TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
720/09.4TBGDM.P1	10 de outubro de 2011	Rui Moura

DESCRITORES

Arrendamento urbano > Resolução por falta de residência > Doença do inquilino

---

SUMÁRIO

A doença, como causa impeditiva da eficácia resolutiva da falta de residência permanente, tem de obedecer aos seguintes requisitos:

I- ser doença do locatário (ou das pessoas que convivem com ele em economia comum);

II- obrigar, por necessidade de tratamento, o locatário a ausentar-se do arrendado;

III- ser regressiva, isto é, existir forte probabilidade de o tratamento a efectuar fora do arrendado ser decisivo à recuperação da saúde;

IV- não se tratar de doença crónica que torne definitivo o impedimento de regressar ao locado; e

V - ser a doença o único motivo que levou o inquilino a deixar de viver permanentemente no arrendado, de modo que, debelada, retome a residência permanente.

Apelação

Processo nº720/09.4TBGDM.P1 vindo do 2º Juízo Cível do Tribunal Judicial da Comarca de Gondomar.

1º Adj.: Des. Anabela Cesariny Calafate

2º Adj.: Des. Maria Adelaide Domingos

300-P-arrendam/resid/perm-11-720

Acordam os Juízes na 5ª Secção Judicial do Tribunal da Relação do Porto:

I - RELATÓRIO

B..., casada, residente na Rua ..., nº ..., ..., Gondomar, na qualidade de proprietária do prédio urbano sito à ..., ..., ..., Gondomar, por o haver adquirido por doação dos anteriores proprietários e possuidores, intentou em 3 de Março de 2009, nos Juízos Cíveis da Comarca de Gondomar, acção declarativa de condenação e de despejo, na forma sumária, contra C..., viúva, residente na Rua ..., .., ..., ... Alegou em resumo que:

-Os Pais da Autora cederam o gozo do dito prédio, sito na ..., nº ...., traseiras, ao falecido marido da Ré, por contrato verbal celebrado na década de setenta, mediante o pagamento de uma renda.

-A aqui Ré comunicou, por carta registada com aviso de recepção, datada de 4 de Fevereiro de 2005, a morte do seu marido, arrendatário, facto pelo qual o arrendamento se transmitiu para aquela.

-A Ré e seu falecido marido instalaram no dito prédio a sua habitação.

-A renda mensal actual é de €1,25 (um euro e vinte e cinco cêntimos), paga por depósito na D….

-Sucede que veio ao conhecimento da Autora que a Ré, tempos depois da morte de seu marido, no início do ano de 2007, deixou de ter instalada a sua habitação naquele locado.

-A Ré deixou o locado e passou a residir no prédio sito à Rua …, nº .., …, ….-… ….

-A Ré deixou, pois, de viver no locado. A Ré não dorme aí, não toma as suas refeições, não recebem amigos, nem a sua correspondência.

-A Ré vive no dito prédio sito à Rua …, nº .., …, ….-… …, aí dorme, toma as suas refeições, recebe familiares e amigos, o que faz com carácter habitual.

-A Ré vive nesta sua nova habitação há mais de dois anos.

-Ao que a Autora agora apurou, a habitação encontra-se fechada, de dia e de noite, votada ao abandono, sem qualquer ocupação, manutenção ou limpeza, como melhor se alcança das fotografias que ao diante se juntam …

-A Ré deixou de ter residência permanente naquela habitação.

A Autora tem, com estes fundamentos, o direito a resolver o alegado contrato de arrendamento para habitação, nos termos da previsão contida na alínea d) do nº 2 do artigo 1083° conjugada com o nº 1 do artigo 1072°, ambos do Código Civil.

Pede, no final, a Autora que:

a) seja decretada a resolução imediata do contrato de arrendamento urbano para habitação em causa;

b) se condene a Ré a restituir à Autora o locado, sito na …, nº …., traseiras, …, Gondomar, livre de pessoas e bens;

Juntou documentos e procuração.

Citada, veio a Ré contestar, por impugnação e por excepção, aduzindo, em resumo, que:

-A Ré e o seu marido residiam naquela habitação com os seus filhos E… e F….

-Após o falecimento do seu marido a Ré continuou a residir com os seus filhos na habitação objecto da presente acção.

-Porém, em Fevereiro de 2008, o seu filho E… faleceu conforme assento de óbito que se junta.

-Continuando a Ré a residir naquela habitação com o seu outro filho F….

-Desde há uns anos a esta parte que a Ré tem tido vários problemas de saúde, problemas esses que se têm vindo a agravar neste ultimo ano e meio exigindo que a mesma tenha que ter assistência durante 24 horas. Nesta conformidade, a mesma tem vindo a ser auxiliada pela sua filha, G….

-Pelo que, há um ano e meio que a Ré tem vindo a passar grande parte do seu dia em casa da sua filha sita na Rua …, nº .., …, ….-… ….

-Não obstante a Ré continuar a, esporadicamente, fazer uso da habitação arrendada.

-Aliás, o seu filho, F…, que reside em economia comum há cerca de 7 anos com a sua família naquela habitação, faz na habitação arrendada toda a sua vida quotidiana, aí dorme, toma as suas refeições, recebe familiares e amigos.

-Estando, inclusivamente, o quintal devidamente plantado com diversa vegetação.

-Mais, a Ré bem como seu filho, F…, recebem lá a sua correspondência.

-Nunca a Ré abandonou a casa que habita e que há largos anos arrendou.

-Tendo estado temporariamente a ser assistida em casa da sua filha, por motivos de saúde.

-Consegue-se apurar que a habitação arrendada não está ao abandono, antes pelo contrário, encontra-se a ser utilizada, através dos consumos de energia - conforme facturas que adiante se juntam sob os nºs 8 a 13.

-Tal facto consegue-se, igualmente, apurar através do confronto e visualização das fotografias que se juntam.

No entanto, e sem prescindir,

-Actualmente não sabe ainda quanto tempo mais precisará de estar sob os cuidados de sua filha.

-No entanto a lei prevê, no artigo 1072.°, nº 2, alínea a) do Código Civil, que ao arrendatário é lícito o não uso do locado por mais de um ano em caso de força maior ou de doença, o que é manifestamente, o caso aqui em apreço.

Mesmo que assim não se entenda o que salvo o devido respeito, não se concebe, nos termos do artigo 1072.° nº 2 alínea c) do Código Civil" O não uso pelo arrendatário é lícito: Se a utilização for mantida por quem, tendo direito a usar o locado, o fizesse há mais de um ano.

-No mesmo sentido o artigo 1093.° nº 1 a) do Código Civil prescreve que: Nos arrendamentos para habitação podem residir no prédio, além do arrendatário: Todos os que vivam com ele em economia comum.

-O nº 2 desta última disposição legal dispõe que" Consideram-se sempre como vivendo com o arrendatário em economia comum a pessoa que com ele viva em união de facto, os seus parentes afins na linha recta ou até ao 3º grau da linha colateral, ainda que paguem alguma retribuição, e bem assim as pessoas relativamente às quais, por força da lei ou negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos".

-O filho da Ré, F…, reside em economia comum há cerca de 7 anos com a sua família naquela habitação arrendada, fazendo na habitação, desde aquela data, toda a sua vida quotidiana, isto é, dorme, toma as suas refeições, recepciona a sua correspondência, recebe familiares e amigos

-Conjugada a aliena c) do nº 2 do artigo 1072.° e a alínea a) do nº 1 e o nº 2 do artigo 1093.° não assiste à Autora qualquer fundamento para resolução do contrato de arrendamento para habitação.

Conclui pela improcedência da acção.

Junta documentos e procuração.

