

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 280/24.6YLPRT.P1

Relator: ANA OLÍVIA LOUREIRO

Sessão: 07 Outubro 2024

Número: RP20241007280/24.6YLPRT.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

DECISÃO SURPRESA

COMPROVATIVO DO IMPOSTO DE SELO

MATÉRIA DE FACTO IRRELEVANTE

Sumário

I - A proibição de decisões surpresa que decorre do artigo 3º número 3 do Código de Processo Civil visa evitar que as mesmas sejam inesperadas para as partes em face do que é o objeto, de facto e de direito, do litígio e não a obstar a que os seus mandatários se sintam surpreendidos pelo facto de, noutros processos, o mesmo juiz ter adotado diferente solução de direito.

II - Da falta de junção de comprovativo do pagamento do imposto de selo prevista no artigo 15.º B, número 2, alínea h) da lei 6/2006 de 27 de fevereiro não decorre nulidade por erro na forma de processo, sendo a consequência legal dessa omissão a prevista na alínea i) do número 1 do artigo 15.º-C: a recusa do requerimento.

III - Concluindo-se que as alterações à decisão da matéria de facto pedidas em sede de recurso não relevam, ainda que sejam julgadas procedentes, para a solução jurídica do litígio, deve ser rejeitada a reapreciação da prova, sob pena de prática de ato inútil, o que é proibido pelo artigo 130º do Código de Processo Civil.

Texto Integral

Processo número 280/24.6YLPRT.P1, Juízo Local Cível da Póvoa de Varzim, Juiz 2.

Recorrentes: AA e BB

Recorrido: CC

Relatora: Ana Olívia Loureiro

Primeiro adjunto: Nuno Marcelo Nóbrega dos Santos Freitas Araújo

Segundo adjunto: José Eusébio Almeida

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

I - Relatório:

1. Em 21-03-2024 CC apresentou no Balcão do Arrendatário e do Senhorio pedido de despejo de imóvel urbano destinado à habitação contra AA e BB alegando que o contrato de arrendamento que sustentava a ocupação desse imóvel pelos Réus cessara por via de comunicação atempada da sua oposição à renovação. Pediu, ainda, a condenação dos Requeridos no pagamento de 640 € a título de “*outros encargos*”. Juntou aos autos o contrato de arrendamento, comprovativo do pagamento e imposto de selo e duas comunicações por si dirigidas aos Réus.
2. Em 31-03-2024 os Réus opuseram-se a tal pretensão alegando, em suma, que eram arrendatários do imóvel desde 1 de março de 2013 e que quem lhes arrendou, nessa data, o referido imóvel foi o pai do Autor que nunca participou tal o contrato de arrendamento à Autoridade Tributária. Mais alegam que foi o pai do Autor quem, em 1 de fevereiro de 2017 lhes apresentou um escrito particular que titulava o contrato de arrendamento junto com o requerimento inicial. Afirmaram que apenas subscreveram tal segundo contrato com a intenção de poderem passar a declarar o pagamento das rendas para efeitos fiscais. Defenderam, ainda, que do comprovativo de pagamento de imposto de selo junto com o requerimento inicial não resulta a devida identificação dos locatários nem do locado, pelo que desconhecem se o mesmo se refere ao primeiro andar do imóvel ali referido, de que são locatários. Defenderam que o contrato de arrendamento objeto dos autos foi celebrado por tempo indeterminado. Pediram a condenação do Autor como litigante de má-fé.
3. Os autos foram remetidos para distribuição ao Juízo Local Cível da Póvoa de Varzim em 21-03-2024.

4. Em 22-03-2024 foi proferido despacho em que se ordenou: a) a notificação do Autor para esclarecer a discrepância entre as cláusulas primeira e quarta do contrato objeto dos autos (referindo-se a primeira ao primeiro andar e a quarta o rés-do-chão) e para se pronunciar sobre o pedido de sua condenação como litigante de má-fé; b) a notificação dos Réus para esclarecerem se foi celebrado verbalmente o contrato de arrendamento que dizem ter tido início em 01-03-2013.
5. O Autor veio esclarecer que apenas por mero lapso ficou a menção, numa das cláusulas contrato celebrado com os Réus, da locação do rés-do-chão, sendo que os mesmos ocuparam e ocupam o primeiro andar do imóvel em questão, como resulta do demais clausulado e os próprios não discutem. Admitiu, ainda, que os Réus já desde 1 de março de 2013 ocupavam, de facto, o mesmo imóvel, ao abrigo de contrato de locação celebrado por escrito particular com o seu anterior proprietário, seu pai, contrato esse celebrado por prazo certo de um ano, renovável, mas que, tendo o Autor adquirido o imóvel ao seu pai, lhes propôs e estes aceitaram a celebração de um novo contrato de arrendamento, em alternativa à sua oposição à renovação do contrato.
6. Os Réus, por requerimento de 26-04-2024, vieram alegar que continua a ser o pai do Autor a receber o pagamento das rendas do locado, que tinham ambos mais de sessenta e cinco anos à data em que o Autor lhes comunicou a oposição à renovação do contrato e que o imposto de selo liquidado pelo Autor não corresponde ao devido pelo contrato de arrendamento objeto dos autos. Afirmaram, ainda, que o contrato escrito celebrado com o Autor em 1 de fevereiro de 2017 não estipulou qualquer prazo certo para a sua duração.
7. Em 06-05-2024 foi proferido despacho em que se ordenou ao Autor a junção de cópia integral do comprovativo de pagamento do imposto de selo devido pela celebração do contrato de arrendamento em discussão nos autos e foi designada data para audiência de julgamento.
8. Em 17-05-2024 o Autor juntou aos autos duplicado do comprovativo de liquidação do imposto de selo.
9. A audiência de julgamento decorreu em duas sessões, com produção da prova admitida e debates orais.
10. A 01-08-2020 foi proferida sentença que condenou os Réus a entregarem o locado ao Autor no prazo de 30 dias, absolvendo-os do demais pedido.

II - O recurso:

É desta sentença que recorrem os Réus, pretendendo a alteração parcial do julgamento da matéria de facto e a sua revogação, com a consequente declaração de improcedência da ação.

