

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES | CÍVEL**Acórdão**

Processo	Data do documento	Relator
1409/19.1T8BCL.G1	25 de novembro de 2021	António Beça Pereira

DESCRITORES

Resolução do contrato arrendamento > Ineficácia > Litigância de má fé

SUMÁRIO

Tendo o inquilino atacado judicialmente a declaração resolutiva do contrato de arrendamento feita pelo senhorio e tendo o tribunal decidido que essa declaração é “ineficaz”, terá de se entender que tudo se passa como se ela não tivesse existido.

Só assim não será se, no intervalo de tempo decorrido entre a declaração resolutiva e o reconhecimento da sua ineficácia, tiver havido, por força daquela, alguma alteração na realidade que não seja conciliável com a manutenção da plena vigência do contrato.

TEXTO INTEGRAL**Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães****I**

F. P., F. M. e M. C. instauraram a presente ação declarativa, que corre termos no

Juízo Local Cível de Barcelos, contra S. P. e seu marido R. M., formulando os pedidos de ser:

- "a) Reconhecido que o contrato de arrendamento que ligava autores e réus cessou no passado dia 29 de abril de 2019 em consequência da oposição à renovação manifestada por aqueles através da notificação judicial avulsa de 19 de dezembro de 2018. No seguimento,
- b) Os réus condenados a entregar aos autores o locado totalmente livre de pessoas e bens.
- c) Os réus condenados a pagar aos autores, por força da lei e do contrato de arrendamento, a título de indemnização por cada mês ou fração que decorrer desde o apontado dia 29 de abril de 2019 e até à entrega efetiva do imóvel em causa nos autos, o valor equivalente ao dobro da renda que vigorou nos últimos anos, ou seja, 700,00 € mensais.
- d) Os juros de mora que se vencerem sobre a quantia que vier a resultar do pedido formulado na precedente alínea."

Alegaram, em síntese, que são proprietários da fração autónoma designada pelas letras "AJ", destinada a habitação, correspondente a um apartamento tipo T3, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito na Rua ..., n.º ..., Barcelos, e que por contrato de arrendamento, celebrado em 29 de abril de 2016, deram de arrendamento esse imóvel é ré.

Em 19 de Dezembro de 2018, deram a conhecer aos réus que, ao abrigo do disposto no n.º 1 al) b) do Art.º 1097.º do Código Civil, se opunham à renovação do contrato de arrendamento celebrado e que, por isso, o contrato de arrendamento cessaria no dia 29 de abril de 2019, data em que o locado deveria ser-lhes entregue.

Os réus contestaram afirmando, em suma, que a comunicação de oposição à renovação do contrato é ineficaz, porquanto a 10 de julho de 2018 os autores

tenham procedido à resolução do contrato de arrendamento, através de notificação judicial avulsa, a qual apenas veio a ser declarada ineficaz por sentença de 21 de junho de 2019. Assim "a data da sentença, com trânsito em julgado é muito posterior à data da receção da comunicação da resolução do contrato de arrendamento, sendo que neste interregno de tempo o contrato de arrendamento já não existia, por efeitos dessa resolução".

Foi proferido despacho saneador-sentença em que se decidiu:

"Pelo expendido, julga-se totalmente improcedente a presente ação e, em consequência, decide-se absolver os réus S. P. e R. M. dos pedidos contra si formulados pelos autores.

Mais se decide absolver os réus do pedido de litigância de má-fé."

Inconformados com esta decisão, os autores dela interpuseram recurso, que foi recebido como de apelação, com subida nos autos e efeito devolutivo, findando a respetiva motivação, com as seguintes conclusões:

1. Os ora recorrentes instauraram contra os ora recorridos ação onde peticionaram que fosse reconhecido que o contrato de arrendamento que os ligava cessou no passado dia 29 de Abril de 2019 em consequência da oposição à renovação manifestada por aqueles através de notificação judicial avulsa de 19 de Dezembro de 2018; peticionaram, em consequência, que os recorridos fossem condenados a entregar aos recorrentes o locado totalmente livre de pessoas e bens e que fossem condenados a pagar a estes, a título de indemnização por cada mês ou fração que decorrer do apontado dia 29 de Abril de 2019 e até à entrega efetiva do imóvel em causa nos autos, o valor equivalente ao dobro da renda que vigorou nos últimos anos, bem como os juros de mora vincendos.