A Autora responde à defesa por excepção e impugna os documentos juntos, invocando:

-Na verdade, o filho F… viveu com a Ré e seu marido enquanto era solteiro. Já há muito anos que ali não reside.
-O filho da Ré vive, juntamente com o seu agregado familiar, em uma outra casa, perto do locado, sito na Rua …, nº …, …, concelho de Gondomar.
-Para fazer prova do alegado quanto à residência de seu filho, a Ré juntou aos autos os documentos sob o doc. nº 2, doc. nº 6 e doc. nº 7 com a sua contestação. Sucede porém que a Autora desde já os impugna, aduzindo os seguintes fundamentos:
- no que concerne ao doc. nº 2 trata-se do comprovativo de pedido inicial de emissão de cartão de cidadão, o qual foi formulado em 30 de Março de 2009, isto é, posteriormente à citação da Ré - a qual ocorreu em 9 de Março de 2009, como resulta da nota de citação constante de fls. 24.
- no que concerne aos doc. nº 6 e 7, os mesmos não constituem documentos oficiais onde se ateste a residência do filho da Ré, razão pela qual vão impugnados.
-Relativamente restantes documentos, importa referir o seguinte:
- doc. nº 3: a Autora desconhece, nem tem obrigação de conhecer por não ser facto pessoal, a factualidade descrita na certidão médica, razão pela qual se impugna o seu teor;
- doc. nº 4 e doc. nº 5 reportam-se a apólices de seguro multi-risco sobre o locado e que tais missivas são endereçadas para aquela residência, nada provando quanto à efectiva ocupação do locado pela Ré, razão pela qual se impugna.
- doc. nº 8 a 13: reportam-se a facturas de electricidade as quais evidenciam tratar-se de consumos mínimos, o que manifesta que o locado não é usado diariamente pela Ré.

-Finalmente, e no que concerne ao requerimento de junção de vinte e quatro fotografias e dois documentos, ... importa referir o seguinte:

- relativamente às fotografias, as mesmas evidenciam que o locado não é utilizado pela Ré;

- no que concerne ao documento designado "Declaração", a Autora desconhece, nem tem obrigação de conhecer por não ser facto pessoal;

- no que concerne ao atestado emitido pela Junta de Freguesia de ..., não é da competência do Presidência da Junta "atestar" a composição do agregado familiar, razão pela qual se impugna todo o seu teor. Não obstante frise-se que, como consta do dito documento, foi o mesmo emitido sem documentação comprovativa. (sic)

Conclui pela improcedência da excepção.

*

O processo é saneado. Elencam-se os factos assentes e teceu-se a base instrutória. Teve lugar audiência de discussão e julgamento, com gravação da prova oral produzida. Sem inspecção ao local.

Decidiu-se a matéria de facto, fundamentadamente.

Na 1ª instância deram-se como provados os seguintes factos:

1. Está inscrita a favor da autora desde 27/06/1990, a aquisição do prédio urbano composto por casa térrea e quintal, sito na ..., nº ..., inscrito na matriz predial sob o artigo 611 e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 00731/270690, freguesia de ....

2. Por acordo verbal celebrado na década de setenta, os pais da autora cederam o gozo do prédio referido em A) ao marido da ré, para habitação, mediante o pagamento de uma renda.

3. Em 04/02/2005 a ré comunicou à autora o falecimento do seu marido.

4. A renda mensal actual é de 1,25 euros.

5. Desde os inícios do ano de 2008 a ré deixou de dormir no imóvel referido em 1.

6. E desde essa data deixou de aí tomar as suas refeições; receber amigos e de receber a sua correspondência.

7. A ré tem tido problemas de saúde que exigem que tenha assistência durante vinte e quatro horas.

8. Por esse motivo tem vindo a ser auxiliada pela sua filha.

9. Desde data anterior a Janeiro de 2008 que o filho da ré F… toma as refeições no imóvel referido em A).

10. E aí toma as suas refeições.

11. Recepciona a sua correspondência.

12. E recebe familiares e amigos.

*

Por aplicação do Direito aos factos e atentos os pedidos, na 1ª instância acabou por decidir-se do mérito do seguinte modo: - fls.184-

(…)

julgar a presente acção totalmente improcedente, por não provada (no que tange ao pedido de resolução do contrato de arrendamento por não uso do locado por mais de um ano) e, consequentemente, absolvo a Ré de tal pedido.

Custas da presente acção a cargo da Autora.

*

Inconformada, como se disse, recorre a Autora.

*

A Apelante conclui assim a motivação do seu recurso:

1.a) O recurso tem por objecto a sentença que julgou a improcedência do pedido de cessação do contrato de arrendamento, por resolução, fundado no não uso do locado por parte da Ré, por mais de um ano.

2.a) E tal recurso versa sobre a reapreciação da matéria de facto, quer sobre a matéria de direito, isto é, sobre a subsunção legal da factualidade vertida nos presentes autos, sobre a qual recaiu a prova produzida em sede de audiência de discussão e julgamento.

3a) O Tribunal a quo, por um lado, deu como provado alguns factos que se encontram em frontal oposição com a prova produzida em sede de audiência de discussão e julgamento e, por outro lado, o Tribunal a quo desatendeu a factos que, conjugados com os demais facilmente demonstram a fragilidade da alegação factual feita pelo Recorrida.

4.a) A Ré, aqui Recorrida, na sua contestação, veio alegar que, tem vários problemas de saúde, "problemas esses que se têm vindo a agravar neste último ano e meio (se atentarmos na data em que a contestação deu entrada em juízo - 21 de Abril de 2009 facilmente se constata que a agravação da situação de saúde ocorreu, pelo menos, desde Novembro de 2007) exigindo que a mesma tenha que ter assistência durante 24 horas (sic) [sublinhado nosso], cfr. artigo 8.0 da contestação.

5.a) Mais alega a Ré, na sua defesa, que "há um ano e meio que a Ré tem vindo a passar grande pane do seu dia em casa da sua filha (...), cfr. artigo 100 da contestação.

6.a) Contudo, a Ré - apesar de ter alegado que devido ao seu estado de saúde necessitava do auxílio que lhe era prestado pela sua filha, G..., e de, por isso, passar grande parte do seu dia em casa desta filha, tal facto não a impedia de "continuar a, esporadicamente, fazer usos da habitação arrendada", (sublinhado nosso) cfr. artigo 11.0 da contestação.

7ª) Mais alegou que o seu filho, F..., residia "em economia comum há cerca de 7

anos com a sua família naquela habitação" [sublinhado nosso], cfr. artigo 12.° da contestação.

8.a) Os factos relacionados com o alegado uso por parte da Ré, ainda que condicionado esse uso pela verificação da sua situação de doença, porque controvertidos, foram inscritos na base instrutória sob os nº 1 a 7.°.

9.a) Os factos relacionados com alegada residência, no locado, por parte do filho da Ré F... -, porque controvertidos, foram inscritos na base instrutória sob os nº 8.° a 11.°.

10:a) Analisaremos cada uma das excepções invocadas pela Ré na sua contestação separadamente, por razões de sistematização e, sobretudo, porque uma (a prevista na alínea a) do nº 2 do artigo 1072.° do CC) tem necessariamente implicações jurídicas na outra (a prevista na alínea c) do artigo 1072.° do CC.

11ª) Quanto à licitude por parte da Ré, arrendatária, de não uso do locado por mais de um ano devido ao seu estado de doença e com relevância para o presente recurso, importará atentar na matéria constante da base instrutória, tendo ficado provado que:

-Desde os inícios de 2008, a Ré deixou de dormir no imóvel referido em A), cfr. decisão da matéria de facto ao quesito 1.° da b.i. constante de fls ... , conforme respectiva acta de 4 de Janeiro de 2011; e, ainda, sempre por referência àquela data que:

-Deixou de no locado tomar as refeições, de receber amigos, de receber a sua correspondência, cfr. decisão da matéria de facto aos quesitos 2.° a 4.° da b.i. conforme decisão da matéria de facto ao quesito 1.° da b.i. constante de fls ..., conforme respectiva acta de 4 de Janeiro de 2011, conforme respectiva acta de 4 de Janeiro de 2011.

12ª) A decisão sobre esta específica matéria de facto não merece reparo, apresentando-se como essencial para a solução jurídica dada pelo juízo contido na decisão que é ora objecto de recurso e que adiante, em matéria de direito,

se tecerão as devidas considerações.

