PTM.E1 – 11/05/2023

Relator: Francisco Matos – Adjuntos: José Manuel Tomé de Carvalho e Isabel de Matos Peixoto
Imaginário

I – Nos contratos de arrendamento com prazo certo as partes podem afastar a renovação automática do contrato.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

II – Acordando as partes a não renovação automática do contrato, o arrendamento caduca no termo do prazo convencionado ainda que o senhorio não haja comunicada ao arrendatário a vontade de impedir a renovação do contrato.

*

618/21.8T8PTM.E1 – 25/05/2023

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjuntos: Isabel Maria Peixoto Imaginário e Maria Domingas Simões

1 – Permitindo a lei a transmissão do arrendamento em caso de trespasse de estabelecimento comercial, a falta de comunicação da mesma ao locador tem como consequência a ineficácia em relação àquele, situação que confere ao senhorio a faculdade de pedir a resolução do arrendamento.

2 – Mesmo sendo a cedência do gozo do prédio ilícita, inválida ou ineficaz em relação ao senhorio, este perde o direito à resolução do contrato se tiver reconhecido o beneficiário da cedência como tal, ao abrigo da disposição de garantia estabelecida no artigo 1049º, como decorrência da boa fé contratual e da proibição do abuso de direito.

3 – O recebimento durante 5 anos de uma renda de valor acrescido impõe a conclusão que o senhorio tomou conhecimento do trespasse e o aceitou, estando assim perfeitamente consolidada a expectativa de não reacção quanto ao vício de comunicação ocorrido.

*

2351/20.9T8PTM.E1 – 15/06/2023

Relatora: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: José Lúcio e Manuel Bargado

O valor da indemnização pela privação do uso de um imóvel corresponde ao valor locatício (destinando-se o imóvel a esse fim) ou ao valor do uso da coisa (se for outro o seu destino).

*

248/22.7T8GDL-A.E1 – 28/06/2023

Relator: Anabela Luna de Carvalho – Adjuntos: José Manuel Barata e Maria Domingas Simões

I – Ao consagrar no nosso ordenamento jurídico que a reconvenção terá de ser «expressamente identificada e deduzida separadamente da contestação» o legislador quis prevenir que se suscitem dúvidas quanto à pretensão do Réu/reconvinte em pretender obter certo efeito jurídico equivalente ao de uma ação que fosse deduzida autonomamente. Mas nada impede que o faça, parcialmente, por remissão para a defesa antecedente, desde que identificada a matéria reconvenicional separadamente daquela.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

II – Pedido implícito é aquele que, com base na expressão da demanda, está presente na ação ou na reconvenção apesar de não ter sido formulado expressis verbis. Ou seja, o pedido apresentado tem como antecedente necessário outro pedido que, por qualquer razão, o autor ou reconvinte não exprimiu nitidamente.

III – Pedindo-se a condenação da parte contrária numa verba resultante da nulidade do contrato e, se a parte contrária, nesse contexto, exerceu plenamente o contraditório, não pode deixar de se considerar que subjacente a tal pedido, de forma implícita mas inequívoca, subjaz o correspondente pedido de declaração de nulidade.

IV – Fora do âmbito fiscal, a não junção de fatura, que poderá não existir, não impede a possibilidade de recorrer a outros meios probatórios para comprovar uma despesa.

V – O interesse da junção na fatura é de quem tem o ónus da prova da despesa, não da parte contrária que apenas nega a sua realização.

VI – O princípio da atendibilidade das provas previsto no artigo 413.º do CPC reporta-se à fase da apreciação das provas, não à fase da produção das provas, que naturalmente antecede aquela e que está subordinado ao parâmetro limitador do ónus da prova.

*

1360/22.8T8FAR-A.E1 – 28/06/2023

Relator: Francisco Matos – Adjuntos: José Manuel Tomé de Carvalho e Isabel de Matos Peixoto
Imaginário

As decisões de questões incidentais apenas fazem caso julgado no processo em que são proferidas – caso julgado formal – a não ser que alguma das partes requeira a sua apreciação com maior amplitude e o tribunal seja competente em razão da nacionalidade, da matéria e da hierarquia, caso em que produzirão efeitos fora do processo – caso julgado material.

*

3304/21.5T8FAR.E1 – 28/06/2023

Relatora: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: José Lúcio e Manuel Bargado

I – A ação judicial de despejo tem como função fazer cessar a situação jurídica de arrendamento; só no âmbito do processo executivo são realizadas as diligências destinadas a obter a desocupação do locado.

II – Por força do artigo 6.º-E, n.º 7, alínea c), da Lei n.º 1-A/2020 de 19-03, aditado pela Lei n.º 13-B/2021, de 05-04 (regime processual excecional e transitório), apenas ficam suspensos os atos de



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

execução da entrega do local arrendado e não a ação judicial de despejo, a qual tem, exclusivamente, natureza declarativa.

*

1084/22.9T8BJA.E1 – 28/06/2023

Relatora: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: Manuel Bargado e José Lúcio

I – Fruto de uma longa evolução, atualmente a maioria das Misericórdias portuguesas são associações de fiéis, erigidas por uma autoridade eclesiástica, que se regem pelos seus estatutos (compromissos), mantendo, igualmente, uma atividade de âmbito social, de assistência e de solidariedade, à qual se aplica um conjunto de regras vigentes na ordem jurídica portuguesa, mormente o Estatuto das IPSS, atuando no plano interno dessa atividade social como entidades jurídicas de natureza particular sem carácter lucrativo.

II – A Santa Casa da Misericórdia de Beja insere-se no contexto da criação das Misericórdias portuguesas pela Rainha D. Leonor, nascida em Beja, sendo atualmente uma IPSS sob a forma jurídica de Associação que se dedica a Creche e Educação Pré-Escolar, Gestão de Imóveis Próprios, Empresa de Inserção Social na Área da Jardinagem, Apoio à Integração Social e Comunitária e Apoio Social na Área da Saúde Mental.

III – A celebração de um contrato de arrendamento habitacional entre a Santa Casa da Misericórdia de Beja e a Ré, ao abrigo do Código Civil e do NRAU, rege-se pelas regras desses diplomas legais, sendo competentes em razão da matéria para apreciar e decidir os litígios decorrentes do incumprimento desse contrato de arrendamento os tribunais judiciais e não os tribunais administrativos.

*

1553/21.5T8STR.E1 – 28/06/2023

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Florbela Moreira Lança e Elisabete Valente

I – Os factos alegados pelo réu em sede de contraprova não se traduzem em factos essenciais, nos termos do artigo 5º, nº 1, do CPC, consistindo em meros factos impugnativos com função instrumental em relação aos factos essenciais que incumbe ao autor provar.

II – É sobre os factos constitutivos que incumbe ao autor provar que devem recair os juízos probatórios positivos ou negativos, não se exigindo, em regra, a formulação destacada de um juízo decisório factual sobre os respetivos factos impugnativos, bastando que estes sejam atendidos, como elementos resultantes da contraprova produzida, em sede da fundamentação dos factos essenciais a que se reportam.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

III – Factos conclusivos são aqueles que encerram um juízo ou conclusão, contendo desde logo em si mesmos a decisão da própria causa ou, visto de outro modo, se tais factos fossem considerados provados ou não provados toda a ação seria resolvida (em termos de procedência ou improcedência) com base nessa única resposta.

IV – Ao invés do que se passa com a ocupação, o abandono supõe que o dono afastou a coisa da sua disponibilidade natural, sendo ainda necessário que haja intenção, por parte do proprietário, de demitir de si o direito que tem sobre ela.

V – O art. 15º-K do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano é uma norma excecional, não comportando aplicação analógica fora do âmbito do arrendamento urbano, designadamente numa ação declarativa em que os autores pedem que sejam declarados donos e legítimos possuidores dos bens em discussão e a ré condenada a entregar-lhes esses bens, ou uma indemnização no caso da sua dissipação ou alienação.

*

786/22.1T8PTM.E1 – 12/07/2023

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Rui Machado e Moura e Maria Domingas Simões (voto de vencido)

1 – A Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro visou estabelecer um conjunto de medidas com a finalidade de corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, privilegiando a posição dos primeiros, através do reforço da segurança e a estabilidade do arrendamento urbano.

2 – Tendo o contrato sido celebrado em data anterior à entrada em vigor deste diploma legal, apesar de a nova lei lhe ser aplicável, impõe-se a interpretação conjunta dos artigos 1096.º e o artigo 1097.º, n.º 3, do Código Civil.

3 – Quer a regra sobre o prazo mínimo de renovação dos contratos de arrendamento (n.º 1 do artigo 1096.º), quer a regra da dilação da eficácia da primeira oposição à renovação (n.º 3 do artigo 1097.º), só deverão ser aplicadas a contratos novos visto que não se pode considerar que abstraem do facto jurídico contratual que lhes deu origem e, eventualmente, em determinadas circunstâncias, a acordos celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 13/2019 em que não haja já ocorrido uma renovação, mas já não quanto a pactos em que já se mostra esgotada a possibilidade de efectivar o primeiro prolongamento contratual.

4 – Assim, independentemente de se tratar de uma lei nova imperativa ou supletiva, o que é absolutamente decisivo é o problema da aplicação da lei no tempo e o “estatuto do contrato”, que é



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

determinado pela lei vigente ao tempo da sua conclusão, mostrando-se ao tempo esgotados os hipotéticos efeitos jurídicos da oposição à primeira renovação contratual, por já estar acautelada a confiança do arrendatário num determinado tempo de duração efectiva do contrato e de permanência no locado.

*

64/23.9YLPRT.E1 – 14/09/2023

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Francisco Xavier e José António Moita

I – Tendo a Ordem dos Advogados remetido carta simples para notificação da ora recorrente, e tendo este alegado que a não recebeu, não funciona a presunção legal de ocorrência da notificação no 3º dia posterior ao do registo ou no primeiro dia útil seguinte a esse.

II – Impendia sobre a recorrente a alegação de factos tendentes a justificar a apresentação da oposição para além do prazo contado por referência à aludida notificação, sendo que a prova do justo impedimento invocado pela recorrente para a apresentação na data em que o fez, podia ser feita por qualquer meio de prova admissível.

III – Não tendo a recorrente alegado um único facto demonstrativo de que nas datas em causa houve atraso na entrega da correspondência postal, ou de qualquer outra circunstância impeditiva dessa entrega, não pode considerar-se feita a prova do justo impedimento com a mera alegação de que não sendo a carta registada, não há meio de provar que a receção foi noutra data.

