

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 1359/22.4T8CHV.G1

Relator: ALEXANDRA ROLIM MENDES

Sessão: 26 Fevereiro 2026

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: APELAÇÃO IMPROCEDENTE

RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

OBRAS NÃO AUTORIZADAS

INEXIGIBILIDADE DA MANUTENÇÃO DO ARRENDAMENTO

Sumário

A realização de obras pelo arrendatário, que não estejam previstas no contrato, sem consentimento escrito do senhorio, só constituem fundamento de resolução, se o incumprimento, pela sua gravidade e consequências, tornar inexigível a manutenção do contrato.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães

Relatório[\[1\]](#):

AA, casado, aposentado, residente na Praceta ..., ..., ..., herdeiro e cabeça de casal da Herança indivisa de BB (NIF ...48), titular do Cartão de Cidadão n.º ...73, Contribuinte Fiscal n.º ...33, e

CC, casada, doméstica, residente na Rua ...,, herdeira da Herança indivisa de BB (NIF ...48), titular do Cartão de Cidadão n.º ...54, Contribuinte Fiscal n.º ...05, intentaram ação de processo comum, contra:

SOCIEDADE EMP01..., LDA., Número de Identificação de Pessoa Coletiva

...64, com sede no ..., n.º 4,, ..., peticionando que seja declarada a resolução dos três contratos de arrendamento celebrados em 1982, 1985 e 1997, relativos, respetivamente, ao 1.º andar, ao 2.º andar e ao rés do chão do imóvel melhor identificado na petição inicial; que seja a Ré condenada a entregar-lhes o locado livre e devoluto de pessoas e bens; que se condene a Ré na realização das obras necessárias para recolocar o arrendado no estado em que estava antes da realização da obra referida nos pontos 38 a 41 e 47 a 55 da petição inicial, bem como que se condene a mesma no pagamento de todas as coimas e multas que vierem a ser aplicadas pela não existência de licença camarária para a realização da referida obra.

Para tanto e em síntese, alegaram que, adquiriram por herança os bens de BB falecida a .././2006, entre os quais, o bem imóvel melhor identificado na petição inicial.

Mais alegaram que, a 04.08.1982, a referida BB deu de arrendamento à Ré o 1.º andar daquele imóvel para a instalação de um estabelecimento de ensino particular (que não tinha comunicação interna com os restantes andares); que a 28.05.1985, novamente com o objetivo de instalação de um estabelecimento de ensino particular, foi dado de arrendamento a fração correspondente ao 2.º andar do mesmo imóvel (que também não tinha comunicação interna com os restantes andares); e que a 31 de março de 1997 foi dado de arrendamento, com o mesmo objetivo dos anteriores contratos, o rés-do-chão daquele imóvel, arrendamentos estes que se mantêm em vigor.

Alegaram ainda que, a 17 de agosto de 2021, constaram a existência de uma escadaria interna que permite aceder por dentro de uma fração para a outra, que implicou alteração de divisões, a abertura de vãos, de paredes, dos patamares de madeira e a inserção de novas estruturas, obras estas realizadas sem licença, sem conhecimento, nem consentimento e em violação dos contratos de arrendamento celebrados, e que é considerada uma alteração substancial ou deterioração considerável com gravidade e consequência de tal ordem, que tornam inexigível a manutenção dos contratos de arrendamento. A Ré, apresentou contestação onde se defendeu por exceção e por impugnação.

Em síntese, alegou que a colocação das escadas que liga o primeiro e o segundo andar dos locados, foi efetuada durante o ano de 1985 logo após a assinatura do contrato, e com o acordo verbal da primitiva Senhoria, tal como a que liga o r/c e o 1.º andar, sendo que, tais escadas são necessárias e imprescindíveis ao bom funcionamento dos seus serviços.

Mais alegou que, ainda que assim não fosse, não existe gravidade ou consequências que tornem inexigível a manutenção dos arrendamentos, e que,

os Autores sempre tiveram conhecimento da escadaria interna e só quando se goraram as negociações tidas entre as partes para a venda dos locados é que se aproveitaram deste facto para tentar resolver o contrato.

Após realização do julgamento, foi proferida sentença que julgou a ação improcedente.

