

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 678/23.7T8PTM.E1

Relator: MANUEL BARGADO

Sessão: 15 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA PARCIALMENTE A DECISÃO RECORRIDA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

FORMA

ASSÉDIO

RESPONSABILIDADE CIVIL

INDEMNIZAÇÃO

Sumário

Sumário:

I - A fundamentação das decisões judiciais não impõe uma enumeração exaustiva de todas as soluções possíveis, mas antes se basta com indicação das soluções determinantes que a fundam e que simultaneamente arredam outras possibilidades.

II - A introdução de um número 2, ao artigo 1069º do Código Civil, aditado pela Lei n.º 13/2019, de 12/02, veio evidenciar que a exigência da forma escrita para os contratos de arrendamento é meramente ad probationem.

III - Caracteriza o assédio no arrendamento o corte de água pelo senhorio, com a intenção de forçar a autora a sair do locado.

Texto Integral

Proc. nº 678/23.7T8PTM.E1

Acordam na 1ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora

I - RELATÓRIO

AA instaurou a presente ação declarativa, sob a forma de processo comum, contra *Ziggy Properties Limited* e *BB*, pedindo que se reconheça «o contrato de arrendamento da A., com duração indeterminada, e ainda o pagamento de uma indemnização a título de danos patrimoniais no valor de €20.000,00 e ainda uma indemnização ao filho menor da A. no valor diário de €150 euros diários (à presente data 45 000,00), e à A. de €80,00 diários (à presente data €24 000,00), até à efectiva religação da água, a liquidar em sentença (até à data com o valor total de €89 000,00)».

Alegou, em síntese, ser titular de direito de arrendamento do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial da Vila 1 sob o n.º 3845, da freguesia de Local 1, concelho da Vila 1, pertencente à sociedade ré, de que é beneficiário efetivo, além de outro, o réu *BB*, mais acrescentando que a sua qualidade de arrendatária vem de 2020, altura em que acordou o gozo por tempo indeterminado do dito imóvel com *CC*, que se intitulava como tendo poderes para tanto – e que atuou em gestão de negócios –, mediante a contrapartida de € 730/mês, o qual, mais tarde, recusou celebrar o contrato escrito.

Mais alegou que tendo conhecido quem eram os donos do imóvel, interpelou-os para outorga do contrato escrito, após o que foi cortado o fornecimento de água ao imóvel e praticados outros atos que causaram danos a si e ao seu filho.

Os réus contestaram, impugnando a celebração de qualquer contrato de arrendamento e arguindo a respetiva ilegitimidade, pedindo ainda a condenação da autora como litigante de má-fé.

A autora respondeu, concluindo pelo infundado do pedido de condenação em litigância de má-fé.

Dispensada a realização da audiência prévia, foi proferido despacho saneador que julgou improcedente a exceção de ilegitimidade passiva suscitada pelos réus, com subsequente identificação do objeto do litígio e enunciação dos temas da prova.

Realizada a audiência final¹, foi proferida sentença com o seguinte dispositivo:

«Pelo exposto, julgo a ação parcialmente procedente, e, em consequência, decido:

a) Condenar a ré ZIGGY PROPERTIES LIMITED a reconhecer que a autora AA pode habitar o seu imóvel (o descrito na Conservatória do Registo Predial da Vila 1 sob o n.º 3845, da freguesia de Local 1, concelho da Vila 1) ao abrigo de contrato de arrendamento de 1 de outubro de 2020, celebrado com CC (com o NIF ... e legitimado para tanto), e pelo prazo de cinco anos, tendo sido fixada a renda mensal de € 730/mês;

b) Condenar a mesma ré no pagamento à autora (também enquanto representante do seu filho) na quantia de correspondente aos danos não patrimoniais sofridos de € 25 000, vinte cinco mil euros (metade para a autora e a outra metade para o filho), por a mesma ré, tendo conhecimento de que o imóvel estava arrendado, ter solicitado junto do Município de Vila 1 o corte de fornecimento de água com o objetivo de libertar o imóvel;

c) Condenar a mesma ré no pagamento à autora da quantia de € 995 (novecentos e noventa e cinco euros), correspondente a danos patrimoniais pela mesma sofridos;

d) Absolver a ré do restante pedido;

e) Absolver o réu BB dos pedidos;

f) Absolver as partes dos pedidos recíprocos de condenação como litigantes de má fé.

As custas serão da responsabilidade das partes, na proporção de 53% a cargo da autora e 47% a cargo da ré “Ziggy”.

Será devida taxa de justiça mínima pelo incidente de litigância de má fé suscitado por cada uma das partes.

Valor da ação: o já fixado por referência a fls. 99 v., € 119 000,01.»

Inconformada, a ré sociedade apelou do assim decidido, finalizando a respetiva alegação com a formulação das conclusões que se transcrevem:

«1. A sentença recorrida é nula por contradição entre fundamentos e decisão (art. 615.º, n.º 1, alínea c), do Código Processo Civil), pois deu como provado que o contrato de arrendamento foi celebrado com CC e que as rendas lhe foram pagas, mas terminou condenando a Recorrente como se fosse o senhorio.

2. É igualmente nula por falta de fundamentação (art. 615.º, n.º 1, al. ª b), do Código Processo Civil), já que não explica de que modo a Recorrente é

responsabilizada por contrato em que nunca interveio, nem recebeu rendas, nem ratificou atos.

3. Deve, por isso, a sentença ser revogada e a Recorrente absolvida.

4. Sem prescindir, a decisão de facto enferma de erro de julgamento (art. 640.º, do Código Processo Civil), designadamente:

4.1. Foi incorretamente dado como provado que a Autora tinha interesse em contrato escrito para efeitos de IRS, sem qualquer suporte fáctico.

4.2. Foi incorretamente dado como provado que CC permaneceu fora de Portugal até novembro de 2021, quando o próprio declarou que regressou em Agosto de 2020.

4.3. Foi mal julgada a questão dos pagamentos das rendas: apenas se provou que CC recebeu a primeira em Março de 2021, não havendo prova credível dos demais pagamentos alegados, muitos dos quais feitos a terceiros.

4.4. Foi mal julgada a alegada dívida de € 2.405,23 de consumos de água, pois a prova testemunhal aponta em sentido diverso.

4.5. Foi incorretamente dado como provado que a Autora utilizava bidons de água fornecidos por DD, quando a única “prova” são fotografias unilaterais apresentadas pela própria.

4.6. Foi incorretamente julgado como não provado que os réus não ordenaram o corte da sebe, quando a testemunha EE esclareceu que tal manutenção é serviço comum do condomínio, não imputável à Recorrente.