13.a) Isto é, pese embora a Ré tenha alegado que, apesar do seu estado de doença, doença essa que, como resulta de certidão médica, datada de 10 de Maio de 2007, junta pela própria Ré com a sua contestação sob o documento nº 3, que aquela é seguida em consulta externa de Psiquiatria e que apresenta, actualmente, queixas e sintomas compatíveis com o diagnóstico de Demência Senil - tal facto não a impedia de esporadicamente fazer uso do locado, a verdade é que, de toda a prova conjugada, resultou que a Ré não tem nenhuma ligação com o locado, pelo que, a excepção por si invocada de doença que tornava lícito o não uso do locado, constante da alínea a) do nº 2 do artigo 1072.° do CC, não foi julgada procedente.

14.a) Aliás, como bem decidiu o Tribunal a quo, em matéria de facto:

"resulta que efectivamente a ré, arrendatária, não reside no locado desde os inícios de 2008, não o fazendo, nem sequer de forma intermitente. Situação esta consequência do seu estado de saúde, o qual exige que tenha assistência durante 24 horas tendo-lhe assim imposto que se mudasse para junto de sua filha, que lhe presta assistência.

Na verdade, o locado deixou de ser o local onde a ré tem o seu centro de vida, já que nele deixou, em permanência, de dormir, comer e de receber amigos, familiares e correspondência."

15.a) Sucede porém que, em derradeiro esforço, invocou ainda uma outra factualidade que, em seu entendimento - entendimento que veio a ser sufragado pelo Tribunal a quo - consubstanciava o preenchimento de outra excepção tipificada na alínea c) do nº 2 do artigo 1072.° do CC, de acordo com a qual "o não uso pelo arrendatário é lícito: c) se a utilização for mantida por quem, tendo direito a usar o locado, o fizesse há mais de um

ano."

16.a) Matéria de facto sobre a qual recaiu prova produzida em sede de audiência de discussão e julgamento que foi julgada provada, a nossos olhos,

erroneamente. Estamos, pois, a referirmo-nos à resposta positiva dada aos quesitos nº 8.° a 11.° da b.i, cfr. decisão da matéria de facto constante de fls ... , conforme acta de 4 de Janeiro de 2011.

17.a) Ora, da prova produzida em sede de audiência de discussão e julgamento, impunha-se que o Tribunal a quo proferisse decisão diversa da que ora se impugna, no sentido de julgar provada e procedente o pedido de resolução do contrato de arrendamento com fundamento no não uso do locado, pela Ré, por mais de um ano, facto, aliás, que ficou cabalmente demonstrado e que a sentença objecto do presente recurso, como já se disse, reconhece e firma.

18.a) Por um lado, o Tribunal a quo deu como provado alguns factos que por se apresentarem entre si totalmente em oposição eivam a própria fundamentação da matéria de facto de contradição insanável como se verá.

19.a) Por outro, o Tribunal a quo desatendeu a factos que, conjugados com os demais desde logo os constantes 5 a 8 da fundamentação de facto constante da sentença demonstram a fragilidade da alegação factual feita pela Ré.

20.a) Circunstância essencial alegada e controvertida é aquela contida no quesito 8.° da b.i., sendo os restantes quesitos até final uma decorrência daquele, em termos de consubstanciarem todos eles a materialização da vivência em economia comum.

21.a) Em sede de audiência de discussão e julgamento foram inquiridas testemunhas quer arroladas pela Autora, quer arroladas pela Ré. Todas elas merecerem igual credibilidade por parte do Tribunal a quo.

22.a) Não obstante, entendeu o Tribunal a quo dar como provado o quesito 8.° da b.i. ainda que a resposta tenha sido restrita - tendo fundamentado tal resposta no depoimento do filho da Ré F….

23.a) Mais considerou o Tribunal a quo que, pese embora esta testemunha tivesse interesse directo no desfecho da lide - pois, acaso fosse dada procedência do pedido formulado pela Autora, teria de abandonar o locado - entendeu que logrou convencer aquele Tribunal da veracidade da afirmação de

residir no locado.

24.a) Mas a douta sentença não se queda por aqui, pois tece algumas considerações acerca da capacidade da testemunha, não deixando de atentar na evidente limitação intelectual da testemunha, na evidente existência de uma dependência química ou alcoólica que, notoriamente, agrava a limitação do seu intelecto, na sua simplicidade, rusticidade, no sentimento de alheamento relativamente ao que o rodeia, circunstâncias que, no entendimento do Tribunal a quo, determinaram que a testemunha não possua a capacidade para adulterar a verdade (...). E, prossegue o Tribunal na sua fundamentação da decisão da matéria de facto constante a fls ... conforme acta de 4 de Janeiro de 2011, tanto assim é que a testemunha, na confusão do seu depoimento, das suas frases, das suas ideias, confirmou que a ré já não residia no locado, não soube precisar a data em que foi viver para o imóvel - sozinho, sem a sua família - se antes do falecimento do seu pai, se após, mas sempre antes do falecimento do seu irmão, mas afirmou, sempre sem hesitações, que ali vive, ali come e ali dorme.

25.a) Pelo facto da testemunha ter interesse directo na lide que se impunha que se submetesse ao crivo da conjugação da restante prova testemunhal, para perceber se os factos afirmados pela testemunha permitiam ao Tribunal a quo concluir do modo como o fez, tanto mais que aquela, porventura, saberia que teria de dizer que ali vivia, ali comia e que ali dormia, sem precisar outros factos que, apesar de instrumentais, serviriam para inferir aqueles.

26.a) O próprio depoimento prestado pela testemunha F... apresenta-se eivado de incongruências, pelo que, importava atentar em outros depoimentos testemunhais, os quais, sendo embora apresentados pela Ré, também evidenciam a fragilidade da factualidade alegada por aquela, no que a este preciso ponto da matéria objecto de prova.

27.a) As contradições entre depoimentos, resultante das imprecisões sobre factos essenciais e outros que, embora sendo instrumentais, a sua verificação é

relevante para firmar a existência daqueles. Neste enfiamento, estão os depoimentos prestados por H..., por I... e por J... (depoimentos estes prestados na sessão de audiência e discussão de 17/12/2010, gravados digitalmente no Habilus Media Studio).

28.a) A transcrição efectuada supra de alguns de parte destes depoimentos permite, no essencial, sobretudo, no que concerne à matéria sublinhada, conjugados entre si, aferir que as testemunhas inquiridas sobre se o filho da Ré, F..., reside no locado, afirmam que sim e que o terreno da casa encontra-se cultivado, porquanto também ajudam no cultivo.

29.a) Mas, se questionados sobre outros factos que indiciariam a constatação da veracidade daquele (residência daquele filho no locado) - e firmariam a seriedade e veracidade dos próprios depoimentos **- ,** designadamente, quem trata da roupa (o próprio filho F... diz que é a irmã, a testemunha I... diz que é o F..., a testemunha J... diz que não consegue ver se existe roupa estendida. Esta última testemunha afirmou que - à data da morte do primitivo arrendatário - quem permaneceu a viver no locado foi a Ré e outro seu filho, entretanto falecido.

30.a) Nenhuma testemunha, sem excepção conseguiu afirmar há quanto tempo o filho da Ré residiria no locado.

31.a) Para além do mais, resulta à evidência que as testemunhas não têm conhecimento sobre o tipo de cultivo feito no terreno, pese embora tenham afirmado que ajudaram no mesmo. Ora, tal circunstância é no mínimo estranha de perceber.,. Facto que justificará que, com grande grau de probabilidade, não conhecem directamente os factos alegados.

32ª) Esta factualidade alegada pela Ré e vertida na b.i. sobre os nº 8.° a 11° deveria ter sido dada como não provada.

33.a) A não residência no locado por parte do filho F... - pelo menos em economia comum com a Ré ao momento em que esta deixou de ter residência permanente (no inícios do ano de 2008) - pode ainda ser sufragada pelo

depoimento prestado pela testemunha K... (cfr. depoimento prestado na sessão de audiência e discussão de 17/12/2010, gravado digitalmente no Habilus Media Studio).