*

1728/22.0T8STR.E1 – 28/09/2023

Relator: Albertina Pedroso – Adjuntos: Elisabete Valente e Ana Pessoa

I – A falta absoluta de intervenção nos autos por parte dos réus, regularmente citados, por não se verificar nenhum dos casos previstos no artigo 568.º do CPC, fê-los incorrer na situação de revelia absoluta operante, com as consequências previstas nos artigos 566.º e 567.º, n.º 1, do CPC quanto ao denominado regime-regra, ou seja, a confissão dos factos articulados pela autora.

II – A confissão ficta dos factos alegados pela autora insertos nas impugnadas alíneas da matéria de facto provada, impede que os réus, que oportunamente nada disseram, pretendam por via recursiva colocar em causa tal decisão de facto, invocando factos que oportunamente não alegaram, concretamente, que as missivas não estavam assinadas e que a autora não lhes comunicou que em consequência do divórcio passara a ser a única senhoria.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

III – Na realidade, não pode o recurso servir para que os Apelantes aleguem por esta via, aquilo que não alegaram oportunamente no prazo de apresentação da respetiva contestação, pois o momento de dedução da sua defesa, na vertente de facto, há muito se esgotou, precludindo o decurso do prazo para o efeito a possibilidade de impugnação do julgamento de facto, salvo se tiver havido violação de meio de prova tarifada, e in casu tal não ocorreu.

IV – Porém, tratando-se de um efeito cominatório semi-pleno, a falta de contestação não determina inelutavelmente a procedência da ação, cabendo ao juiz aquilatar seguidamente se dos factos alegados e declarados confessados decorre ou não a consequência jurídica pretendida, e concretamente aferir da legitimidade da autora.

V – Estando provado que na vigência do contrato de arrendamento, a autora adquiriu, por contrato (cfr. artigos 1316.º e 1317.º, alínea a) do CC), a propriedade plena do imóvel arrendado, passando a ser a única proprietária do mesmo, operou-se nessa parte do direito primitivamente pertencente ao seu ex-cônjuge a transmissão do direito, sucedendo-lhe a autora nos seus direitos e obrigações, nos termos do artigo 1057.º do CC, ocupando sozinha esse lado da relação obrigacional de arrendamento, e passando a ser a única senhoria.

VI – Deste modo, quando a autora enviou a cada um dos réus uma carta comunicando a sua oposição à renovação automática do contrato, só ela tinha então legitimidade para praticar o ato que praticou visando a extinção do contrato de arrendamento em questão.

VII – Aliás, mesmo que o casamento se mantivesse entre ambos os primitivos senhorios, tal não obstará à legitimidade ativa da Recorrida, porquanto o consentimento de ambos os cônjuges apenas é imposto para o arrendamento de imóveis próprios ou comuns, mas já não para a denúncia ou resolução de contratos de arrendamento que tenham por objeto os referidos imóveis.

*

3710/19.5T8FAR.E1 – 12/10/2023

Relator: Ana Pessoa – Adjuntos: Maria João Sousa e Faro e Francisco Xavier

I – A comunicação do senhorio prevista no artigo 30.º, do NRAU dá início a um processo negocial obrigatório do qual resultará um novo contrato.

II – Ao prescrever os elementos que aquela comunicação deve conter, a lei pretende que o arrendatário possa tomar uma decisão quanto ao futuro contrato de forma conscienciosa, isto é, que esteja na posse de todos os elementos necessários a uma tomada de decisão conscienciosa.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

III – Daí que uma deficiente comunicação inquine ab initio o processo negocial, não podendo, por isso, produzir os efeitos que tendia a produzir, ainda que à mesma tenha havido resposta do arrendatário com proposta de outra renda.

*

1214/13.9TBEVR.E1 – 12 /10/2023

Relator: Albertina Pedroso – Adjuntos: José Lúcio e Maria João Sousa e Faro

I – O julgamento de mérito ou de fundo no despacho saneador só pode ocorrer quando o processo fornece já os elementos suficientes para que o litígio em causa possa ser decidido com segurança, ou seja, quando não existe prova a produzir quanto a factos essenciais para a decisão da causa.

II – In casu, a questão de direito condiciona determinadamente a questão de facto, sendo inútil produzir qualquer prova quanto aos factos invocados na petição inicial que foram indicados pela Apelante nas alegações de recurso, porquanto, tal como a autora conformou a relação material controvertida, os autos contêm todos os elementos que importam à decisão da causa, sem necessidade da produção de prova adicional.

III – Com efeito, independentemente da qualificação jurídica que a conformação dada pelos outorgantes aos acordos subscritos pudesse acolher (contrato de arrendamento rural vs. contrato de compra e venda de pastagens e comodato), não é a Autora a titular dos direitos que do seu incumprimento pudessem advir, mas sim, o seu sócio.

IV – Na realidade, pese embora o acordo em questão se enquadre na noção do contrato para pessoa a nomear, a que alude o artigo 452.º, n.º 1, do CC, porquanto o primeiro outorgante aceitou que o segundo fosse o próprio ou uma das sociedades de que o mesmo fosse sócio, conferindo-lhe assim a faculdade de designar uma outra pessoa jurídica que assumisse a sua posição na relação contratual, tudo se passando então como se o contrato tivesse sido celebrado com esta última, não efetuou a sua nomeação, nos moldes estabelecidos pelo artigo 453.º do CC.

V – Assim, «este contrato produz todos os seus efeitos entre os contraentes e, apenas entre eles, porque enquanto não houver designação de outra pessoa, os contraentes são os outorgantes no contrato». É isso que decorre do artigo 455.º, n.º 2, do CC.

VI – Consequentemente, as pretensões deduzidas pela sociedade Autora nunca poderiam proceder, por não terem sido consigo celebrados os contratos ajuizados e não ter sido neles encabeçada pelo seu titular, donde lhe falha a necessária legitimidade substantiva.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

3599/23.0T8STB.E1 – 26/10/2023

Relator: Ana Margarida Leite – Adjuntos: Vítor Sequinho dos Santos e José Manuel Barata

Em procedimento especial de despejo, a falta de dedução de oposição pela requerida, com a consequente conversão pelo BNA do requerimento de despejo em título para a desocupação do locado, preclui a possibilidade de alegação em fase processual posterior de fundamentos que visem obstar à constituição de tal título.

*

2051/21.2T8FAR.E1 – 26/10/2023

Relator: Francisco Matos – Adjuntos: José Manuel Tomé de Carvalho e Eduarda Branquinho

O adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato de comodato não sucede nos direitos e obrigações do comodante os quais, sem prejuízo de convenção em contrário, cessam com a transmissão do direito.

*

879/21.2T8TMR.E1 – 26/10/2023

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjuntos: Maria Domingas Simões e Anabela Luna de Carvalho

1 – Diz-se subsidiário o pedido que é apresentado ao tribunal para ser tomado em consideração somente no caso de não proceder um pedido anterior, devendo, assim, na arquitectura da decisão, o Julgador conhecer primeiramente da pretensão principal e daí tirar as competentes repercussões ao nível do dispositivo.

2 – Em caso de caducidade do arrendamento fundado na cessação do direito ou dos poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado, a restituição do prédio só pode ser exigida passados seis meses sobre a verificação do facto extintivo.

3 – Por força do regime extraordinário e transitório de protecção dos arrendatários previsto na al. a) do artigo 8.º da Lei n.º 1-A/2020, de 19/03, que aprovou diversas medidas excepcionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-22, durante a vigência deste normativo, o arrendatário poderia manter-se no arrendado até 30 de Junho de 2021, a não ser que, voluntariamente, desocupasse e entregasse o local arrendado.

4 – O senhorio tem direito às rendas vencidas até à caducidade do contrato de arrendamento e ainda ao montante equivalente ao das retribuições futuras até à restituição do imóvel arrendado.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

5 – O artigo 1045.º do Código Civil prevê a indemnização devida pela não entrega do locado aquando da cessação do contrato de arrendamento. É uma indemnização cujo valor se encontra legalmente fixado, correspondendo ao valor das rendas, em singelo, no caso de não ocorrer mora, e em dobro, no caso de mora do arrendatário.

6 – A alínea d) do artigo 8.º da Lei n.º 1-A/2020, com as sucessivas alterações, possibilitou, assim, através de uma ficção legal, que o arrendatário permanecesse no local até 30 de Junho de 2021, a não ser que voluntariamente, desocupasse e entregasse o prédio arrendado.

7 – Até 31 de Junho de 2021, a restituição do imóvel poderia não ser operacionalizada e assim até àquele momento as rendas só deveriam ser cobradas em singelo, uma vez que não existia um quadro de mora do arrendatário, antes se verificava uma possibilidade ex vi legis que permitia a não restituição voluntária do imóvel.

*

3446/20.4T8FAR.E1 – 23/11/2023

Relator: Ana Margarida Leite – Adjuntos: Isabel de Matos Peixoto Imaginário e Francisco Matos

I – Incumbe à parte que pretenda proceder à junção de documentos na fase de recurso, o ónus de demonstrar que se verifica uma das situações excecionais em que a lei o permite;

II – A improcedência da impugnação da decisão relativa à matéria de facto importa se considere prejudicada a apreciação da questão de direito suscitada na apelação, se a solução que o recorrente defende para o litígio assenta na alteração da factualidade provada.

*

3119/21.0T8FAR.E1 – 23/11/2023

Relator: Albertina Pedroso – Adjuntos: Maria Adelaide Domingos e Manuel Bargado

I – O artigo 437.º do CC não tem aptidão para “arredar” nem para “se impor” àquilo que esteja disposto em lei especial.

II – Tendo a crise pandémica demandado “medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19”, que regulam a mora no pagamento de rendas nesse período temporal, são estas as aplicáveis.

III – Não tendo a arrendatária cumprido integralmente o figurino legalmente previsto para regularização das rendas em atraso, constitui-se em mora no cumprimento da sua obrigação.

IV – Apesar da formulação do n.º 3 do artigo 1083.º do CC, no sentido de que a mora no cumprimento pelo arrendatário do pontual pagamento da renda torna inexigível ao senhorio a manutenção da



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

relação contratual, a verdade é que a resolução do contrato de arrendamento não opera de forma automática, não deixando aquele n.º 3 do preceito de ser uma enumeração exemplificativa de casos em que o legislador considera o incumprimento contratual relevante para efeitos de resolução do contrato, ou dito de outro modo, meras concretizações da cláusula geral constante do n.º 2.