5. Os factos provados e não provados são contraditórios, pois reconhece-se contrato com CC mas, em simultâneo, exclui-se a vontade dele de reduzir a escrito com prazo indeterminado, sem coerência probatória.

6. Verifica-se ainda nulidade por omissão de pronúncia quanto à ilegitimidade passiva arguida pela Recorrente.

7. A Recorrente não é parte legítima, pois o contrato foi celebrado com CC, que recebeu as rendas e tinha contrato de posse e comodato que lhe conferia poderes de fruição e arrendamento.

8. Não se provou que CC tivesse agido em nome da Ziggy, nem que esta tivesse ratificado os atos; não existe, portanto, qualquer vínculo entre Autora e Recorrente (arts. 258.º e 268.º CC).

9. O tribunal a quo errou ao condenar a Recorrente por assédio no arrendamento (art. 13.º-A RAU), pois:

9.1. O dever de garantir uso pacífico incumbia ao senhorio – CC – e não à Recorrente.

9.2. O corte de água, ainda que solicitado pela procuradora da Ziggy, não prova dolo específico de constranger a Autora a abandonar o imóvel.

9.3. Não se demonstrou intenção, reiteração ou continuidade dos atos.

9.4. A própria Autora fez uma ligação de água não autorizada, que lhe permitiu continuar a habitar o imóvel.

9.5. Não se provaram danos clínicos ou psicológicos relevantes, apenas incómodos pontuais.

10. A indemnização fixada de € 25.000,00 é manifestamente excessiva e desproporcionada, carecendo de base factual suficiente; a existir indemnização, deve ser reduzida para montante não superior a € 5.000,00 (art. 496.º Código Civil).

11. A sentença ainda incorreu em erro de julgamento de direito ao fixar a duração do contrato em cinco anos, impedindo a Recorrente de exercer a faculdade legal de oposição à renovação (art. 1097.º CC).

12. Tal decisão viola o direito de acesso à tutela jurisdicional efetiva (art. 20.º CRP) e o princípio da igualdade (art. 13.º CRP), consolidando contra a Recorrente um vínculo contratual a que é alheia.

13. Em face do exposto, deve a sentença recorrida ser revogada e a Recorrente absolvida da instância por ilegitimidade passiva ou, subsidiariamente, absolvida do pedido.

Nestes termos, e nos mais de Direito que V. Ex.as doutamente suprirão, deve o presente recurso ser julgado procedente e, em consequência:

- a) Ser declarada a nulidade da sentença recorrida, nos termos do artigo 615.º, n.º 1, alíneas b) e c) do CPC;
- b) Ser a Recorrente absolvida da instância por ilegitimidade passiva, nos termos do artigo 30.º do CPC;
- c) Subsidiariamente, caso assim não se entenda, ser a Recorrente absolvida do pedido, por inexistência de qualquer relação contratual ou factual que permita a sua responsabilização;
- d) Ainda subsidiariamente, caso se mantenha a condenação, ser revogada a decisão quanto ao alegado assédio no arrendamento e à indemnização fixada, julgando-se improcedente tal pedido;
- e) Em última linha de subsidiariedade, e apenas por dever de patrocínio, ser substancialmente reduzido o valor da indemnização arbitrada, fixando-se em montante não superior a € 5.000,00, em conformidade com o disposto no artigo 496.º do Código Civil.»

A autora contra-alegou, pugnando pela improcedência do recurso e consequente manutenção da sentença recorrida.

II – ÂMBITO DO RECURSO

Sendo o objeto do recurso delimitado pelas conclusões das alegações da recorrente, sem prejuízo das questões cujo conhecimento oficioso se imponha

(arts. 608º, nº 2, 635º, nº 4 e 639º, nº 1, do CPC), as questões a decidir, atenta a sua precedência lógica, consubstanciam-se na apreciação das seguintes questões:

- ilegitimidade da ré/recorrente;
- nulidade da sentença recorrida;
- alteração da matéria de facto;
- existência do contrato de arrendamento e sua duração;
- direito de indemnização e *quantum* indemnizatório.

III – FUNDAMENTAÇÃO FÁCTICO-JURÍDICA

Na 1ª instância foram dados como **provados** os seguintes factos²:

1. A moradia unifamiliar T2, sita na Quinta A nº 42, Local 1 Vila 1, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila 1 sob o nº 3845 da freguesia de Local 1, concelho da Vila 1, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo nº 5064, da freguesia de Local 1, Concelho da Vila 1, está registada em nome de ZIGGY PROPERTIES LIMITED, com sede em ...; Leicester, Reino Unido, desde 12 de outubro de 2005; a morada fiscal da ré era em 2023, a Rua 1, lote 13, loja 8. Cidade 1 – DOC 1 e DOC 2 (arts. 1.º e 2.º da petição inicial, grupo A).

2. A moradia está inserida num condomínio com piscinas e jardim (art. 69.º, parte, da petição inicial).

3. Os beneficiários efetivos, da ZIGGY PROPERTIES LIMITED são os R. BB e o Sr. FF, cada um com 50% do capital da sociedade e ambos gerentes – fls. 34 (arts. 3.º e 4.º da petição inicial, grupo A).

4. Foi celebrado “contrato promessa de compra e venda” assinado em 25.09.2019, com as assinaturas reconhecidas, o qual tinha como objeto o imóvel, o qual foi prometido vender pelo valor de € 170.000,00 (cl. 2.ª) por parte da “Ziggy” a CC e GG (cl. 1.ª), tendo sido declarado ter sido pago o sinal de € 5000 (cl. 2.ª, 1, a); a “Ziggy” manteve a obrigação de despesas com água, eletricidade, gás e internet (cl.4.ª, 3) – DOC. 3 (arts. 53.º e 54.º da contestação).

5. No dia 1 de outubro de 2020 foi celebrado entre “Ziggy” e CC “contrato de comodato”, conferindo ao mesmo poderes para fins de alojamento local ou para arrendamento de longa duração (cl. 2.ª, a), comprometendo-se o segundo a suportar consumos de eletricidade, água, telefone e gás e outras despesas de manutenção, sendo que esse acordo teve início no dia 1 de setembro de 2020 - DOC 1. Foi celebrado entre a “Ziggy” e o referido CC o “acordo de posse”, datado de 14 de janeiro de 2021, onde as partes acordam em que a escritura seria outorgada aquando do pagamento integral do preço, declarando ter sido feito um reforço de sinal de £ 90 000 (cl. 2.ª, 2), é dada a posse a CC, passando este a ser responsável pelo consumo de água, eletricidade, impostos e despesas de urbanização – DOC. 2 e DOC. 1/2 da contestação (art. 55.º da petição inicial e arts. 9.º.11.º, 12.º e 37.º da contestação).