*

Inconformados, vieram os Autores recorrer formulando as seguintes Conclusões:

- a) A decisão recorrida julgou improcedente o pedido de resolução do contrato de arrendamento de 1997 relativo ao rés-do-chão, mantendo a sua subsistência, o que os Recorrentes não aceitam.
- b) O recurso versa simultaneamente sobre matéria de facto e de direito, nos termos dos artigos 639.º e 640.º do CPC.
- c) Os Recorrentes impugnam expressamente os pontos 28.º, 29.º e 30.º da matéria de facto dada como provada, por incorreta apreciação da prova produzida.
- d) O ponto 28.º, ao afirmar que “a primitiva senhoria sempre teve conhecimento da existência das escadas, a elas consentindo”, é conclusivo, indeterminado e confunde duas intervenções distintas: a escada de 1985 (1.º-2.º andar) e a escada de 1997 (rés-do-chão-1.º andar).
- e) Dos ofícios emitidos pela Câmara Municipal ... resulta de forma clara que, em 1985, foi a primitiva senhoria quem requereu o licenciamento da escada entre o 1.º e o 2.º andar.
- f) Dos mesmos ofícios resulta igualmente que, em 1997, foi a Ré quem requereu o licenciamento da escada interior que liga o rés-do-chão ao 1.º andar.
- g) A prova documental impõe a distinção entre a escada de 1985, da iniciativa da senhoria, e a escada de 1997, da iniciativa da Ré, não podendo ser tratadas como um bloco único de “escadas sempre consentidas”.
- h) O ponto 29.º (“Os Autores também tinham conhecimento das escadas”) é genérico e indeterminado, não distinguindo entre as duas escadas, nem demonstrando que os Autores conhecessem a escada construída em 1997 entre o rés-do-chão e o 1.º andar.
- i) O ponto 30.º é incorreto ao afirmar que a planta anexa ao email enviado pelo Sr. DD à Ré “continha já as escadas aqui em causa”.
- j) Da análise dessa planta resulta que apenas se encontra representada a escada entre o 1.º e o 2.º andar, inexistindo qualquer representação de escada

ligando o 1.º andar ao rés-do-chão.

k) Assim, a planta não demonstra que os Autores conhecessem a escada de 1997, nem permite afirmar que “constavam já as escadas aqui em causa” no plural.

l) A sentença recorrida fundou estes pontos sobretudo nas declarações de parte da representante legal da Ré e nos depoimentos de EE e FF, ambos diretamente ligados à esfera da Ré, atribuindo-lhes prevalência face a documentos oficiais.

m) Nos termos do artigo 607.º, n.º 5 do CPC, a livre apreciação da prova não permite sacrificar documentos oficiais claros e coerentes com a cronologia dos factos a depoimentos manifestamente interessados e contraditórios com aqueles.

n) Os pontos 28.º, 29.º e 30.º devem, pois, ser alterados, de forma a: (i) distinguir as duas escadas; (ii) afirmar que a escada de 1997 foi licenciada a pedido da Ré; (iii) afirmar que não existe prova de consentimento escrito da senhoria; e (iv) reconhecer que a planta enviada pelo Sr. DD não representa a escada entre o rés-do-chão e o 1.º andar.

o) A correta fixação destes factos é essencial para a apreciação do cumprimento ou incumprimento, pela Ré, da cláusula contratual que exige autorização escrita do senhorio para a realização de obras.

p) O contrato de arrendamento de 1997 contém uma cláusula (cláusula 6.ª) que condiciona a realização de obras ou benfeitorias, salvo de conservação, à obtenção de consentimento prévio, expresso e escrito do senhorio.

q) À luz dos artigos 236.º e 238.º do Código Civil, um declaratório normal, na posição do senhorio, entende essa cláusula como exigindo forma escrita para qualquer obra relevante, designadamente a construção de uma escada interior entre pisos.

r) A sentença recorrida desvalorizou essa cláusula, qualificando-a como mera “cláusula de salvaguarda” que “nada prova”, e admitindo que uma alegada autorização verbal, fundada numa relação de amizade, pudesse suprir a exigência de forma escrita.

s) Tal entendimento viola o artigo 406.º do Código Civil, esvaziando a força vinculativa do contrato e, em particular, da cláusula livremente acordada sobre a forma da autorização.

t) Não cabia à cláusula “provar” o consentimento; a cláusula define o regime e a forma exigida. Competia à Recorrente provar o facto impeditivo da ilicitude – a existência de autorização escrita – nos termos dos artigos 341.º e 342.º do Código Civil.

u) Não tendo a Ré junto qualquer documento subscrito pela senhoria que consubstancie a autorização escrita para a escada de 1997, nem resultando tal

autorização de qualquer outro meio de prova credível, a única conclusão juridicamente admissível é a de que a obra foi executada sem o consentimento formalmente exigido.

v) A construção de uma escada interior ligando o rés-do-chão ao 1.º andar constitui obra estrutural e de transformação do locado, não uma mera obra de conservação, estando ainda sujeita a licenciamento municipal.

w) A realização de obras desta natureza sem consentimento válido do senhorio configura incumprimento contratual grave, nos termos dos princípios gerais do arrendamento urbano e dos artigos 1074.º e 1083.º do Código Civil, tornando inexigível a manutenção do contrato.