34.a) O depoimento desta testemunha, que o Tribunal a quo também considerou isento, sério e credível, demonstra assertividade com os factos que foram objecto de prova, desde logo, com os momentos temporais em que ocorreram as mortes do marido e filho solteiro da Ré e precedência de um em relação ao outro e, ainda, que tais momentos serviram para balizar o não uso pelo locado por parte da Ré antes da morte do filho, a qual, como resulta da certidão junta aos autos, a fls ... , com a contestação, ocorreu em Fevereiro de 2008 e, já nessa altura, a testemunha não teve dúvidas em afirmar que a Ré já lá não residia. Mas disse mais, que, antes do primitivo arrendatário falecer, marido da Ré, apenas ele, esta e o filho solteiro de ambos aí residia.

35.a) Nos autos existe prova quanto à matéria supra reproduzida, quer prova documental, quer prova testemunhal, as quais, conjugadas entre si, impunha decisão diversa quanto à matéria de facto, designadamente, à vertida no quesito 8.° e, como se disse, a não demonstração dos restantes quesitos (9.° a 11.° da b.i.), existindo erro notório da apreciação da prova.

36ª) Assim, com os fundamentos invocados, devem ser dado como não provados os factos constantes do ponto 9 a 12 da fundamentação da matéria de facto (correspondente aos quesitos 8.° a 11° da resposta à matéria de facto),

Sem conceder,

37.a) O juiz deve valorar a prova de acordo com o princípio da livre apreciação, nos termos do disposto no artigo 659.0 do CPC.

38.a) A livre apreciação da prova não se confunde com a possibilidade do julgador proferir decisão imotivadas, apenas e tão-somente pretende significar que, via de regra, não se encontram pré-fixados os critérios legais de valoração da prova.

39.a) Aliás, a lei impõe ao julgador que fundamente a sua decisão e faça o respectivo exame critico das provas, devendo deste resultar o iter lógico que o julgador observou até proferir a decisão final, por apelo aos meios probatórios produzidos e que constituirão o substracto material daquela decisão.

40.a) Tendo em consideração o que já se alegou nesta sede sobre a impugnação da matéria de facto, e partindo do pressuposto que as versões apresentadas pelas partes, Autora e Ré, foram reafirmadas pelas testemunhas que, entendeu o Tribunal a quo, depuseram com isenção e verdade.

41.a) Sucede porém que o Tribunal a quo - no que concerne ao quesito 8.0 da b.i. e que constitui a pedra de toque destes autos -, apesar de reconhecer que a testemunha F..., filho da Ré, tinha interesse directo e que da confusão do seu depoimento, entendeu dar-lhe credibilidade.

42.a) Mas o Tribunal a quo foi mais além, ao afirmar a evidente limitação intelectual da testemunha, na evidente existência de uma dependência química ou alcoólica que, notoriamente, agrava a limitação do seu intelecto.

43.a) Ora, como o Tribunal a quo reconhece, apesar desta testemunha não saber precisar alguns factos - nomeadamente o momento em que supostamente passou a residir no locado, por referência a dados objectivos marcantes na vida de qualquer pessoa, a morte de um pai e a morte de um irmão -, imporia uma maior exigência da valoração, desde logo, da restante prova testemunhal produzida pela Ré, o que, como se alegou em impugnação da matéria de facto, atentas as incongruências, desfasamentos e imprecisões, levariam à procedência da acção.

44.a) Não obstante, afirma ainda, em derradeiro esforço, o Tribunal a quo que a afirmação, ainda que parcial, do quesito 8.° da b.i., constante da decisão da matéria de facto e reproduzido no ponto 9. da fundamentação da matéria de facto constante da sentença que ora se recorre, não é incompatível, nem afastada pelo depoimento das testemunhas arroladas pela autora que referiram que não se vê ninguém na casa, que a mesma está desabitada e que a casa

está com ar de abandono, pois que vendo-se o filho da ré, o estado físico que o mesmo aparenta e o aspecto pouco cuidado e limpo com que se apresentou no tribunal, é mais do que natural, é óbvio que o mesmo não areje o imóvel, não abra as suas janelas e não passe o dia em casa, sendo certo que quanto à lavagem das suas roupas, o mesmo referiu ser a sua irmã quem cuida delas (cfr. resposta aos quesitos, de acordo com a acta de 4 de Janeiro de 2011, constante dos autos a fls ...).

45.a) Contudo, parece-nos, salvo o devido respeito, que extrair da forma como se apresenta a testemunha em Tribunal é, por si só bastante, para afastar o depoimento de outras testemunhas quando ao não uso do locado por quem quer que seja, é extravasar do suporte factual que a prova representa e que deverá sustentar a decisão proferida.

46.a) A decisão a quo viola, deste jeito, o princípio da livre apreciação da prova previsto no artigo 659.° do CPC, violando-se, ainda, o dever de fundamentação previsto no mesmo normativo e, bem assim, no nº 1 do artigo 205.° da Constituição da República, na medida em que não atende a todo o material probatório que deverá constituir o substracto da fundamentação da decisão, antes ancorando-se os juízos conclusivos em meras considerações sobre o modo de se apresentar da testemunha em Tribunal.

47.a) Na verdade, o Tribunal a quo não precisava de atentar da prova testemunhal produzida pela Autora, quanto ao facto em apreço, bastava que atentasse nas incongruências dos depoimentos prestados pelas testemunhas da própria Ré, designadamente, no que concerne ao tratamento da roupa do filho deste a que supra fizemos referência.

Sem prescindir,

48.a) Em face do supra referido em matéria de impugnação da matéria de facto, alegação que, a ser julgada procedente em sede de recurso, como se requer, levará ao afastamento do preenchimento e, consequente, afastamento da verificação da circunstância prevista na alínea c) do nº 2 do artigo 1072.° do

CC, ou seja, a de considerar lícito o não uso por parte do arrendatário, por verificação da permanência de familiares no locado.

49.a) Sucede porém que para a procedência da referida excepção, não basta que se prove a permanência de familiares do locado, é necessário que se alegue e prove que se mantém um "elo de dependência económica entre o arrendatário e eles ou a casa". Este entendimento tem sido maioritariamente sufragado pela Doutrina - quer à luz do RAU quer do NRAU - e a Jurisprudência.

50.a) Acresce que, como refere Pinto Furtado, para que a hipótese prevista na alínea c) do nº 2 do artigo 1072.° do CC tenha autonomia, tem de afastar os outros casos impeditivos, quer de doença, de força maior ou de ausência em cumprimento de deveres militares ou profissionais.

51.a) Na verdade, atendendo a que o contrato de arrendamento tem por objecto a cedência do gozo do locado, tal essencialidade tem de ter relevo, ainda que mínimo, mesmo nas vicissitudes ocorridas durante a execução do mesmo.

52.a) É necessário que o arrendatário "prove que mantém uma ligação efectiva com o locado, indiciada por circunstâncias que revelem a séria intenção de ali voltar a viver". 53.a) Prova que a Ré não logrou fazer, como resulta dos pontos 5 a 8 da fundamentação da matéria de facto da sentença.

54.a) Ao invés, quer dos depoimentos testemunhais, quer da prova documental junta aos autos pela própria Ré (cfr. declaração médica junto sob o doc. nº 3 com a contestação), atendendo a que padece de uma doença do foro neurológico pois apresenta sintomas compatíveis com demência senil, circunstância de acordo com a qual exige que a Ré tenha que ser auxiliada 24 horas por dia, resulta evidente que a sua doença não assume natureza transitória e regressiva (de todo o modo, a prova desta transitoriedade e regressão do estado de doença cabia à Ré, prova que não logrou fazer).

55.a) Logo, ainda que na habitação permaneça ou tenha permanecido alguém, o funcionamento da excepção contida na alínea c) do nº 2 do artigo 1972,° do

CC não prescinde da exigência segundo a qual o arrendatário deverá manter uma ligação efectiva com o locado.

56ª) A presunção contida no nº2 do artigo 1093,° do CC, ao considerar quem vive em economia comum com o arrendatário, pressupõe a actualidade de "convivência" no locado, o que não sucede desde, pelo menos, os inícios de 2008,

57.a) Pelo que, cabia à Ré fazer prova de que seu filho F… vivia consigo no locado em economia comum.