6. Em outubro de 2020, a autora arrendou o imóvel sito Quinta A n.º 42, Local 1. Arrendou-o por acordo com CC, sem definição de prazo, pelo valor de € 730 euros mensais, incluindo todos os serviços do condomínio, inclusive internet,

aos quais acrescia o valor do consumo de água e eletricidade para aí viver com o seu filho menor (arts. 5.º e 6.º da petição inicial, grupo B; a partir daqui omite-se a referência ao grupo; art. 69.º, parte, da petição inicial).

7. A autora tinha interesse em celebrar contrato [escrito] para efeitos de IRS (art. 8.º da petição inicial).

8. CC ficou até novembro de 2021 sem vir a Portugal, em face da pandemia e das medidas impostas quer pelo Reino Unido, quer por Portugal (art. 9.º da petição inicial).

9. A 16 de fevereiro de 2022 a A. enviou email ao R. BB – DOC.3 (art. 19.º da petição inicial).

10. Nessa missiva a A. requereu então que viesse a ser elaborado o contrato de arrendamento, bem assim que fossem enviadas as faturas de água e luz e fossem emitidos os recibos (art. 20.º da petição inicial).

11. Em resposta de 19 de fevereiro de 2022, BB informou a A. que tinha entregado a casa ao Sr. CC, mediante um acordo de compra do mencionado imóvel, e que aguardavam o pagamento do mesmo, para proceder à sua transmissão – DOC. 4 (art. 21.º da petição inicial).

12. Foram pagas as seguintes rendas:

i) RENDA DE OUTUBRO 2020 – no dia 5 de novembro de 2020, a transferência foi realizada para a conta bancária da Sra. DD, IBAN ...044, com o valor de €730,00 - DOC.13;

ii) RENDA DE NOVEMBRO 2020 – no dia 25 de novembro de 2020, a transferência foi realizada para a conta bancária da amiga de ambos a Sra. DD, IBAN ...044, com o valor de €730,00 - DOC.13;

iii) RENDA DE JANEIRO E FEVEREIRO 2021 – no dia 9 de março de 2021, a transferência foi realizada para a conta bancária da amiga de ambos a Sra. DD, IBAN ...044, com o valor de € 1.460,00 EUR - DOC.13;

iv) RENDA DE MARÇO 2021 – no dia 22 de abril de 2020, a transferência foi realizada para a sua conta bancária IBAN ...191, com o valor de € 730,00 EUR - DOC.13;

v) RENDA DE ABRIL 2021 – por via de acordo com CC, a renda foi paga através do pagamento do condomínio no valor de € 561,37 (25 de junho), acrescido de uma transferência realizada para a sua conta bancária IBAN ...191, com o valor de € 168,63 (8 de julho) com o valor total de €730,00 - DOC.13;

vi) RENDA DE MAIO DE 2021 – no dia 8 de julho, a transferência foi realizada para a conta bancária de CC IBAN ...191, com o valor de € 730,00 - DOC.13;

vii) RENDA DE JUNHO E JULHO DE 2021 – no dia 9 de setembro, a transferência foi realizada para a conta bancária de CC IBAN ...191, com o valor de € 1.460,00 - DOC.13;

viii) RENDA DE AGOSTO DE 2021 – foi paga a DD, aceite por CC – fls. 58;

ix) RENDA DE SETEMBRO DE 2021- foi aceite por CC – fls. 59;

x) RENDA DE OUTUBRO DE 2021 – no dia 10 de janeiro de 2022, a transferência foi realizada para a conta bancária de CC IBAN ...191, com o valor de € 730,00 - DOC.13;

xi) RENDA DE NOVEMBRO e DEZEMBRO 2021, e JANEIRO DE 2022 – no dia 18 de janeiro de 2022, a transferência foi realizada para a conta bancária de CC IBAN ...191, com o valor de € 2.190,00 - DOC.13 (arts. 31.º e 56.º da petição inicial).

13. A A. celebrou um contrato de fornecimento de energia elétrica com a Endesa para o imóvel - DOC. 5 (arts. 33.ºº e 34.º da petição inicial).

14. Sem contrato de arrendamento escrito, o Município da Vila 1 não se dispôs a realizar tal contrato para o fornecimento de água (art. 35.º da petição inicial).

15. No dia 11 de abril de 2022, HH enviou um email à A., juntando carta que havia sido enviada, mas não recebida pela autora, na qual reconhece o contrato entre a autora e CC, o qual - afirma - tinha legitimidade para celebrar o contrato de arrendamento enquanto comodatário e, além do mais, interpela a mesma autora para pagamento das rendas que não teriam sido pagas, os consumos de água e eletricidade e celebração do contrato por escrito pelo prazo de dois anos, considerando o início em 1 de outubro de 2020 – DOC. 6 (art. 36.º, parte, da petição inicial e art. 21.º da contestação).

16. No dia 26 de abril de 2022, a “Ziggy” instruiu pedido para o corte de água junto do Município de Vila 1 indicado como motivo “imóvel está a ser usado abusivamente por outra pessoa”, o que veio a ser concretizado no dia 28 – DOC. 7 e DOC.8 (art. 36.º, parte, e arts. 37.º/38.º da petição inicial; e art. 65.º, parte, da contestação)

17. Desde esse dia que a autora deixou de ter água canalizada para a higiene diária e alimentação (art. 70.º da petição inicial).

18. Até aí, nunca os réus se opuseram à permanência da autora no imóvel como arrendatária (art. 65.º, parte, da petição inicial).

19. Desde esse dia que a autora passou a usar água de uns bidons cinza que lhe foram cedidos pela Sra. DD – DOC. 15 - (arts. 79.º e 80.º da petição inicial)

20. Deu também conta que a internet já não se encontrava disponível (art. 39.º da petição inicial).

21. No dia 29 de abril de 2022 dirigiu-se ao Município da Vila 1 onde requereu a ligação da água no imóvel sub judice e ainda o auto que o alude o n.º 3 do art.º 13.º B da Lei n.º 12/2019 - DOC.9 (art. 41.º da petição inicial).

22. A A. procedeu ainda, nesse mesmo dia, à intimação por carta registada, com aviso de receção, dos RRs. para que os mesmos repusessem de imediato, quer o fornecimento de água, quer o fornecimento de internet no locado - DOC.10 (art. 43.º da petição inicial).