x) Ao aceitar que uma alegada amizade e um suposto consentimento verbal bastariam para suprir a falta de autorização escrita exigida pelo contrato, a sentença recorrida criou um precedente incompatível com a segurança jurídica e com a proteção da confiança dos senhorios nas cláusulas que acordam.

y) A decisão recorrida enferma, assim, de: (i) erro de julgamento na apreciação da prova, quanto aos pontos 28.º, 29.º e 30.º; e (ii) erro de direito, por violação dos artigos 236.º, 238.º, 341.º, 342.º, 406.º, 1074.º e 1083.º do Código Civil, bem como das regras sobre a força obrigatória dos contratos e sobre a gravidade do incumprimento.

z) Reconstituída a matéria de facto nos termos propostos e aplicando-se corretamente o direito, impunha-se julgar verificado um incumprimento contratual grave por parte da Ré, pela realização, em 1997, da escada ligando o rés-do-chão ao 1.º andar sem autorização escrita do senhorio.

aa) Tal incumprimento legitima a resolução do contrato de arrendamento celebrado em 1997, apenas quanto ao rés-do-chão, com as legais consequências, incluindo a obrigação de restituição do locado livre de pessoas e bens.

bb) Deve, portanto, a sentença recorrida ser revogada e substituída por acórdão que: (i) altere a matéria de facto nos termos supra indicados; (ii) declare resolvido o contrato de arrendamento de 1997 quanto ao rés-do-chão; e (iii) condene a Ré na entrega do locado e nas demais consequências legais, bem como (parcialmente) nas custas do processo.

IV – Pedido:

Nestes termos, e nos mais de Direito que V. Exas doutamente suprirão, deve o presente Recurso ser admitido e julgado procedente, revogando-se a sentença recorrida e substituindo-a por acórdão que:

- (i) proceda à alteração da matéria de facto nos termos acima especificados;
- (ii) declare resolvido o contrato de arrendamento celebrado em 1997

relativamente ao rés-do-chão, por verificação do fundamento previsto no artigo 1083.º do Código Civil; e

(iii) condene a Ré à restituição do locado e às demais consequências legais da resolução, incluindo a condenação (parcial) em custas, assim se fazendo a acostumada Justiça!

*

A Recorrida apresentou contra-alegações, com as seguintes conclusões:

1. O recurso interposto pelos AA. carece de fundamento de facto e de direito.
2. Os Recorrentes não cumpriram os ónus específicos previstos no artigo 640.º do CPC, não demonstrando qualquer erro manifesto na apreciação da matéria de facto.
3. A matéria de facto foi corretamente apreciada pelo Tribunal a quo, com base na imediação, oralidade e valoração crítica da prova.
4. A interpretação do contrato foi adequada e conforme ao comportamento concludente das partes, à boa fé e ao princípio da confiança.
5. Não se verifica incumprimento grave, nos termos e para os efeitos do artigo 1083.º do Código Civil, que torne inexigível à Ré a manutenção do contrato.
6. A invocação tardia de factos conhecidos e tolerados durante anos configura abuso de direito, proibido pelo artigo 334.º do Código Civil.
7. A sentença recorrida deve, por isso, ser integralmente confirmada.

Neste sentido, rejeitando o recurso da R. e recorrente pelas razões supra expostas e julgando pela improcedência do mesmo farão V/Ex.as como é Vosso timbre, a melhor

J U S T I Ç A

*

Questões a decidir:

- Da admissibilidade do recurso de impugnação da matéria de facto;
- Caso se entenda que tal recurso é admissível, no todo ou em parte, verificar se a prova foi bem julgada na primeira instância;
- Verificar se a subsunção dos factos ao direito foi bem efetuada na primeira instância.

*

Na 1ª instância foram considerados **provados os seguintes factos:**

1. BB faleceu em .././2006, no estado de viúva.
2. Os seus bens foram objeto de transmissão ao seu filho AA e à sua neta CC, seus únicos herdeiros.