2. Face à contestação apresentada pelos recorridos, os recorrentes peticionaram ainda a condenação destes como litigantes de má-fé.
3. A sentença recorrida concluiu pela ineficácia da comunicação de oposição à renovação do contrato de arrendamento que ligou recorrentes e recorridos, manifestada por notificação judicial avulsa de 19 de dezembro de 2018, e, por consequência, improcedentes todos os pedidos formulados na ação.
4. De igual modo, absolveu os recorridos do pedido de litigância de má-fé formulado pelos recorrentes.
5. São estas as questões sobre as quais a sentença "a quo" se pronunciou e em relação às quais os recorrentes estão em frontal desacordo com o nela decidido.
6. A matéria de facto provada é aquela que ficou a constar da fundamentação da sentença recorrida e que aqui se dá por integralmente reproduzida.
7. Com base na referida matéria de facto dada como provada a sentença "a quo" afirma "...a mesma tem que ser avaliada no âmbito da oposição à renovação do contrato de arrendamento, nomeadamente a apreciação da eficácia de tal comunicação aos réus"
8. Acrescentando a sentença "a quo" que "...para tanto importará primeiramente debruçarmo-nos sobre a resolução do contrato de arrendamento (...) regressando ao caso dos autos, resulta que os autores primeiro remeteram à ré notificação judicial avulsa comunicando a esta a resolução do contrato de arrendamento com fundamento nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1083.º do Código Civil. Contudo, tendo os réus intentado ação contra os ora autores pedindo a declaração de ineficácia da resolução do contrato de arrendamento, ainda antes de ser proferida sentença nesses autos, remeteram nova notificação judicial avulsa comunicando a oposição à renovação do contrato de arrendamento em causa".
9. Assim enquadrada a questão, entendeu o tribunal "a quo" que: "Atendendo ao entendimento doutrinal e jurisprudencial supra, que seguimos de perto, com aquela primeira notificação judicial avulsa a resolução comunicada pelos

autores produziu efeitos desde a sua notificação aos réus, cessando-se o vínculo contratual que os ligava aqueles autores. Este vínculo só veio a produzir novamente efeito quando por sentença transitada em julgado foi declarada a ineficácia da dita comunicação de resolução do contrato de arrendamento.

Ou seja, quando os autores voltaram a notificar os réus, agora da oposição à renovação do contrato de arrendamento, tal notificação não teve qualquer efeito pois o contrato nessa data (dezembro de 2018) encontrava-se cessado, cessação essa que durou até que foi proferida a sentença identificada".

10. Os recorrentes, salvo o devido respeito, estão frontalmente em desacordo com o entendimento plasmado na sentença "a quo", por entenderem que a questão foi mal apreciada do ponto de vista jurídico e, conseqüentemente, mal decidida.

11. Ao contrário do que entendeu o tribunal "a quo, os recorrentes entendem que a declaração resolutória comunicada aos recorridos, em 10.07.2018, através de notificação judicial avulsa, não produziu a extinção automática do contrato de arrendamento então existente, para depois, como resulta da sentença proferida, vir tal contrato de arrendamento a "ressuscitar" em de 21 de Junho de 2019, na sequência da sentença proferida naqueles autos do processo n.º 214/18.0T8BCL, que correu termos Juízo Local Cível de Barcelos – Juiz 1.

12. Afirma-se na sentença recorrida que "... Ou seja, quando os autores voltaram a notificar os réus, agora da oposição à renovação do contrato de arrendamento, tal notificação não teve qualquer efeito pois o contrato nessa data (dezembro de 2018) encontrava-se cessado, cessação que durou até que foi proferida a sentença identificada".

13. A sentença posta em crise trilhou um caminho que foi o de considerar que uma resolução infundada, ainda assim, extinguiu o vínculo contratual, para, posteriormente, o ressuscitar, não sem antes declarar que, de permeio, os recorrentes ficaram sem um contrato (de arrendamento) ao que se pudessem

opor (à renovação).

14. De acordo com a linha de pensamento seguido pela sentença recorrida, fica sem saber-se a que título estiveram os recorridos a ocupar a fração arrendada entre 10.07.2018 e 21.07.2019, isto é, durante o período em que, segunda a referida sentença não existiu qualquer contrato de arrendamento em vigor.