23. No procedimento cautelar n.º 306/22.8... que correu termos no Juízo de Competência Genérica de Lagos – J1, a aqui autora demandou HH, BB, “Ziggy” e CC, relativamente a quem veio a desistir da instância. Esse procedimento foi julgado improcedente por decisão de 21 de fevereiro de 2023, transitada no dia 30 de maio do mesmo ano, após recuso que manteve a decisão – fls. 103/111 (art. 46.º da petição inicial).

24. Na ação especial para efetivação de direitos do arrendatário com o n.º 19/22.0..., a aqui autora demandou a “Ziggy” devido ao corte de água no dia 28 de abril de 2022, a que foi deduzida oposição e julgada improcedente por caducidade do direito – fls. 125 e ss. (art. 5.º do Código de Processo Civil).

25. Devido à falta de água canalizada, a autora saiu do imóvel (arts. 82.º e 83.º da petição inicial).

26. A autora deixou de pagar a renda desde maio de 2022 em virtude de o imóvel ter deixado de ter fornecimento de água (art. 58.º da petição inicial).

27. A ré mandou desligar o fornecimento de água com a intenção de levar a autora a sair do imóvel (art. 104.º da petição inicial).

28. No dia 9 de novembro de 2022, a autora e o filho saíram do imóvel, para passar a residir na ..., pelo que pagou € 995 (mais um mês de caução – DOC.20 (arts. 112.º, 113.º, 115.º e 116.º da petição inicial).

E foi considerado **não provado**³:

- a) Que CC sempre tenha afirmado ser o proprietário do imóvel (art. 7.º da petição inicial).
- b) Que CC sempre tenha afirmado que celebraria o contrato escrito com a A. e por tempo indeterminado (art. 11.º da petição inicial).
- c) Que CC tenha recusado que o contrato tivesse efeitos retroativos à data de entrada da A. no locado porque, e segundo o próprio, não quisesse declarar às finanças, através de emissão de recibos (arts. 12.º e 13.º da petição inicial).
- d) Que CC se tenha recusado a enviar as faturas de água e luz à A., a fim de ocultar o nome do verdadeiro proprietário – a R. ZIGGY PROPERTIES LIMITED (art. 15.º da petição inicial).
- e) Que CC tenha agido como um gestor de negócios do dono do bem (art. 18.º da petição inicial).
- f) Que o carro da autora tenha sido riscado do lado direito (art. 42.º da petição inicial).
- g) Que a autora tenha mobilado o imóvel (art. 71.º da petição inicial).
- h) Que os pertences quer do menor quer da A. tenham estado repartidos por lugares, dificultando em muito o dia a dia (art. 85.º da petição inicial).

i) Que devido à ansiedade provocada pela situação, o filho da autora chorasse pelo seu quarto e pelos seus brinquedos e que roesse as unhas e urinasse na cama (arts. 86.º e 87.º da petição inicial).

j) Que o filho da autora, por via da situação, tivesse passado a temer pela vida da mãe (art. 127.º da petição inicial).

k) Que a autora e o filho tenham regressado ao imóvel devido aos “valores dos alugueres milionários” (art. 88.º da petição inicial).

l) Que a autora tenha chegado a ter de recolher água das piscinas do Resort da Quinta A, para poder prover aos despejos dos vasos sanitários (art. 89.º da petição inicial).

m) Que terceiros mandados pelos réus tenham partido um acesso à canalização para o interior da casa, passando assim a “nascer” água nas escadas e paredes da arrecadação do locado, pelo que as madeiras das escadas estão a apodrecer de dentro para fora, provocando mofo nas paredes da arrecadação e tornando toda a zona dos quartos húmida e com um cheiro insuportável - DOC 18 (arts. 99.º a 103.º da petição inicial).

n) Que os réus tenham mandado fazer um corte abrupto na sebe da A. - DOC. 19 (arts. 106.º a 110.º da petição inicial).

o) Que a autora despende € 20/semana em máquinas de lavar e secar roupa (art. 118.º da petição inicial).

p) Que os réus tenham bens e negócios na ordem dos vários milhões (art. 132.º da petição inicial).

q) Que a falta de redução a escrito do acordo de arrendamento se tenha devido a inércia da autora (art. 28.º da contestação).

r) Que tenha havido uma dívida por não pagamento de consumos de água de € 2405,23 e que foi paga para evitar execução (arts. 64.º e 65.º, parte, da contestação).

Da (i)legitimidade da autora

Independentemente de assistir ou não razão à recorrente nesta questão, o certo é que, por decisão proferida em sede de saneador, o Tribunal *a quo* apreciou concretamente a exceção de ilegitimidade passiva suscitada pelos réus, julgando a mesma improcedente.

Ora, da articulação do disposto no n.º 3 do art. 595º do CPC, com os arts. 620º, n.º 1 e 628º desse diploma, pode-se concluir que havendo uma decisão proferida em sede de despacho saneador que tenha apreciado em concreto uma exceção dilatória (no caso a ilegitimidade) tal decisão terá força de caso julgado formal, logo que transite, decorrendo daí que se mostra essencial apurar em que momento transita tal decisão, pois que só então se forma o caso julgado formal.

Ora, a decisão sobre tal exceção dilatória, proferida no despacho saneador, não se enquadra em nenhuma das situações previstas nos n.ºs 1 e 2 do art. 644.º do CPC, onde se preveem os casos de recurso autónomo, sendo assim passível de ser impugnada no recurso a interpor da decisão que ponha termo à

causa, no caso, a sentença final (cfr. nº 3 do art. 644º do CPC).

Sucede, porém, que com a presente apelação da sentença que pôs termo à causa, a recorrente não impugnou a decisão proferida no saneador, onde se considerou inexistir «exceção dilatória de ilegitimidade processual», limitando-se a invocar novamente tal exceção, razão pela qual este Tribunal da Relação está impedido de reapreciar a mesma.

Da nulidade da sentença

Segundo a recorrente, a sentença é nula por falta de fundamentação, nos termos do art. 615º, nº 1, al. b), do CPC «já que não explica de que modo a Recorrente é responsabilizada por contrato em que nunca interveio, nem recebeu rendas, nem ratificou atos» (conclusão 2ª), e é também nula, de acordo com a alínea c) do mencionado preceito, por contradição entre os fundamentos e a decisão, uma vez que «deu como provado que o contrato de arrendamento foi celebrado com CC e que as rendas lhe foram pagas, mas terminou condenando a Recorrente como se fosse o senhorio» (conclusão 3ª).

Vejamos, pois, cada um dos fundamentos de nulidade invocados.

A causa de nulidade da sentença tipificada na alínea b) do nº 1 do artigo 615º do CPC, ocorre quando não se especificarem os fundamentos de facto e de direito em que se funda a decisão.