58ª) Prova esta que também não foi feita. Aliás, aceitando por mera hipótese de raciocínio o facto dado como provado relativo ao quesito 8.° da b.i. (reproduzido no ponto 9 da fundamentação da matéria de facto constante da sentença que ora se impugna) - a prova restrita do mesmo é evidenciadora da ausência se prova quanto à existência da economia comum,

59.a) O Tribunal a quo ao ter dado apenas como provado que o filho da Ré F… que desde data anterior a Janeiro de 2008 (...) toma as refeições no imóvel referido em A), não considerando provado que o fizesse com a sua família (de acordo com a amplitude como estava quesitada tal facto), poder-se-á concluir que não está demonstrado a vivência em economia com sua mãe, a aqui Ré, pelo que, aquele não tinha, nem tem, direito a viver no locado.

60ª) A decisão a quo ao não ter feito uma correcta vaio ração da prova produzida em sede de audiência de discussão e julgamento violou o disposto nos artigos 659.° do CPC, conjugado com o disposto no nº 2 do artigo 205,° da CRP e, ainda, o disposto no n01 do artigo 341°, da alínea c) do nº 2 do artigo 1072,° conjugado com o preceituado na alínea a) do nº 1 e nº 2 do artigo 1093, °, este últimos do CC, devendo, por isso, ser revogada e, em substituição ser proferido acórdão que julgue improcedente a pretensão formulada pela Recorrida,

*

A Apelada Ré conclui assim a contra-motivação do recurso:

1. A Recorrente formulou, na acção, pedido de resolução de contrato de arrendamento celebrado com a Recorrida, fundamentando o seu direito na falta de ocupação do imóvel locado há mais de dois anos consecutivos.
2. Assim, vem o presente recurso de Apelação interposto da Sentença do Tribunal a quo de fls ... que decidiu "... julgar totalmente improcedente e, em consequência, absolvo a ré C... do pedido formulado pela autora B...".
3. Discutida a causa mostraram-se provados os seguintes factos sem que tenha sido apresentada qualquer reclamação por parte da Recorrente:
a) Está inscrita a favor da Recorrente desde 27/06/1990, a aquisição do prédio urbano composto por casa térrea e quintal, sito na ..., n.º ...., inscrito na matriz predial sob o artigo 611 e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 00731/270690, freguesia de ....
b) Por acordo verbal celebrado na década de setenta, os pais da Recorrente cederam o gozo do prédio referido em A) ao marido da Recorrida, para habitação, mediante o pagamento de uma renda.
c) Em 04/02/2005 a Recorrida comunicou à autora o falecimento do seu marido.
d) A renda mensal actual é de 1,25 euros.
e)Desde os inícios do ano de 2008 a Recorrida deixou de dormir no imóvel referido em 1.
f) E desde essa data deixou de aí tomar as suas refeições; receber amigos e de receber a sua correspondência.
g) A Recorrida tem tido problemas de saúde que exigem que tenha assistência durante vinte e quatro horas.
h) Por esse motivo tem vindo a ser auxiliada pela sua filha.
i) Desde data anterior a Janeiro de 2008 que o filho da Recorrida F... toma as refeições no imóvel referido em A).
j) E aí toma as suas refeições.

k) Recepciona a sua correspondência.

l) E recebe familiares e amigos.

4. Ficou, ainda, infirmado na douta sentença a quo: " concluindo (...) que a utilização do imóvel locado foi mantida pelo filho da ré} há mais de um ano, ao abrigo do disposto no artigo 1072.º, n.º 2, al. c) e 1093.º, n.º2 ambos do Código Civil} deve ser negado à autora o direito à resolução da relação locatícia."

5. Confrontando-se toda a prova produzida, designada mente os documentos juntos aos autos e os depoimentos prestados pelas várias testemunhas em sede de audiência, discussão e julgamento com a legislação aplicável ao caso em apreço, a acção instaurada pela ora recorrente terá, salvo o devido respeito, obrigatoriamente que improceder assim como recurso dela interposto.

6. O tribunal a quo fundamentou convenientemente a sua decisão, tendo tomado em linha de conta, todos os documentos constantes dos autos, bem como os depoimentos prestados pelas testemunhas em sede de audiência, discussão e julgamento, conforme decorre, quer da decisão da matéria de facto quer da douta sentença ora colocada em crise.

7. A Recorrida e o seu marido residiam no imóvel locado sito na ..., n.º ...., em Gondomar com o seus filhos E... e F..., sendo que após o falecimento do seu marido a Recorrida continuou a residir com os seus filhos na identificada habitação.

8. Em Fevereiro de 2008, o seu filho E... faleceu continuando a Recorrida a residir no locado com o seu outro filho F....

9. Ultimamente a Recorrida tem tido vários problemas de saúde, problemas esses que se têm vindo a agravar, exigindo que a mesma tenha que ter assistência durante 24 horas. Nesta conformidade, a Recorrida tem vindo a ser auxiliada pela sua filha, G..., continuando o seu filho F... a residir no locado com carácter permanente.

10. Analisando-se a prova testemunhal apresentada pela Recorrida verifica-se que as testemunhas foram unânimes em afirmar que o filho desta, desde data

anterior a 2008, toma as refeições, recepciona correspondência e recebe familiares e amigos no imóvel locado sito no local identificado supra.

11. Não obstante resultar provado que a Recorrida por razões de saúde não reside no locado, certo é que resultou como provado que o seu filho F... pelo menos em data anterior a. 2008 já residia com a sua mãe naquele mesmo locado. (sublinhado nosso).

12. Nos termos do artigo 1083.º n.º 2 aliena d) do C Civil na redacção introduzida pela Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro é fundamento para a resolução do contrato de arrendamento o não uso do locado por mais de um ano, estipulando, todavia, aquele diploma causas da exclusão da ilicitude da violação desta obrigação do arrendatário.

13. Encontra-se plasmado na alínea c) do n.º 2 do artigo 1072.º do C. Civil que o não uso pelo arrendatário é licito se a utilização for mantida por quem, tendo direito a utilizar o locado, o fizesse há mais de uma ano.

14. O estatuído supra terá que ser obrigatoriamente conjugado com o disposto no artigo 1093.º, n.º 1 al. a) e n.º 2 do C. Civil, segundo o qual "Nos arrendamentos para habitação podem residir no prédio além do arrendatário: a) todos os que vivam com ele em economia comum (...) 2. consideram-se sempre como vivendo com o arrendatário em economia comum a pessoa que com ele viva em união de facto, os seus parentes ou afins na linha recta ou ao até ao 3.2 grau da linha colateral, ainda que paguem alguma retribuição, e bem assim as pessoas relativamente às quais, por força da lei ou do negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos."

15. De facto a Recorrida, por razões de doença, reside com a sua filha por necessitar de assistência durante 24 horas, tendo assim, deixado de fazer naquele local o centro da sua vida.

16. Sendo que, numa análise a olho nu poderíamos ser levados a concluir que assistia razão à Recorrente. Contudo, não nos podemos olvidar que no locado

ficou a residir, com carácter permanente o seu filho que já residia com aquela em data anterior a Janeiro de 2008. (sublinhado nosso).

17. O filho da Recorrida faz no locado, pelo menos desde data anterior a 2008, toda a sua vida quotidiana, isto é, dorme, toma as suas refeições, recepciona a sua correspondência, recebe familiares e amigos.

18. Verificando-se, assim, uma causa da exclusão da ilicitude da violação da obrigação do uso efectivo do locado previsto na aliena c) do n.º 2 do artigo 1072º do Código Civil, tornando-se deste modo licito o não uso do mesmo, porquanto a utilização do imóvel locado foi mantida pelo filho da Recorrida há mais de um ano, ao abrigo do disposto do artigo 1093.º n.º 2 conjugado aquela citada disposição legal.

19. Pelo exposto, conjugada a aliena c) do n.º 2 do artigo 1072º e a alínea a) do n.º 1 e o n.º2 do artigo 1093.º não assiste à Recorrente qualquer fundamento para resolução do contrato de arrendamento para habitação.

Pugna pela manutenção da decisão.

*

Correram os vistos. Cumpre apreciar e decidir.