15. Ao contrário do plasmado na sentença recorrida, a doutrina e a jurisprudência maioritária defendem que a declaração resolutória ineficaz não extingue de forma automática o contrato em vigor e, por isso, como sucede nos autos, relativamente ao arrendamento, pode, por isso, ser tal contrato atravessado por uma oposição à renovação perfeitamente válida e eficaz.

16. A este propósito João Cura Mariano (In Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra, 3ª Edição (Almedina), Coimbra, 2008, página 138) entende que a declaração de resolução emitida pelo dono da obra não produz qualquer efeito, caso inexista fundamento para tal, nos termos admitidos pela lei. Isto é, ainda que a comunicação de resolução ilícita chegue ao conhecimento do empreiteiro, o contrato de empreitada não cessa.

17. Na mesma senda do vindo de referir, João Baptista Machado ("Pressupostos da Resolução por incumprimento", in Obra Dispersa, Volume I, Scientia Iuridica, Bragam 1991, página 166) entende que, caso a resolução ilícita seja contestada pelo contraente que a recebeu, como de resto foi o caso dos autos, então o tribunal deve limitar-se a declarar a subsistência da relação contratual (e não propriamente a "ressurreição do contrato).

18. A comunicação resolutória enviada aos recorridos em 10.07.2018, concretizada através de notificação judicial avulsa, não produziu a extinção automática do contrato de arrendamento então existente, tanto mais que os mesmos continuaram a habitar o locado, continuaram a pagar as rendas que se foram vencendo e instauram ação contra os ora recorrentes, peticionado a declaração de ineficácia dessa mesma resolução, ineficácia que veio a ser declarada pelo tribunal naqueles autos do processo n.º 214/18.0T8BCL, que

correu termos Juízo Local Cível de Barcelos – Juiz 1.

19. Mesmo os autores citados na sentença "a quo" para sustentar a posição jurídica nela vertida a propósito da questão dos efeitos da resolução indevida/ineficaz – que constituem uma minoria dentro da doutrina que se debruçou sobre este assunto – em casos como os dos presentes autos, acabam por concluir em sentido diverso daquele que concluiu a sentença.

20. Ou seja, a sentença "a quo", ao citar os mencionados autores para sustentar a sua posição, fez apenas uma leitura parcial das obras citadas, ao não cuidar de analisar as situações em que, segundo os mesmos autores, se inviabiliza a imediata cessação do contrato na sequência de uma resolução ilícita.

21. O Art.º 1086.º do Código Civil ao referir que "A resolução é cumulável com a denúncia ou com a oposição à renovação..." prevê expressamente a possibilidade de cumulação de diferentes formas de cessação dos contratos de arrendamento, o que permite, na eventualidade de um dos fundamentos não ter procedência, ainda assim, a parte possa obter êxito quanto à sua pretensão, ou parte dela, baseada noutro fundamento.

22. Daqui pode assim concluir-se que o facto de a declaração de resolução comunicada pelos recorrentes ter sido julgada ineficaz, ainda assim, a sua pretensão de cessação do contrato de arrendamento deveria ter tido êxito com fundamento na oposição à renovação oportunamente manifestada.

23. Ao contrário do decidido na sentença ora posta em crise os recorridos deveriam ter sido condenados como litigantes de má-fé. Na verdade,

24. No seguimento da comunicação de resolução do contrato de arrendamento que os recorrentes dirigiram aos recorridos, estes nunca abandonaram o imóvel, continuaram a pagar as rendas que se foram vencendo e instauraram contra aqueles ação judicial onde pugnaram pela ineficácia da referida comunicação de resolução.

25. Ou seja, agiram sempre, sob todos os prismas, dando como indiscutível que o contrato de arrendamento nunca deixou de vigorar, maxime, em resultado da

comunicação de resolução que lhes foi enviada.

26. Isto é, os recorridos adotaram comportamentos (manutenção no local arrendado com pagamento das rendas que se foram vencendo) e agiram judicialmente (instauração de ação pedindo ao tribunal a declaração de ineficácia da resolução) na defesa de que o contrato de arrendamento não se extinguiu por força da notificação judicial avulsa em que lhes foi comunicada a resolução contratual.