Para tanto, alegam o que sumarizam da seguinte forma em sede de conclusões de recurso:

A) A decisão recorrida é nula nos termos do art.º 195º do C.P.C., por constituir uma decisão surpresa com violação do nº 3 do art.º 3º do C.P.C., na medida em que em 02/05/2023 no Proc. 938/23.7T8PVZ, Juiz 2 do Juízo Local Cível a Sra. Juiz a quo proferiu um saneador-sentença com a Ref.º 458240310, no qual aderiu à aplicação do período de renovação por 3 anos previsto no art.º 1096º do C.C., por aplicação e interpretação da nova redacção dada ao mesmo pela Lei nº 13/2019 de 12/2;

B) Sufragou até esse entendimento no acórdão de 24/05/2022 do TRL no Proc. 7855/20.0T8LRS.L1-7 e ainda no acórdão do STJ de 17/01/2023, no Proc. 7135/20.1T8LSB.L1.S1;

C) A Exma. Sra. Juiz a quo sabia que o signatário da oposição dos presentes autos é também o advogado naquele processo 938/23.7T8PVZ, o qual se encontra sob recurso;

D) Como a própria Sra. Juiz refere na decisão, mudou de opinião e ou orientação jurisprudencial, sem que do facto tivesse dado conhecimento às partes para cumprimento do disposto no nº 3 do art.º 3 do C.P.C., pelo que a decisão proferida nesse conspecto constituiu uma inequívoca decisão surpresa e por isso nula;

E) Os presentes autos padecem ainda de nulidade nos termos dos arts.º 193º e 195º do C.P.C. por erro na forma processual, já que o Requerente estava impedido de recorrer ao procedimento especial de despejo nos termos do NRAU;

F) Pois que do eventual pagamento do imposto de sêlo do contrato de 2013, não resulta que o novo contrato de 01 de Fevereiro de 2017 não tenha de liquidar novo imposto de sêlo, factualidade que em nada se confunde com a questão da necessidade ou não de celebrar novo contrato, face à alteração da titularidade da propriedade;

G) Como resulta da conjugação do teor dos depoimentos prestados:

- Pelo Requerente CC, ficheiro Diligencia_280-24.6YLPRT_2024-07-15_12-13-47;

- Pela Testemunha DD, ficheiro Diligencia_280-24.6YLPRT_2024-07-11_14-36-28;

- Pela Testemunha EE, ficheiro Diligencia_280-24.6YLPRT_2024-07-11_14-57-05;

- Pela Testemunha FF, ficheiro Diligencia_280-24.6YLPRT_2024-07-11_15-11-02;

- Pela Testemunha GG, ficheiro Diligencia_280-24.6YLPRT_2024-07-11_15-34-31; e

- Pela Testemunha HH, ficheiro Diligencia_280-24.6YLPRT_2024-07-11_15-43-55, o facto 1 tem de ser dado como não provado, por o escrito de 01 de Março de 2013 ter sido impugnado e o seu teor não corresponder ao declarado pelo próprio autor do mesmo, a testemunha DD;

H) Ao invés resulta do depoimento da Testemunha DD, supra referido e aos minutos (...)

I) Impõe-se assim que revogado o teor do Facto 1, seja dado ao mesmo uma nova redacção, a saber: “Facto 1 - Em 01 de Março de 2013 os Requeridos como arrendatários e DD e mulher EE como senhorios celebraram entre si um contrato de arrendamento para habitação, pelo prazo de um ano renovável por iguais períodos, com início na mesma data, relativamente ao 1º andar e quintal do prédio urbano sito na Rua ..., da cidade da Póvoa de Varzim e inscrito na matriz urbana sob o art.º ..., pela renda mensal de 300,00 €.”;

J) Os Apelantes não se conformam com a decisão de facto que deu como, **MATÉRIA DE FACTO** declarada **NÃO PROVADA** quanto aos factos:

“A) O pai do Requerente apresentou aos Requeridos o escrito particular identificado em 2. para efeitos de participação fiscal do contrato celebrado em 01/03/2013. B) E os Requeridos apenas subscreveram o mesmo com a

intenção de verem a sua situação fiscal regularizada e poderem deduzir os valores da renda em sede de IRS.”;

K) Tais factos das als. A) e B) dados como não provados, devem passar a integrar os factos dados como provados sob os números 7 e 8 respectivamente e com os seguintes teores: “7. O pai do Requerente apresentou aos Requeridos o escrito particular identificado em 2. para efeitos da participação fiscal do arrendamento por causa de o prédio ter sido transmitido ao filho. 8. Os Requeridos subscreveram o mesmo para poderem deduzir os valores da renda em sede de IRS.”

L) Já que, do facto dado como não provado na alínea “A”, a única parte que não ficou provada foi a parte final “celebrado em 01/03/2013”, já que no mais, resulta do depoimento do Procurador e pai Sr. DD, autor do referido escrito que lavrou por efeito da passagem do prédio para o nome do filho;

M) O facto dado como não provado na alínea “B”, atenta contra o disposto nos arts.º 412º e 413º do C.P.C. e as normas do CIRS e do CIRPC, tem de passar ao elenco dos factos provados sob o nº8, com exclusão do advérbio “apenas” e da expressão “com a intenção de verem a situação fiscal regularizada”.

N) Se é de conhecimento público que a transmissão de um imóvel objecto de um contrato de arrendamento não obriga à celebração de novo contrato, se este foi celebrado, foi por ocorrer manifestação de vontade na sua celebração, o que obriga a novo pagamento do imposto de sêlo e nova participação;

O) Na motivação da decisão, a Sra. Juiz a quo, no que respeita à valoração dos depoimentos das Testemunhas DD e mulher EE, declara:

“- em terceiro lugar, as testemunhas DD e EE afirmaram que venderam o imóvel em causa nos autos ao requerente, seu filho, explicando que após a venda este os instruiu a diligenciarem pela celebração de novo contrato com os requeridos, o que o primeiro fez, na qualidade de representante daquele;”.

P) De tal motivação resulta provado que o Requerente instruiu a Testemunha DD, seu Procurador e pai, para que o mesmo efectuasse a celebração de um novo contrato de arrendamento com os Requeridos;

Q) Este facto é de carácter relevante e possui repercussão directa nos presentes autos, devendo ser adicionado à matéria de facto dada como provada sob o facto nº 9, com a seguinte redacção:

“9. O Requerente após a aquisição do prédio objecto do contrato, instruiu o pai, seu Procurador, para diligenciar pela celebração de novo contrato com os Requeridos.”;

R) A alteração da matéria de facto dada como provada, nomeadamente a eliminação do facto nº 1 e a sua substituição por um novo facto com a redacção supra indicada, a alteração da matéria de facto dada como não provada sob as alíneas “A” e “B”, que deverão ser eliminadas e passarem a factos provados sob os números “7” e “8” e o novo facto a ser aditado sob o nº “9”, impõem-se pela concreta reapreciação da prova gravada, nomeadamente dos depoimentos prestados por todas as Testemunhas e ainda por resultarem de factos notórios e de conhecimento geral que se impõem ao conhecimento do Tribunal nos termos dos arts.º 412º e 413º do C.P.C.;

S) Reapreciada e analisada a prova, verifica-se que o Tribunal a quo violou, na sua interpretação e aplicação, o disposto nos arts.º 376º e 396º do Cod. Civil e dos arts.º 412º e 413º do C.P.C., pois que fez uma errada interpretação da mesma e conseqüente errada aplicação das normas de direito;

T) O contrato de arrendamento em causa nos presentes autos tem por isso de ser qualificado como um contrato de natureza “SEM TERMO/OU DE DURAÇÃO INDETERMINADA”, por força das alterações supra indicadas à matéria de facto;

