

## TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
774/21.5T8FAF.G1	15 de setembro de 2022	Maria Luísa Ramos

### DESCRITORES

Nulidade de sentença > Arrendamento habitacional > Morte do arrendatário > Transmissão do arrendamento > Lei aplicável

### SUMÁRIO

Ao contrato de arrendamento urbano, em referência nos autos, celebrado em 23 de Agosto de 1974, são aplicáveis as nomas do NRAU, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27/2, em vigor desde 27/6/2006, e, actualizado, nos termos do disposto no artº 59º, do citado diploma legal, aplicando-se à transmissão por morte o disposto no artº 57º, por expressa remissão do artº 26º-nº2, do citado diploma legal.

## TEXTO INTEGRAL

### Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães

M. A., A. T., e mulher P. T., instauraram acção declarativa sob a forma de processo comum contra P. R., formulando os seguintes pedidos:

1. ser declarado que a autora M. A., bem como os autores A. T. e mulher P. T., são donos, aquela do usufruto, estes da raiz ou nua propriedade do prédio descrito na PI;
2. ser o réu condenado a reconhecer os direitos referidos no número anterior;
3. ser declarado que o contrato de arrendamento, celebrado no dia 23 de Agosto de 1974 e oralmente, entre A. S., por um lado e N. V. e M. H., por outro lado, tendo por objeto o gozo daquele PRÉDIO, caducou no dia 15 de Janeiro de 2021, por óbito da referida M. H.;
4. ser o réu condenado a reconhecer a caducidade referida no número anterior;
5. ser a réu condenado a restituir à autora M. A. o referido PRÉDIO;
6. ser o réu condenado a abster-se da prática de qualquer ato que impeça ou diminua a utilização, pela

autora M. A., desse PRÉDIO;

7. ser a réu condenado a pagar à autora M. A. uma indemnização de EUR 2.000,00 (dois mil euros), acrescida de EUR 30.00 (trinta euros), por dia, desde o dia 16 de Julho de 2021 até efetiva restituição do prédio.

Alegaram, para tanto, e em síntese, que M. A. é usufrutuária e A. T. e P. T. são proprietários de um imóvel que esteve arrendado aos pais do réu, e, tendo o contrato de arrendamento cessado em 15/01/2021 aquando do óbito da mãe do réu, este continua a ocupar ilicitamente o referido imóvel.

Regularmente citado, o réu contestou, alegando que o contrato de arrendamento se transmitiu para si aquando do falecimento da sua mãe e, por isso, a ocupação do imóvel encontra-se legitimada.

Os autores responderam às exceções invocadas na contestação, pugnando pela procedência da acção.

Realizada audiência prévia, foi proferido despacho saneador-sentença, a julgar a acção parcialmente procedente, nos seguintes termos:

“Atento tudo o exposto e nos termos das disposições legais supra citadas, julgo a ação parcialmente procedente, por parcialmente provada e, em consequência:

1. Declaro que a autora M. A., bem como os autores A. T. e mulher P. T., são donos, aquela do usufruto, estes da raiz ou nua propriedade do prédio descrito no ponto 1º dos factos provados;
2. Condeno o réu a reconhecer os direitos referidos no número anterior;
3. Declaro que o contrato de arrendamento, celebrado no dia 23 de Agosto de 1974 e oralmente, entre A. S., por um lado e N. V. e M. H., por outro lado, tendo por objeto o gozo do prédio referido em 1º, caducou no dia 15 de Janeiro de 2021, por óbito da referida M. H.;
4. Condeno o réu a reconhecer a caducidade referida no número anterior;
5. Condeno o réu a restituir à autora M. A. o referido PRÉDIO;
6. Condeno o réu a abster-se da prática de qualquer ato que impeça ou diminua a utilização, pela autora M. A., desse PRÉDIO;
7. Condeno o réu a pagar à autora M. A., o valor que vem pagando a título de renda, desde o dia 16 de Julho de 2021, até efetiva restituição do prédio.
8. Absolvo o réu do demais peticionado.

Inconformado veio o Réu recorrer, interpondo recurso de apelação.

O recurso foi recebido como recurso de apelação, com subida nos autos e efeito meramente devolutivo.

Nas alegações de recurso que apresenta, o apelante formula as seguintes Conclusões:

A - Vem o presente recurso interposto da douta sentença proferida pelo Mto. Juiz “a quo” a fls., que julgou a acção parcialmente procedente, por parcialmente provada, e em consequência, declarou que os AA. são donos, sendo a A. M. A. do respetivo usufruto e os demais AA. da raiz ou nua propriedade do prédio descrito no ponto 1º dos factos provados, condenando o R. a reconhecer tais direitos, e mais declarando a caducidade do contrato de arrendamento em causa nos presentes autos, condenando o R. a reconhecer tal caducidade e à restituição do mesmo e ainda a abster-se da prática de qualquer ato que impeça ou diminua a respetiva utilização do prédio, assim como condenou o R. ao pagamento das rendas que vem

pagando a título de renda, até efetiva restituição do prédio.

B - Pretende-se com o presente recurso sindicat tal sentença, por ser nosso entendimento, com todo o respeito pelo vertido pelo Tribunal “a quo”, que a mesma padece do vício de nulidade por omissão de pronuncia, bem como por desrespeito pelo dever de fundamentação, e, bem assim por erro na aplicação do direito, impondo-se a final decisão diversa.

Assim;

C - Nos presentes autos o tema decidendum limita-se a uma questão de Direito, a saber, se o contrato de arrendamento em causa, se transmitiu, ou não, para o R., em virtude da morte da sua mãe;

D - Ou se tal contrato de arrendamento caducou, com a respetiva morte da progenitora do R.