Como referem J. J. Gomes Canotilho e Vital Moreira⁴, «O *due process* positivado na Constituição Portuguesa deve entender-se num sentido amplo, não só como um processo justo na sua conformação legislativa, mas também como um processo materialmente informado pelos princípios materiais da justiça nos vários momentos processuais».

E, de entre os princípios através dos quais a doutrina e a jurisprudência têm densificado o aludido princípio do processo equitativo, encontra-se o direito à fundamentação das decisões.

O dever de fundamentação das decisões dos tribunais, consagrado no artigo 205º, nº 1, da Constituição da República Portuguesa, obedece a razões que radicam, entre outros, e citando a terminologia dos mencionados autores⁵, na teleológica jurídico-constitucional dos princípios processuais. Serve para a clarificação e interpretação do conteúdo decisório, favorece o autocontrolo do juiz responsável pela sentença, dá melhor operacionalidade ao heterocontrolo efetuado por instâncias judiciais superiores e contribui para a própria justiça material praticada pelos tribunais.

Com efeito, a fundamentação das decisões, quer de facto, quer de direito, proferidas pelos tribunais estará viciada caso seja descurado o dever de especificar os fundamentos decisivos para a determinação da sua convicção, já que a opacidade nessa determinação sempre colocaria em causa as funções de ordem endoprocessual e extraprocessual que estão ínsitas na motivação da decisão, ou seja, permitir às partes o eventual recurso da decisão com perfeito conhecimento da situação em causa e, simultaneamente, permitir o controlo dessa decisão, colocando o tribunal de recurso em posição de exprimir, em termos seguros, um juízo concordante ou divergente.

É por isso que na elaboração da sentença e na parte respeitante à fundamentação, deve «o juiz discriminar os factos que considera provados e indicar, interpretar e aplicar as normas jurídicas correspondentes, concluindo pela decisão final» - art. 607º, nº 3, do CPC.

E, nos termos nº 4 do mesmo artigo 607º, «[n]a fundamentação da sentença, o juiz declara quais os factos que julga provados e quais os que julga não

provados, analisando criticamente as provas, indicando as ilações tiradas dos factos instrumentais e especificando os demais fundamentos que foram decisivos para a sua convicção; o juiz toma ainda em consideração os factos que estão admitidos por acordo, provados por documentos ou por confissão reduzida a escrito, compatibilizando toda a matéria de facto adquirida e extraindo dos factos apurados as presunções impostas pela lei ou por regras de experiência».

Como já referia Alberto dos Reis⁶, a necessidade de fundamentação da sentença assenta numa razão substancial e em razões práticas. Por um lado, porque a sentença deve representar a adaptação da vontade abstrata da lei ao caso particular submetido ao juiz e, por outro lado, porque a parte vencida tem direito a saber a razão pela qual a sentença lhe foi desfavorável, para efeitos de recurso. E, em caso de recurso, a fundamentação de facto e de direito é também absolutamente necessária para que o tribunal superior aprecie as razões determinantes da decisão.

O artigo 154º do CPC ocupa-se da densificação desse dever estatuinto, desde logo, que o mesmo se estende a todos os pedidos controvertidos e a todas as dúvidas suscitadas no processo (nº 1), não podendo a justificação consistir na mera adesão aos fundamentos alegados no requerimento ou na oposição (nº 2).

Esta fundamentação não impõe, porém, uma enumeração exaustiva de todas as soluções possíveis, mas antes se basta com indicação das soluções determinantes que a fundam e que simultaneamente arredam outras possibilidades⁷.

No caso em apreço, lê-se na sentença recorrida⁸: «[t]odos concordam que inexistente contrato escrito entre a autora e CC que, reconhecem os réus, estava legitimado para a celebração de contratos de arrendamento – cfr. o “contrato de comodato”.»

Está aqui, provavelmente com respaldo no teor do contrato de comodato celebrado entre a ré/recorrente e o dito CC, a que se alude no ponto 5 dos factos provados, a razão pela qual o Tribunal *a quo* considera que aquele «estava legitimado para a celebração de contratos de arrendamento».

Se é assim, ou não, tem a ver com um eventual erro de julgamento, não se tratando de um caso de nulidade da sentença por falta de fundamentação.

Imputa também a recorrente à sentença a causa de nulidade prevista na al. c) do artigo 615º do CPC.

Dispõe esta norma que a sentença é nula quando «[o]s fundamentos estejam em oposição com a decisão ou ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível».

Segundo a recorrente, a nulidade da sentença decorre do facto de a mesma dar como provado que o contrato de arrendamento foi celebrado com CC e que as rendas lhe foram pagas, mas concluiu condenando a ré/recorrente como se fosse o senhorio.

Ora, valem aqui, *mutatis mutandis*, as razões acabadas de expor a propósito da falta de fundamentação, para se concluir pela inexistência da invocada contradição entre os fundamentos e a decisão, tudo se reconduzindo, ao cabo e ao resto, a um eventual *error in iudicando*, em contraposição ao *error in procedendo*.

Em suma, a sentença recorrida não enferma das nulidades apontadas pela recorrente.

Da impugnação da matéria de facto

Como resulta do artigo 662º, nº 1, do CPC, a decisão do tribunal de 1ª instância sobre a matéria de facto pode ser alterada pela Relação se os factos tidos como assentes e a prova produzida impuserem decisão diversa.

Do processo constam os elementos em que se baseou a decisão do tribunal de primeira instância sobre a matéria de facto: prova documental, declarações de parte dos réus e depoimentos das testemunhas registados em suporte digital.

Considerando o corpo das alegações e as suas conclusões, pode dizer-se que a recorrente cumpriu formalmente os ónus impostos pelo artigo 640º, nº 1, do CPC, ao invés do defendido pela autora na resposta ao recurso, já que especificou os concretos pontos da matéria de facto que considera incorretamente julgados⁹, indicou os elementos probatórios que conduziram à alteração daqueles pontos nos termos por ela propugnados, referiu a decisão que no seu entender deveria sobre eles ter sido proferida e não deixou de indicar as passagens da gravação em que fundam o recurso, pelo que nada obsta ao conhecimento do recurso na parte atinente à impugnação da decisão sobre a matéria de facto, ao invés do defendido pela autora nas contra-alegações.

No que respeita à questão da alteração da matéria de facto face à incorreta avaliação da prova produzida, cabe a esta Relação, ao abrigo dos poderes conferidos pelo artigo 662º do CPC, e enquanto tribunal de 2ª instância, avaliar e valorar (de acordo com o princípio da livre convicção) toda a prova produzida nos autos em termos de formar a sua própria convicção relativamente aos concretos pontos da matéria de facto objeto de impugnação, modificando a decisão de facto se, relativamente aos mesmos, tiver formado uma convicção segura da existência de erro de julgamento da matéria de

facto.