U) Os Requeridos subscreveram o mesmo, porque confiaram nas declarações relativas à transmissão do prédio e à necessidade de regularização, a fim de poderem deduzir o valor das rendas pagas em sede de IRS;

V) Do depoimento da testemunha DD, autor do escrito de 01 de Março de 2013, resulta que nem os então senhorios e muito menos os Requeridos quiseram em algum momento celebrar qualquer contrato de arrendamento “a prazo certo” como consta do escrito;

X) Seja pela requerida alteração à matéria de facto, seja pela interpretação do teor literal dos escritos, que o novo contrato iniciado a 01 de Fevereiro de 2017 se tem de interpretar como um contrato de arrendamento celebrado por tempo indeterminado, nos termos dos arts.º 1094º nº 1 in fine e 1099º ambos do C.C., por dele não constar qualquer estipulação de “prazo certo” nos termos do art.º 1095º do C.C.;

Y) A manifestação de vontade da adesão por banda dos Requeridos, resulta do depoimento da Testemunha DD que tratou de tudo junto dos mesmos,

elaborou o contrato, levou o mesmo aos inquilinos (requeridos) para assinarem e assinaram;

Z) Para a qualificação de um contrato de arrendamento do tipo “prazo certo”, a lei exige que conste do mesmo uma cláusula que seja inequívoca e expressa quanto à escolha desse tipo “prazo certo”;

AA) A fixação do período temporal de duração do contrato, não corresponde à estipulação de qualquer cláusula susceptível de qualificação de contrato por prazo certo (cfr. art.º 1095º do Cod. Civil à contrário), o que não tem qualquer correspondência com a matéria de facto nem com o escrito que suporta a prova do facto 2;

AB) O Contrato de Duração Indeterminada só pode ser denunciado nos termos e condições previstas no art.º 1101º e 1104º do Cod. Civil, não lhe sendo aplicável a oposição à renovação prevista no art.º 1097º do C.C.;

AC) Quer da prova documental, quer da prova testemunhal resulta que na situação sub judice estamos perante um contrato de arrendamento celebrado por tempo indeterminado, com início em 01 de Fevereiro de 2017, o qual por sua vez só é denunciável nos termos do art.º 1101º e 1104º do C.C.; e

AD) Assim, a decisão recorrida violou, na sua interpretação e aplicação o disposto nos arts.º 352º, 361º, 376º, 454º, 461º, 463º, 1094º, nº 1, 1095º, 1096º, 1097º, 1099º, 1101º e 1104º todos do C.C. e os arts.º 3º, nº 3, 4º, 412º e 413º do C.P.C., constituindo uma decisão nula e de nenhum efeito nos termos do disposto nos arts.º 193º, 195º e 615º d) do C.P.C..”

*

O Recorrido contra-alegou sustentando a improcedência da arguição da nulidade da sentença, afirmando ter sido junto aos autos, por duas vezes, o comprovativo do imposto de selo devido e defendendo que a alteração da matéria de facto pretendida pelos Recorrentes não é de apreciar já que o que os mesmos pretendem por via dela é alterar a interpretação/qualificação jurídica das cláusulas contratuais do contrato de arrendamento objeto dos autos e introduzir nos autos factos e argumentos de direito que não alegaram atempadamente. Concluem pela improcedência da apelação e consequente confirmação da sentença recorrida.

III - Questões a resolver:

Em face das conclusões do Recorrente nas suas alegações – que fixam o objeto do recurso nos termos do previsto nos artigos 635º, números 4 e 5 e 639º,

números 1 e 2, do Código de Processo Civil -, são as seguintes as questões a resolver:

1. A nulidade do processado sustentada no argumento de que a sentença consubstancia uma “*decisão surpresa*”;
2. O invocado “*erro na forma de processo*” decorrente da alegada falta de comprovação do pagamento de imposto de selo pelo Autor;
3. A admissibilidade da reapreciação da prova com vista alteração da matéria de facto requerida pela Apelante; e caso se conclua pela positiva,
4. A reapreciação da prova com vista à eventual alteração da redação da alínea 1) dos factos provados, à passagem da matéria dada por não provada nas alíneas A) e B) para o elenco dos factos provados e ao aditamento de um novo facto resultante da prova produzida, mas não considerado pelo Tribunal *a quo*.
5. No caso de vir a ser alterada a decisão da matéria de facto, haverá que apreciar se, com base nela, se deve concluir que o contrato de arrendamento objeto dos autos foi celebrado por tempo indeterminado, questão a apreciar ainda que não seja alterada a matéria de facto com base no teor dos contratos dados por provados nas alíneas 1 e 2.

IV - Fundamentação:

Foram os seguintes os factos seleccionados pelo tribunal recorrido como relevantes para a decisão da causa:

Provados:

“1. DD e EE, na qualidade de proprietários e como primeiros contraentes, e AA e BB, na qualidade de arrendatários e como segundos contraentes, subscreveram o escrito particular junto de fls. 21 a 23, datado de 01/03/2013, intitulado de “contrato de arrendamento para habitação por prazo certo”, de cujo teor consta, além do mais, o seguinte:

“Cláusula primeira:

Os primeiros contraentes são legítimos proprietários do prédio urbano destinado a habitação, sito na Rua ..., da freguesia e concelho da Póvoa de Varzim, inscrito na matriz da freguesia e concelho da Póvoa de Varzim sob o n.º ..., registado na Conservatória do Registo Predial da Póvoa de Varzim sob o n.º ... Póvoa de Varzim.

Cláusula segunda:

1. Pelo presente, os primeiros contraentes dão de arrendamento aos segundos, que declararam aceitar, o primeiro andar do prédio urbano melhor identificado na cláusula precedente.

2. O presente contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo certo de 1 ano, a contar de 01/03/2013, com termo a 28/02/2014, renovando-se automaticamente por períodos de um ano, enquanto não for denunciado ou não houver oposição à renovação a que disser respeito, mediante comunicação nos termos da lei.

3. Pelo presente contrato, não fica arrendado aos seguintes contraentes o quintal e a casinha de quintal, pertencentes ao imóvel, podendo, no entanto, os segundos contraentes usá-lo por favor ou mera tolerância dos primeiros contraentes.

(...) Cláusula terceira:

1. A renda anual acordada é de três mil e seiscentos euros (3.600€), a pagar pelos segundos contraentes, em duodécimos de trezentos euros (300€) aos primeiros contraentes, no primeiro dia útil do mês a que disser respeito, na residência dos senhorios ou por transferência bancária para o NIB que lhes for indicado.

2. A renda será actualizada anualmente de acordo com os coeficientes legais.

Cláusula quarta:

O imóvel objecto deste contrato destina-se à habitação própria e permanente dos segundos contraentes e da sua família, não podendo ser sublocado nem lhe sendo lícito atribuir outro fim ou uso, sem consentimento escrito dos primeiros contraentes.”