E - Para tanto, defendem os AA. a caducidade de tal contrato, alegando a aplicação do vertido no art. 57º nº 1 do NRAU.

F - Por seu lado, o R. em sede de contestação apresentada, defende a aplicação do vertido no art. 1106º do CC, pugnando pela transmissão a seu favor do direito ao arrendamento.

G - De acordo com o estabelecido no art. 608º nº 2 do CPC, é dever do julgador apreciar todas as questões e argumentos que as partes tenham submetido á sua apreciação, de forma objetiva e criteriosa.

H - No caso concreto, o Tribunal “a quo” não apreciou de forma clara, objetiva e criteriosa os argumentos de direito apresentados pelo R.

I - De acordo com o estabelecido no art. 615º nº 1 al. d) do CPC é nula a sentença quando o julgador deixe de se pronunciar sobre

questões que devesse apreciar.

J - Atento o teor de sentença ora sindicada o Tribunal “a quo” violou o disposto nos artigos 608º nº 2 e 615º nº 1 al. d) do CPC.

K - Estando assim tal sentença ferida de nulidade, que se invoca.

L - Assim o devendo ser declarado por V. Exs. Venerandos Juízes Desembargadores, ordenando a remessa dos autos ao Tribunal “a quo”, de forma a que seja suprida a apontada nulidade.

M - Por outro lado, atenta a posição das partes, o teor dos respetivos articulados e demais prova carreada, devia ter sido dado como provado pelo Tribunal “a quo” o alegado pelo R. nos arts. 5º a 11º da Contestação, o que não aconteceu.

N - Violando assim o dever de fundamentação, por omissão.

O - O que deve ser declarado por V. Exs. Venerandos Desembargadores, com as legais consequências.

Sem prescindir;

P - Incorre ainda a sentença ora sindicada em erro na apreciação e aplicação do Direito.

Q - Sendo o contrato de arrendamento “intuitu personae”, em regra, caduca com a morte do arrendatário.

R - Contudo tal regra de caducidade sofre um importante regime de exceção, mormente atento o disposto nos arts. 1106º e 1107º do CC.

S - O nº 1 do art. 1106º do CC suprimiu a expressão “primitivo arrendatário”, pelo que, desta forma, por morte do arrendatário, tal contrato transmite-se aos beneficiários identificados no referido artigo.

T - Ou seja, com o novo regime do artigo 1106º do CC deixa de haver qualquer limitação ao número de

transmissões por morte da posição de arrendatário.

U – Sendo esta, com todo o respeito por opinião contrária, a disciplina legal a aplicar “in casu”, por força da imperatividade da norma constante no art. 1106º do CC e das normas transitórias previstas aquando da entrada em vigor do NRAU que ordena a sua aplicação aos casos em que o contrato de arrendamento foi celebrado em momento anterior, como o caso dos autos.

V – Ao decidir conforme decidiu, com todo o respeito, incorreu o Tribunal “a quo” em erro na aplicação do direito ao caso concreto, devendo a sentença proferida ser substituída por outra na qual se declare como aplicável ao caso concreto o vertido no art. 1106º do CC, sendo a situação do R. ai enquadrável.

W – Mais se declarando como transmitido a favor do R. o direito ao arrendamento do imóvel em causa nos autos.

X – Com a consequente improcedência do pedido pelos AA., com as legais consequências.

O recurso veio a ser admitido neste tribunal da Relação na espécie e com os efeitos e regime de subida fixados no despacho de admissão do recurso na 1ª instância.

Não foram oferecidas contra-alegações.

Cumprir decidir.

Delimitação do objecto do recurso: Questões a decidir.

Sendo o objecto do recurso delimitado pelas conclusões das alegações do recorrente, tal como decorre das disposições legais dos artº 635º-nº3 do Código de Processo Civil, atentas as Conclusões da apelação deduzidas, e supra descritas, são as seguintes as questões a apreciar, suscitadas pelo apelante:

- invocada nulidade de decisão
- reapreciação da matéria de facto
- o arrendamento habitacional em referência nos autos comunicou-se ao Réu em virtude da morte da sua mãe?
- sendo ao caso aplicável a norma do artigo 1106º do CC e não a norma do artigo 57º do NRAU ?

## FUNDAMENTAÇÃO

I. OS FACTOS ( factos declarados provados, e não provados, na sentença recorrida ):

1.º) Encontra-se registado a favor da autora M. A. o usufruto e a favor dos autores A. T. e P. T. a nua propriedade do prédio urbano com n.º ..., da Rua ..., antes o n.º ..., da Rua ..., na freguesia de ..., do concelho de Fafe, terreno em que está construído um edifício de rés-do-chão e andar, destinado a uma habitação que está descrito na Conservatória do Registo Predial de Fafe sob o n.º ... (antes a descrição ..., do Livro das Descrições Prediais n.º ..), da freguesia de Fafe e está inscrito na matriz predial urbana da referida freguesia sob o artigo ...º (antes o artigo ...º).

2.º) No dia 7 de Junho de 1945, na Igreja Paroquial de ..., no concelho de Felgueiras, casaram, N. V. e M. H..