3. À referida herança pertence o bem imóvel sito no ..., n.º 4, ..., em ..., inscrito na matriz sob o artigo ...4 (antigo artigo matricial n.º ...64) e descrito no registo predial com o n.º ...76.
4. O referido imóvel situa-se no centro histórico do município ..., mais concretamente, na zona de proteção de imóveis classificados.
5. É composto por três pisos, rés do chão, 1.º e 2.º andar.
6. As frações estão formalmente identificadas como de utilização independente.
7. Em 04 de agosto de 1982, por escritura pública, a Senhora BB, deu de arrendamento à Ré o 1.º andar do referido imóvel para a instalação de um estabelecimento de ensino particular.
8. Pelo prazo de um ano renovável por iguais e sucessivos períodos, com início em 01 de outubro de 1982, e pela renda anual de setenta e oito mil escudos.
9. Da cláusula 4 do referido contrato, bem como do contrato referido em 12) infra, consta que “a inquilina poderá efetuar as obras necessárias ao exercício da sua atividade”.
10. O referido andar não tinha à época comunicação interna com as restantes frações/andares do imóvel (e.g. não tinha nenhuma escadaria).
11. Este contrato mantém-se em vigor e tem atualmente uma renda de 209,89 €.
12. Em 28 de maio de 1985, novamente com o objetivo de instalação de um estabelecimento de ensino particular, por contrato outorgado com a Senhora BB, a Ré tomou de arrendamento a fração correspondente ao 2.º andar do mesmo imóvel.
13. Pelo prazo de um ano renovável por iguais e sucessivos períodos, com início em 01 de maio de 1985, e pela renda anual de setenta e oito mil escudos.
14. Este contrato mantém-se em vigor e tem atualmente uma renda de 209,96 €.
15. Na data referida em 12) a fração correspondente ao 2.º andar não tinha comunicação interna com o 1.º andar já então ocupado pela Ré.
16. Até 1985, a fração encontrava-se arrendada ao Senhor GG que nela habitava com a sua família, a sua esposa, HH, e os seus filhos, II e JJ (e ainda um outro filho, entretanto já falecido).
17. A obra que liga o primeiro e o segundo andar dos locados, foi efetuada pela Ré durante o ano de 1985, logo após a assinatura do contrato de arrendamento, e com o acordo verbal da primitiva Senhoria, a qual era visita assídua do externato, dado existir uma ligação afetiva entre as partes.
18. Estas escadas eram e são necessárias e imprescindíveis ao bom funcionamento dos serviços da Ré, pois é a única forma destes dois locados

estarem entre si interligados.

19. Em 31 de março de 1997, com o mesmo objetivo dos contratos de arrendamento anteriores, a Ré tomou de arrendamento da Senhora BB a fração respeitante ao rés do chão do imóvel sito no ..., n.º 4.

20. Pelo prazo de um ano e seguintes, com início em 01 de abril de 1997, e pela renda anual de setecentos e vinte mil escudos.

21. Consta da cláusula 6ª deste contrato que “ao inquilino não é permitido fazer obras ou benfeitorias, a não ser as de conservação, sem autorização do senhorio, por escrito e devidamente reconhecida, ficando estipulado que as que fizer ficam pertencendo ao prédio, não podendo o inquilino alegar retenção ou pedir por elas qualquer indemnização”.

22. Este contrato mantém-se em vigor e tem atualmente uma renda de 311,22 €.

23. A fração correspondente ao rés do chão não tinha comunicação interna com o 1.º e o 2.º andar, já então ocupados pela Ré.

24. Atualmente existe comunicação interna entre o r/c e o 1.º andar.

25. O início e a conclusão da construção da escadaria interna referida em 24), terá ocorrido depois de 31 de março de 1997, data da celebração do último contrato de arrendamento.

26. A Ré explora um único externato nas três frações acima identificadas (r/c, 1.º e 2.º andar).

27. O fim de todos os contratos foi sempre o mesmo, de instalação de um estabelecimento de ensino particular.

28. A primitiva senhoria sempre teve conhecimento da existência das escadas, a elas consentindo.

29. Os Autores também tinham conhecimento das escadas.

30. Estes fizeram visitas ao Externato explorado pela Ré, nomeadamente para avaliar uma reparação necessária numa parede lateral do edifício, e no início das negociações que existiram para aferir da possibilidade de compra e venda dos prédios, o Sr. DD, marido da Autora CC, enviou à Ré um email, com um anexo que continha uma planta do prédio, onde constavam já as escadas aqui em causa.

31. Os Autores contrataram a realização da avaliação imobiliária por parte da sociedade EMP02... ao imóvel aqui em causa (aos três locados).

32. Nessa sequência, os Autores visitaram o imóvel no dia 17 de agosto de 2021, tendo, na altura, acompanhado o perito avaliador KK, a Autora CC e o seu marido DD.

33. Durante a visita, a Autora e o seu marido passaram de uma fração para a outra, usando uma escadaria interna que interconecta as várias frações arrendadas pela Ré.