2. CC, na qualidade de senhorio e representado por DD, e AA e BB, na qualidade de inquilinos e como segundos contraentes, subscreveram o escrito particular junto de fls. 7, datado de 01/02/2017, intitulado de “contrato de arrendamento”, de cujo teor consta, além do mais, o seguinte:

“1.ª - Os primeiros outorgantes dão de arrendamento ao segundo outorgante, AA, 1.ª andar do seu prédio urbano sito na Rua ..., da freguesia ../../..., e no concelho de Póvoa de Varzim, inscrito no artigo ... da matriz urbana respectiva e registado na Conservatória do Registo Predial da Póvoa de Varzim sob o n.º

....

2.^a - *Este Arrendamento é celebrado pelo prazo de UM ANO, com início em 01 de fevereiro de 2017, sendo automaticamente renovado por iguais e sucessivos períodos, enquanto não for denunciado nos termos legais.*

3.^a - *A renda anual acordada, no valor de TRÊS MIL E SEISCENTOS EUROS e dividida em duodécimos mensais de 300,00 (trezentos euros), no primeiro dia útil do mês a que disser respeito e na residência dos primeiros outorgantes;*

4.^a - *O rés-do-chão deste contrato é dado ao arrendamento, atrás definida na cláusula primeira, destina-se a ser utilizada exclusivamente como habitação principal da segunda outorgante e do seu agregado familiar, pelo que não poderá ser sublocada ou arrendada, no todo ou em parte, sem autorização prévia e escrita dos primeiros outorgantes*

5.^a - *A transmissão da posição contratual que venha a ocorrer na sequência da eventual autorização não implicará a suspensão ou a interrupção do prazo do contrato ora prometido, nem conduzirá a quaisquer alterações no conteúdo do contrato.”*

3. O contrato identificado em 2. foi participado às Finanças e foi pago o correspondente imposto de selo.

4. Em 20/03/2023, o requerente enviou aos requeridos as cartas registadas com aviso de recepção juntas com o requerimento inicial, que os mesmos receberam em 22/03/2023, por meio das quais lhes declarou o seguinte:

“Venho por este meio, na qualidade de senhorio, comunicar-lhe, respeitando a antecedência prevista na lei de 240 dias do prazo de duração inicial do contrato, que não pretendo renovar o contrato de arrendamento com termo certo que celebrámos em 01 de Fevereiro de 2017, com início nessa data (...) pelo prazo certo de 1 ano, automaticamente renovado por iguais e sucessivos períodos, enquanto não for denunciado nos termos legais, relativo ao imóvel sito em Rua ..., 1.º andar, ... Póvoa de Varzim.

Assim, o contrato cessará em 31 de Janeiro de 2024, devendo V. Ex.ª desocupar o locado nessa data, entregando-o livre de pessoas e bens.”

5. À data da apresentação do requerimento inicial, a renda acordada ascendia ao montante mensal de € 320.

6. Os requeridos sempre pagaram a renda *supra* por transferência bancária, por ordem do procurador do requerente e para conta titulada pelo mesmo”

Não provados:

“A) O pai do requerente apresentou aos requeridos o escrito particular identificado em 2. para efeitos de participação fiscal do contrato celebrado em 01/03/2013.

B) E os requeridos apenas subscreveram o mesmo com a intenção de verem a sua situação fiscal regularizada e poderem deduzir os valores da renda em sede de IRS.

C) Os requeridos sabiam que o escrito particular subscrito em 2017 era um novo contrato, não subordinado ao cumprimento de quaisquer obrigações fiscais, e que o imposto de selo foi devidamente pago”.

*

1. Da alegada nulidade do processado:

Os Recorrentes sustentam que a sentença recorrida se traduz em decisão surpresa por não ter sido facultado às partes contraditório sobre a alteração da solução jurídica antes defendida pela Mm^a juíza noutros processos em se que discutia a mesma questão de direito.

Resumindo-os, são os seguintes os argumentos dos Recorrentes para sustentação da sua pretensão:

- A Mm^a Juíza *a quo* em outros processos em que conheceu da mesma questão de direito - relativa à supletividade/imperatividade do prazo de três anos como prazo mínimo de renovação do contrato de arrendamento para habitação -, seguiu entendimento diverso do que ora adotou, como aliás a mesma expressou na sentença ao indicar que, em face dos argumentos das duas posições jurisprudenciais que têm vindo a ser adotadas para resolução desta questão, mudou a sua anterior posição sobre a mesma;

- A Mm^a Juíza bem sabia que num anterior processo, em que decidiu de outra forma, era mandatário o advogado dos réus;

- O mesmo ficou surpreendido com a mudança do entendimento da Mm^a Juíza, com a qual não podia contar já que a mesma não comunicou às partes essa alteração “*das suas convicções jurídicas*”, como devia ter feito;

- A falta de cumprimento do contraditório sobre a “*alteração da posição conceptual da Sr^a Juiz*” constitui nulidade processual.

O que nos oferece dizer sobre esta linha argumentativa é, em primeiro lugar, que a mesma parte de uma notória confusão entre:

- a posição da parte e a do seu mandatário; e

- a (im)previsibilidade de a sentença assentar numa determinada solução de direito e a expectativa de que o juiz da causa venha a manter um entendimento que tem vindo a adotar em situações idênticas.

O que se visa evitar com aquilo a que se vem chamando de “*proibição de decisões surpresa*” é que as partes possam vir a ser confrontadas com decisões com que não podiam de todo contar em face do que estava em discussão no litígio.

O processo civil visa, como qualquer lei adjetiva, regular a tramitação de um litígio judicial que se desenrola entre partes - que não se confundem com os seus advogados -, pretendendo-se que esse devir do processo seja previsível e garanta o exercício dos direitos daquelas. A expressão da “*necessidade da contradição*” constante no artigo 3.º número 1 do Código de Processo Civil, e a proibição de decisões surpresa, que decorre do seu número 3, mais não são do que a expressão da natureza, ou, se se preferir, da finalidade do processo que é a de decisão de um litígio que deve ser apreciado em dialética, ou seja, que deve proporcionar um diálogo de contraposição de factos e entendimentos das partes com vista a que se atinja a sua solução de acordo com o direito.

Nos autos está em causa a pretensão de um senhorio de ver declarado cessado o contrato de arrendamento celebrado com os Réus por se ter oposto à sua renovação. O mesmo alega as razões de facto e de direito pelas quais entende que a sua oposição à renovação do contrato foi comunicada para ter efeito antes da subsequente renovação. Os Réus defenderam-se alegando, no que aqui releva convocar, que no contrato celebrado com o Autor foi estipulado que o mesmo seria por tempo indeterminado bem como que o mesmo visou substituir outro em vigor desde 1 de março de 2013, com o único intuito de poder ser participado para efeitos fiscais. O Autor respondeu sustentando que ainda que se devesse considerar que o contrato objeto dos autos se iniciara em 2013, sendo também este celebrado pelo prazo de um ano e renovável por iguais períodos, já há muito que decorrera o prazo mínimo de 3 anos que a posterior alteração do Código Civil impôs para os contratos de arrendamento

para habitação, pelo que sempre poderia ter-se oposto à sua renovação no momento em que o fez.