Inferre-se das alegações/conclusões da recorrente, que esta discorda da decisão sobre a matéria de facto proferida pelo Tribunal *a quo*, relativamente aos pontos 7, 8, 10, 12 e 19 dos factos provados, e às alíneas n), q) e r) dos factos não provados.

A sentença recorrida deu como provado no ponto 7 que «[a] autora tinha interesse em celebrar contrato [escrito] para efeitos de IRS».

Segundo a recorrente, não existe na sentença referência a qualquer facto que permita dar consistência a tal conclusão, acrescentando que «[a]s as considerações tecidas pelo Tribunal “a quo” em sede de fundamentação permitem, ao invés, formular juízo diverso».

E tem razão a recorrente, pois a verdade é que em momento algum da fundamentação de facto¹⁰ se lobriga em que prova a Sr.^a Juíza a quo se baseou para dar como provado o facto em causa, sendo insuficiente para o efeito a afirmação de que «[a]lguma da factualidade ficou demonstrada pelas regras da experiência».

Assim, elimina-se do elenco dos factos provados o ponto 7 que passa a fazer parte dos factos não provados.

Quanto ao ponto 8, onde se deu como provado que «CC ficou até novembro de 2021 sem vir a Portugal, em face da pandemia e das medidas impostas quer pelo Reino Unido, quer por Portugal», diz a recorrente que a prova se baseou unicamente no alegado pela autora, não fazendo a sentença qualquer referência a fundamentos que possam alicerçar a prova desse facto, acrescentando que «as declarações do referido CC, na qualidade de

testemunha provam algo diferente. O CC afirma que ausentou-se de Portugal ao Reino Unido devido ao estado de saúde da sua mãe, em que foi para Inglaterra em Junho de 2020 e que a mesma posteriormente faleceu, pelo que regressou a Portugal em meados de Agosto de 2020 (gravação de 27/03/2025 – 2ª parte [01:05:45 aos 01:07:58]».

E assim é efetivamente, pelo que se elimina do elenco dos factos provados o ponto 8, que passa para o elenco dos factos não provados.

Insurge-se também a recorrente quanto à consideração como provada da factualidade constante do ponto 10, ou seja, que na missiva que a autora, a 16 de fevereiro de 2022, enviou ao réu BB, aquela requereu «que viesse a ser elaborado o contrato de arrendamento, bem assim que fossem enviadas as faturas de água e luz e fossem emitidos os recibos».

Diz a recorrente que esta facticidade deveria ter sido dada como não provada, «pois, se a Autora pretendia o reconhecimento da existência do contrato de arrendamento deveria ter solicitado contrato de arrendamento ao verdadeiro senhorio e não um terceiro que nada sabia relativamente ao acordo de arrendamento que eventualmente existia».

Ora, a matéria constante deste ponto 10, reflete com rigor o que consta da missiva enviada pela autora, não estando aqui em causa, como é bom ver, fazer um juízo de valor sobre o comportamento que a recorrente devia ter ou não adotado.

Mantém-se assim intocado o ponto 10 dos factos provados.

No ponto 12, também objeto de impugnação pela recorrente, deu-se como provado que foram pagas as rendas relativas aos meses e anos aí referidos,

com base no documento 13 junto com a petição inicial, constituído por vários “Comprovativo[s] de operações Caixadirecta”.

Defende a recorrente, além do mais, que em momento algum ficou provado que esses pagamentos saíram da conta bancária da autora e foram creditados nas contas bancárias que lá se encontram indicadas, pelo que não se pode concluir que todos os pagamentos documentados foram efetivamente efetuados e que foram recebidos pelo CC, mais aduzindo que a autora pode colocar na descrição das transferências o que lhe aprouver, até porque do depoimento do dito CC, «o que se depreende é que existem pagamentos de renda em dívida e que o mesmo não recebeu os montantes alegados pela ora Autora»

Ora, esta alegação não se apresenta consistente, pois todos os mencionados comprovativos têm como destinatário CC, sendo certo que as operações aí descritas foram realizadas, não tendo sido alegado, nem demonstrado que tais contas não sejam da titularidade do referido CC, pelo que se entende estarem suficientemente demonstrados os pagamentos em causa, independentemente do mesmo ter dito no seu depoimento, como testemunha, que não recebeu todos os pagamentos.

Mantém-se, pois, incólume o ponto 12 dos factos provados.

No ponto 19 foi dado como provado que desde o dia 26 de abril de 2022, quando a ré instruiu pedido para o corte de água junto do Município de Vila 1, «que a autora passou a usar água de uns bidons cinza que lhe foram cedidos pela Sra. DD».

Sustenta a recorrente que o único elemento existente nos autos para sustentar tal facto são fotografias juntas pela própria autora, as quais não constituem prova bastante, tratando-se apenas de documentos particulares, que não foram confirmados por qualquer testemunha.

É certo que o levantamento fotográfico em causa não foi corroborado por nenhuma testemunha, mas o mesmo está anexo ao auto de vistoria da Câmara Municipal de Vila 1, de 24 de junho de 2022 [Doc. 15 junto com a p.i.].

Ora, o auto de vistoria dos autos é um documento que contém o resultado de uma vistoria técnica efetuada por três técnicos da Câmara Municipal de Vila 1, a requerimento da autora/recorrida, tendo aqueles técnicos verificado e demonstrado através do dito levantamento, o seguinte: i) indicadores do fogo estar a ser habitado»; ii) o prédio não possuir contador de abastecimento de água.

Não lhe foi dado outro valor que não o de qualquer documento de idêntica natureza - elemento de prova sujeito à livre apreciação do tribunal.

O documento a ela respeitante - o auto respetivo - não faz prova plena dos factos que nele se referem como verificados, tendo a recorrente tido a possibilidade de impugnar o documento ou de arguir a sua falsidade, o que não fez.

Assim, bem andou a sentença recorrida ao considerar como provada a matéria de facto constante do ponto 19, o qual se mantém nos seus precisos termos.

Debrucemo-nos agora sobre a factualidade dada como não provada que foi impugnada pela recorrente.

Relativamente à alínea n), onde se viu como não provado que «os réus tenham mandado fazer um corte abrupto na sebe da A.», resulta algo incompreensível

a impugnação da recorrente, pois aquilo que foi dado como não provado está em conformidade com o teor da impugnação da recorrente, alicerçada no depoimento da testemunha EE, que faz parte da administração e gestão de propriedades da Quinta A, Urbanização onde se encontra integrada o imóvel dos autos, que disse não se recordar, nem ter conhecimento disso ter acontecido.