V – Consequentemente, há que aquilatar se em face da materialidade provada, na economia do contrato e do contexto do incumprimento, aquela mora atinge a gravidade ou consequências que torne inexigível à senhoria a manutenção do arrendamento, ou se objetivamente se pode considerar o incumprimento parcial da ré como (in)significante ou de escassa importância na economia do contrato ajuizado à luz do interesse unitário da credora, uma vez que também esta não cumpriu parcialmente o contrato, por causa não imputável à devedora.

VI – In casu, sopesando as obrigações de ambas as partes na economia do contrato de arrendamento, temos da parte da devedora, ora ré, que o pagamento das rendas foi integralmente efetuado, ainda que tardiamente, correspondendo aquelas referentes ao tempo do incumprimento parcial da obrigação da autora de proporcionar à ré o gozo do locado a quatro meses de renda, ascendendo ao valor de 2.362,68€. Assim, constatamos, por simples cálculo aritmético, que o mesmo é superior àquele que seria o valor de 20% previsto no artigo 1041.º, n.º 1, do CC, e que seria o valor devido pela ré para purgar a mora e, por essa via obstar à resolução do contrato de arrendamento, valor esse que, atento o montante peticionado pela autora, seria de 1.808,28€.

VII – E tanto basta para considerar que, atentos os princípios da boa fé e do dever de cumprimento integral e pontual do contrato que impendem sobre ambas as partes, tendo a senhoria recebido já aquele valor, a mora no cumprimento por banda da arrendatária configura um incumprimento contratual insignificante, que não assume o grau de gravidade fundador da inexigibilidade da manutenção do contrato de arrendamento, já que uma execução contratual de boa fé deve atender aos interesses recíprocos dos contraentes.

*

1603/21.5YLPRT.E1 – 23/11/2023

Relator: José Lúcio – Adjuntos: Manuel Bargado e Albertina Pedroso

1 – O procedimento especial de despejo previsto nos art.ºs 15º a 15º-S do NRAU constitui um procedimento extrajudicial, de natureza injuntiva, constituindo o meio processual adequado para concretizar o despejo na sequência da resolução extrajudicial do contrato, nos casos em que a lei a permite.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

2 – Requerido procedimento especial de despejo, pode o arrendatário notificado deduzir a oposição que tiver, nos termos previstos no art. 9º do diploma citado.

3 – Apresentada oposição, o procedimento passa para uma fase judicial, na qual incumbe ao locatário afastar os fundamentos alegados pelo senhorio para o despejo.

4 – Sendo invocada pelo senhorio a resolução extrajudicial do arrendamento por falta de pagamento de rendas, compete ao arrendatário a alegação e prova de que estas se encontram pagas e que tal resolução ficou sem efeito.

*

1182/23.9YLPRT.E1 – 23/11/2023

Relator: José Lúcio – Adjuntos: Albertina Pedroso e Francisco Xavier

1 – Nos arrendamentos para habitação, a liberdade dos contraentes para modelarem o conteúdo do contrato sofre as limitações resultantes do disposto na Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro.

2 – Assim, na sequência da alteração introduzida no n.º 1 do art.º 1096.º do Código Civil pela citada Lei n.º 13/2019, de 12.02, os contratos de arrendamento habitacionais, com prazo certo, quando renováveis, estão sujeitos à renovação pelo prazo mínimo de três anos.

3 – Com efeito, embora as partes possam convencionar a exclusão da possibilidade de qualquer renovação, só terão liberdade para convencionar prazo de renovação igual ou superior a três anos, impondo o legislador imperativamente um prazo mínimo de renovação de três anos.

*

870/22.1T8MMN-A.E1 – 07/12/2023

Relator: Isabel de Matos Peixoto Imaginário – Adjuntos: Vítor Sequinho dos Santos e Eduarda Branquinho

Por força do regime inserto no artigo 15.º-J, n.º 6, do NRAU, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, não há lugar a oposição à execução instaurada com base no título executivo formado no procedimento especial de despejo.

*

870/22.1YLPRT-A.E1 – 07/12/2023

Relator: Ana Margarida Leite – Adjuntos: Eduarda Branquinho e Isabel de Matos Peixoto Imaginário

Os actos a praticar pelo juiz no âmbito do procedimento especial de despejo assumem carácter urgente.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

928/20.1T8PTM.E1 – 18/12/2023

Relator: Maria Domingas Simões – Adjuntos: Canelas Brás e Ana Margarida Leite

I – Inexistindo regulamentação legal destinada a regular a repartição do património adquirido pelos unidos de facto durante a comunhão de vida, não sendo naturalmente aplicáveis as disposições que disciplinam os efeitos patrimoniais do casamento, na ausência de prévio acordo entre os conviventes vem sendo comum o recurso ao regime geral, designadamente ao instituto do enriquecimento sem causa.

II – Sendo a união de facto causa justificativa da criação de um património adquirido através do esforço comum dos unidos, cessada a união, cessa também a causa justificativa das atribuições patrimoniais dos conviventes, podendo verificar-se uma situação de enriquecimento sem causa em virtude de causa que deixou de existir (cfr. artigo 473.º, n.º 2, do Código Civil).

III – Considerando que cada caso tem as suas especificidades, impondo-se uma observação cuidadosa da convivência do casal em ordem a apreender possíveis entendimentos, ainda que tácitos, e descortinando equilíbrios onde, numa primeira aparência, eles não existem, afigura-se ser de rejeitar, como princípio, que a realização, por um dos conviventes em exclusivo, das tarefas domésticas, deva ser considerada uma obrigação natural.

IV – Tal não obsta, porém, a que, no caso concreto, se tenha tal exclusivo encargo por justificado, designadamente, “Quando, pela sua extensão, modo constante como se desenvolveram ao longo do tempo e aceitação como se (não) distribuíram e consolidaram, se deva entender que correspondem ao modo de vida que os membros acordaram de livre vontade”.

V – Numa união de facto que perdurou durante 17 anos e até à morte do companheiro, o desempenho em exclusivo pela recorrente das tarefas domésticas, sendo a totalidade das despesas suportada com rendimentos provenientes da actividade desenvolvida pelo falecido, não se traduziu num desequilíbrio dos contributos de cada um dos conviventes a favor deste último, antes dando a perceber um acordo tácito nesse sentido atendendo a que ao longo de 17 anos foi sempre essa a realidade.

VI – Demonstrado no entanto, que ao longo da união de facto a recorrente auxiliou ainda o companheiro no desenvolvimento da sua actividade comercial e na limpeza das casas destinadas ao arrendamento, das quais o falecido retirava proventos que lhe permitiram acumular significativo património durante o tempo de vida em comum, verifica-se um enriquecimento a favor deste,



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

deslocação patrimonial que, cessada a união de facto, deixou de ter uma causa legítima, impondo-se ressarcir a autora desse contributo.

VII. Não fornecendo os autos elementos que permitam sequer em juízo de equidade fixar uma percentagem que corresponda ao contributo prestado pela autora na aquisição pelo falecido do património identificado, cumpre relegar para posterior incidente de liquidação o montante a restituir-lhe (artigo 609.º, n.º 2, do CPC).

*

607/22.5YLPRT.E1 – 18/12/2023

Relator: Ana Pessoa – Adjuntos: Adelaide Domingos e Maria José Cortes

O artigo 1096.º do Código Civil, conforme é entendimento dominante na doutrina, não tem carácter imperativo, pelo que é permitido às partes excluïrem a renovação automática. Impõe imperativamente, porém, que, caso seja clausulada a renovação, esta tem como período mínimo uma renovação pelo período de 3 anos.

*

1169/13.0TBSTR-J.E1 – 21/12/2023

Relator: Maria da Graça Araújo – Adjuntos: Maria José Cortes e Ana Isabel Pessoa

I – Não pode ser atribuída a casa de morada de família ao ex-cônjuge que dela é o exclusivo proprietário.

II – Só o ex-cônjuge que pretende que lhe seja atribuída a casa de morada de família pode formular tal pedido.

III – Na ausência de acordo e sendo a casa de morada de família propriedade exclusiva de um dos ex-cônjuges, ao outro apenas pode ser a mesma atribuída através da constituição de uma relação de arrendamento.

*

1871/21.2T8SLV-A.E1 – 11/01/2024

Relator: Francisco Matos – Adjuntos: José Manuel Tomé de Carvalho e Canelas Brás

I – Por força de disposição especial (artigo 14.º-A, n.º 1, do NRAU), o contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida constitui título executivo para cobrança coerciva das rendas.

II – A resolução é uma forma de supressão ou extinção dos efeitos de contratos válidos pelo que os contratos juridicamente inexistentes não são resolúveis.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

315/10.OTMFAR-B.E1 – 25/01/2024

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjuntos: Vítor Sequinho dos Santos e Anabela Luna de Carvalho

1 – Até realização da partilha de bens comuns, a decisão de atribuição da casa de morada de família pode ou não comportar, em função de uma valoração judicial concreta das circunstâncias dos ex-cônjuges e atentas as exigências de equidade e de justiça, a fixação de uma compensação pecuniária ao ex-membro do casal privado do uso daquele bem ou, alternativamente, a definição modo de repartição dos custos relacionados com o pagamento do empréstimo e outros acessórios.

2 – Após a morte do ex-cônjuge não é sede de direito de família que a situação é regulada, mas antes na esfera de protecção do direito sucessório.

*

765/21.6T8STB.E1 – 25/01/2024

Relator: José António Moita – Adjuntos: Maria José Cortes e Ana Pessoa

1 – As conclusões recursivas devem conter em si referência à impugnação da matéria de facto e bem assim, quais os concretos pontos de factos que o recorrente pretende impugnar.

2 – Não é de considerar cumprido o ónus de impugnação da matéria de facto, previsto no artigo 640.º, n.º 1, alínea a), do Código de Processo Civil, quando o Recorrente não especifica nas conclusões do recurso os factos que pretende impugnar, nem o faz por remissão para a motivação das alegações de recurso.