A M^a juiz concluiu, após julgamento, que o contrato de arrendamento em vigor entre as partes foi celebrado validamente em 01-02-2017, pelo prazo certo de um ano renovável por iguais períodos e que, por tal, sendo supletiva a norma prevista no artigo 1096^o do Código Civil com a redação introduzida durante a vigência do contrato na parte relativa ao prazo mínimo da sua renovação, a oposição à renovação podia ter ocorrido na data em que o Autor a comunicou aos Réus.

Ou seja, como é bom de ver, a decisão e respetiva fundamentação tiveram por base as questões de facto e de direito que tinham sido suscitadas.

A alegada confiança/expetativa do Advogado de uma das partes de que a solução adotada fosse a mesma que M^m Juíza assumira noutros processos em nada releva pois aquela não estava vinculada a qualquer solução legal (além de que, como se verá a final, a decisão do litígio não seria diferente caso a Sr^a Juíza *a quo* mantivesse aquela que era alegadamente a sua anterior interpretação da Lei).

É frequente, mormente em situações, como a presente, em que o regime legal é sucessivamente alterado, que doutrina e jurisprudência se dividam e sigam diferentes vias de resolução da mesma questão de direito acontecendo, por regra, que apenas com o decurso do tempo acaba por vir a tornar-se claramente maioritária, ou até unânime, uma das teses em confronto (embora nem sempre assim ocorra).

Não podiam as partes ter ficado surpreendidas com a prolação de uma decisão que teve por base os factos que ambas aportaram para os autos e que aos mesmos aplicou o direito que a questão convocava (e em que ambas assentaram as suas posições): o regime do arrendamento urbano para habitação, em especial, o relativo à sua renovação automática. O que sucedeu foi que a interpretação feita pela M^m Juíza *a quo* de uma das normas jurídicas aplicáveis redundou no vencimento da ação pelo Autor. Tal, contudo, não é surpreendente, sendo a decisão tomada uma das soluções possíveis para a demanda. Mesmo que a solução adotada tenha espantado o mandatário dos Réus - o que não se entende, pois, sendo advogado, conhece ou deve conhecer as várias interpretações do artigo 1096^o do Código Civil defendidas pela doutrina e pela jurisprudência -, tal não tem qualquer relevo, já que o mesmo não é parte na ação e a proibição de decisões surpresa visa evitar que as mesmas sejam ser inesperadas para as partes e não impedir que os seus

mandatários se sintam surpresos. Acresce dizer que ainda que a Mm^a Juíza tivesse adotado diverso entendimento noutro processo em que fossem partes os aqui Réus, tal não levaria a que se pudesse considerar a decisão desta ação uma decisão surpresa.

Os Réus podiam e deviam contar com a solução do litígio que foi encontrada já que foram citados para contestar uma pretensão do Autor que se baseava na vigência de um alegado contrato de arrendamento a prazo certo, renovável pelo mesmo período de tempo, e na comunicação, que este lhes dirigiu, de oposição à renovação do contrato no termo de um dos seus alegados períodos de renovação.

A sentença recorrida não conheceu, assim, de nenhuma questão nova com que as partes não pudessem contar e nem se baseou em factos que não tivessem sido aportados ao processo pelas partes, bem como não aplicou solução jurídica sustentada em norma ou instituto jurídico que não fosse de esperar que viesse a ser aplicado.

Pelo que improcede a invocada nulidade do processado.

*

2 - Do erro na forma de processo.

Argumentam os Apelantes que o Autor não comprovou o pagamento do imposto de selo devido pelo contrato de arrendamento objeto dos autos o que, afirmam, impedia o recurso ao procedimento especial de despejo o que, por sua vez e por razões que não partilham, redundava no uso indevido dessa forma de processo.

O erro na forma de processo está previsto como uma nulidade processual nos termos do artigo 193º do Código de Processo Civil. Este e outros diplomas legais preveem diversos tipos de ações especiais destinadas a exercer certos e concretos direitos, como sejam, no que aqui importa, o procedimento especial de despejo previsto no DL 1/2013 de 7 de janeiro.

Das disposições conjugadas dos artigos 8º do referido Diploma e 15º da Lei 6/2006 de 27 de fevereiro (com a redação resultante da Lei 56/2023 de 6/10) resulta que: *“O procedimento especial de despejo é um meio processual que se destina a efetivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim*

a que este se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes”.

O Autor pretendia, por via da ação, a entrega de imóvel locado aos Réus alegando uma causa de cessação do contrato de arrendamento: a oposição à renovação no final de um dos períodos de renovação do contrato a termo. Donde, manifestamente, usou da forma de processo especial adequada e legalmente prevista para o efeito, não sendo de anular o processado.

O que poderia estar em causa em face do teor das alegações era se o Autor cumpriu uma das obrigações legalmente previstas para que, enquanto senhorio, pudesse recorrer ao presente processo especial: a do pagamento do imposto de selo relativo ao contrato que serve de causa de pedir – cfr. artigo 15.º, número 5 da Lei 6/2006.

Pretendeu o legislador condicionar o uso dessa forma especial de processo à comprovação de cumprimento de obrigações tributárias e na descrição do que deve constar do formulário próprio a apresentar no Balcão do Arrendatário e do Senhorio incluiu a obrigação de apresentação de “(...) *comprovativo do pagamento do imposto do selo ou comprovativo da liquidação do IRS ou do IRC relativo aos últimos quatro anos e do qual constem as rendas relativas ao locado, salvo se o contrato for mais recente*” (cfr. artigo 15.º-B número 2, alínea h) da Lei 6/2006.

A consequência legalmente prevista para a falta de apresentação desse comprovativo é a recusa do requerimento, nos termos do artigo 15.º-C, número 1 i) do mesmo Diploma.

Os Réus, no articulado de oposição ao despejo, alegaram que da declaração fiscal junta pelo Autor “*não consta a identificação dos arrendatários, nem do locado pelo que não tinham como saber se a mesma se refere ao imóvel de que são locatários*”.

O Autor juntou aos autos, com o requerimento inicial, comprovativo de pagamento de imposto de selo datado de 13-02-2017 devido pela celebração de contrato de arrendamento celebrado em 01-02-2017 relativo a imóvel inscrito na matriz urbana sob o artigo ... da União de Freguesias ..., ... e ... e declarando uma renda de 300 €, que corresponde ao montante da renda mensal acordada nos termos do contrato escrito que juntaram com o requerimento inicial.