3.º) No dia 26 de Janeiro de 1967, no Cartório Notarial de Fafe, compareceram, de um lado e como primeiros outorgantes, A. C. e mulher J. L., de outro lado e como segundos outorgantes, A. S. e M. B., de

outro lado e como terceira outorgante, M. A., e ainda, como quarta outorgante, M. O. (que declarou ser casada com A. J.), e declararam os primeiros, “que vendem aos segundos outorgantes, [...] o usufruto, enquanto ambos vivos forem por inteiro e até a morte do último, dos seguintes prédios, situados na mencionada Rua da .... Número um: Uma casa de rés-do-chão e primeiro andar, tendo no rés-do-chão duas divisões e no primeiro andar quatro divisões, com área coberta de [35 m<sup>2</sup>], com uma porta e uma janela e o número seis de polícia, a confrontar o nascente e sul com herdeiros de A. D., poente com os vendedores e Norte com a Rua da .... Faz parte do descrito na conservatória sob o número [...], e está inscrito na matriz sobre o artigo ( ...) (...)

4.º) declararam os primeiros, “que vendem às terceira e quarta outorgantes, [...] em comum e em partes iguais, [...] o prédio acima descrito sob o número um, sujeito ao usufruto que aqui fica vendido aos segundos outorgantes, [...]”

5.º) declararam os segundos, terceira e quarta, “que aceitam as vendas que, respetivamente, lhes ficam feitas.”

6.º) No dia 5 de Junho de 1973, faleceu a aludida M. B..

7.º) No dia 23 de Agosto de 1974 e oralmente, o A. S., cedeu a N. V., o gozo daquela habitação, e este, para si e sua mulher, M. H., o tomou por tempo ou com “duração indeterminada”, com início, em 23 de Agosto de 1974, para o N. V. e sua mulher M. H. ali habitarem contra o pagamento de uma renda de 300\$00 (trezentos escudos)

8.º) No dia 21 de Fevereiro de 1979, faleceu o A. S..

9.º) No dia 20 de Janeiro de 1982, no Cartório Notarial de Fafe, perante a notário, S. P., compareceram, de um lado e como primeiros outorgantes, M. O. e marido A. J., de outro lado e como segunda outorgante, M. A. (que declarou ser casada com J. A.), e ali, perante o referido notário: declararam os primeiros, “que vendem à segunda outorgante, [...] metade indivisa do seguinte prédio, a saber:

Uma casa de habitação, de dois andares, com suas divisões, sita na Rua da ..., desta vila, tendo o número seis de polícia, a confrontar o nascente e sul com herdeiros de A. D., poente com prédio que foi de A. M. e Norte com a Rua da .... Este prédio faz parte do descrito na conservatória sob o número [...], e está inscrito na matriz sobre o artigo [...º], que proveio do artigo [...º] inscrito no ano de [1937] [...]”

10.º) declarou a segunda, “que aceita este contrato”.

11.º) No dia 26 de Outubro de 1984, faleceu o N. V..

12.º) No dia 13 de Outubro de 1986, faleceu M. O.

13.º) No dia 25 de Fevereiro de 1987, no Primeiro Cartório Notarial de ..., perante o notário, A. R., compareceram, como outorgantes, M. R., M. E. e M. G., e ali, perante o referido notário: declararam “que, no dia [13 de Outubro de 1986], no Hospital Distrital de Guimarães, [...], faleceu M. O., natural da freguesia de ..., do concelho de Fafe e residente, que foi, na Rua ..., [...] desta cidade.”

14.º) declararam “que a falecida era casada em primeiras e únicas núpcias de ambos sob regime da comunhão geral com A. J., natural da freguesia de ..., do concelho do Porto”

15.º) declararam “que a falecida não deixou testamento ou qualquer outra disposição de última vontade, sucedendo-lhe como únicos herdeiros, o cônjuge sobrevivente, viúvo [...] e ainda dois filhos e a saber: A. T., e M. N., ambos solteiros, maiores [...]”

16.º) declararam “que não existem outras pessoas que, segundo a lei prefiram aos três indicados herdeiros ou que com eles possam concorrer na sucessão da mesma herança”.

17.º) No dia 30 de Janeiro de 2012, através da Apresentação n.º 245, o PRÉDIO ficou, na Conservatória do Registo Predial de ..., inscrito a favor de M. A. e M. O.

18.º) No dia 30 de Janeiro de 2012, através da Apresentação n.º 246, o PRÉDIO ficou, na Conservatória do Registo Predial de Fafe, inscrito a favor de M. A..

19.º) No dia 12 de Julho de 2012, no Cartório Notarial de C. T., em Guimarães, perante o notário, compareceram, de um lado e como primeira outorgante, M. A., e, de outro lado e como segundos outorgantes, M. N. (que declarou ser casada com E. P.) e o autor A. T. (que declarou ser casado com P. T.), e ali, perante a referida notária:

20.º) declarou a primeira, “que com reserva a seu favor do USUFRUTO VITALÍCIO e pelo preço, já recebido, de VINTE E OITO MIL EUROS, vende aos segundos outorgantes, em comum, o seguinte imóvel: Prédio urbano composto de casa de rés-do-chão e primeiro andar, situado na Rua da ..., número .., freguesia e concelho de Fafe, descrito na Conservatória do Registo Predial de Fafe sob o número [...], da freguesia de FAFE, registado a seu favor, pelas inscrições apresentação duzentos e quarenta e cinco, de dois mil e doze, zero um, trinta e apresentação duzentos e quarenta e seis, de dois mil e doze, zero um, trinta (a primeira no estado de solteira e a segunda no estado de casada com J. A., sob o regime da comunhão de adquiridos), inscrito na matriz urbana sob o artigo ... [...]”; declarou a primeira, “que não obstante o prédio constituir um seu bem próprio, declara ainda que o seu referido marido faleceu no dia quinze de Fevereiro de dois mil e nove, sem testamento ou qualquer outra disposição de última vontade, tendo-lhe sucedido como única herdeira a sua mulher M. A., aqui outorgante, que dele se mantém viúva, conforme escritura de habilitação lavrada no dia dezanove de Janeiro de dois mil e doze, no Cartório Notarial de S. R., sito no concelho de Fafe, exarada a folhas [82] do livro de notas para escrituras diversas número [40-A]”.