3 – Verificando-se a prática pela arrendatária, ora Apelante, durante anos, de condutas flagrantemente violadoras de regras de higiene no locado, confirmadas por competente serviço de saúde pública, com consequências extensivas a partes comuns do prédio urbano onde o locado se inclui causadoras de perturbação nos restantes inquilinos do prédio, motivadoras de queixas, reclamações e alertas feitos por estes ao senhorio e de repetidos avisos levados a cabo por este à locatária incumpridora para se abster de tais práticas, por esta ignorados, existe fundamento para o senhorio, ora Apelado, resolver o contrato de arrendamento com fundamento na previsão contida na alínea a), do n.º 2, do artigo 1083.º, do Código Civil, por não lhe ser exigível, atenta a gravidade, constância e consequências de tal violação de regras de higiene e de boa vizinhança, manter tal contrato com a locatária.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

3571/18.1T8STB-D.E1 – 08/02/2024

Relator: Ana Margarida Leite – Adjuntos: Francisco Matos e Maria Domingas Simões

Encontrando-se revogada a Lei n.º 1-A/2020, de 19-03, mostra-se acertada a decisão recorrida, ao declarar cessada a suspensão, determinada com fundamento na alínea b) do n.º 7 do artigo 6.º-E da citada lei, da realização de diligências destinadas à entrega judicial à credora recorrida de bem imóvel adquirido no processo de insolvência.

*

1120/23.9YLPRT.E1 – 08/02/2024

Relator: Maria Domingas Simões – Adjuntos: José Manuel Tomé de Carvalho e Rui Machado e Moura

I – A alteração introduzida ao n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil pela Lei n.º 13/2019, de 12.02, no que se refere aos contratos de arrendamento habitacionais com prazo certo, quando renováveis, visou garantir um prazo mínimo de renovação de três anos.

II – O legislador permite que as partes convençam um prazo contratual inferior - ainda que não a 1 ano, caso em que será este o período de vigência, nos termos do n.º 2 do art.º 1095.º – e, bem assim, que excluam a renovação do contrato, a tanto se reportando a ressalva inicial.

III – Estipulando as partes a renovação, a expectativa de maior estabilidade que lhe é inerente e o objectivo declarado pelo legislador de 2019, de estabelecer “medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano (...)” e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade...” justificam a imposição da prorrogação do prazo do contrato por períodos mínimos de 3 anos.

*

716/22.0T8ELV.E1 – 08/02/2024

Relator: Isabel de Matos Peixoto Imaginário – Adjuntos: Canelas Brás e Maria Domingas Simões

I – a ação de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação, constituindo o meio adequado a operar a resolução do contrato sempre que tal efeito jurídico não tenha resultado da comunicação remetida pelo senhorio;

II – se a pretensão deduzida em juízo pelos Autores consiste na resolução do contrato de arrendamento, deve a mesma ser apreciada à luz dos respetivos pressupostos legais ainda que tenha sido peticionado se declare eficaz a resolução operada na comunicação extrajudicial remetida ao Réu.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

1787/22.5T8BJA.E2 – 20/02/2024

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjuntos: Isabel de Matos Peixoto Imaginário e Rui Machado e Moura

O conhecimento imediato do mérito em sede de despacho saneador só deve ter lugar quando o processo contenha todos os elementos necessários para uma decisão conscienciosa, segundo as várias soluções plausíveis de direito e não apenas tendo em atenção a visão partilhada pelo juiz da causa.

*

2896/21.3T8FAR.E1 – 20/02/2024

Relator: Isabel de Matos Peixoto Imaginário – Adjuntos: Maria Domingas Simões e Eduarda Branquinho

O arrendatário de todo o prédio, prédio esse não constituído em propriedade horizontal, não tem direito legal de preferência na compra de quota no direito de propriedade sobre o prédio.

*

302/20.0T8ALQ.E1 – 20/02/2024

Relator: José António Moita – Adjuntos: Maria Adelaide Domingos e Graça Araújo (voto de vencido)

1 – O dano de perda de chance processual tem de ser consistente e sério para fundamentar a obrigação de indemnizar o lesado, pendendo sobre este último o ónus de provar tal consistência e seriedade.

2 – Tal consistência e seriedade tem na sua base a maior probabilidade que o lesado teria de ver a sua pretensão, perdida em resultado de acto ilícito e culposo de outrem, praticado por acção ou omissão, satisfeita do que insatisfeita.

3 – No quadro exposto e face aos contornos factuais do presente caso concreto não é possível considerar que a apresentação do articulado da contestação por parte do Autor-Apelado geraria uma chance ou oportunidade, do ponto de vista probabilístico, do mesmo vir a ter maior possibilidade de ganho de causa na acção de despejo que lhe foi movida pelo senhorio do que vir a decair nela e ser condenado no despejo, como veio a suceder.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

47/22.6T8SSB.E2 – 07/03/2024

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjuntos: Mário Branco Coelho e Isabel de Matos Peixoto

Imaginário

1 – A alocação fundamento para impor decisão diversa, nos termos proclamados pelo n.º 1 do artigo 662.º do Código de Processo Civil, não se basta com a possibilidade de uma alternativa decisória antes exige que o juízo efectuado pela Primeira Instância esteja estruturado num lapso relevante no processo de avaliação da prova

2 – Os recursos são meios de impugnação de decisões judiciais e não meios de julgamentos de questões novas e assim o Tribunal da Relação não pode ser chamado a pronunciar-se sobre matéria que não foi alegada pelas partes na instância recorrida ou sobre pedidos que nela não foram formulados.

3 – O artigo 1057.º do Código Civil regula a transmissão da posição do locador, consagrando o princípio-regra de que a situação jurídica do locatário subsiste, não obstante a alienação do direito com base no qual o contrato foi celebrado, havendo unicamente uma modificação subjectiva quanto à pessoa do locador.

4 – De harmonia com o artigo 406.º do Código Civil, os contratos devem ser pontualmente cumpridos, devendo todas as cláusulas contratuais serem observadas.

5 – O instituto do abuso de direito arranca da constatação de que há certas situações em que o exercício formalmente correcto das faculdades contidas em certa esfera ou posição podem determinar uma solução jurídica que concretamente contraria os limites do seu reconhecimento e tutela.

*

780/23.5YLPRT.E1 – 07/03/2024

Relator: Mário Branco Coelho – Adjuntos: José António Moita e Maria Adelaide Domingos (voto de vencido)

1 – A Lei n.º 13/2019, na parte em que introduziu uma nova redacção ao art. 1096.º n.º 1 do Código Civil, não tem eficácia retroactiva, pelo que não impôs o alargamento dos prazos de renovação acordados pelas partes ao abrigo da lei antiga.

2 – A Lei n.º 13/2019 não se abstrai do facto que dá origem à relação jurídica, pois continua a permitir, nos novos contratos de arrendamento para habitação, que as partes estipulem a não renovação do contrato, não ocorrendo assim a excepção prevista no art. 12.º n.º 2, segunda parte, do Código Civil.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

3 – Nada justifica que, após duas renovações por prazos anuais ocorridos ao abrigo da lei antiga, se sigam renovações por prazos mais alargados, de três anos, ao contrário do que foi expressamente estipulado pelas partes.

*

419/16.5T8LAG.E1 – 07/03/2024

Relator: Francisco Xavier – Adjuntos: Maria João Sousa e Faro e Ana Pessoa

I – A casa de morada de família mereceu, da parte do legislador, uma atenção especial e um regime particular, uma vez que o seu destino e a sua utilização, designadamente durante a pendência da acção de divórcio e até à partilha, devem ser objecto de acordo dos cônjuges em caso de divórcio por mútuo consentimento e, podendo ser dada de arrendamento a um dos cônjuges nos termos do artigo 1793º do Código Civil, pode também ser objecto de regime provisório – na pendência da acção de divórcio – por iniciativa do juiz ou a requerimento de qualquer das partes, como previsto no artigo 931º, nº 7, do Código de Processo Civil.

II – A utilização da casa de morada de família por parte de um dos cônjuges, desde a separação até à partilha, não impõe, necessariamente, a obrigação de pagar uma qualquer compensação pelo seu mero uso, mesmo quando atribuída por decisão judicial.

III – E não implica essa obrigação, ainda mais, no caso em que a sua utilização por um dos cônjuges resulta de acordo expresso firmado entre ambos no divórcio, sem que se tenha fixado o pagamento de qualquer retribuição ou compensação ao outro cônjuge.

*

1644/21.2T8SLV-A.E1 – 11/04/2024

Relator: Mário Branco Coelho – Adjuntos: Maria José Cortes e Ana Pessoa

1 – O despacho liminar de indeferimento deve ser reservado para situações de manifesta e indiscutível improcedência do pedido.

2 – O arrendatário detém legitimidade para defender a sua posse, mesmo contra o locador, nos termos do art. 1037.º n.º 2 do Código Civil.

3 – Também o locatário de estabelecimento comercial pode prevalecer-se dessa norma.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

8576/18.0T8STB.E1 – 23/04/2024

Relator: José Lúcio – Adjuntos: Manuel Bargado e Albertina Pedroso

1 – Tendo o autor pedido que fosse reconhecida a eficácia da sua oposição à renovação de um contrato de arrendamento na data que indica ou noutra posterior que o tribunal tenha como válida, pode o tribunal atender o pedido para a data que considere ser a resultante da lei.

2 – Com essa alteração o tribunal não vai além do pedido, nem decide coisa diferente do peticionado, mostrando-se respeitados os limites consagrados no art. 609º, n.º 1, do CPC.

3 – O disposto no n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil na redação que lhe deu a Lei n.º 13/2019, de 12.02, no que se refere aos contratos de arrendamento habitacionais com prazo certo, quando renováveis, visou garantir um prazo mínimo de renovação de três anos.

3 – Esse prazo imperativo aplica-se a todos os contratos vigentes, dado o disposto no art. 12º do CC, e mesmo ao período de renovação que esteja em curso quando da sua entrada em vigor.

*

1580/23.8YLPRT.E1 – 09/05/2024

Relator: Francisco Matos – Adjuntos: Eduarda Branquinho e Canelas Brás

Não caracteriza o assédio no arrendamento a oposição do senhorio à renovação do contrato de arrendamento com o fim de vender o imóvel arrendado após a caducidade do contrato de arrendamento.

*

829/22.9T8LLE.E1 – 09/05/2024

Relator: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: José António Moita e Maria José Cortes

1 – O contrato de arrendamento para habitação verbal é nulo por falta de forma.

2 – As consequências da nulidade são as previstas no artigo 289.º do CC.