Em 10-04-2024, depois da oposição dos Réus em foram levantadas dúvidas sobre se tal comprovativo respeitaria ao contrato objeto dos autos ou a outro que tem por objeto a locação do rés-do-chão do mesmo imóvel, e porque para tanto notificado pelo Tribunal, o Autor juntou comprovativo de pagamento de imposto de selo relativo a outro contrato de arrendamento do mesmo imóvel celebrado na mesma data, mas cujo valor de renda era de 210 €.

Explicou que, de facto, no mesmo dia em que celebrou o contrato objeto dos autos com os Réus também celebrou com diferente locatário contrato de arrendamento do rés-do-chão do mesmo imóvel (e que, por isso, ocorreria lapso de escrita numa das cláusulas do contrato objeto dos autos ali se referindo rés-do-chão quando se queria dizer - e consta da primeira cláusula desse contrato - que se dava de arrendamento o primeiro andar do mesmo imóvel).

Perante esta explicação e a demonstração de que no mesmo dia foram pagos pelo Autor dois diferentes impostos de selo relativo à celebração de dois diferentes contratos de arrendamento sobre o mesmo imóvel, o Tribunal *a quo* deu como provado que o contrato celebrado entre Autor e Réus em 01-02-2017 “(...) foi participado às Finanças e foi pago o correspondente imposto de selo”.

Os Recorrentes, embora dirijam censura à convicção positiva da Mm^a Juiza sobre o referido facto - pagamento do imposto de selo -, não pediram a alteração da alínea 3 dos factos provados pelo que, estando assente que o Autor procedeu ao pagamento do imposto de selo devido pelo contrato de arrendamento que invocou como causa de pedir não havia, sequer, fundamento para a rejeição do requerimento inicial.

Improcede, assim, a segunda via de censura dirigida à decisão recorrida, não ocorrendo qualquer nulidade do processado.

*

3 - A admissibilidade do recurso da matéria de facto.

Cabe agora apreciar da admissibilidade da reapreciação da matéria de facto, tendo presente o teor das alíneas que se querem ver alteradas/aditadas, os argumentos esgrimidos para sustentar essa pretensão e o relevo ou utilidade das mesmas para a decisão do mérito do recurso.

Decorre do artigo 662º, número 1 do Código de Processo Civil que *“A Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa.”*

Daqui decorre o dever de reapreciação da decisão proferida sobre a matéria de facto pelo tribunal da Relação, que deve formar a sua própria convicção quanto à prova produzida que tenha que reapreciar.

Ora, a admissibilidade do recurso da matéria de facto depende do cumprimento dos ónus previstos no artigo 640º, do Código de Processo Civil.

Tal preceito, pelo seu número 1, impõe - no que agora releva convocar - ao recorrente que especifique, *“sob pena de rejeição”*:

“a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;

b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;

c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.”.

O número 2 do referido artigo estatui que *“Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respetiva parte, indicar com exatidão as passagens da gravação em que funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes”.*

O Recorrente cumpriu manifestamente a obrigação de discriminação dos factos que quer ver alterados, indicou a decisão que sobre eles quer ver proferida e os meios de prova que entende como relevantes para a sua pretensão. Transcreveu mesmo grande parte dos depoimentos que tem por relevantes para a sustentação da sua tese.

Sucede, porém, que no confronto entre os factos que quer ver alterados e os que se mantêm inalterados por não terem sido alvo de censura, se conclui pela inutilidade das alterações sugeridas e, portanto, da reapreciação da prova.

Ora, nos termos do previsto no artigo 130º do Código de Processo Civil, não é lícito realizar no processo atos inúteis.

Como vem sendo decidido pelo Supremo Tribunal de Justiça, “(...) *nada impede a Relação de apreciar se a factualidade indicada pelos recorrentes é ou não relevante para a decisão da causa, podendo, no caso de concluir pela sua irrelevância, deixar de apreciar, nessa parte, a impugnação da matéria de facto por se tratar de ato inútil.*”^[1]

Recordemos que os Réus sustentam, quer na ação quer em sede de recurso que o contrato de arrendamento em vigor se iniciou em 2013 foi celebrado por tempo indeterminado e que o contrato por eles subscrito em 2017 lhes foi proposto pelo anterior senhorio, pai do Autor, em representação deste, com vista a regularizar perante a Autoridade Tributária a anterior omissão de participação do contrato para efeitos fiscais.

Todavia, o que pretendem os Réus por via de recurso é que se conclua que o contrato que admitem ter celebrado em 2017 com o aqui Autor foi celebrado por tempo indeterminado. Vejam-se, a propósito, as conclusões de recurso expressas nas alíneas X) e AC). Nesta última pode ler-se: “*Quer da prova documental, quer da prova testemunhal resulta que na situação sub judice estamos perante um contrato de arrendamento celebrado por tempo indeterminado, com início em 01 de Fevereiro de 2017 (...)*”.

Recordadas as pretensões exercidas por via do recurso, atentemos em cada um dos factos que os Apelantes querem ver alterados.

*

A primeira alínea da matéria de facto que foi alvo de censura deu como provado que: “*DD e EE, na qualidade de proprietários e como primeiros contraentes, e AA e BB, na qualidade de arrendatários e como segundos contraentes, subscreveram o escrito particular junto de fls. 21 a 23, datado de 01/03/2013, intitulado de “contrato de arrendamento para habitação por prazo certo”, de cujo teor consta (...)*”, a que se segue a transcrição do clausulado desse contrato.

Ao contrário do que ora alegam os Réus quando afirmam que impugnaram o teor de ambos os contratos de arrendamento juntos aos autos (o celebrado com o autor em 2017, junto com o requerimento inicial e o celebrado pai deste em 2013, que foi junto a 10-04-2024), os mesmos não impugnaram a sua assinatura aposta em nenhum deles e nem alegaram que o seu teor tenha sido alterado/forjado ou seja, a qualquer título, diverso do que subscreveram.

Limitaram-se a afirmar, na contestação, ser falso o teor do contrato junto como documento número 1 do requerimento inicial “(...) *porquanto o contrato de arrendamento pelo prazo de um ano, renovável, destinado a habitação mediante o pagamento da renda mensal de 300,00 € (trezentos euros), foi celebrado e teve início em 01 de Março de 2013*”. Desta forma de impugnação resulta que os Réus não puseram em causa o teor do clausulado contratual e a sua subscrição, apenas defendendo que se deve considerar que o contrato vigora desde 2013 na sequência do que antes haviam alegado sobre o interesse (do Autor e dos próprios Réus) que esteve subjacente à subscrição do segundo contrato: a regularização fiscal do contrato já em vigor que não havia sido comunicado à Autoridade Tributária.

Relativamente ao contrato que alegaram ter celebrado em 2013 com o pai do Autor, tendo este admitido a sua celebração, esclareceu que o mesmo foi reduzido a escrito e juntou aos autos a respetiva cópia por requerimento de 10-04-2024. Do seu teor resulta que foi celebrado por escrito, em 01-03-2013, foi assinado pelos Réus e que foi liquidado o respetivo imposto de selo em 07-03-2013, conforme carimbo nele apostado.