21.º) declararam os segundos, “que aceitam o presente contrato nos termos exarados.”.

22.º) No dia 16 de Julho de 2012, através da Apresentação n.º 1028, o PRÉDIO ficou, na Conservatória do Registo Predial de Fafe, inscrito: o usufruto, a favor de M. A.; a raiz ou nua propriedade, a favor de M. N., “casada com E. P.”, e o autor A. T., “casado com P. T.”.

23.º) No dia 27 de Fevereiro de 2012, a requerente enviou à referida M. H., que também usava M. H., uma carta, em que, para lá do mais, atualizou a renda para o montante de EUR 11.00 (onze euros), pedindo que a mesma fosse paga por transferência para a sua conta na Caixa ... com o IBAN PT50.....6,

24.º) O que passou a ser feito.

25.º) No dia 4 de Outubro de 2019, no Cartório Notarial de C. T., em Guimarães, perante o notário, compareceram, de um lado e como primeiros outorgantes, M. N. e marido E. P., e, de outro lado e como segundo outorgante, o autor A. T. (que declarou ser casado com P. T.), e ali, perante o referido notário:

26.º) declarou a primeira, “que é devedora ao segundo outorgante da quantia de [EUR 9´500.00]” e “que tal dívida decorre da importância ainda não paga resultante dos vários empréstimos que lhe foram feitos pelo segundo outorgante durante os anos de dois mil e um a dois mil e onze, reconhecidos na escritura de confissão de dívida e hipoteca lavrada neste Cartório Notarial no dia [4 de Julho de 2012], exarada a folhas [59] do livro de notas para escrituras diversas número [...-A]”.

27.º) declararam os primeiros, “que pretendendo satisfazer a dívida ainda existente, no montante de [EUR 9´500.00], transmitem ao segundo outorgante A. T., a título de DAÇÃO EM CUMPRIMENTO, o seguinte direito predial: Metade indivisa da raiz ou nua propriedade do prédio urbano, composto de casa de rés-do-chão e primeiro andar, situado na Rua da ..., número ..., freguesia e concelho de Fafe, descrito na Conservatória do Registo Predial de Fafe sob o número [...], da freguesia de FAFE, inscrito na matriz urbana sob o artigo ..., [...].

28.º) declarou o segundo, “que aceita a presente dação em cumprimento, nos termos exarados [...]”.

29.º) No dia 7 de Outubro de 2019, através da Apresentação n.º 404, o PRÉDIO ficou, na Conservatória do Registo Predial de Fafe, inscrito: o usufruto, a favor de M. A.; a raiz ou nua propriedade, a favor de A. T., “casado com P. T.”.

30.º) No dia 14 de Janeiro de 2021, faleceu a mãe do réu, M. H..

31.º) No imóvel descrito em 1.º continuou e continua a residir o réu, P. R..

32.º) Nessa altura, os autores constataram que fora transferido para a conta da autora M. A., em Fevereiro e em Março, o montante da renda, o que fora feito, como vinha sendo feito, pelo irmão do réu, L. E..

33.º) No dia 30 de Março de 2021, a autora M. A. enviou ao réu uma carta, em que disse, com interesse, assim: “Começo por me penitenciar por o incomodar nesta ocasião, que sei ser dolorosa para V.ª Ex.ª e sua família e por lhe apresentar sentidas e profundas condolências. Apesar disso, não posso deixar de lhe escrever. Pois bem, no dia 23 de Agosto de 1974, o meu pai, A. S., cedeu aos seus pais, N. V. e M. H., o gozo do prédio sito no então Lugar da ..., agora Rua ..., 37 [...]. O seu pai, N. V. vir a falecer nos anos de 1980 e, claro, o arrendamento concentrou-se na sua mãe, M. H.. Pois bem, a Sra D. M. H. faleceu no pretérito dia 14 de Janeiro de 2021, no estado de viúva, facto de que tomei conhecimento no pretérito dia 15 de Março de 2021. Na casa, continua a residir V.ª Ex.ª, embora não me tenha transmitido o que quer que fosse acerca do seu propósito. Ora, importa deixar claro que não dou o meu acordo para qualquer transmissão do arrendamento. É que, tratando-se de um arrendamento de 1974, deve observar-se o disposto no artigo 57.º, do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, com a redacção da Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro, em que consta: [...] Não ocorre no caso nenhum facto que faça transmitir o arrendamento a quem quer que seja, designadamente a si, única pessoa que agora ali reside. O seu irmão L. E., sem me dar, tal como V.ª Ex.ª, nota do óbito, fez já duas transferências para a minha conta bancária, de dois montantes iguais ao da renda, uma em Fevereiro, outra em Março, ambos de 2021. Não estranhei, porque já antes a transferência era feita pelo seu irmão L. E., para pagamento da renda devida pela mãe, Sra D. M. H.. Como não aceito qualquer transmissão, não emitirei recibo de renda em nome de nenhum de vós, antes apenas o farei em nome da herança aberta por óbito de sua mãe, para o que lhe peço que me informe o respectivo número fiscal, pois que, não se transmitindo o arrendamento, a verdade é que só posso exigir a restituição do prédio volvidos que sejam seis meses, nos termos do artigo 1053.º, do Código Civil, período no qual, claro, a renda continua a ser devida, agora pela herança. Assim, desconhecendo ainda a sua intenção com a permanência no prédio que o meu pai deu de arrendamento aos seus pais, não posso deixar de lhe deixar boa nota de que não aceito transmissão alguma e que pretendo que o prédio me seja restituído nos termos da citada disposição legal, o que lhe peço seja feito, se possível, antes de completado o prazo legal. Certa da sua melhor atenção,

peço-lhe que me responda, indicando o NIF da Herança aberta por óbito de sua mãe, Sra D. M. H., e dando-me conta da sua intenção e decisão.”.