3 – O valor da restituição pela utilização da coisa corresponde ao valor da renda estipulado por acordo das partes no contrato declarado nulo.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

893/23.3T8FAR.E1 – 09/05/2024

Relator: Mário Branco Coelho – Adjuntos: José António Moita e Maria Adelaide Domingos

1 – A declaração de quitação do preço – in casu, recibos de renda emitidos pelo locador e entregues à locatária – constitui o reconhecimento de facto desfavorável aos interesses do credor e que favorece o devedor, tendo assim natureza confessória – art. 352.º, 374.º n.º 1 e 376.º n.ºs 1 e 2 do Código Civil.

2 – Tendo sido feita à parte contrária, tem força probatória plena – art. 358.º n.º 2 do Código Civil – sem prejuízo do declarante poder fazer prova, por qualquer meio, da falta ou vícios da vontade, nos termos gerais (art. 359.º).

3 – A norma do n.º 1 do art. 1045.º do Código Civil, trata da não restituição simples, i.e., daqueles casos em que a falta de restituição do locado ocorre por causas não imputáveis ao locatário.

4 – Por seu turno, o n.º 2 aplica-se quando a falta de restituição ocorra por culpa do locatário, configurando-se então a mora deste, independentemente de interpelação.

5 – A entrega das chaves do locado ao senhorio, pelo locatário, traduz a manifestação de vontade deste em pôr termo ao contrato de locação, consubstanciando-se na tradição simbólica da posse do locado para o locador.

6 – A obrigação de restituição do locado pela locatária não é correspectiva da obrigação de devolução do valor da caução pela locadora, pois o cumprimento de uma obrigação não depende da outra.

*

1951/22.7T8STR-B.E1 – 23/05/2024

Relator: Ana Pessoa – Adjuntos: Maria João Sousa e Faro e José António Moita

O direito ao arrendamento da casa de morada da família deve ser atribuído ao cônjuge ou ex-cônjuge que mais precise, a quem for mais justo atribuí-la, tendo em conta, designadamente, as necessidades de um e de outro.

*

1811/22.1T8LLE.E1 – 06/06/2024

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Maria João Sousa e Faro e Maria Adelaide Domingos

I – A violação do princípio do contraditório do art. 3º, nº 3 do CPC dá origem não a uma nulidade processual nos termos do art. 195º do CPC, que origina a anulação do acórdão, mas a uma nulidade do próprio acórdão, por excesso de pronúncia, nos termos arts. 615º, nº 1, al. d), 666º, n.º 1, e 685º do mesmo diploma.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

II – A ação na qual a autora (senhoria) pede que o réu (fiador) seja condenado a pagar as rendas devidas, após a resolução do contrato de arrendamento e subsequente despejo dos arrendatários, não depende da qualidade de proprietário do senhorio, porque não é um direito real, mas um direito obrigacional, que nasce por força do contrato de arrendamento celebrado entre as partes.

III – Aquele direito gerou-se na esfera patrimonial da autora, visto ter sido ela que celebrou o contrato de arrendamento, em nome próprio, como única senhoria, tendo por isso o direito de exigir do réu, fiador, o respetivo pagamento, assistindo-lhe por isso legitimidade substantiva para instaurar a presente ação.

*

130/24.3T8TVR.E1 – 06/06/2024

Relator: Ana Pessoa – Adjuntos: Maria João Sousa e Faro e José António Moita

1 – A circunstância de a Requerida ocupar o imóvel com fundamento no contrato de arrendamento celebrado com o Requerido, igualmente comproprietário, não se apresenta como um comportamento violento direcionado à Requerente, ainda que a prive da disponibilidade absoluta do bem de que é comproprietária.

2 – Se a situação que a Requerente expõe exclui a possibilidade de se considerar verificada uma situação de esbulho violento, de nada serviria convidar a ora Requerente a alegar factos que o concretizem, pois a mesma apenas faltando à verdade poderia fazê-lo.

3 – Não se vislumbrando que a situação permita concluir pela verificação de lesão seja grave e dificilmente reparável do direito da Requerente, não se mostra possível a convoção em procedimento cautelar comum

4 – Mostra-se, assim, justificado o despacho de indeferimento liminar da providência cautelar de restituição provisória de posse.

*

94/20.2T8FAR.E1 – 27/06/2024

Relator: Ana Pessoa – Adjuntos: José António Moita e Maria Adelaide Domingos

1 – Nos termos do artigo 1041º, nºs. 5 e 6, do CCiv, na redação dada pela Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro, em vigor desde 13.02.2019, caso exista fiança e o arrendatário não faça cessar a mora, o senhorio deve, nos 90 dias seguintes, notificar o fiador da mora e das quantias em dívida, apenas podendo exigir do fiador a satisfação dos seus direitos de crédito depois de efetuar a mencionada notificação.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

2 – Tais normativos estabelecem novas condições para a exigibilidade de tal prestação ao fiador, pelo que não tendo o senhorio efetuado a notificação exigida pelo n.º 5 do art.º 1041.º do CC, não pode, conforme claramente decorre do n.º 6, exigir do fiador a satisfação dos direitos de crédito invocados na presente ação.”

3 – Estamos, pois, como entendeu o Tribunal Recorrido, perante incumprimento de norma imperativa, a qual constitui, do ponto de vista adjetivo - com repercussões igualmente no domínio substantivo -, uma “condição objetiva de procedibilidade” da própria pretensão, que deve ser enquadrada “com as necessárias adaptações, no regime jurídico das exceções dilatórias.

4 – A referida falta de condição objetiva de procedibilidade conduz à absolvição da instância e não se reporta ao mérito da causa”, não sendo o vício decorrente de tal omissão sanável no âmbito da ação judicial, conforme emerge com clareza e contundência da própria letra da lei.

5 – Trata-se de uma exceção dilatória inominada - preterição de notificação do fiador nos termos do disposto no artigo 1041º n.ºs 5 e 6 citado - de conhecimento oficioso, e como tal a sua invocação pela parte, ou a sua apreciação oficiosa, está subtraída ao prazo concedido para apresentação da defesa, regendo, por isso, a última parte do n.º 2 do artigo 573º que descarta a aplicação do princípio da preclusão.

*

3723/20.4T8STB-C.E1 – 27/06/2024

Relator: Anabela Luna de Carvalho – Adjuntos: Ana Margarida Leite e Cristina Dá Mesquita

I – Embora seja regra geral do regime dos recursos que estes não podem ter como objeto a decisão de questões que não tenham sido especificamente tratadas na decisão de que se recorre, mas apenas a reapreciação de questões decididas pela instância inferior, o facto de a questão – abuso de direito – constituir matéria de conhecimento oficioso, permite uma exceção a essa regra e torna legítima a sua invocação e o seu conhecimento apenas neste grau.

II – Invocado o abuso de direito em execução de sentença, a apreciação nestes autos de execução, de eventual abuso de direito por parte da exequente está circunscrita ao exercício do direito de execução e aos diversos requerimentos da exequente visando impulsionar os autos.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

7/24.2YLPRT.E1 – 27/06/2024

Relator: Cristina Dá Mesquita – Adjuntos: José Manuel Tomé de Carvalho e Isabel de Matos Peixoto

Imaginário

1 – Ao consagrar no artigo 1096.º/1, do Código Civil um prazo mínimo de 3 anos para a renovação automática do contrato de arrendamento, independentemente de a duração inicial do contrato ser inferior, o legislador quis ali estabelecer imperativamente um prazo mínimo de renovação.

2 – A proteção da estabilidade do arrendamento está, ao invés, consagrada no artigo 1097.º/3, do Código Civil (norma dotada de imperatividade) de acordo com a qual a oposição à primeira renovação do contrato por parte do senhorio apenas produz efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo-se em vigor até essa data. Pois que esta solução obriga, de forma indireta, a uma vigência mínima de três anos dos contratos de arrendamento com prazo certo (cuja renovação automática não haja sido afastada pelas partes).

*

345/23.1T8PTG.E1 – 27/06/2024

Relator: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: Maria José Cortes e José António Moita

1 – A notificação do fiador nos termos dos n.º 5 e 6 do artigo 1041.º do CC, é uma condição específica objetiva de procedibilidade para demandar o fiador para pagar as rendas vencidas e vincendas, mais juros de mora, correspondendo a uma exceção dilatória inominada de conhecimento oficioso.

2 – O conhecimento oficioso da mesma pode ocorrer em momento posterior àquele em que deveria ter sido invocada pela parte, como decorre da previsão do n.º 2 do artigo 573.º do CPC, não se verificando aqui qualquer efeito preclusivo.

3 – Consequentemente, pode ser invocada ex novo em sede de recurso.

*

2236/19.1T8STB.E2 – 11/07/2024

Relator: Vítor Sequinho dos Santos – Adjuntos: Cristina Dá Mesquita e Maria Domingas Simões

1 – Salvo na hipótese extrema prevista no artigo 615.º, n.º 1, alínea b), do CPC, a omissão de factos com relevo para a decisão da causa não é causa de nulidade da sentença.

2 – O artigo 6.º-E, n.º 7, alínea c), da Lei n.º 1-A/2020, de 19.03, aditado pelo artigo 3.º da Lei n.º 13-B/2021, de 05.04, em vigor à data da prolação da sentença recorrida (28.06.2023) e posteriormente revogado pelo artigo 4.º, alíneas a) e m), da Lei n.º 31/2023, de 04.07, não suspendia a acção de



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

despejo, mas sim, no âmbito e condições nele previstos, os actos de execução da entrega do local arrendado.

3 – Em execução para entrega de coisa imóvel arrendada para habitação, a simples apresentação de requerimento de diferimento da desocupação, motivada pela cessação do respectivo contrato, determina a suspensão da execução.

4 – Não é admissível o decretamento do diferimento da desocupação do locado na sentença que julgue procedente acção de despejo.

*

39/24.OYLPRT.E1 – 11/07/2024

Relator: Emília Ramos Costa (por vencimento) – Adjuntos: Anabela Luna de Carvalho e Cristina Dá Mesquita (relatora primitiva com voto de vencida)

I – O período mínimo de três anos de renovação para os contratos de arrendamento urbano, a que faz menção a segunda parte do n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil, consubstancia uma norma de carácter imperativo.

II – Essa é a conclusão que o intérprete deve retirar em face quer dos objetivos de estabilidade, segurança e acessibilidade no arrendamento urbano a que se propôs a Lei n.º 13/2019, de 12-02, quer da conjugação deste artigo com o que dispõe o n.º 3 do artigo 1097.º do mesmo Diploma Legal.