*

Factos não provados:

- a) A pretensão dos Autores é a de pressionar a compra dos locados em causa por parte da Ré pelo preço exorbitante por estes pretendido.
- b) A Ré nunca pediu autorização para a realização de qualquer modificação e/ou obra nas frações arrendadas.
- c) Nunca tendo comunicado a realização de qualquer modificação e/ou obra nas frações arrendadas.
- d) Foi só em 17 de agosto de 2021, que os Autores visitaram plenamente as três frações arrendadas pela Ré, no âmbito de uma avaliação imobiliária.
- e) É uma escadaria de dimensão média, de aproximadamente 1 metro e 20 centímetros de largura, com corrimão, que permite a ligação do rés do chão ao pavimento superior do 1º andar, e que depois prossegue em outro ponto desse patamar intermediário e termina no 2º andar,
- f) A sobredita escadaria interna tem cerca de 15 a 20 degraus do rés do chão para o 1.º andar e aproximadamente 10 a 15 degraus do 1º para o 2.º andar, E aparenta estar assente numa viga inclinada de cimento que, no caso do rés do chão, tem ainda compartimentos incluídos.
- g) Não existe registo nas plantas das frações da escadaria aqui em causa.
- h) Esta alteração promovida pela Ré limita a possibilidade de os Autores poderem dispor comercialmente do imóvel, caso os contratos de arrendamento terminem e a Ré abandone o espaço em causa.
- i) Caso a Ré abandone o espaço atualmente arrendado, os Autores já não poderão arrendar as três frações individualmente, e têm de encontrar um putativo inquilino que pretenda contratualizar três frações que comunicam internamente.
- j) Não existiu um projeto técnico de engenharia, que permitisse asseverar e atestar da segurança da obra e empreitada para a própria estrutura do imóvel, nem mesmo um pedido de licença ou comunicação administrativa para a sua realização.
- k) A obra aqui em causa poderá ser a causa de algumas das patologias estruturais identificadas no edifício, nomeadamente, dos pavimentos interiores desnivelados e das paredes com fendas de alguma expressão.
- l) E podem determinar uma perda de valor de mercado do imóvel.

*

*

Cumpre apreciar e decidir:

Da análise do recurso de impugnação da matéria de facto:

Resulta do disposto no art. 662.º, n.º 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.

Conforme explica Abrantes Geraldês (*in* Recursos no Novo Código de Processo Civil, Almedina, 3ª Edição, pág. 245), a Relação deve assumir-se como verdadeiro tribunal de instância e, por isso, desde que, dentro dos seus poderes de livre apreciação dos meios de prova, encontre motivo para tal, deve introduzir as modificações na matéria provada e não provada. Acrescentando que, em face da redação do art. 662º do C. P. Civil, fica claro que a Relação tem *autonomia decisória*, competindo-lhe a sua própria convicção, mediante reapreciação dos meios de prova indicados pelas partes ou daqueles que se mostrem acessíveis, apenas cedendo nos fatores da imediação e oralidade.

Vejamos então se a prova foi bem analisada na primeira instância:

Os Autores impugnam os pontos 28º, 29º e 30º, dos factos provados, entendendo que tais pontos devem ser alterados “entendendo os Recorrentes, nos termos do artigo 640.º, n.º 1, alínea c), do CPC, que o atual ponto 28.º da matéria de facto, deve distinguir, contratualmente, materialmente e temporalmente, as duas escadas internas existentes no imóvel, notando quanto à escada de 1997, que a primitiva senhoria não autorizou por escrito a construção da escada interior que liga o 1.º andar ao rés-do-chão, executada em 1997, a qual foi licenciada a pedido da Ré junto da Câmara Municipal”.

É este o teor dos pontos em apreço:

28. A primitiva senhoria sempre teve conhecimento da existência das escadas, a elas consentindo.

29. Os Autores também tinham conhecimento das escadas.

30. Estes fizeram visitas ao Externato explorado pela Ré, nomeadamente para avaliar uma reparação necessária numa parede lateral do edifício, e no início das negociações que existiram para aferir da possibilidade de compra e venda dos prédios, o Sr. DD, marido da Autora CC, enviou à Ré um email, com um anexo que continha uma planta do prédio, onde constavam já as escadas aqui em causa.

Na fundamentação da impugnação, os AA. referem, nomeadamente, que “A

própria redação destes pontos revela o carácter conclusivo e globalizante que o Tribunal a quo lhes atribuiu, com o devido respeito, confundindo intervenções materiais distintas: a escada construída em 1985 entre o 1.º e o 2.º andar, promovida pela primitiva senhoria, e a escada construída em 1997 entre o rés-do-chão e o 1.º andar, promovida pela R e que o art. 28º e também o 29º, carecem de precisão temporal, sugerindo um consentimento global e intemporal a “escadas indistintas”.

É verdade que os pontos em causa não distinguem as escadas construídas em 1985 e as construídas em 1997, nem havia necessidade disso se a Srª Juíza do Tribunal recorrido entendeu que, face à prova produzida, estava provado que quer a primitiva arrendatária, quer os AA. tinham conhecimento da existência de qualquer das escadas referidas e que o conhecimento da primitiva arrendatária ocorre desde a sua construção.

Assim, entendemos que não há qualquer confusão ou falta de precisão temporal quando qualquer dos pontos refere “escadas” sem distinguir uma e outra escadas existentes no interior no edifício.