II- ENQUADRAMENTO JURÍDICO

As alegações do recurso delimitam o objecto e o âmbito do mesmo – artigos 690º- 1 e 684º- 3 do C.P.C., exceptuando aquelas questões que sejam de conhecimento oficioso - art. 660º - 2 – fim do mesmo diploma.

O tribunal deve resolver todas as questões que lhe sejam submetidas, dentro desse âmbito, para apreciação, com excepção das questões cuja decisão tenha ficado prejudicada pela solução dada a outras – artigo 660º - 2 -1ª parte do C.P.C.. “Questões“ são as concretas controvérsias centrais a dirimir.

III- objecto do recurso

A questão a decidir divide-se em duas:

1- uma vez que vem impugnada a matéria de facto: quais os factos provados.

2- escolher, interpretar e aplicar as correspondentes normas jurídicas aos factos provados, no sentido de aquilatar da razão ou falta dela para as pretensões das Partes no tocante ao pedido formulado pela Autora.

IV – mérito da Apelação

Questão 1ª

A decisão da primeira instância sobre a matéria de facto pode ser alterada nas situações previstas o art. 712º/1 do CPC, mesmo que não tenham as respostas às perguntas da base instrutória padecido de reclamação pelas partes, nomeadamente se do processo constarem todos os elementos probatórios em que se baseou a decisão recorrida quanto à matéria de facto em causa, ou se, tendo ocorrido, como ocorreu, gravação dos depoimentos prestados, tiver havido impugnação nos termos do artigo 685º-B da decisão com base neles proferida.

A Apelante cumpre os ónus do artigo 685º-A, nº 2 do CPC..

O Tribunal a quo fundamentou a decisão sobre matéria de facto, como obriga o comando do artigo 653º, 2 do CPC.

Como sabemos, segundo Teixeira de Sousa, (in Estudos sobre o Novo Processo Civil, Lex, 2ª edição, Lisboa 1997, pág. 348), a propósito do artigo 653º do C.P.C., o tribunal deve indicar na decisão de facto os fundamentos suficientes para que, através das regras da ciência, da lógica e da experiência, se possa controlar a razoabilidade daquela convicção sobre o julgamento do facto provado ou não provado. A exigência da motivação da decisão não se destina a

obter e exteriorização das razões psicológicas da convicção do juiz, mas a permitir que o juiz convença os terceiros da correcção da sua decisão. Através da fundamentação, o juiz passa de convencido a convincente.

A garantia do duplo grau de jurisdição não pode subverter o princípio da livre apreciação das provas, constante do art. 655º do CPC. De acordo com este princípio, a prova é apreciada pelo julgador segundo a sua experiência e a sua prudência, sem subordinação a regras ou critérios preestabelecidos. Ou seja, as provas, vindas de uma ou de ambas as partes, ou da iniciativa do tribunal, são livremente valoradas, sem qualquer grau de hierarquização, nem preocupação quanto à natureza de qualquer delas, respondendo o julgador de acordo com a sua convicção, excepto se a lei exigir para a prova do facto, qualquer formalidade especial, caso em que esta não pode ser dispensada. Só neste caso está o julgador obrigado a observar a hierarquização legal.

O uso dos poderes de modificabilidade da decisão de facto destina-se, fundamentalmente, a detectar e corrigir os erros mais evidentes, sem deixar de permitir que, no caso de formação de uma nova convicção, a Relação altere a decisão de facto em conformidade.

Vejamos então.

À base instrutória, porque alegados, impugnados e relevantes para a boa decisão da causa, foram levadas as seguintes perguntas:

1

No início do ano de 2007, a ré deixou de dormir no imóvel referido em A)?

2

E de aí tomar as suas refeições?

3

E de aí receber amigos?

4

E receber a sua correspondência?

5

A ré tem tido problemas de saúde que exigem que tenha assistência durante vinte e quatro horas?

6

Por esse motivo tem vindo a ser auxiliada pela sua filha?

7

Por tal motivo, há um ano e meio, reportado à data de 14/04/2009, passa grande parte do dia em casa da sua filha?

8

Desde há sete anos, reportados a 14/09/2009, que o filho da ré F… e a sua família tomam as refeições no imóvel referido em A)?

9

E aí toma as suas refeições?

10

E recepciona a sua correspondência?

11

E recebe familiares e amigos?

*

Às mesmas foram dadas as seguintes respostas:

Quesito 1º: Provado apenas que desde os inícios do ano de 2008 a ré deixou de dormir no imóvel referido em A).

Quesito 2.°: Provado, por referência à data ora mencionada.

Quesito 3.°: Provado, por referência à data ora mencionada.

Quesito 4.°: Provado, por referência à data ora mencionada.

Quesito 5.°: Provado.

Quesito 6.°: Provado.

Quesito 7º: Não provado.

Quesito 8.°: Provado apenas que desde data anterior a Janeiro de 2008 que o filho da ré F… toma as refeições no imóvel referido em A).

Quesito 9.°: Provado.

Quesito 10,°: Provado.

Quesito 11.°: Provado.

As pessoas ouvidas em audiência de discussão e julgamento elencam-se assim:

A-L…, oficial de justiça aposentado, marido da Autora, casado no regime de comunhão de adquiridos. Foi a testemunha e a filha que tiraram as fotografias de fls. 15 a 18. Responde a toda a matéria.

Em resumo o seu depoimento é este: o inquilino faleceu em 2004. A Ré era esposa. O arrendamento passou para o nome da Ré em 2005. Após o falecimento do inquilino, a viúva passou a viver em casa da filha, que é próxima da dos autos. O filho da Ré, de nome E… passou a habitar a casa, o que aconteceu até ao início de 2008, altura em que se suicidou. A casa ficou desabitada até agora. Nega que lá viva um outro filho da Ré de nome F…. Não vive lá ninguém – é peremptório. Como sabe? A testemunha amanha umas terras próximas da casa arrendada. Passa lá várias vezes. Dá uma olhadela, procurando saber se está lá alguém. Conclui que não mora lá ninguém.

Perguntado se sabe se o F…, depois de se divorciar, passou a viver com a mãe, disse não saber. Conhecia apenas como filho do casal o E…, mas sabe que há mais filhos.

Não reconhece as fotografias que a Ré junta.

B-M…, construtor civil. Conhece a autora. Fez obras para ela. Responde a toda a matéria. Diz que andou a construir uns muros por fora no quintal da casa dos autos, há cerca de 5 anos. Voltou ao local com a 1ª testemunha mais 3 vezes, há um ano, durante o dia, de manhã. Nunca lá viu ninguém. A obra durou 15 dias. Sempre viu a casa e o quintal tudo a monte. A filha da Ré mora perto,

numa casinha a seguir ao muro de vedação que andou a construir. Nunca viu uma janela aberta nem presença de gente.

C-N…, casado, metalúrgico. Vive perto do arrendado há 21 anos, passa por lá às vezes, sobretudo quando vai á farmácia. Responde às perguntas 8ª a 11ª. Conhece a Ré. Conheceu o marido que faleceu há uns 5 anos. Sabe que não mora ninguém na casa. Está tudo cheio de erva. Nas portas a erva chega a meio da altura. Há sinais de abandono em todo o lado (3m, 58s). Não vê roupa estendida. A Ré tem uns poucos de filhos, mas quantos não sabe.

A casa está abandonada (8m27s). Das fotografias juntas, reconhece uma com a entrada da casa.

A casa tem silvas e ervas até meio da porta (minuto 11).

Não vê na casa nem roupa, nem sinal de ocupação.

A testemunha não reconheceu na sala das testemunhas o filho da Ré que se diz nos autos ser a pessoa que vive no locado.

D-H…, solteiro, empregado de armazém. Conhece a Autora. Conhece a Ré. O arrendado é no nº …. traz, e a testemunha vive no …. frente.

Responde às perguntas 8ª a 11ª.

Diz que o F… vive no locado há uns anos. A Ré vai lá algumas vezes, já tem muita idade e problemas de saúde. A Ré vai lá quando a levam.

A correspondência do F… vem para casa da testemunha. À noite ou ao meio dia está com o F… e entrega a correspondência.

A Ré vive com o filho O…, desempregado.