III – Os artigos 1096.º, n.º 1 e 1097.º, n.º 3, do Código Civil, aplicam-se a situações diferentes, visto que o primeiro se aplica às situações em que o contrato foi renovado, já o segundo se aplica às situações em que o contrato, devido à oposição do senhorio, não se renovou, porém, enquanto não tiverem decorridos três anos sobre a sua celebração, essa oposição não produz efeitos.

*

3003/22.OT8PTM.E1 – 11/07/2024

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjuntos: Eduarda Branquinho e Maria Domingas Simões

1 – A inobservância dos deveres de transparência, lealdade, informação, protecção e confiança que revele ser de natureza dolosa ou praticados com negligência grosseira pode acarretar, entre outras consequências, sanções processuais de tipo repressivo, como aquelas que estão previstas no artigo 542.º do Código de Processo Civil.

2 – No caso de aplicação diferida de uma sanção indemnizatória, o recurso que se interponha limita os seus efeitos à decisão de condenação como litigante de má fé, não impedindo o trânsito em julgado nem a eventual exequibilidade da sentença de mérito que haja sido proferida, inviabilizando,



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

consequentemente, que, uma vez precludida a hipótese de interposição de recurso relativamente à decisão base, a parte condenada coloque em crise os factos relacionados com a relação material controvertida em ordem a evitar o reembolso de despesas e prejuízos resultantes da má fé.

*

121/22.9T8STC.E1 – 11/07/2024

Relator: Francisco Xavier – Adjuntos: Albertina Pedroso e Maria João Sousa e Faro

I – Tendo o réu junto com a contestação comprovativo do depósito das rendas pedidas na petição inicial, acrescidas da indemnização moratória devida, o facto de apenas ter feito junção posterior do comprovativo do depósito da renda entretanto vencida à data da contestação, mas que se verifica ter sido depositado até à contestação, sendo diminuto o seu valor em face dos montantes em dívida, não pode relevar para afastar a natureza liberatória dos depósitos.

II – Tal situação não acarreta nenhum prejuízo para o senhorio, pois tudo o que é devido foi depositado em tempo, enquanto para o arrendatário, a ter-se tal facto como impeditivo da caducidade, teria como consequência o despejo, sanção que, nas circunstâncias do caso concreto redundaria na imposição de uma sanção desproporcionada.

III – Acresce que, essa falta, pela sua escassa importância na economia da ponderação devida quanto à parcela da obrigação não cumprida, nunca configuraria o incumprimento grave, fundador do direito à resolução por verificação da inexigibilidade da sua manutenção. Por outras palavras, não se verificaria in casu a justa causa exigida pela cláusula geral consagrada pelo legislador no n.º 2 do artigo 1083.º do Código Civil, válvula de segurança assente no princípio geral respeitante ao cumprimento das obrigações expresso no artigo 762.º do Código Civil, cuja aplicação obsta à resolução do contrato.

IV – Assim, o facto dos depósitos não terem sido efectuados com o cumprimento do disposto no artigo 18º do NRAU, não suprime o direito dos réus de fazer caducar o direito dos autores à resolução do contrato de arrendamento, quando se verifica que os mesmos foram efectuados tendo como finalidade afastar o fundamento da resolução contratual invocado, tendo sido efectuados em tempo e abrangendo todas as quantias devidas, a título de rendas e indemnização moratória.

*

357/21.0T8SSB.E1 – 12/09/2024

Relator: Ana Pessoa – Adjuntos: Mário Branco Coelho e Maria João Sousa e Faro

1 – Sendo o valor da ação inferior a metade da alçada da Relação, já que não excede €15.000,00, ao juiz compete definir os trâmites processuais que devem ser seguidos, tendo em conta “a natureza e a



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

complexidade da ação e a necessidade e adequação dos atos ao seu julgamento”, podendo optar entre uma tramitação similar à definida para o processo comum ou avançar diretamente para a audiência final, nos termos da al. g) do citado artigo, consoante a natureza do processo e a sua complexidade.

2 – Para que o locatário tenha direito a exigir as consequências decorrentes do alegado incumprimento contratual por parte do locador terá de estar demonstrado que a coisa locada apresentava vício que lhe não permitia realizar cabalmente o fim a que foi destinada, ou carecia de qualidades necessárias a esse fim ou asseguradas pelo locador, só relevando como incumprimento se estiver demonstrado que é de imputar ao locador alguma conduta indevida, e que comunicado eficazmente o defeito e exigida a sua reparação o locador não resolveu o problema.

*

3310/23.5T8FAR.E1 – 26/09/2024

Relator: Emília Ramos Costa – Adjuntos: Vítor Sequinho dos Santos e Maria Domingas Simões

I – Resulta da leitura conjugada do disposto nos artigos 591.º, n.º 1, alínea b), 592.º, 593.º, n.ºs 1 e 2, alínea b) e 597.º do CP Civil, que a audiência prévia é, por norma, obrigatória, podendo, em situações tipificadas na lei, ou não se realizar ou ser dispensada.

II – Nas situações em que a realização da audiência prévia é obrigatória, não é possível dispensá-la com recurso ao disposto nos artigos 6.º, n.º 1 e 547.º do Código de Processo Civil, uma vez que o legislador no artigo 593.º, n.ºs 1 e 2, alínea b), do mesmo Diploma Legal, enunciou especificamente as situações em que era possível dispensar tal diligência com tais fundamentos.

III – A posição que o legislador expressamente consagrou na lei foi a de que nas situações em que o tribunal pretenda conhecer, de imediato, do mérito da causa e a ação tiver valor superior a metade da alçada da Relação, é sempre obrigatória a realização da audiência prévia, de forma a facultar às partes a discussão de facto e de direito sobre as matérias a decidir.

IV – O desrespeito por esta obrigação legal determina a nulidade do despacho que declarou a dispensa da audiência prévia, nulidade essa que se transmite ao saneador-sentença que conheceu de mérito, sem que se tivesse procedido à realização da audiência prévia.

*

5662/22.5T8STB.E1 – 10/10/2024

Relator: Francisco Matos – Adjuntos: Vítor Sequinho dos Santos e José Manuel Tomé de Carvalho

Na preferência decorrente de arrendamento não habitacional, vendida a coisa juntamente com outras por um preço global, constitui prejuízo apreciável para efeitos do exercício da preferência da coisa em



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

separado, a demonstração pelo obrigado à preferência que deixaria de realizar o negócio (da globalidade).

*

1457/22.4T8STB.E1 – 10/10/2024

Relator: Filipe César Osório – Adjuntos: Filipe Aveiro Marques e Manuel Bargado

Os tribunais judiciais são absolutamente incompetentes em razão da matéria para julgar ação para obter a resolução de contrato de arrendamento de renda económica celebrado entre o Instituto de e Gestão Financeira da Segurança Social, IP, e os Réus, pessoas singulares.

*

310/19.3T8PTG-C.E1 – 10/10/2024

Relator: José António Moita – Adjuntos: Maria Adelaide Domingos e Manuel Bargado

No caso de omissão, ou preterição, do exercício do contraditório, traduzida na não audição prévia das Partes, ou de alguma delas, que se revele apenas na sentença proferida através de decisão sobre questão relevante não debatida anteriormente nos autos é de considerar que aquela padece do vício de nulidade por excesso de pronúncia, prevista na segunda parte do n.º 1, da alínea d), do artigo 615.º, do CPC.

*

2042/22.6T8PTM.E1 – 10/10/2024

Relator: Maria João Sousa e Faro – Adjuntos: Maria Adelaide Domingos e Francisco Xavier

I – O “pacto de opção” aposto no contrato de arrendamento, consubstancia a atribuição pela Ré/concedente aos Autores/optantes de um direito potestativo à formação de um contrato de compra e venda (contrato optativo) do imóvel arrendado.

II – Uma das principais características do contrato de opção de compra é a sua temporalidade, reflexo ineludível da necessidade de submeter tal negócio jurídico a um prazo de vigência para o seu exercício, pelo que a ultrapassagem do prazo fixado, determina, em regra, a caducidade do direito de opção.

III – Esta caducidade, face ao disposto nos conjugados artigos 303.º e 333.º, n.º 2, ambos do Cód. Civil, não pode ser apreciada oficiosamente pelo tribunal, carecendo de ser invocada por aquele a quem aproveita, no caso pela Ré, competindo a esta o respetivo ónus de alegação e prova, nos termos do n.º 2 do artigo 342.º do Código Civil.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

IV – Apesar do direito de opção ter sido exercido após o prazo previsto no contrato, não tendo tal caducidade sido invocada pela Ré, nenhuma consequência poderá, nesta sede, ser assacada ao decurso de tal prazo e ao seu exercício pelos Autores após o seu termo.

V – Recaindo sobre a Ré o dever de providenciar pela legalização da moradia, o que se provou que não fez, impossibilitou, com a sua conduta a outorga da escritura de compra e venda.

VI – Não podendo a moradia em causa ser transacionada, não poderia, por maioria de razão, ser objecto de execução específica e não havendo os Autores constituído qualquer sinal, não há lugar, pelo incumprimento do pacto de opção por parte da Ré, à aplicação do regime do art.º 442º do Cód. Civil.

*

2973/21.0T8PTM.E1 – 25/10/2024

Relator: Francisco Xavier – Adjuntos: Mário Branco Coelho e Manuel Bargado

I – Na acção de reivindicação, em face das regras do ónus da prova, tem o autor o ónus de provar que é proprietário da coisa e que esta se encontra na posse ou na detenção do demandado, mas é sobre o réu que recai, se for o caso, o ónus de provar que é titular de um direito que legitima a recusa da restituição.

II – O contrato de arrendamento celebrado por quem não tem legitimidade para o celebrar, por a coisa lhe não pertencer, nem deter qualquer título para dispor ou administrar o bem, é ineficaz em relação ao verdadeiro titular do bem.

III – Assim, e não resultando provado que o anterior titular do imóvel, ou o actual titular, tenham reconhecido o direito ao arrendamento invocado pelo réu, facto que a este competia provar, não tem o réu título que o legitime a manter-se na posse ou detenção da coisa, estando obrigado à entrega da mesma.

*

935/23.2T8EVR.E1 – 25/10/2024

Relator: Maria Domingas Simões – Adjuntos: Ana Margarida Leite e José Manuel Tomé de Carvalho

Nos casos em que o fundamento resolutivo do contrato de arrendamento urbano para habitação se inscreve na previsão dos n.ºs 3 e 4 do artigo 1084.º do Código Civil, o senhorio que pretenda resolver o contrato tem à sua disposição a comunicação extrajudicial, a efectuar nos termos prescritos no artigo 9.º do NRAU, e, bem assim, a acção declarativa – a acção de despejo – a que alude o artigo 14.º, n.º 1,



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

do mesmo diploma, podendo optar por uma ou outra via segundo a apreciação que faça sobre a que se apresenta mais favorável à prossecução dos seus interesses.