Ora, o que a recorrente pretende é que seja dado como provado que as sebes foram cortadas não por instrução da recorrente, mas sim porque é um serviço comum, o que é de todo irrelevante para o caso, pois o que importava apurar é se havia sido a ora recorrente a mandar fazer um corte abrupto na sebe da autora, o que não se provou.

Mantém-se intocada, por conseguinte, a alínea n) dos factos não provados.

Na alínea q) deu-se como não provado que «a falta de redução a escrito do acordo de arrendamento se tenha devido a inércia da autora».

Segundo a recorrente, tal matéria deveria considerar-se provada, pois é a própria autora que, em sede de petição inicial reconhece que rececionou a carta da Dr.^a HH, na qual esta mencionava que o seu cliente pretendia formalizar o contrato de arrendamento, mas como a autora pretendia formalizar o contrato segundo a sua vontade e não respeitando o acordado com CC nunca procurou assinar o mesmo.

Acrescenta ainda a recorrente em abono deste seu entendimento, o depoimento da testemunha CC.

A carta em causa não prova de modo algum inércia por parte da autora na celebração do contrato de arrendamento, mas apenas o entendimento do que

o dito CC terá transmitido à sua mandatária, Dr.^a HH, pelo que à falta de outra prova, o facto teria de ser dado como não provado.

Mantém-se assim inalterado o ponto q) dos factos não provados.

Resta, por último, a alínea r), onde se considerou não provado que «tenha havido uma dívida por não pagamento de consumos de água de € 2405,23 e que foi paga para evitar execução».

Sustenta a recorrente que foi “o próprio devedor”, que confessou ter deixado de pagar ao “BB/Ziggy” os consumos de água e eletricidade como havia sido acordado, o que fez porque a D.^a AA deixou de pagar a renda, o que o impossibilitou de proceder a estes pagamentos”, então deve dar-se como provado o facto em causa.

Ora, não está minimamente demonstrado nos autos a existência de uma dívida que tenha sido paga para evitar uma execução, pelo que bem andou a sentença recorrida ao dar como não provada a matéria da alínea r), que assim permanece intocada.

Do contrato de arrendamento

Escreveu-se na sentença recorrida:

«Todos concordam que inexistente contrato escrito entre a autora e CC que, reconhecem os réus, estava legitimado para a celebração de contratos de arrendamento – cfr. o “contrato de comodato”. Na falta de redução a escrito do contrato de arrendamento que não seja imputável ao arrendatário, este

pode provar a existência de 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 6 meses - art. 1069.º do Código Civil.

Os réus alegaram que a falta de redução a escrito é imputável à autora. Sucede que só muito mais tarde é que CC, através de solicitadora, interpela a autora para celebrar o contrato, mas por dois anos, quando a autora entende ser o acordo antes firmado por tempo indeterminado.

Ora, a autora demonstrou a utilização do imóvel.

Quanto ao pagamento mensal das rendas, a autora juntou comprovativos de transferências pelos montantes correspondentes ao montante mensal acordado ou seus múltiplos ou, pelo menos, que terão sido aceites pagamentos por CC, assim: de outubro a novembro de 2020; de janeiro 2021 a janeiro de 2022. Os pagamentos não foram todos regulares, mensais, mas considerando que a ré “Ziggy” reconheceu legitimidade a CC para celebrar o arrendamento e que a exigência da forma escrita para os contratos de arrendamento é meramente ad probationem, podia a autora demonstrar a celebração do contrato por qualquer meio, como o fez: pagamento de rendas; contactos com CC, legitimado pelo dono do imóvel - art. 364.º, n.º 2, do Código Civil. (...)».

É incontestável que o invocado contrato de arrendamento não se mostra celebrado na forma escrita.

O artigo 1069.º do Código Civil, na redação que lhe havia sido dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, exigia que os contratos de arrendamento urbano fossem celebrados por escrito, independentemente da sua modalidade.

Posteriormente, a Lei n.º 13/2019, de 12/02, veio aditar um número 2¹¹, ao artigo 1069.º, do Código Civil, permitindo que o arrendatário, na falta de redução a escrito do contrato de arrendamento que não lhe seja imputável, possa provar a existência de 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.

Não resulta da matéria de facto apurada que a não redução a escrito do contrato de arrendamento seja imputável à autora¹², e está provado não só o pagamento de rendas aceites por CC que, como veremos infra, estava autorizado a recebê-las, como o reconhecimento expresso da mandatária daquele, da existência de um contrato de arrendamento [cf. ponto 15 dos factos provados e doc. 6 da petição inicial], bem como que até 26 de abril de 2022, nunca a ré se opôs à permanência da autora no imóvel como arrendatária [ponto 18 dos factos provados].

E também não oferece dúvidas que, em outubro de 2020, a autora arrendou o imóvel à autora, através de CC, com quem, no dia 1 desse mesmo mês, havia celebrado um contrato de comodato, no qual conferiu ao comodatário poderes para fins de alojamento local ou para arrendamento de longa duração [pontos 5 e 6].

Tal matéria de facto não foi impugnada, pelo que não pode deixar de se considerar que partes no contrato de arrendamento são a autora e a ré/recorrente, isto apesar da autora, na petição inicial, ter considerado que o referido CC atuou como gestor de negócios - o que não se provou -, o que, a ser o caso, importaria uma abordagem necessariamente diversa da questão, pois então o negócio teria sido realizado por alguém que não tinha para ele os necessários poderes, pelo que, em princípio, seria ineficaz em relação ao sujeito indevidamente representado - *in casu* a ré -, só se tornando eficaz se for por este ratificado (cf. artigo 268.º, n.º 1, do CC). Não é, porém, este o caso, como vimos.

Também não merece censura a consideração na sentença recorrida quanto ao prazo do contrato, lendo-se na mesma: «(...) nenhuma prova foi feita a não ser a comunicação já de abril de 2022 em que HH, em nome de CC, se refere a um contrato de dois anos, portanto, contrária à alegação da autora que seria de duração indeterminada. Assim, em vista da falta de acordo quanto à fixação do prazo, cumpre decidir qual o prazo a considerar. No silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado por prazo certo, pelo período de cinco anos – art. 1094.º, n.º 3, do Código Civil – sendo, portanto, esse prazo que o dono do imóvel deve considerar como estando o imóvel arrendado (até 1 de outubro de 2025), sem prejuízo de renovações.»

Da indemnização

A sentença recorrida condenou a ré no pagamento à autora (também enquanto representante do seu filho) da quantia de € 25.000,00 a título de danos não patrimoniais (metade para a autora e a outra metade para o filho).