34.º) E, no mesmo dia 30 de Março de 2021, a autora M. A. enviou carta ao mencionado L. E., a que juntou cópia da carta endereça do réu, e em que disse, em resumo o que se transcreve assim: “Começo por me penitenciar por o incomodar nesta ocasião, que sei ser dolorosa para V.ª Ex.ª e sua família e por lhe apresentar sentidas e profundas condolências. Apesar disso, não posso deixar de lhe escrever, para lhe dar conta da carta que hoje enviei ao seu irmão P. R., de que segue cópia. Dou o conteúdo daquela carta aqui por reproduzido e também de V.ª Ex.ª peço que me informe o número fiscal da herança aberta por óbito da sua mãe, Sra D. M. H., e bem assim que me informe sobre a intenção com as transferências por si feitas já depois do óbito da sua mãe, em 14 de Janeiro de 2021.”.

35.º) As cartas referidas em 33º e 34º não foram recebidas pelos destinatários.

36.º) No dia 13 de Abril de 2021, o réu enviou à autora M. A. uma carta, em que disse o que segue: “Assunto- ÓBITO de 14/01/2021. Arrendatária da habitação sita na Rua ... em Fafe Exma. Senhora, P. R., residente na Rua ..., nº 37, da cidade de Fafe, vem pela presente dar cumprimento ao preceituado no artº 1106º do Código Civil, comunicando o óbito da minha mãe, que faleceu no passado dia 14 de Janeiro de 2021, certidão de óbito, que ora se junta para os devidos efeitos legais. Mais informo, que pretendo que o arrendamento se transmita para mim, devido ao facto de sempre ter vivido com a minha mãe, nos termos do disposto no artº 1106º, alínea b). Com os melhores cumprimentos. FAFE, 14 de Fevereiro de 2021.”.

37.º) A autora M. A. recebeu esta carta no dia 14 de Abril de 2021.

38.º) No dia 16 de Abril de 2021, a autora M. A. enviou ao réu uma carta, em que disse, com interesse, assim: “No passado dia 15 de Março de 2021, tomei conhecimento do falecimento da sua mãe, M. H.. No passado dia 30 de Março de 2021, sob registo e pedindo aviso da receção, enviei a V.ª Ex.ª uma carta, de que junto cópia. Nessa carta comecei por me penitenciar por o incomodar nesta ocasião, que sei ser dolorosa para V.ª Ex.ª e sua família e por lhe apresentar sentidas e profundas condolências. Como ali referi, apesar disso, não podia deixar de lhe escrever. É que, como ali referi e aqui repito [...] Ora, como ali referi e aqui recordo, importa deixar claro que não dou o meu acordo para qualquer transmissão do arrendamento. É que, tratando-se de um arrendamento de 1974, deve observar-se o disposto no artigo 57.º, do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, com a redação da Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro, em que consta: [...] Segundo foi anotado pelo distribuidor postal, V.ª Ex.ª não atendeu a campainha no dia 31 de Março de 2021, pelas 10h00m. Por isso, foi-lhe deixado aviso para levantar a carta na Estação dos Correios de ..., a partir do dia 1 de Abril de 2021 e num prazo de seis dias úteis. Sem qualquer surpresa, V.ª Ex.ª não se apresentou para receber a carta que, no dia 13 de Abril de 2021, foi devolvida, tendo-a eu recebido no dia 14 de Abril de 2021. A mesma sorte teve a carta que enviei para o seu irmão. No mesmo dia 14 de Abril de 2021, recebi uma carta sua, também registada com aviso de receção. Sobre esta sua carta, começo por observar que me foi enviada no dia 13 de Abril de 2021 (a data do registo), apesar do que V.ª Ex.ª fez o documento que datou com data anterior, de 14 de Fevereiro de 2021. O propósito está à vista. Guardarei o envelope, para demonstrar em que data foi posta no correio. Nesta carta, refere V.ª Ex.ª que vem “dar cumprimento ao preceituado no artº 1106º do Código Civil, comunicando o óbito da minha mãe, que faleceu no passado dia 14 de Janeiro de 2021”,

conforme certidão de óbito que em remeteu, acrescentando que pretende “que o arrendamento se transmita para [si], devido ao facto de sempre ter vivido com a [sua] mãe, nos termos do disposto no artº 1106º, alínea b ).” Recebi esta carta, como referi, no mesmo dia em que recebi, devolvidas, as minhas, ou seja, no dia 14 de Abril de 2021. Pois bem e como já tentei comunicar-lhe na carta que lhe enviei em 30 de Março de 2021, não ocorre qualquer transmissão do arrendamento. Ao caso não tem aplicação o artigo 1106.º, do Código Civil, pois que o contrato é anterior ao NRAU, tendo aplicação, isso sim, a norma transitória acima referida. [...] Recordo que, como não aceito qualquer transmissão, não emitirei recibo de renda em nome de nenhum de vós, antes apenas o farei em nome da herança aberta por óbito de sua mãe, para o que lhe peço que me informe o respetivo número fiscal, pois que, como já disse, não se transmitindo o arrendamento, a verdade é que só posso exigir a restituição do prédio volvidos que sejam seis meses, nos termos do artigo 1053.º, do Código Civil, período no qual, claro, a renda continua a ser devida, agora pela herança. Assim, deixo-lhe repetida nota de que não aceito transmissão alguma e que pretendo que o prédio me seja restituído nos termos da citada disposição legal, o que lhe peço seja feito, se possível, antes de completado o prazo legal. [...]”.