*

6566/20.1T8STB.E1 – 25/10/2024

Relator: José António Moita – Adjuntos: Ana Pessoa e Francisco Xavier

1 – Não tendo resultado provado que o imóvel ocupado pelos Réus fosse destinado pela Autora, dona daquele, a habitação própria, ou ao arrendamento, mas apenas que o colocara em venda, recusando, outrossim, uma proposta de compra através do seu sócio-gerente, é de concluir não ser de condenar os Réus a ressarcir a Autora pela pura e simples privação do uso do dito imóvel, ainda que não consentido, devendo, porém, os Réus indemnizarem a Autora pelos danos decorrentes da desvalorização causada pelo uso e fruição do imóvel que ocuparam, novo e a estrear, durante os anos em que nele têm permanecido;

2 – Na condenação genérica com vista a subsequente instauração do incidente com vista a liquidação de sentença não é suposto que subjacente a tal condenação conste já apurada toda a factualidade relevante que irá servir para apreciar a concreta medida da liquidação, pois a ser assim não se vislumbrariam razões para a condenação ser genérica,

3 – O que é fundamental ficar determinado na acção declarativa e que na liquidação não poderá ser alterado é a existência do direito, ou direitos, reconhecidos na primeira e que determinaram tal condenação genérica, ficando, porém, por resolver a liquidação do mesmo(s).

*

1443/24.0T8PTM.E1 – 21/11/2024

Relator: Ana Margarida Leite – Adjuntos: Cristina Dá Mesquita e Francisco Matos

Sendo de admitir, face à factualidade alegada na petição, que os interesses que a apelante visa proteger, através do pedido que formulou, sejam comuns aos elementos que integram a indicada comunidade, não poderá considerar-se, nesta fase liminar, que a pretensão deduzida se mostre manifestamente improcedente por não estar em causa a defesa de interesses tuteláveis através de uma ação popular, conforme considerou a 1.ª instância, conclusão que se afigura prematura.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

363/21.4T8SSB.E2 – 21/11/2024

Relator: Vítor Sequinho dos Santos – Adjunto: Cristina Dá Mesquita e José Saruga Martins

O tribunal de primeira instância deve ter em conta que, em caso de recurso da sentença, o tribunal ad quem necessita de um enunciado completo da matéria de facto relevante para o conhecimento, pela sua ordem lógica, de todas as questões que estejam em discussão.

*

334/24.9T8GDL.E1 – 05/12/2024

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjunto: Mário Branco Coelho e Maria Domingas Simões

1 – O n.º 2 do artigo 229.º do Código de Processo Civil não é aplicável nas notificações do BNA aos arrendatários relativos aos requerimentos de despejo.

2 – Se tiver ocorrido a alteração de domicílio que foi aceite ou conhecida do senhorio, em sede de procedimento especial de despejo, este não pode indicar a morada previamente convencionada, sob pena de, assim não sendo, em caso de frustração da notificação pessoal do requerimento inicial, sempre que o destinatário da citação pessoal não chegue a ter conhecimento do acto, ocorrer um cenário de falta de citação.

*

1360/22.8T8FAR.E2 – 16/12/2024

Relator: Francisco Xavier – Adjuntos: Elisabete Valente e Mário Branco Coelho

I – Não sendo possível, em face da factualidade provada, extrair o sentido da vontade real dos outorgantes do contrato de arrendamento, há que fazer apelo das normas relativas à interpretação das declarações negociais, previstas nos artigos 236º a 238º do Código Civil, valendo, em princípio, a declaração com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, atribuiria a tal declaração, devendo procurar-se também o sentido juridicamente relevante, no contexto negocial global, atendendo à letra, às circunstâncias de lugar e tempo e, bem assim, às finalidades prosseguidas com a declaração negocial em causa.

II – A cláusula contratual, inserida num contrato de arrendamento, aceite por locador e locatário, que prevê a cessação automática do contrato de arrendamento em caso de venda do imóvel objecto do mesmo, destina-se a proteger os interesses do locador, tendo em vista evitar que venha a ser confrontado com a recusa do locatário em entregar o prédio, afectando o valor de transacção do



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

mesmo, e não a salvaguardar interesses de terceiros, nomeadamente os decorrentes da aquisição em acção executiva.

III – Este é o sentido da declaração negocial que um normal declaratário, colocado na posição do real declaratário, no contexto negocial em causa, atribuiria à declaração, pois entenderia tal declaração como referindo-se à “normal” venda voluntária, que é o sentido com que normalmente se fala de venda, e não à venda coerciva.

*

2203/24.3T8STR.E1 – 16/12/2024

Relator: Elisabete Valente – Adjuntos: António Fernando Marques da Silva e Maria Adelaide Domingos

I – Se a nulidade da citação estiver coberta por decisão, expressa ou implícita, proferida, a questão deixa de ter o tratamento das nulidades para seguir o regime do erro de julgamento e deve ser conhecida se invocada em sede de recurso.

II – Com a junção da procuração fica sanada a eventual falta de citação, porque essa junção demonstra inequivocamente o conhecimento da existência dos autos, que é a finalidade da citação.

*

3464/22.8T8STR.E2 – 16/12/2024

Relator: Maria João Sousa e Faro – Adjuntos: Francisco Xavier e Manuel Bargado

I – Não há fundamento legal para adiar a continuação da audiência de julgamento oportunamente designada ainda que haja acordo nesse sentido por parte dos mandatários de ambas as partes;

II – Tendo em consideração que a continuação da audiência foi designada por acordo, a falta do advogado do réu só poderia ter constituído fundamento de adiamento da mesma se tivesse ocorrido uma verdadeira e própria situação de justo impedimento (cfr. nº1 do art.º 603º conjugado com o art.º 140º do CPC).

III – Para tanto era mister que o advogado do réu tivesse apresentado um atestado médico com o requerimento em que pediu o adiamento da audiência com fundamento em doença ou, pelo menos, se tivesse comprometido a apresentá-lo.

IV – Tendo o contrato de arrendamento que ligava os Autores/senhórios ao Réu/inquilino caducado (art.º1051ºa) do Código Civil) em consequência da oposição daqueles à renovação do prazo estipulado, e não tendo este último, por causa que lhe é imputável, entregado o imóvel locado como estava



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

adstrito (art.º 1038º, i) do mesmo Código), é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição o dobro do valor da renda estipulada (art.º 1045º, nº2 do Cód. Civil).

*

237/24.7T8PTG.E1 – 16/01/2025

Relator: Maria João Sousa e Faro – Adjuntos: José António Moita e Maria Adelaide Domingos

I – A oposição à renovação do contrato de arrendamento consiste numa declaração receptícia que opera por comunicação à contraparte efectivada nos termos do art.º 9.º do NRAU.

II – Como declaração receptícia, a sua eficácia está dependente da sua chegada ao conhecimento do seu destinatário sendo sobre a declarante, no caso a senhoria, que recaía o ónus de o provar;

III – Não tendo havido efectiva recepção da declaração esta só poderia ser considerada eficaz quando por culpa da inquilina não tenha sido, por ela, oportunamente recebida.

IV – Ocorrendo divergência entre o endereço constante da missiva de oposição à renovação do arrendamento e o do local arrendado, não se pode afirmar a ocorrência de culpa da inquilina.

V – Há falta de notificação da Requerida, nos termos e para os efeitos art.º 15º-D do NRAU, quando a carta foi expedida para um endereço que não corresponde com rigor ao do local arrendado e não existam quaisquer elementos que permitam presumir o seu conhecimento efectivo e oportuno.

*

78/24.1T8LAG.E1 – 16/01/2025

Relator: Vítor Sequinho dos Santos – Adjuntos: Canelas Brás e Ana Margarida Leite

O n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil, com a redacção introduzida pela Lei n.º 13/2019, de 12.02, deve ser interpretado no sentido de proibir a estipulação de um prazo decorrente de renovação do contrato de arrendamento inferior ao que nele se estabelece.

*

101/24.0T8ORM.E1 – 30/01/2025

Relator: Filipe Aveiro Marques – Adjuntos: Manuel Bargado e Fernando Marques da Silva

No arrendamento urbano não habitacional, desde que salvaguardada a possibilidade da desvinculação imotivada, podem os contraentes fixar os termos a que a denúncia por parte da arrendatária deve obedecer.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

1406/21.7T8SLV-A.E1 – 30/01/2025

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Ricardo Miranda Peixoto e Francisco Xavier

I – Além da hipótese de resolução contratual por falta de pagamento da renda, o direito à indemnização agravada também não se mantém quando exista uma cessação por mútuo acordo entre locador e locatário, a não ser que o acordo assim o preveja, dado que objetivamente a sanção prevista na lei apenas está estruturada para uma hipótese de resolução contratual.

II – No caso, a entrega do locado nove dias antes do seu termo, não configura uma intenção mútua de extinguir a relação contratual e formar tacitamente um acordo de revogação do contrato. Não só não existe qualquer acordo entre as partes, como também inexistem factos concludentes (facta concludentia) que apontem no sentido da cessação por mútuo acordo do contrato de arrendamento.

III – O não pagamento das rendas pelo inquilino, só poderá ser abrangido pela previsão do artigo 787º, nºs 1 e 2, do CC, caso aquele exija do senhorio a passagem de recibos e lhe comunique a recusa do pagamento da renda enquanto não for prestada tal quitação, isto independentemente da faculdade de consignação em depósito do montante das rendas.

*

2175/23.1T8PTM.E1 – 30/01/2025

Relator: António Fernando Marques da Silva – Adjuntos: Manuel Bargado e Filipe Aveiro Marques

I – o facto de o senhorio ter acesso a documento no qual, conjuntamente com outros dados, terceira pessoa refere a idade do inquilino, o que permitiria verificar que à data da comunicação com vista à transição do arrendamento para o NRAU e para actualização de renda o inquilino poderia ter mais de 65 anos, sem contudo se (alegar e) provar que o senhorio conhecia efectivamente esta idade, não torna abusivo, nos termos do art. 334º do CC, o desencadear do procedimento de transição do arrendamento para o NRAU e de actualização de renda.