Referem ainda os AA. que “Em relação ao atual ponto 29.º, que os Recorrentes igualmente não tinham conhecimento da escada interior que liga o 1.º andar ao rés-do-chão, construída em 1997, nos termos em que foi licenciada a pedido da Ré.”, dizendo ainda que a Srª Juíza que elaborou a decisão recorrida fundamentou este facto e também o ponto 30 “nas declarações de parte da legal representante da Recorrida e nos depoimentos das testemunhas EE e FF, todas ligadas à esfera da Ré (i.e. gerente de facto da Recorrida e funcionária), atribuindo-lhes “credibilidade” e fazendo-os prevalecer sobre os documentos oficiais.”.

Ora, quando o Recorrente impugna a decisão sobre a matéria de facto, deve obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição (v. artigo 640º n.º 1 do CPC):

- “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”.*

Conforme se diz no Acórdão desta Relação de 17/12/20 (in www.dgsi.pt) “as

exigências legais referidas têm uma dupla função: não só a de delimitar o âmbito do recurso, mas também a de conferir efectividade ao uso do contraditório pela parte contrária (pois só na medida em que se sabe especificamente o que se impugna, e qual a lógica de raciocínio expendido na valoração/conjugação deste ou daquele meio de prova, é que se habilita a contraparte a poder contrariá-lo).

Por outras palavras, se o dever - constitucional (art. 205.º, n.º 1 da CRP) e processual civil (arts.154.º e 607.º, n.ºs 3 e 4, do CPC) - impõe ao juiz que fundamente a sua decisão de facto, por meio de uma análise crítica da prova produzida perante si, compreende-se que se imponha ao recorrente que, ao impugná-la, apresente a sua própria. Logo, deverá apresentar «um discurso argumentativo onde, em primeiro lugar, alinhe as provas, identificando-as, ou seja, localizando-as no processo e tratando-se de depoimentos a respectiva passagem e, em segundo lugar, produza uma análise crítica relativa a essas provas, mostrando minimamente por que razão se “impunha” a formação de uma convicção no sentido pretendido» por si (Ac. da RP, de 17/03/2014, Processo n.º 3785/11.5TBVFR.P1, in www.dgsi.pt).”

Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa (Código de Processo Civil anotado, vol. I, pág. 770) explicam que “Nos termos do nº 1, al. b), recai sobre o apelante o ónus de fundamentar a discordância quanto à decisão de facto proferida, ónus esse que atua numa dupla vertente: cabe-lhe rebater, de forma suficiente e explícita, a apreciação crítica da prova feita no tribunal *a quo* e tentar demonstrar que tal prova inculca outra versão dos factos que atinge o patamar de probabilidade prevalecente. Deve o recorrente aduzir argumentos no sentido de informar diretamente os termos do raciocínio probatório adotado pelo tribunal *a quo*, evidenciando que o mesmo é injustificado e consubstancia um exercício incorreto da hierarquização dos parâmetros de credibilização dos meios de prova produzidos, ou seja que é inconsistente.

Relativamente a pontos da decisão da matéria de facto cuja impugnação se funde, no todo ou em parte, em provas gravadas, o recorrente tem o ónus de indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda, sem prejuízo de apresentar a respetiva transcrição.”.

Tal como se refere no Acórdão desta Relação acima citado, “Os arts. 640.º, n.º 1, al. b), e 662.º, n.º 1, do CPC afirmam inequivocamente que a matéria de facto previamente julgada deverá ser alterada quando a prova produzida imponha decisão diversa da recorrida, e não apenas quando a admita, permita ou consinta. Ora, para esse efeito, o recorrente terá que contrariar a apreciação crítica da prova realizada pelo Tribunal *a quo*, demonstrando e

justificando por que razão as regras da lógica e da experiência por ele seguidas não se mostrariam razoáveis no caso concreto, conduzindo a um resultado inadmissível, por não sufragado por elas.”.

Analisadas as conclusões e mesmo todas as alegações formuladas pelo Recorrente, verifica-se que, para fundamentar a impugnação do ponto acima indicado, limita-se a fazer um juízo de valor negativo e conclusivo sobre a forma como a MM^a Juíza apreciou a prova, sem que cumpra os ónus previstos no art. 640º, do C. P. Civil e, designadamente, no seu nº 1, al. b), pelo que, a impugnação em causa tem de ser rejeitada.