Os Réus foram notificados do requerimento para junção desse e de outros documentos em 10-04-2023 e responderam ao mesmo, em 26-04-2024, sem que tenham impugnado o seu teor ou assinatura. Apenas alegaram, quando a tal documento, o seguinte:

“E se alguma dúvida o contrato inicial suscitava quanto a tratar-se de um contrato por tempo indeterminado, dúvidas não há de que, pelo escrito de 01 de FEVEREIRO de 2017 o que foi querido, para além da regularização fiscal em nome do filho A., o que ficou claro foi que se trata de um contrato por tempo indeterminado.(...) Pois que nenhuma cláusula foi inserida no escrito para efeitos de se tratar de contrato ou renovação de contrato por prazo certo, nos termos do n.º 1 do art.º 1095.º do Cód. Civil”.

Esta linha argumentativa, que tem em vista que se conclua que o contrato foi celebrado por tempo indeterminado, não equivale à impugnação do documento em causa, quer quanto à sua assinatura, quer quanto ao seu teor nos termos dos artigos 374º, número 1 e 376º, número 1 do Código Civil.

Ou seja, os Réus não puseram em causa o teor do referido documento e nem a autenticidade das respetivas assinaturas, que se considera aceite, apenas pretendendo que dele resulta que o arrendamento foi celebrado por tempo indeterminado.

Seguem na mesma linha em sede de apelação, sustentando repetidamente que o contrato que celebraram com o pai do Autor em 01 de março de 2013 foi celebrado por tempo indeterminado.

Surpreendentemente, contudo, pedem os Apelantes que a alínea 1 dos factos provados, (que reproduz o contrato celebrado em 01-03-2013) -, passe a ter a seguinte redação: *“Em 01 de Março de 2013 os Requeridos como arrendatários e DD e mulher EE como senhorios celebraram entre si um contrato de arrendamento para habitação, pelo prazo de um ano renovável por iguais períodos, com início na mesma data, relativamente ao 1º andar e quintal do prédio urbano sito na Rua ..., da cidade da Póvoa de Varzim e inscrito na matriz urbana sob o art.º ..., pela renda mensal de 300,00 €.”.*

Não se descortina qualquer alteração com relevo para o conhecimento do objeto do recurso entre esta redação sugerida e a que resulta da sentença, sendo esta última a reprodução do teor de um contrato escrito que não foi impugnado e a ora proposta uma súmula do referido clausulado.

De facto, cotejando ambas as redações, conclui-se que é idêntica a identificação das partes, da data da celebração e do prazo fixado para o arrendamento, bem como o valor da renda acordada, apenas se assinalando como diversa a identificação do objeto do locado. Enquanto do teor do clausulado junto e reproduzido na alínea 1 da sentença resulta que foi dado em locação o primeiro andar do imóvel ali identificado e que *“(...) não fica arrendado aos seguintes contraentes o quintal e a casinha de quintal, pertencentes ao imóvel, podendo, no entanto, os segundos contraentes usá-lo por favor ou mera tolerância dos primeiros contraentes”*, da redação ora sugerida pelos Recorrentes resulta a afirmação de que era objeto de arrendamento o primeiro andar e o quintal do referido imóvel. Ora tal questão, relativa ao objeto da locação, não foi suscitada na ação, nem no recurso, aliás.

Assim, ainda que viesse a proceder a sua pretensão, não há qualquer interesse dos Apelantes na pretendida alteração da alínea 1 dos factos provados, já que a mesma não teria qualquer reflexo na decisão da apelação.

Pelo que não se admite, por inútil, o recurso da matéria de facto relativamente à pretendida alteração da alínea 1 dos factos provados.

*

Os Recorrentes pretendem, ainda, que sejam eliminadas as alíneas A) e B) dos factos não provados, passando a julgar-se provado que:

“7. O pai do Requerente apresentou aos Requeridos o escrito particular identificado em 2. para efeitos da participação fiscal do arrendamento por causa de o prédio ter sido transmitido ao filho.

8. Os Requeridos subscreveram o mesmo para poderem deduzir os valores da renda em sede de IRS.”

Uma vez mais não há qualquer utilidade para os Apelantes na pretendida alteração destas duas alíneas e nem os factos que ora se querem ver provados têm qualquer relevo para a sua pretensão, que é a de que se considere que ocupam o locado ao abrigo de contrato celebrado por tempo indeterminado. Não se vê, nem os Recorrentes o explicam, em que medida a eventual celebração do segundo contrato de arrendamento *“para efeitos de participação fiscal”* por interesse quer do Autor, representado pelo seu pai, quer dos Réus, impediria que se concluísse que o mesmo foi celebrado por prazo certo, de um ano.

Acresce que, ainda que se pudesse concluir que o segundo contrato de arrendamento, o celebrado com o aqui Autor em 2017, não produziu qualquer efeito e que os Réus permanecem a ocupar o locado, desde março de 2013, em cumprimento de anterior contrato de arrendamento^[2], apenas tendo ocorrido alteração do senhorio por força de compra e venda do imóvel, ainda assim, dizíamos, o contrato celebrado em 2013, sempre devia ser julgado validamente celebrado por prazo certo à luz da redação então em vigor do artigo 1094º do Código Civil (resultante da Lei 21/2102 de 14 de agosto) que era a seguinte: *“1 - O contrato de arrendamento urbano para habitação pode celebrar-se com prazo certo ou por duração indeterminada. 2 - No contrato com prazo certo pode convencionar-se que, após a primeira renovação, o arrendamento tenha duração indeterminada. 3 - No silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de dois anos.”*. Nunca poderia, pois, colher a pretensão dos Réus na ação e no recurso, de se considerar que o contrato de arrendamento foi celebrado por tempo indeterminado.

Acresce que está provado que os Réus celebraram com DD e EE o contrato de arrendamento datado de 1 março de 2013 que está identificado na alínea 1) dos factos provados como sendo o correspondente ao documento junto a fls.

21 a 23 dos autos. Ora, como já acima salientado, da última página desse documento consta um carimbo comprovativo do pagamento de imposto de selo em 07-03-2013 pelo que, em face da prova do teor desse documento, jamais poderia, sob pena de contradição entre factos provados, concluir-se que foi a necessidade de participação do arrendamento para efeitos fiscais que levou os Réus a aceitarem celebrar novo contrato em 01-02-2017, já que desde março de 2013 que o contrato em causa era do conhecimento da Autoridade Tributária por ter sido pago o imposto correspondente.

Pelo que uma vez mais se verifica a inutilidade da pretendida alteração da matéria de facto que conduz à rejeição da apreciação de tal pretensão.