II – a mora do inquilino na entrega do arrendado, para efeitos do art. 1045º n.º2 do CC, depende de interpelação para entrega do espaço arrendado por parte do senhorio.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

4017/19.3T8FAR.E2 – 30/01/2025

Relator: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: Ricardo Miranda Peixoto e Francisco Xavier

I – No processo especial de prestação de contas, quando as contas são apresentadas pelo autor por o réu não as ter apresentado, são as contas julgadas após obtenção de informações e averiguações tidas por adequadas, segundo o prudente arbítrio do julgador.

II – Apesar do n.º 5 do artigo 945.º do CPC – regra específica que nesta matéria de prestação de contas consagrar um amplo poder inquisitório ao juiz a fim de apreciar as contas apresentadas –, as partes não ficam exoneradas dos respetivos ónus alegatórios e probatórios e muito menos de colaborar com o tribunal requerendo as diligências tidas por necessárias.

*

6215/22.3T8STB.E1 – 27/02/2025

Relator: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: Ana Pessoa e José António Moita

O contrato de arrendamento para fins não habitacionais (destinado a armazém) celebrado antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 275/95, de 30-09, por via das normas transitórias previstas no NRAU (artigos 26.º, 27.º e 28.º), continua a ser um contrato de duração ilimitada/indeterminada não podendo ser denunciado ad nutum pelo senhorio através de comunicação ao arrendatário com determinada antecedência como previsto no artigo 1101.º, alínea c), do Código Civil.

*

114/24.1T8ABT.E1 – 13/03/2025

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Sónia Moura e Ana Pessoa

I – Constituirá prova ilícita toda aquela que seja obtida ou produzida, mediante a violação de normas de direito material, que tutelam direitos fundamentais dos cidadãos, ou aquela cuja formação ou produção em si mesma consubstancie um ilícito.

II – O acordo das partes ou admissão por acordo, tanto por falta de contestação (art. 567º, nº 1, do CPC), como pela não impugnação dos factos (art. 574º, nº 2, do CPC), tem sido concebido como uma confissão tácita ou presumida (fita confessio), ainda que distinta da confissão, sendo, no entanto, fonte de prova legal, ao assumir força probatória plena.

III – De harmonia com o disposto no nº 2 do artigo 1069º do CC, na falta de redução a escrito do contrato de arrendamento que não seja imputável ao arrendatário, este pode provar a existência de



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

título por qualquer forma admitida em direito, demonstrando a utilização do locado pelo arrendatário sem oposição do senhorio e o pagamento mensal da respetiva renda por um período de seis meses.

IV – Assumindo o contrato de arrendamento uma natureza de contrato consensual, para cuja formação se torna necessária a entrega do prédio, e assumindo também a natureza de um contrato obrigacional, a disposição de coisa alheia através da locação não é nula nem sequer anulável, sendo antes perfeitamente válida.

V – Com a desocupação material do locado por parte do autor, provocada pela conduta da ré que mudou a fechadura da porta e pôs as coisas do autor na rua, o que ocorreu foi a chamada “revogação real”, modo de cessação do contrato para o qual não é necessária a observância de qualquer forma, e não a resolução do contrato.

*

207/22.0T8SSB.E1 – 13/03/2025

Relator: Filipe César Osório – Adjuntos: António Fernando Marques da Silva e Maria Adelaide Domingos

I – Se a sentença fundamentou a resolução do contrato em apenas alguns dos fundamentos invocados na Petição Inicial, afastando outros, perante a pluralidade de fundamentos invocados pelo Autor é admissível a este requerer a ampliação do objecto do recurso interposto pela Ré porque se a Ré obtiver vencimento de causa em sede de recurso, apesar do Autor não ser parte vencedora, pode ainda ver deste modo apreciado um dos fundamentos invocados para se decretar a resolução (cfr. art. 636.º, n.º 1 e n.º 2, do CPC). Mas já quanto à parte da ampliação em que o Autor entende que deveria a Ré ser condenada ao pagamento de todas as rendas até entrega efectiva do imóvel, correspondente ao pedido da al. c) da P.I., uma vez que neste caso o Autor não é parte vencedora mas parte vencida e por isso estava obrigado a interpor recurso autónomo, ou subordinado e não o fez.

II – Pretendendo o Autor a declaração de resolução do contrato de arrendamento, no caso de procedência do pedido a condenação deve ter correspondência com esse mesmo pedido decretando-se a resolução (estando vedado decretar a sua extinção por caducidade ou denúncia), sendo irrelevante, para efeitos do art. 609.º, n.º 1 ou 615.º, n.º 1, al. e), do CPC, qual o fundamento ou fundamentos em que a mesma se baseou para tal efeito porque aí já estamos no domínio da causa de pedir e não do pedido, improcedendo a invocada nulidade.

III – Os factos alegados pelo Autor na Petição Inicial não só foram tidos em conta na sentença como ainda resultaram provados, sendo assim incompreensível invocar desta omissão.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

IV – Os factos provados devem resultar dos factos alegados na Petição Inicial e não os factos que terão alegadamente ocorrido posteriormente e agora alegados pelo Autor em sede de recurso, como sucede com a alegação da falta de pagamento de rendas depois da entrada em juízo da Petição Inicial, já que a eventual falta de pagamento de rendas na pendência da acção poderá ser fundamento apenas para instaurar incidente de despejo imediato.

V – Os factos novos de que a parte não fez oportunamente uso no processo, não podem ser trazidos por ela aos autos apenas em sede de recurso, rejeitando-se a impugnação da decisão da matéria de facto.

VI – A Ré não transmitiu qualquer estabelecimento comercial que possuía a terceiros, enquanto unidade económica composta de vários elementos como móveis, utensílios, mercadoria, empregados, freguesia, know-how, entre outros, como uma universalidade, mas antes e tão somente a Ré cedeu o espaço a terceiros através de múltiplos contratos, aliás, como a própria admite, para que estes ali exercessem, cada um deles, as suas respectivas actividades de que já era titulares, por isso, não se trata de cessão de estabelecimento comercial mas antes cedência não autorizada do gozo do imóvel, ou seja, de sublocação (cfr. artigos 1022.º e 1060.º, do Código Civil), por isso, pela sua gravidade e consequências, é fundamento de resolução do contrato, por ser inexigível a sua manutenção, a cessão do gozo do prédio em causa, ilícita, inválida e ineficaz perante o Autor, ao abrigo do disposto no art. 1083.º, n.º 1, al. e), do Código Civil.

VII – Considerando que a Ré paga de renda ao Autor €120,00 mensais pelo arrendamento do locado e recebe de terceiros a quantia mensal de €800,00 pelo mesmo espaço significa que a Ré obtém a vantagem patrimonial correspondente à diferença daqueles montantes, ou seja, a quantia de €680,00 mensais (enriquecimento da Ré e correspondente empobrecimento do Autor à custa daquela); não existe uma relação que, à luz do direito legitime tal enriquecimento, antes pelo contrário, é proibido pelo disposto no art. 1062.º, do Código Civil (não existe uma causa justificativa); finalmente, não existe outro mecanismo legalmente previsto para o Autor obter a restituição daquelas quantias, já que, apesar ser fundamento de resolução do contrato de arrendamento, já vimos que este seria sempre resolvido com outros fundamentos como ainda não prevê qualquer norma para impor a restituição devida (ausência de acção apropriada para o efeito).

VIII – Não ocorre litigância de má fé quando se exercem os direitos previstos na Lei e na Constituição.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

1442/24.1YLPRT.E1 – 13/03/2025

Relator: Vítor Sequinho dos Santos – Adjuntos: Canelas Brás e Isabel de Matos Peixoto Imaginário

A arrendatária não purgou a mora dentro do prazo de 1 mês a contar da notificação da resolução, pelo que, atento o disposto no n.º 3 do artigo 1984.º do Código Civil, esta última produziu o seu efeito extintivo do contrato de arrendamento. Consequentemente, a recorrida está obrigada a restituir o locado aos recorrentes.

*

615/23.9T8TMR.E1 – 13/03/2025

Relator: Cristina Dá Mesquita – Adjuntos: Eduarda Branquinho e Ana Margarida Leite

1 – Os eventuais vícios da decisão da matéria de facto não constituem, em caso algum, causa de nulidade da sentença; a deficiência, a obscuridade ou a contradição verificadas na decisão de facto ou a falta ou insuficiência da sua motivação (porventura por não terem sido atendidos ou ponderados determinados meios probatórios) constituem vícios que não são causa de nulidade da sentença, podendo, ao invés, determinar, por parte do tribunal da relação, o exercício dos seus poderes de rescisão ou de cassação da decisão da matéria de facto da 1ª instância nos termos previstos no artigo 662.º, n.º 2, alíneas c) e d), do CPC.

2 – O óbito de uma co-arrendatária, viúva do arrendatário primitivo, que tal como os réus na presente ação, ambos filhos do primitivo arrendatário, adquiriu aquela posição contratual por força do disposto no artigo 112.º do RAU, em vigor à data do óbito do arrendatário que celebrou o contrato de arrendamento para comércio, não gera a possibilidade de transmissão da posição de arrendatário aos aqui réus porque estes já eram contitulares da posição jurídica de arrendatário. Aquele óbito apenas possibilitou e gerou a concentração nas pessoas de ambos os réus/apelados da posição jurídica de arrendatário. Uma vez que não foi alegado, donde não se provou, que qualquer um dos réus (co-arrendatários), e nomeadamente a ré, se tivesse(m) desvinculado da relação de arrendamento através dos mesmos meios que ao arrendatário singular são facultados, designadamente por revogação, ambos aqueles réus têm a obrigação de pagamento das rendas relativas ao locado, como resulta do disposto no artigo 1038.º, alínea a), do Código Civil.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

1640/23.5T8STB.E1 – 27/03/2025

Relator: Maria Domingas Simões – Adjuntos: Cristina Dá Mesquita e Isabel de Matos Peixoto

Imaginário

I – Tendo a ré arrendatária passado a residir em permanência noutra local há mais de um ano, tendo por referência a data da propositura da acção, e sendo uma eventual utilização esporádica do locado incompatível com o conceito de uso efectivo do mesmo, mostra-se violado o contrato de arrendamento para habitação permanente celebrado, incumprimento que pela sua gravidade torna inexigível ao senhorio a sua manutenção, verificando-se o fundamento resolutivo previsto no artigo 1083.º, n.º 2, alínea d), do Código Civil.

II – A tal não obsta a permanência de um irmão da Ré no arrendado, tanto mais quando se desconhece quando ali passou a residir.