De qualquer forma, o juiz aprecia livremente as provas segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto (art. 607º, nº 5 do C. P. Civil) e, no caso, a Exma Sr. Juíza explicou devida e coerentemente os motivos da sua convicção, analisando fundamentadamente as provas produzidas. Por outro lado, o facto de ter sido a Ré que teve a iniciativa de construir/colocar a escada que liga internamente o r/c e o 1º andar, não invalida que, quer a primitiva arrendatária, quer os Autores, tivessem conhecimento desse facto, sendo que, quer os ofícios da Câmara Municipal e os contratos de arrendamento (que os AA. dizem genericamente que a Exm^a Julgadora desvalorizou), não alteram este entendimento, pois trata-se de momentos e realidades diversas.

Pelo exposto, nada há alterar a este ponto e, com os mesmos fundamentos, também nada há a alterar à parte inicial do ponto 30, pois também aqui, os AA. se limitam a fazer uma interpretação conclusiva das provas, sem que cumpram os ónus previstos no art. 640º do C. P. Civil.

No que concerne à parte final do ponto 30, dizem os AA. “que na planta enviada por email pelo Sr. DD, marido da Autora CC, à Ré, não consta a escada interior que liga o 1.º andar ao rés-do-chão.”.

Aqui têm os AA. razão, pois analisada a planta em causa, vemos que respeita apenas ao segundo andar do prédio identificado nos autos e aí só aparece a escada que liga internamente esse andar ao primeiro.

Assim, uma vez que este ponto faz referência ao email e à planta que foi junta a ele, há que alterar este ponto de forma que tal referência seja consentânea com o conteúdo desses documentos.

Desta forma, o ponto 30 dos factos provados, passará a ter a seguinte redação:

30. Estes fizeram visitas ao Externato explorado pela Ré, nomeadamente para

avaliar uma reparação necessária numa parede lateral do edifício, e no início das negociações que existiram para aferir da possibilidade de compra e venda dos prédios, o Sr. DD, marido da Autora CC, enviou à Ré um email, com um anexo que continha uma planta do 2º andar do prédio, onde constavam as escadas que ligam esse andar ao primeiro.

*

O Direito:

Concorda-se com o referido na decisão recorrida no que respeita à qualificação do contrato, como de arrendamento. Acrescentamos que, destinando-se o imóvel à exploração de um estabelecimento de ensino particular, o arrendamento tem fim não habitacional.

Para resolver a questão do direito à resolução do contrato por parte dos ora senhores, temos que estabelecer, previamente, qual a Lei aplicável, já que o contrato foi celebrado em 1997, na vigência do RAU (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90 de 15 de outubro) e o pedido de resolução ocorreu já na vigência do NRAU (Lei nº6/2006 de 27 de fevereiro), que se iniciou em 27/07/2006 sendo certo que o NRAU veio alterar a norma que previa os fundamentos de resolução do contrato.

Efetivamente, o art. 64º do RAU enumerava taxativamente as causas de resolução enquanto que o legislador do NRAU optou pelo uso de cláusulas gerais, dizendo que a resolução pode ocorrer em face do incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, elencando, a título exemplificativo, algumas das situações que considera suficientemente graves para fundarem a cessação do contrato (v. ar. 1082, nº 2, do C. Civil).

Pode-se, assim, concluir que com o NRAU se alargaram os fundamentos de resolução, já que não existe hoje um elenco taxativo de causas de resolução, mas apenas exemplificativo, mostrando-se, contudo, necessária a verificação de uma “justa causa”, sendo a gravidade ou consequências do incumprimento do contrato definidas em função das circunstâncias do caso e de acordo com critérios objetivos (v. neste sentido Albertina Pedroso *in* A Resolução do Contrato de Arrendamento no Novo e Novíssimo Regime do Arrendamento Urbano, Revista Julgar, nº 19, págs. 37 e seguintes).

O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), revogou o RAU, salvo nas matérias a que aludem os artigos 26º a 28º do NRAU (nº 1 do artº 60º do NRAU) e veio estabelecer que o novo regime se aplica aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, assim como às relações contratuais constituídas que subsistam à data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias (artº 59º, nº 1 do NRAU).

As normas transitórias estabelecidas nos arts. 26.º a 58.º incidem sobre a transmissão da posição de locatário por morte, duração dos contratos, denúncia, transição para o NRAU e atualização das rendas dos contratos habitacionais celebrados antes e na vigência do RAU e dos não habitacionais celebrados antes e na vigência do Dec.-Lei n.º 257/95 de 30/09.

Nada existe nestas normas sobre a Lei aplicável às obras realizadas no local arrendado e eventual direito do senhorio à resolução do contrato com base na sua realização ilegal.