*

Finalmente pretendem os Apelantes que se adite aos factos provados, sob a alínea 9, que *“O Requerente após a aquisição do prédio objecto do contrato, instruiu o pai, seu Procurador, para diligenciar pela celebração de novo contrato com os Requeridos.”*

É salvo o devido respeito, manifesta a inutilidade deste facto para a decisão da causa. Acresce que tal facto não foi alegado pelas partes nos articulados, não se tratando, tampouco de facto que seja instrumental, complementar, concretizador ou notório de que o Tribunal devesse conhecer nos termos do artigo 5º, número 2 do Código de Processo Civil. Está assente na alínea 2 dos factos provados que o Autor se fez representar na celebração do contrato de arrendamento que alegou no requerimento inicial por um procurador: DD.

Quanto ao que em concreto se pretende ver aditado, os Apelantes não explicam, de todo, em que medida a intervenção do referido pai do Autor - enquanto seu procurador e por ele *“instruído para o efeito”* -, na celebração do contrato de arrendamento de 01-02-2017 pode conduzir à procedência da sua pretensão, que é a de que se conclua que o mesmo foi celebrado por tempo indeterminado. Nem se antolha qualquer relação entre tal facto e a pretendida conclusão.

Pelo que, de novo, não há que conhecer, por inútil, da pretensão dos Apelantes.

Não há, pois, fundamento para admitir o recurso na parte em que visa a reapreciação da alínea 1 dos factos provados, rejeitando-se tal pretensão dos Recorrentes.

*

Em face da resposta negativa à anterior questão fica prejudicado o conhecimento das acima enunciada quarta questão resolver.

*

5 - Da interpretação do clausulado do contrato outorgado pelas partes em 01-02-2017.

Pretendiam os Apelantes que em face da alteração da matéria de facto provada se devia concluir que o contrato de arrendamento objeto dos autos foi celebrado por tempo indeterminado. É essa pretensão recursória que resulta das alíneas S a T das conclusões do recurso: a de que, perante a proposta alteração dos factos se concluísse que o contrato de arrendamento objeto dos autos foi celebrado por tempo indeterminado

Nas alíneas U a X das conclusões os Apelantes sustentaram, ainda, que *“da interpretação literal dos escritos”* se deve concluir que o contrato iniciado a 01 de Fevereiro de 2017 se tem de qualificar *“como um contrato de arrendamento celebrado por tempo indeterminado, nos termos dos arts.º 1094º nº 1 in fine e 1099º ambos do C.C., por dele não constar qualquer estipulação de “prazo certo” nos termos do art.º 1095º do C.C.”*

Literalmente significa *“ad litere”* ou à letra. Ora, na sua literalidade, o teor da segunda cláusula do contrato que os Réus celebraram com o autor é a seguinte: *“Este Arrendamento é celebrado pelo prazo de UM ANO, com início em 01 de fevereiro de 2017, sendo automaticamente renovado por iguais e sucessivos períodos, enquanto não for denunciado (...)”* (sublinhado nosso).

Temos dificuldade em perceber como podem os Recorrentes afirmar deste contrato não consta qualquer estipulação de prazo certo (conclusão X) e, depois, contraditoriamente, que a *“(...) fixação do período temporal de duração do contrato, não corresponde à estipulação de qualquer cláusula susceptível de qualificação de contrato por prazo certo (cfr. art.º 1095º do Cod. Civil à contrário), o que não tem qualquer correspondência com a matéria de facto nem com o escrito que suporta a prova do facto 2;”*

O acima transcrito teor da cláusula número 2 do contrato em apreço não só fixa de forma clara o prazo, certo, de duração do contrato como,

inequivocamente afirma que a renovação sucessiva e automática do mesmo é por “iguais e sucessivos períodos”.

Pelo que é totalmente infundada a pretensão dos Apelantes de ver declarado que o contrato que celebraram em 01-02-2017 com os Réus foi celebrado por tempo indeterminado, assim improcedendo todas as suas pretensões recursórias.

*

Afirmaremos ainda, embora tal questão não seja decidenda, por não ter sido sequer levantada pelos Recorrentes, que qualquer que fosse a interpretação feita pelo Tribunal *a quo* do sobre o teor do artigo 1096º, número 1 do Código Civil se teria de concluir que a comunicação de oposição à renovação feita pelo Autor aos Réus teve efeitos a partir de 31 de janeiro de 2024.

De facto, se se entendesse, como consta da sentença recorrida, que as partes podiam ter validamente estipulado um prazo de renovação de um ano, sendo esse o aplicável às renovações automáticas, esgotava-se em 31 de janeiro de 2024 um desses prazos anuais de renovação a do contrato.

Se, em sentido contrário, se defender^[3] que é imperativa a duração mínima de três anos para cada renovação automática do contrato, tendo o mesmo sido celebrado por termo certo de um ano nos termos do artigo 1095.º, número 1 do Código Civil, ter-se-ia renovado pela primeira vez em 01-02-2018, ou seja o seu primeiro período de renovação teria terminado em 31-01-2021 e o segundo em 31-01-2024. Também nesta solução de direito se chegaria, assim, à mesma decisão de procedência da pretensão do Autor.

V - Decisão:

Nestes termos, julga-se a apelação improcedente, confirmando-se a sentença recorrida.

Custas pelos Recorrentes nos termos do previsto no artigo 527º, número 1 do Código de Processo Civil, sem prejuízo do benefício do apoio judiciário.

Porto, 07-10-2024

Ana Olívia Loureiro

Nuno Marcelo de Nóbrega dos Santos de Freitas Araújo

[1] Conforme consta do sumário do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09-02-2021, no processo 27069/18.3T8PRT.P1.S1 disponível em <https://jurisprudencia.pt/acordao/199600/>. No mesmo sentido se decidiu em mais recente Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 28 de setembro de 2023, no processo 2509/16.5T8PRT.P1.S1 e disponível em <https://jurisprudencia.pt/acordao/218090/>, onde se pode ler: “Por força dos princípios da utilidade, economia e celeridade processual, o Tribunal ad quem não deve reapreciar a matéria de facto se entender que os concretos factos objecto da impugnação, atentas as circunstâncias do caso e as várias soluções plausíveis de direito, não têm relevância jurídica, sob pena de se levar a cabo uma actividade processual puramente gratuita ou diletante.”

[2] Tese que os Réus nunca sustentaram nem na ação nem no recurso não tendo excepcionado a invalidade ou a ineficácia do contrato junto com o requerimento inicial. Na penúltima conclusão do recurso afirmam mesmo que a situação sob julgamento se reporta a um contrato de arrendamento celebrado por tempo indeterminado, com início em 01 de Fevereiro de 2017.

[3] Como é nosso entendimento e está expresso, nomeadamente, em Acórdão desta secção de 20-05-2024, processo 1686/23.3YLPRT.P1, em que foi segunda adjunta a aqui relatora e foi relator o aqui segundo adjunto. Disponível em TRP1686/23.3.YLPRT.P1.