Ora, quanto a esta indemnização, importa referir, antes de mais, que o filho da autora, alegadamente menor e que não está sequer identificado nos autos, não é parte na ação, uma vez que a autora instaurou esta apenas por si e não também em representação do filho¹³, pelo que, mesmo a admitir que o filho da autora é menor – o que não está provado -, não podia a sentença atribui-lhe qualquer indemnização.

Sob a designação assédio no arrendamento, a lei proíbe comportamentos ilegítimos dos senhorios destinados a provocar a desocupação do local arrendado ou impedir ou prejudicar gravemente o acesso e a fruição dele [artigo 13.º-A da Lei n.º 6/2006, de 27/2, aditado pela Lei n.º 12/2019, de 12/2].

Suscetíveis de caracterizar o assédio no arrendamento serão os casos de: i) produção de ruído fora dos limites legalmente estabelecidos ou de outros atos, praticados pelo senhorio ou por interposta pessoa, suscetíveis de causar prejuízo para a saúde do arrendatário e das pessoas que com ele residam legitimamente no locado; ii) ausência de correção de deficiências do locado ou das partes comuns do respetivo edifício que constituam risco grave para a saúde ou segurança de pessoas e bens; iii) ausência de correções de outras situações que impeçam a fruição do locado, o acesso ao mesmo ou a serviços essenciais como as ligações às redes de água, eletricidade, gás ou esgotos, situações em que o arrendatário pode lançar mão de um procedimento de intimação destinado à cessação das concretas situações de assédio, sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou contraordenacional do senhorio [artigo 13.º-B, nºs 1 a 7, da referida Lei 6/2006].

No caso, a decisão recorrida julgou verificado o assédio no arrendamento por considerar que a Recorrente *«sabia que: - Havia legitimado CC para arrendar o imóvel; - Sabia que a autora se encontrava no imóvel. Ora, hoje em dia não é concebível uma habitação sem o fornecimento de água e é a esta luz que são analisados os comportamentos das partes. A autora viu-se privada do uso total do bem quando foi cortado o acesso a água, um bem essencial, como ficou dito, devido a comportamento da ré, impedindo assim a autora de ali permanecer.»*

Com efeito, provou-se que:

- No dia 26 de abril de 2022, a “Ziggy” instruiu pedido para o corte de água junto do Município de Vila 1 indicado como motivo “imóvel está a ser usado abusivamente por outra pessoa”, o que veio a ser concretizado no dia 28.

- Desde esse dia que a autora deixou de ter água canalizada para a higiene diária e alimentação.

- Desde esse dia que a autora passou a usar água de uns bidons cinza que lhe foram cedidos pela Sra. DD.

- No dia 29 de abril de 2022 a autora dirigiu-se ao Município da Vila 1 onde requereu a ligação da água no imóvel e ainda o auto que o alude o n.º 3 do art.º 13.º B da Lei n.º 12/2019.

- A autora procedeu ainda, nesse mesmo dia, à intimação por carta registada, com aviso de receção, dos RRs. para que os mesmos repusessem de imediato o fornecimento de água.

- A ré mandou desligar o fornecimento de água - No dia 9 de novembro de 2022, a autora e o filho saíram do imóvel, para passar a residir na

A factualidade acabada de descrever revela uma conduta ilícita e culposa da ré/recorrente que visou forçar a desocupação do locado, o que constitui um cenário de alguma gravidade, que se manifesta numa situação de perturbação, constrangimento e afetação da dignidade da autora, que permaneceu no locado seis meses sem água.

À mingua de outros factos, crê-se que a compensação de € 10.000,00 se afigura mais equitativa (em vez do montante de 12.5000,00 fixado na 1ª instância), nas concretas situações do caso e em função do dano moral causado.

Indemnização esta que, como se viu, é apenas devida à autora e não, também, ao seu filho.

Por conseguinte, o recurso procede em parte, na questão da indemnização.

IV - DECISÃO

Pelo exposto, acordam os Juízes desta Relação em julgar a apelação parcialmente procedente e, em consequência, alteram a condenação constante da alínea b) do dispositivo da sentença recorrida, fixando a indemnização a favor da autora - e não também do seu filho - em € 10.000,00 (dez mil euros), mantendo no mais o decidido.

Custas pela autora e ré, na proporção do respetivo vencimento, tal como resulta deste acórdão, em ambas as instâncias.

*

Évora, 15 de janeiro de 2026

Manuel Bargado (relator)

Sónia Moura

Ana Pessoa

(documento com assinatura eletrónica)

-
1. Na última sessão, após audição dos réus em depoimento de parte, a autora pediu a condenação dos mesmos como litigantes de má fé.↵
 2. Mantém-se a numeração e redação da sentença recorrida.↵
 3. Atribuem-se alíneas aos factos não provados para mais fácil compreensão aquando da discussão, designadamente a propósito da impugnação da matéria de facto.↵
 4. *Constituição da República Portuguesa Anotada*, I Volume, págs. 414-415.↵
 5. *Ob. cit.*, pp. 526-527.↵
 6. In *Código de Processo Civil Anotado*, Vol. V (Reimpressão), Coimbra Editora, 1984, p. 139.↵
 7. Cf., a este respeito, Manuel Lucas Ferreira de Almeida, *Direito Processual Civil*, Vol. II, 2015, pp. 350-351.↵
 8. Cf. o 2º parágrafo do enquadramento jurídico da sentença, sob o título “Do contrato de arrendamento”.↵
 9. É certo que nas conclusões, a recorrente não indica o número dos pontos de facto elencados na sentença recorrida, mas fá-lo no corpo alegatório e percebe-se claramente quais são esses pontos.↵
 10. A qual, no essencial, se limita a mencionar o que o réu BB, em depoimento de parte, e as testemunhas disseram.↵
 11. A introdução deste novo número veio evidenciar que a exigência da forma escrita para os contratos de arrendamento é meramente *ad probationem* – cf. OLINDA GARCIA, *Alterações em Matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, in *Revista Julgar Online*, março de 2019/25, p. 15, e Ac. do STJ de 12.01.2022, proc. 9715/19.9T8LRS.L1.S1, in www.dgsi.pt.↵
 12. Deu-se até como não provado que a falta de redução a escrito do acordo de arrendamento se tenha devido a inércia da autora [al. q) dos factos não provados].↵
 13. A lei atribui aos pais a representação legal do filho menor, desse modo se suprimindo a incapacidade de agir deste, para que aqueles, nessa qualidade,

pratique os necessários atos jurídicos em nome do filho (art.º 1878º, n.º 1, do Código Civil).↵