39.º) E, no mesmo dia 16 de Abril de 2021, a autora M. A. enviou carta ao mencionado L. E., a que juntou cópia da carta endereça do requerido, e em que disse, em resumo o que segue: “Começo por me penitenciar por o incomodar nesta ocasião, que sei ser dolorosa para V.ª Ex.ª e sua família e por lhe apresentar sentidas e profundas condolências. Apesar disso, não posso deixar de lhe escrever, para lhe dar conta da carta que hoje enviei ao seu irmão P. R., de que segue cópia. Dou o conteúdo daquela carta aqui por reproduzido e também de V.ª Ex.ª peço que me informe o número fiscal da herança aberta por óbito da sua mãe, Sra D. M. H..”.

40.º) O réu não recebeu a carta referida em 38.º.

41.º) No dia 19 de Abril de 2021, a carta dirigida ao mencionado L. E. foi recebida na sua morada.

42.º) No dia 10 de Maio de 2021, a autora M. A. pediu que o réu fosse judicialmente notificado para lhe dar conhecimento:

1. de que a autora M. A. não aceita qualquer transmissão, para quem quer que seja, do arrendamento que vigorou entre 23 de Agosto de 1974 e 14 de Janeiro de 2021, que teve por objeto o prédio sito na Rua ..., ..., na freguesia de Fafe, do concelho de Fafe, inscrito na matriz predial urbana da mesma freguesia sob o artigo ...º, e que teve por arrendatários N. V. e M. H.;

2. de que o prédio deve ser restituído à autora M. A. o mais tardar até ao final do dia 15 de Julho de 2021, sob pena de isso lhe ser exigido judicialmente como de lhe ser exigida judicialmente indemnização para reparação dos danos que a demora cause, tendo presente que a requerente vive numa habitação em acentuada degradação.

43.º) No dia 1 de Junho de 2021, o réu foi notificado pela agente de execução. 44.º) O réu continua a habitar o imóvel.

45.º) O réu viveu até há data da morte da sua mãe, com ela, na habitação referida em 1.º.

4.2. Com relevância para a decisão da causa, não se provou que:

a) A autora tem um prejuízo de 30 euros mensais com a utilização do imóvel por parte do réu.

b) A autora M. A. reside numa habitação sem condições de habitabilidade

## II. O DIREITO

Nos presentes autos de acção declarativa com processo comum, em que são Autores M. A., A. T., e mulher P. T., e Réu P. R., e, tendo como objecto do litígio decidir: invocada caducidade do contrato de arrendamento celebrado; e direito dos autores à restituição do imóvel, foi proferida decisão a julgar a acção parcialmente procedente, nos termos acima indicados, nomeadamente, declarando-se que o contrato de arrendamento dos autos caducou no dia 15 de Janeiro de 2021, por óbito da referida M. H.; sendo o réu condenado a tal reconhecer e a restituir à autora M. A. o referido prédio e a abster-se da prática de qualquer ato que impeça ou diminua a sua utilização pela indicada autora, e, ainda, condenando o Réu no pagamento do valor que vem pagando a título de renda, desde o dia 16 de Julho de 2021, até efectiva restituição do prédio.

Inconformado veio o Réu recorrer, nos termos e pelos fundamentos acima expostos.

1. Invoca o apelante a verificação de nulidade de sentença nos termos do artº 615º-nº1-als.b) e d) do CPC, alegando o não conhecimento pelo Tribunal “a quo” de todas as questões e argumentos suscitados pelo Réu na contestação, e, ainda, invocando a violação do dever de fundamentação ao não ter dado como provado o alegado pelo Réu nos artº 5º a 11º da contestação.

É nula a sentença nos termos do artº 615.º n.º 1 - al.b) do Código de Processo Civil, quando “Não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão”, dispondo, por sua vez, a alínea. d), do indicado preceito, ser nula a sentença quando “O juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento”.

Os vícios previstos no citado art.º 615º do Código de Processo Civil, geradores de nulidade da sentença, são vícios de cariz adjectivo ou processual e que afectam a decisão na sua estrutura processual, invalidando-a ou tornando-a incompleta ou incompreensível, relativamente aos vícios apontados, “Trata-se de um mero vício formal (e não de erro de substância ou de julgamento)” - Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, de 23/5/2006, Proc. n.º 06A10 90, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). E, assim, a omissão referida na al.b) deverá ser absoluta, e, referente ao processo lógico formal e à própria estrutura de elaboração da sentença, resultando de forma manifesta desta, e, no que à omissão de pronúncia se refere, reporta-se a lei a um desconhecimento absoluto da questão objecto da decisão (Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 6/5/2004, p.04B1409, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)),

No caso em apreço as indicadas causas de nulidade não ocorrem, encontrando-se a decisão devidamente fundamentada, de facto e de direito, e tendo-se procedido ao conhecimento das questões em litígio, como expressamente decorre do teor da sentença recorrida, declarando-se nesta: “O Capítulo II do NRAU aplica-se aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e aos contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro. Portanto, no caso dos autos, deve-se recorrer, em primeira linha, às normas prescritas no NRAU. Estando em causa a cessação/transmissão por morte do contrato, há que aplicar o art. 57º, do NRAU e não o art. 1106º do CC1. Sumariando estas divergências: o art. 57º da Lei n.º 6/2006 consagra o regime jurídico aplicável para todos os contratos de arrendamento para a habitação celebrados antes da entrada em vigor do NRAU. Por seu turno, a disciplina

constante do art. 1106º do Código Civil aplica-se a todos os contratos de arrendamento para a habitação celebrados após a entrada em vigor do NRAU”.