Diz que no quintal são cultivadas nabiças, couves pencas, novidades... O depoimento é de Dezembro de 2010 e a testemunha não consegue dizer um só legume ou hortaliça que esteja a ser efectivamente cultivado no quintal do locado.

A testemunha diz que o terreno é muito grande (8m,02seg). Mas pela certidão de fls. 12 vê-se que o quintal tem 900 m2.

A testemunha do minuto 8 em diante entra em manifesta contradição. Diz que a

casa é muito antiga e sem condições. E depois diz que tem condições; vive lá gente.

Diz que o F… vive sozinho, divorciado, que trabalha (10,12), que areja a casa, que abre as janelas (10,27).

Porém verifica-se que pelo documento de fls. 58, junto pela Ré, requerimento a solicitar a emissão do cartão de cidadão, datado de 30-3-2009, o F… é identificado como casado, no documento emitido pela Junta de freguesia de … de fls. 108, é dado como sendo servente de profissão, e no julgamento identificou-se como desempregado.

E-J…, casado, reformado. Conhece a Ré mas desconhece a Autora. Responde a toda a matéria. A testemunha cultiva um terreno perto da casa dos autos. A Ré vive com a filha.

Inicialmente vivia na casa o inquilino e a esposa, ora Ré, e um filho, que já faleceu.

Não sabe quando o marido da Ré faleceu.

Desconhece datas e tem muita dificuldade em dizer quem vivia com quem e quando. Mas aos minutos 8/9 diz que quando o E… faleceu o F… já vivia na casa.

Vê o F… a entrar e a sair de casa. Vê-o lá todo o dia – (2m3s).

Diz que vê o F… a cultivar o terreno, logradouro do arrendado. Mas depois não consegue indicar uma só planta que neste momento se cultive no quintal. Diz que não viu culturas e não pode dizer que viu. Não consegue dizer quem limpa a casa, quem lava a roupa.

Depois, parecendo recompor-se, diz:

A Ré vivia na casa mais o marido e o filho E…. Este faleceu há uns 3 anos. A Ré continuou a viver lá. Depois passou a viver com a G….

Quando o E… faleceu, o F… já lá vivia.

Nunca viu a mulher do F…. Não sabe quando se divorciaram

Não sabe o que cultivam e se cultivam alguma coisa no quintal.

F- F…, filho da Ré, desempregado.

Não conhece a Autor, nem a conhece pelo nome.

Diz várias vezes que não quer falar contra a mãe, ora Ré.

Responde às perguntas de 1 a 8.

Diz que vive sozinho no arrendado. Recebe lá pessoas. A irmã trata-lhe da roupa e das coisas. O terreno é tratado por ele e por um vizinho. Diz que viviam lá o pai, a mãe, o E…. O pai faleceu e a testemunha vivia em …. Depois diz que quando o pai faleceu a testemunha já estava na casa da mãe. Não sabe quando se casou. Não sabe quando se divorciou.

G- I…, solteiro, ferreiro, vizinho da Ré. Responde ás perguntas 5 a 7, 9 a 11.

Refere que conhece a casa. Vive lá o F…. A Ré vive com a filha noutra casa. A Ré está doente com Alzheimer.

A testemunha diz que de vez em quando vai lá com o O… (outro filho da Ré) ajudar no campo (logradouro). Depois almoça com o F…. Não sabe nada da vida do F…, quando casou, quando a mulher o deixou, quando foi para casa da mãe…

Não sabe o que está cultivado no quintal neste momento, não vai lá há duas semanas. Depois diz que o terreno neste momento não tem nada (m6,25s), não sabe o que foi cultivado há duas semanas, não consegue dizer quando foi ajudar o F… a arrancar as batatas.

Refere que é o F… quem lava a sua roupa. Depois diz que não vê lá roupa.

*

Quanto a documentos: as fotografias de fls. 15 a 18 foram confirmadas pela testemunha L…, que foi quem as tirou.

O doc. de fls. 57, é uma certidão de nascimento do filho da Ré, falecido em Janeiro de 2008. Trata-se de documento autêntico.

O doc. de fls. 58 é fotocópia do pedido de emissão de cartão de cidadão formulado pelo F…, a 30 de Março de 2009, onde se identifica como casado. É

cerro, como observa a Apelante, que a Ré foi citada para a acção a 10-3-2009 – fls. 24.

O doc. de fls. 59 é uma declaração médica onde se declara que a Ré é seguida desde 16-12-2004 na consulta externa de psiquiatria no Hospital .... Diagnóstico: demência senil.

Doc. de fls. 60 a 64- a correspondência que vai para o arrendado é a testemunha H... que a recebe na sua casa e reencaminha. Documentos impugnados. Não há depoimentos sobre tais documentos.

Doc de fls. 65 a 70, o mesmo dos anteriores. Consumos mínimos, leituras estimadas. Documentos impugnados.

A Ré tem 84 anos de idade.

Doc. de fls. 78, 84 a 108, impugnados, sem depoimentos testemunhais.

Doc. de fls. 109, declaração médica. Impugnada no seu teor. Uma testemunha refere que a Ré padece de Alzheimer.

*

A certeza que se extrai da prova documental e testemunhal é que a Ré por motivos de doença mental e idade não habita no arrendado, nem pode mais habitar. A Ré, por via de doença irreversível, "necessita totalmente de 3º para cuidados fundamentais", como alude a declaração médica de fls. 109. A Ré não come, dorme, vive, recebe visitas ou correspondência no arrendado, sensivelmente desde após o falecimento do seu marido. O documento médico de fls. 32 aponta para Dezembro de 2004 o acompanhamento na consulta externa de Psiquiatria. Vive com a filha G..., muito perto da casa dos autos.

A convicção que se extrai do confronto da prova testemunhal e documental, ouvido o CD junto aos autos é que os depoimentos das testemunhas A), B) e C) são precisos, lógicos, fundamentados, frontais, credíveis.

Os demais depoimentos são muito titubeantes, frágeis, inseguros, fátuos, contraditórios, sem densidade, não passando de meras afirmações que não

resistem a uma comprovação por simples que seja. Não são credíveis. O depoimento F), do filho da Ré, F…, é mesmo tendencioso, uma vez que, para lá das contradições evidentes, do desconhecimento dos factos, da ausência de pontos de referência no tempo, a testemunha repete várias vezes que não está ali para prejudicar a mãe, não diz nada que possa prejudicar a mãe. Esse aspecto traduz um vector de orientação do sentido do depoimento, e tem de ser ponderado no sentido da desvalorização do mesmo, no sentido do seu inquinamento.

O Sr. Juiz que presidiu ao julgamento descreve-nos o filho da Ré, F…, mal cuidado, de mau estado físico, pessoa com dependência química ou alcoólica. Admite que não passe o dia em casa, e que por isso não areje a casa, não abra as janelas, não seja visto. Mas pergunta-se: alguma prova há que o F… passe a noite na casa dos autos? Nenhuma. Alguma prova há que efectivamente ligue o F… ao locado, no sentido de ser aí o centro da sua vida familiar e doméstica? Nenhuma, e os indícios que há são manifestamente insuficientes, como se disse.

*

Assim, passada que foi a prova produzida, apreciada criticamente, à luz do principio da liberdade de apreciação do artigo 655º do CPC, é evidente que as respostas dadas na 1ª instância às perguntas 1ª a 7ª da b.i. são de manter. Traduzem uma apreciação criteriosa da prova.

A Apelante também as não impugna.

A Apelante pretende em sede de reapreciação da prova que se dê como não provadas as perguntas 8ª a 11ª da b.i..

E tem razão. A prova produzida a tal matéria é manifestamente insuficiente no sentido de permitir uma resposta pronta, cabal, segura, positiva da factualidade perguntada.

O correio é recebido por um vizinho. Não há o mínimo facto a descrever uma

refeição com amigos. Quem cozinha para o F...? Não se sabe. Tão pouco se ficou a saber com segurança se lá vive. Os elementos em sentido negativo são até mais consistentes.

Daí que, por falta de provas, se alter para: não provado, as respostas ás perguntas 8ª a 11ª, inclusive, da base instrutória.