27. Agora, nestes autos, ante a declaração de oposição à renovação do contrato de arrendamento manifestada pelos recorrentes, os recorridos contestaram e pugnaram pela extinção do referido contrato na sequência da comunicação de resolução (pelo menos no período que mediou entre a declaração de resolução e o trânsito em julgado da sentença proferida naqueles autos).

28. Perante a mesma realidade fáctica os recorridos defenderam uma coisa e o seu total inverso.

29. Esta é, no entender dos recorrentes, uma atuação contrária ao direito e que deveria ter merecido do tribunal uma severa condenação por litigância de má-fé.

30. De igual modo, a referida atuação dos recorridos sempre redundará numa clara situação de abuso de direito, na modalidade de "venire contra factum proprium".

31. Com efeito, os recorridos atuaram, em face da resolução contratual que lhes foi comunicada, criando a convicção nos recorrentes que para aqueles o contrato de arrendamento não deixou de vigorar na sequência de tal comunicação, pelo que poderia ser atravessado, posteriormente, se assim o desejassem, por uma oposição à renovação (tal como sucedeu).

32. Ora, pese embora os recorrentes não tenham invocado a figura jurídica do abuso de direito, por se tratar de um instituto jurídico de conhecimento oficioso, dele deveria ter conhecido o tribunal, concluindo, a final, se mais não houvesse, pela sua verificação.

33. Ao ter decidido como decidiu, isto é, ao ter concluído pela ineficácia da comunicação da oposição à renovação do contrato de arrendamento que ligou os recorrentes e recorridos, assim julgando improcedendo todos os pedidos daí resultantes, violou o tribunal "a quo" o quanto resulta, entre outras, das disposições conjugadas dos Art.ºs 436.º, n.º 1, 1083.º, n.ºs 3 e 4, Art.º 1084.º, n.º 1, 1086.º, n.º 1 e 1097.º, n.º 1 al) b) todas do Código Civil.

34. Com efeito, no entender dos recorrentes, e em face da matéria de facto provada, as normas jurídicas invocadas na sentença "a quo" deveriam ter sido interpretadas e aplicadas de modo a conduzir à total procedência da ação e, por consequência, à condenação dos recorridos em todos os pedidos nela formulados.

35. De igual modo, e ao não ter concluído pela litigância de má fé dos recorridos, nem ter conhecido (oficiosamente) do abuso de direito, violou o tribunal "a quo" o quanto resulta do disposto no Art.º 334.º do Código Civil e 542.º do CPC.

36. Destarte, em conformidade com o supra referido, deve ser proferida decisão que revogue aquela que, nos termos da alínea b) do n.º 1 do Art.º 595.º do CPC, conheceu imediatamente do mérito da causa e, em consequência, substituída por outra que julgue a ação totalmente procedente por provada, condenando, em consequência, os recorridos em todos os pedidos formulados na ação e bem assim no pedido de condenação por litigância de má-fé.

Os réus contra-alegaram sustentando a improcedência do recurso.

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

As conclusões das alegações de recurso, conforme o disposto nos artigos 635.º n.º 3 e 639.º n.os 1 e 3 do Código de Processo Civil (1), delimitam os poderes de cognição deste Tribunal e, considerando a natureza jurídica da matéria versada, as questões a decidir consistem em saber se:

a) "o facto de a declaração de resolução comunicada pelos recorrentes ter sido

julgada ineficaz" não inviabiliza "a sua pretensão de cessação do contrato de arrendamento deveria ter tido êxito com fundamento na oposição à renovação" (2);

b) a «atuação dos recorridos sempre redundará numa clara situação de abuso de direito, na modalidade de "venire contra factum proprium"» (3);

c) "deve ser proferida decisão (...) que julgue a ação totalmente procedente (...), condenando, em consequência, os recorridos em todos os pedidos formulados na ação" (4);

d) há "uma atuação [dos réus] contrária ao direito e que deveria ter merecido do tribunal uma severa condenação por litigância de má-fé" (5).