E os meros argumentos não constituem já objecto de decisão, impondo-se aos Tribunais, nos termos da lei, o conhecimento das “Questões” objecto de litigio/recurso, distinguindo-se estas dos meros “argumentos” ou “doutrinas expendidas pelas partes”- cfr. Ac. STJ, de 13/5/2004, P. 04B839, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Nestes termos mostrando-se apreciadas as questões a dirimir, e, assim, reportando-se a impugnação deduzida já à apreciação do mérito da causa.

Igualmente no tocante à fixação da matéria de facto foi na sentença fixado o elenco factual objecto de decisão, reportando-se já a sua impugnação à decisão de reapreciação da matéria de facto, a deduzir pelo impugnante com obediência dos legais imperativos do artº 640º do CPC.

Improcedem, conseqüentemente, nesta parte, os fundamentos da apelação.

2. Veio o Réu/apelante nas alegações de recurso impugnar a decisão da matéria de facto, designadamente invocando se deveria ter dado como provado o alegado nos artº 5º a 11º da Contestação, sem qualquer outra menção ou fundamentação, e, nenhuma invocação a tal respeito deduzindo nas alegações de recurso.

Dispõe o artº 639º-nº1 do CPC que “O recorrente deve apresentar a sua alegação, na qual conclui, de forma sintética, pela indicação dos fundamentos por que pede a alteração ou anulação da decisão”.

Ainda, nos termos do artº 635º do CPC devendo o apelante no recurso interposto proceder à “Delimitação subjectiva e objectiva do recurso”, nos termos que o indicado preceito legal determina e impõe, sendo que, nos termos do nº4 do citado artigo “Nas conclusões da alegação, pode o recorrente restringir, expressa ou tacitamente, o objecto inicial do recurso”.

Assim, no tocante à impugnação deduzida à matéria de facto a mesma, in limine, improcede, não tendo sido deduzida qualquer impugnação nas alegações.

E, nos termos do artº 662º-nº1 do CPC “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”.

Dispondo o artº 640º do Código de Processo Civil, sob a epígrafe “Ónus a cargo do recorrente que impugne a decisão de facto”:

Nº1 – Quando se impugne a decisão proferida sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:

- a) Os concretos pontos de facto que considera incorrectamente 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.

Nos termos expostos, atento o comando do art.º 640º do Código de Processo Civil, e os ónus que por via do indicado preceito legal são impostos aos recorrentes que pretendam impugnar a matéria de facto, conclui-se que, no caso sub judice, não cumpriu o apelante os indicados ónus impostos pelo n.º 1 do citado artigo,

pois que não procedeu a qualquer indicação correspondente à previsibilidade do artº 640º do CPC nas alegações de recurso e nas conclusões do recurso de apelação não cumpriu o apelante o ónus imposto pelo n.º 2- al.b) do artigo 640º-nº1, citado, pois que não indica a efectiva e concreta indicação de erro de julgamento do julgador resultante da avaliação da prova produzida e relativamente a cada ponto de facto impugnado.

Impondo-se ao impugnante a indicação especificada do concreto meio probatório, e relativamente a cada ponto de facto impugnado, tal como expressamente estatui o artº 640º- nº 1-al.b), sendo seu Ónus exclusivo.

E, a lei sanciona o incumprimento do indicado “Ónus” com a imediata rejeição do recurso no que se refere à impugnação da matéria de facto, o que assim se declara, julgando-se definitivamente fixado o elenco factual da acção descrito na sentença recorrida.

### 3. - do mérito da causa

a. Alega o apelante que o arrendamento o arrendamento habitacional em referência nos autos comunicou-se ao Réu em virtude da morte da sua mãe, sendo ao caso aplicável a norma do artigo 1106º do CC e não a norma do artigo 57º do NRAU.

Resulta dos factos provados que o contrato de arrendamento dos autos foi celebrado em 23 de Agosto de 1974, entre o senhorio A. S. e o arrendatário N. V., casado com M. H.. Em 26/10/1984, faleceu N. V., tendo o contrato de arrendamento sido transmitido para a sua mulher M. H., que continuou a residir no locado. A M. H. veio a falecer em 14/01/2021. O réu P. R. sempre residiu no locado com os seus pais, acima indicados.