*

A factualidade a ter em conta passa a ser a seguinte:

1. Está inscrita a favor da autora desde 27/06/1990, a aquisição do prédio urbano composto por casa térrea e quintal, sito na ..., nº ..., inscrito na matriz predial sob o artigo 611 e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 00731/270690, freguesia de ....

2. Por acordo verbal celebrado na década de setenta, os pais da autora cederam o gozo do prédio referido em A) ao marido da ré, para habitação, mediante o pagamento de uma renda.

3. Em 04/02/2005 a ré comunicou à autora o falecimento do seu marido.

4. A renda mensal actual é de 1,25 euros.

5. Desde os inícios do ano de 2008 a ré deixou de dormir no imóvel referido em 1.

6. E desde essa data deixou de aí tomar as suas refeições; receber amigos e de receber a sua correspondência.

7. A ré tem tido problemas de saúde que exigem que tenha assistência durante vinte e quatro horas.

8. Por esse motivo tem vindo a ser auxiliada pela sua filha.

Questão 2ª

Como bem salientou a sentença recorrida, as partes estão juridicamente ligadas

por um contrato de arrendamento urbano, para habitação.

Sobre o regime jurídico a que o mesmo está sujeito: se ao Regime do Arrendamento Urbano aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro ou ao Novo Regime do Arrendamento Urbano aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, entrado em vigor 120 dias após a data da sua publicação-, explicou-se que:

O contrato de arrendamento em causa foi celebrado antes da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro, porém, excepto quanto a certos aspectos particulares (invalidades mistas de pretérito), estava, desde a entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, subsumido ao seu regime.

Contudo, com a entrada em vigor do Novo Regime do Arrendamento Urbano, o contrato de arrendamento existente entre a Atora e a Ré terá de ser analisado à luz deste novo regime por lhe ser aplicável de imediato e às normas especialmente previstas para estes contratos - cfr. art.°s 27 e seguintes e 59.° do Novo Regime do Arrendamento Urbano.

A Autora fundamenta o pedido no direito de resolução do contrato por falta de ocupação do imóvel locado pela Ré há mais de 2 anos consecutivos.

Estabelece o artigo 1083.°, nº 2, al.a d) do Código Civil, na redacção introduzida pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro como fundamento para a resolução do contrato de arrendamento “O não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no nº 2 do artigo 1072º".

Porém, a lei tipifica as causas de exclusão da ilicitude da violação desta obrigação do arrendatário, prescrevendo o nº 2 do artigo 1072.° do Código Civil ser lícito o não uso pelo arrendatário : (a) Em caso de força maior ou de doença; b) Se a ausência, não perdurando há mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto; c) Se a utilização for mantida por quem, tendo direito a usar o locado, o fizesse há mais de um ano".

Pela prova produzida a Ré é pessoa muito idosa, doente, sendo acompanhada

desde Dezembro de 2004 na consulta externa de Psiquiatria do Hospital ..., padece mais recentemente de Alzheimer, dependendo de terceira pessoa para as necessidades básicas. É ajudada pela filha, G.... Vive com esta, numa casa situada a poucos metros de distância da casa objecto do arrendamento dos autos.

É necessário apreciar estes elementos, e sobretudo as características desta doença.

A relevância deste aspecto fáctico é enorme face à lei e à jurisprudência dos tribunais quanto aos casos admitidos que fazem caducar a resolução do contrato de arrendamento para habitação.

Basta ver o Ac. do TRP de 12-5-2009, proferido no processo nº 688/08.4TJPRT.P1, Relator Des. Pinto dos Santos, consultável no website da dgsi.net, cujo sumário é o seguinte:

O caso de força maior, capaz de impedir a resolução do contrato de arrendamento com fundamento na al. d) do n° 2 do art. 1083°, tem de consistir numa circunstância exterior ao arrendatário mas que o impede de usar o locado (habitá-lo, ocupá-lo, etc.), enquanto a «doença», também mencionada na al. a) do n° 2 do art. 1072°, terá de ser temporária e causa única da ausência do arrendatário do locado. Reclamações:

O Ac. do TRP de 22-9-1998 proferido no processo nº 9820182, Relator Des. Lemos Jorge, consultável no mesmo website, cujo sumário é o seguinte:

I - A doença, justificativa da ausência do inquilino do arrendado e impeditiva da resolução do contrato do arrendamento, não deverá ser crónica ou definitivamente impeditiva do regresso do inquilino, só se justificando essa ausência desde que seja imposta por necessidade de

tratamento da doença e pelo tempo que esse tratamento durar.
II - A permanência no arrendado de parentes ou familiares do inquilino só será relevante, como impedimento da resolução do arrendamento fundada na ausência do inquilino, quando não tiver havido desintegração da família e o arrendado continue a ser a sede do agregado familiar ou, pelo menos, continue a existir conexão económica entre os parentes ou familiares e o arrendatário ausente.

O Ac. do TRP de 7-9-2010 proferido no processo nº 2273/06.6TJPRT.P1, Relator Des. Ana Lucinda Cabral, consultável no mesmo website, cujo sumário é o seguinte:

O internamento da ré num lar de idosos, por a sua saúde ser muito precária e carecida de cuidados médicos especializados diariamente, não pode integrar o conceito de força maior», por não ser uma circunstância exterior àquela, mas sim uma circunstância que lhe diz directamente respeito, sendo o envelhecimento de qualquer pessoa um facto natural e previsível, embora irreversível ao fluir da idade.

E o Ac. do TRP de 6-12-1999 proferido no processo nº 9951191, Relator Des. António Gonçalves, consultável no mesmo website, cujo sumário é o seguinte:

I - Não obstante o inquilino deixar de habitar o arrendado, o senhorio está impedido de resolver o contrato se aquele saiu de casa unicamente para se curar de doença de que foi acometido, a ela regressando logo que seja ultrapassada a enfermidade.
II - Se a Ré teve um enfarte cerebral, ficando doente com paralisação parcial, indo viver para casa de uma filha, mas tencionando regressar à casa arrendada se o seu estado de saúde melhorar e a casa tiver melhores condições de habitabilidade, para o que carece de obras a

realizar pelo senhorio, não se verifica o fundamento de resolução do contrato por falta de residência permanente.

A doença, como causa impeditiva da eficácia resolutiva da falta de residência permanente, tem de obedecer aos seguintes requisitos:

1) ser doença do locatário (ou das pessoas que convivem com ele em economia comum);
2) obrigar, por necessidade de tratamento, o locatário a ausentar-se do arrendado;
3) ser regressiva, isto é, existir forte probabilidade de o tratamento a efectuar fora do arrendado ser decisivo à recuperação da saúde;
4) não se tratar de doença crónica que torne definitivo o impedimento de regressar ao locado; e
5) ser a doença o único motivo que levou o inquilino a deixar de viver permanentemente no arrendado, de modo que, debelada, retome a residência permanente.

Ora pelos elementos colhidos nos autos verifica-se que a Ré padece de doença crónica, irreversível. Dado o estado de avançada idade da Ré e da sua doença, não é crível que tenha sido a doença e a intenção da sua cura o único motivo que levou a Ré a deixar o locado, e também não é crível que tenha condições para voltar a habitar aquela casa.
A Ré não prova igualmente que o seu filho G… viva no locado.

Posto isto, a Ré não logra provar os casos de impedimento da eficácia resolutiva da falta de residência permanente, quer da al. a) quer da al. c) do nº 2 do artigo 1072º do C. Civil.

Procedem as conclusões da Apelante, e a acção terá de proceder.

V-DECISÃO:

Pelo que fica exposto, acorda-se neste Tribunal da Relação em julgar a Apelação procedente, revogando-se a decisão recorrida, que se substitui por outra que julga a acção procedente por provada e consequentemente

a) decreta a resolução imediata do contrato de arrendamento urbano para habitação em causa;

b) condena a Ré a restituir à Autora o locado, sito na ..., nº ...., traseiras, ..., Gondomar, livre de pessoas e bens;

Custas pela Apelada, Ré.

Valor da causa – 37,50 euros.

Porto, 10 de Outubro de 2011.

Rui António Correia Moura

Anabela Cesariny Calafate

Maria Adelaide Domingos

Fonte: http://www.dgsi.pt