II

1.º

Estão provados os seguintes factos:

1. Os autores são donos e legítimos proprietários da fração autónoma designada pelas letras "AJ", destinada a habitação, correspondente a um apartamento tipo T3, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito na Rua ..., n.º ..., ..., inscrito na matriz urbana da União de Freguesias de ..., ... e ... (... e ...) sob o artigoº e descrito na Conservatória do Registo Predial de ... com a descrição

2. Em 1 de Maio de 2016, por acordo escrito, celebrado em 29 de abril de 2016, a ré mulher tomou de arrendamento aos autores a fração identificada em 1.

3. De acordo com o artigo 2.º do referido acordo celebrado entre as partes, "... O arrendamento é feito pelo prazo de 1 ano, tendo o seu início no dia 1 de maio de 2016 e o seu termo a 30 de abril de 2017, considerando-se automaticamente renovado, nos termos do art.º 1096.º do Código Civil, por iguais períodos sucessivos, quando não seja denunciado por nenhuma das partes com antecedência não inferior a 60 dias, através de carta registada com aviso de receção".

4. No mencionado acordo estipulou-se ainda que a renda mensal devida pelo arrendamento seria de 350,00 € (trezentos e cinquenta euros), a pagar até ao dia 8 do mês anterior a que dizia respeito, através de transferência bancária para a conta do Banco ... com o NIB02.

5. Ficou ainda estipulado que "se o local não for total e imediatamente restituído pela inquilina logo que o contrato de arrendamento deixe de produzir efeitos, por qualquer causa, fica a mesma obrigada, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição, o dobro da renda mensal em vigor nessa data por cada mês ou fração do mês em mora".

6. Em 19 de dezembro de 2018, os autores, por notificação judicial avulsa, deram a conhecer aos réus, o seguinte:

"4. Através de notificação judicial avulsa, apresentada a juízo no passado dia 10-07-2018, foi comunicado à requerida a resolução do contrato de arrendamento com fundamento o n.os 3 e 4 do Art.º 1083.º Código Civil.

5. Ora, pese embora no entender dos requerentes a resolução comunicada tenha sido do ponto de vista jurídico totalmente eficaz, e, neste sentido, tenha produzido todos os devidos efeitos, a verdade é que os requeridos intentaram, no passado dia 17.09.2018, ação judicial tendente obter decisão que declare a ineficácia da mencionada resolução do contrato de arrendamento.

6. A referida ação judicial, que corre termos elo Tribunal Judicial da Comarca de Braga, Juízo Local Cível de Barcelos - Juiz 1, com o n.º 2194/18.0T8BCL, encontra-se atualmente pendente, não tendo, por isso, sido ainda produzida qualquer decisão judicial sobre a questão em litígio.

7. Assim, neste sentido, e apenas por mera cautela, se por qualquer motivo, na decorrência, direta ou indireta, da referida ação judicial, se vier a concluir estar ainda em vigor o contrato de arrendamento que liga requerentes e requeridos, ou, por outro lado, não ter sido produzida decisão judicial até à data em que o contrato eventualmente se renovaria, isto é, 29 de Abril de 2019, desde já expressamente os requerentes fazem saber que, ao abrigo do disposto n.º 1

alínea b) do artigo 1097.º do Código Civil, se opõem à renovação do mencionado contrato, o qual, por isso, cessará no mencionado dia 29 de Abril de 2019, data em que o locado deverá ser entregue totalmente livre de pessoas e bens e no estado de conservação em que o mesmo se encontrava quando foi dado em arrendamento. ...".

7. Os réus foram notificados do teor da notificação judicial avulsa em 21 de dezembro de 2018.

8. Nos autos do processo n.º 214/18.0T8BCL, que correu termos Juízo Local Cível de Barcelos - Juiz 1, foi proferida sentença a 21 de junho de 2019, já transitada em julgado, que julgou a ação totalmente procedente por provada e, em consequência, declarou ineficaz relativamente aos autores (aqui réus) S. P. e R. M. a resolução do contrato de arrendamento operada através da notificação judicial avulsa de 10 de julho de 2018.

2.º

Verifica-se que em julho de 2018 os autores comunicaram à ré a resolução do contrato de arrendamento, com fundamento nos n.os 3 e 4 do artigo 1083.º do Código Civil.

Os réus reagiram instaurando, em setembro de 2018, a ação 2194/18.0T8BCL, visando obter decisão que declarasse a ineficácia dessa resolução.