Assim, como se refere no Acórdão da Relação do Porto de 10/9/24, ([in www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)) “Nesta matéria de conflito de normas de natureza locatícia, o princípio é o da aplicação imediata, ou seja, a lei nova aplica-se imediatamente, substituindo a anterior mesmo em relação aos contratos celebrados anteriormente à sua entrada em vigor. Apesar do princípio da não retroactividade da lei, esta aplica-se ao conteúdo das relações jurídicas estabelecidas anteriormente—v. art. 12.º, n.º 2 do C.Civil. E mesmo que lhe seja atribuída eficácia retroactiva, como sucede neste novo regime do arrendamento urbano, apenas ficam salvaguardados os efeitos jurídicos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular-cfr. art. 12.º, n.º 1 do C.Civil.

(...)

Numa palavra, a nova lei não se aplica a efeitos de factos ocorridos anteriormente à sua entrada em vigor na ordem jurídica por força da parte final do n.º 1 do art. 12.º do C.Civil.”.

Ora, como se afirma no Acórdão da Relação do Porto de 6/2/25 ([in www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)) a realização de obras não é um facto continuado, mas um facto instantâneo, que se esgota quando estão findas.

Assim, a lei aplicável à resolução com fundamento na realização de obras ilegais, será a da data de realização das mencionadas obras.

No caso, não se provou a data concreta de realização das obras, constando da matéria de facto provada apenas que “O início e a conclusão da construção da escadaria interna referida em 24), terá ocorrido depois de 31 de março de 1997, data da celebração do último contrato de arrendamento”.

Desta forma, embora possa admitir-se que as obras de colocação da escada entre o r/c e o 1º andar terá ocorrido em 1997, não há certeza desse facto, pelo que tem de aplicar-se ao caso a lei nova, ou seja, o art. 1083º do C. Civil.

Como decorre do que acima foi dito, de acordo com este preceito, é fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento.

No caso, há no contrato de arrendamento uma cláusula (6ª) que diz que ao inquilino não é permitido fazer obras ou benfeitorias, a não ser de conservação, sem autorização do senhorio por escrito, ficando estipulado que as que fizer ficam pertencendo ao prédio, não podendo o inquilino alegar retenção ou pedir por elas indemnização.

Será que no caso, o facto de as obras de colocação da escada terem sido feitas sem autorização escrita da então senhoria, assumem gravidade ou consequências que tornam inexigível a manutenção do contrato pelo senhorio?

Entendemos que não.

Com efeito, a cláusula 6ª, acima referida não sanciona a realização de obras não autorizadas por escrito com o direito à resolução do contrato, dizendo apenas que o inquilino não terá direito a indemnização pela sua realização ou a invocar direito de retenção.

Por outro lado, como se verifica do disposto no nº 2 do art. 1083º, do C. Civil não é qualquer incumprimento que permite a resolução do contrato, mas apenas aquele que pela sua gravidade ou consequências torne inexigível a sua manutenção.

Ora, vemos da matéria de facto provada que a anterior senhoria antes do arrendamento em causa, já tinha arrendado à Ré, desde 1982 e 1985, respetivamente, o 2º e o 1º andar do mesmo prédio e em 1997, arrendou à mesma Ré o r/c desse prédio, sendo que os arrendamentos tinham como fim a exploração de um estabelecimento de ensino particular. Resulta ainda dos factos provados que obra que liga o primeiro e o segundo andar dos locados, foi efetuada pela Ré durante o ano de 1985, logo após a assinatura do contrato de arrendamento, e com o acordo verbal da primitiva Senhoria (tendo sido ela a assinar o respetivo pedido de licenciamento junto da Câmara Municipal), a qual era visita assídua do externato e essa obra era imprescindível ao bom funcionamento dos serviços da Ré e que a primitiva senhoria sempre teve conhecimento da existência das escadas, a elas consentindo.

Desta forma, a realização das mencionadas obras, que foram autorizadas pela primitiva arrendatária, ainda que verbalmente e não por escrito, não revestem suficiente gravidade que tornem inexigível a manutenção do arrendamento, além do mais por serem imprescindíveis à realização do fim do contrato, sendo certo que os Autores, que sucederam na posição daquela senhoria, também

tenham conhecimento da existência das escadas e, obviamente, do fim do arrendamento.

Não têm, pois, os Autores direito a ver resolvido o contrato de arrendamento com base na realização da obra de colocação de uma escada, ligando o r/c ao primeiro andar, isto sem prejuízo, de eventual direito dos senhorios a verem o locado colocado na situação que existia antes da realização das obras à custa da locatária, ou a manterem-nas sem que a locatária tenha direito a qualquer indemnização ou direito de retenção, quando terminar o contrato.

*

*

Decisão:

Pelo exposto, acorda-se nesta secção cível do Tribunal da Relação de Guimarães em julgar improcedente a apelação, confirmando a decisão recorrida.

Custas a cargo dos Apelantes.

*

Guimarães, 26 de fevereiro de 2026

Alexandra Rolim Mendes

Ana Cristina Duarte

Raquel Baptista Tavares

[\[1\]](#) Com base na sentença de primeira instância