Ao contrato de arrendamento urbano, em referência nos autos, são aplicáveis as normas do NRAU, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27/2, em vigor desde 27/6/2006, e, actualizado, nos termos do disposto no artº 59º, do citado diploma legal, o qual dispõe que ( nº 1 ) - “ O NRAU aplica-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais que subsistam nessa data, sem prejuízo do disposto nas normas transitórias”, e, sem prejuízo da aplicação de normas de natureza supletiva de sentido oposto ao de normas supletivas anteriormente vigentes ( nº 3 ). (cfr. já decidido no Ac. TRG de 17/12/2018, P. 326/16.1T8CMN.G1, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

E, no mesmo sentido v. Ac. STJ de 4/12/2018, P. 6371/15.7T8SNT.L1.S2, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), no qual se esclarece: “Por força do disposto no art. 12.º, n.º 2, do CC, o regime da transmissão do arrendamento (para habitação), não obstante celebrado em 1951, é o vigente à data do facto potencialmente idóneo a determiná-la - ou seja, na situação em apreço, do falecimento (em 14-08-2014) da então arrendatária, a mãe da ré -, em que já vigorava a Lei que aprovou o NRAU (Lei n.º 6/2006, de 27-02, com as alterações conferidas pela Lei n.º 31/2012, de 14- 08), cujo art. 59.º determina a aplicação deste novo regime do arrendamento urbano às relações contratuais anteriormente constituídas, sem prejuízo do estabelecido nas normas transitórias. II - De entre tais normas transitórias, a do art. 57.º, que para o caso relevaria, não confere à ré o direito à (re)transmissão do arrendamento, uma vez que, em 14-08-2014, a sua mãe não era a primitiva arrendatária nem se verificava em relação a ela própria qualquer das hipóteses subsumíveis à previsão de tal norma.(...) VI - À luz do regime pregresso, entre a vigência da versão original do CC de 1966

e a entrada em vigor do citado art. 57.º do NRAU, a invocada expectativa a uma segunda transmissão do arrendamento só teria tido solidez no período em que vigorou o DL n.º 293/77, de 20- 07, durante o qual a morte de qualquer arrendatário, mesmo que não fosse o “primitivo”, facultava a ilimitada transmissão da posição contratual, já que o DL 328/81, de 04-12, veio, de novo, restringir aos casos de morte do “primitivo” arrendatário a ressalva posta à caducidade do arrendamento pela sua transmissão, o que o RAU (DL n.º 321-B/90, de 15- 10) manteve, tal como a lei actualmente vigente”.

Mais dispondo o artº 60º do citado diploma legal, que “É revogado o Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo DL 321-B/90 de 15/10, com todas as alterações subsequentes, salvo nas matérias a que se referem os artigos 26º e 28º da presente lei”, sendo que nos termos das disposições conjugadas dos artº 27º e 28º do NRAU, aos contratos a que se refere o artº 27º, nomeadamente aos contratos para fins habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do DL nº 257/95, de 30/9, aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artº 26º, com as especificidades indicadas, que ao caso não relevam, resultando da aplicação das indicadas normas legais que ao contrato dos autos, contrato de arrendamento para fins habitacionais, celebrado em 23 de Agosto de 1974, à transmissão por morte se aplica o disposto no artº 57º, por expressa remissão do artº 26º-nº2 do NRAU.

Nestes termos se concluindo pela inaplicabilidade ao caso dos autos da norma do artigo 1106º do Código Civil, na sua actual redacção, como defende o apelante.

No mesmo sentido de decisão v. Ac. TRL de 12/4/2018, TRP de 7/10/2018, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), e na doutrina v. MENEZES LEITÃO, Arrendamento Urbano, p. 176; JOSÉ DIOGO FALCÃO, “A transmissão do arrendamento para habitação por morte do arrendatário no NRAU”, in ROA, Ano 2007, Ano 67, Vol. III - Dez. 2007, já citados na sentença.

E, dispondo o indicado artº 57º: - “1- O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva: a) Cônjuge com residência no locado; b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado há mais de um ano; c) Ascendente em 1.º grau que com ele convivesse há mais de um ano; d) Filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de 1 ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior; e) Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de um ano, com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 /prct.. f) Filho ou enteado que com ele convivesse há mais de cinco anos, com idade igual ou superior a 65 anos, desde que o RABC do agregado seja inferior a 5 RMNA”, verifica-se que não se enquadra na previsibilidade legal a faculdade de transmissão para o ora Réu do contrato de arrendamento dos autos, não resultando provado qualquer factualismo integrativo da indicada norma legal.

Nos termos expostos, o arrendamento habitacional em referência nos autos não se comunicou, nem se transmitiu, ao Réu, em virtude do falecimento da anterior arrendatária, sua mãe, im procedendo os fundamentos da apelação.

Concluindo-se como na decisão recorrida se fundamenta: “ No caso dos autos, o réu é filho dos primitivos inquilinos. Não alegou qualquer das exceções previstas nas alíneas transcritas. Deste modo, há que concluir que o contrato de arrendamento em causa não se transmitiu para o réu aquando da morte da sua

mãe, tendo caducado em 15/01/2021. Deverá, assim, o réu restituir o locado aos autores, uma vez que se encontra a ocupá-lo sem qualquer título que o legitime, devendo ainda o réu ser condenado a abster-se da prática de qualquer ato que impeça ou diminua a utilização do prédio por parte dos autores”.

Concluindo-se, nos termos expostos, pela total improcedência do recurso de apelação.

Sumário ( artº 663º-nº7 do CPC ):

Ao contrato de arrendamento urbano, em referência nos autos, celebrado em 23 de Agosto de 1974, são aplicáveis as nomas do NRAU, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27/2, em vigor desde 27/6/2006, e, actualizado, nos termos do disposto no artº 59º, do citado diploma legal, aplicando-se à transmissão por morte o disposto no artº 57º, por expressa remissão do artº 26º-nº2, do citado diploma legal.

## DECISÃO

Pelo exposto, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação, em julgar improcedente o recurso de apelação, confirmando-se a decisão recorrida.

Custas pelo apelante.

Guimarães, 15 de Setembro de 2022

(Maria Luísa Duarte Ramos)

( Eva Almeida )

( Ana Cristina Duarte )

**Fonte:** <http://www.dgsi.pt>