Em dezembro de 2018 os autores comunicam aos réus que, "se por qualquer motivo, na decorrência, direta ou indireta, da referida ação judicial, se vier a concluir estar ainda em vigor o contrato de arrendamento que liga requerentes e requeridos, ou, por outro lado, não ter sido produzida decisão judicial até à data em que o contrato eventualmente se renovaria, isto é, 29 de Abril de 2019, desde já expressamente (...) fazem saber que, ao abrigo do disposto n.º 1 alínea b) do artigo 1097.º do Código Civil, se opõem à renovação do mencionado contrato, o qual, por isso, cessará no mencionado dia 29 de Abril de 2019, data em que o locado deverá ser entregue totalmente livre de pessoas e bens (...)".

Em maio de 2019 é instaurada a presente ação.

Em junho de 2019, é proferida sentença no processo 2194/18.0T8BCL que declara ineficaz a resolução do contrato de arrendamento levada a cabo em julho de 2018.

Perante este cenário, o tribunal a quo, aderindo à posição defendida pelos réus na contestação (6), considerou que "com aquela primeira notificação judicial avulsa a resolução comunicada pelos autores produziu efeitos desde a sua notificação aos réus, cessando-se o vínculo contratual que ligava aqueles aos autores. Este vínculo só veio a produzir novamente efeito quando por sentença transitada em julgada foi declarada a ineficácia da dita comunicação de resolução do contrato de arrendamento. Ou seja, quando os autores voltaram a notificar os réus, agora da oposição à renovação do contrato de arrendamento, tal notificação não teve qualquer efeito pois o contrato nessa data (dezembro de 2018) encontrava-se cessado, cessação essa que durou até que foi proferida a sentença identificada".

Nessa medida, entendeu que "impõe-se concluir pela ineficácia da comunicação da oposição à renovação do contrato, improcedendo na totalidade os pedidos deduzidos pelos autores e absolvendo-se os réus dos mesmos".

Contrapõem os autores afirmando que, "ao contrário do plasmado na sentença recorrida, (...) a declaração resolutória ineficaz não extingue de forma automática o contrato em vigor e, por isso, como sucede nos autos, relativamente ao arrendamento, pode, por isso, ser tal contrato atravessado por uma oposição à renovação perfeitamente válida e eficaz" (7).

Vejamos.

"A resolução é a destruição da relação contratual, operada por um dos contraentes, com base num facto posterior à celebração do contrato." E "pode obter-se, por via de regra, mediante simples declaração à outra parte, tendo esta declaração verdadeira eficácia constitutiva." (8)

Todavia, não podemos descurar que "as mais das vezes a resolução assentará

num poder vinculado, obrigando-se o autor a alegar e provar o fundamento, previsto na convenção das partes ou da lei (...), que justifica a destruição unilateral do contrato." (9) Com efeito, como sucede nos casos em que se invoca o disposto no artigo 1083.º do Código Civil, a resolução "encontra-se condicionada por um motivo previsto na lei" (10); está "vinculada a um fundamento legal" (11).

Por conseguinte, tendo os réus atacado judicialmente a declaração resolutiva dos autores de julho de 2018 e tendo o tribunal decidido que essa declaração é "ineficaz", salvo melhor juízo, terá de se entender que tudo se passa como se ela não tivesse acontecido, pois "a inexistência (...) de motivo válido para a resolver o contrato, invocado por um dos contraentes, determina a ilegitimidade da própria resolução efetuada." (12) Só assim não será se, no intervalo de tempo decorrido entre a declaração resolutiva e o reconhecimento da sua ineficácia, tiver havido, por força daquela, alguma alteração na realidade que não seja conciliável com a manutenção da plena vigência do contrato (13).

Não estando provado qualquer facto que nos encaminhe nessa direção, conclui-se que o contrato de arrendamento se manteve em vigor após julho de 2018.

Neste contexto, não se pode subscrever a afirmação do tribunal a quo de que "quando os autores voltaram a notificar os réus, agora da oposição à renovação do contrato de arrendamento, tal notificação não teve qualquer efeito pois o contrato nessa data (dezembro de 2018) encontrava-se cessado, cessação essa que durou até que foi proferida a sentença identificada" (sublinhado nosso).

No nosso caso, dado o decidido no processo 2194/18.0T8BCL, a declaração resolutiva dos autores não produziu qualquer efeito de extinção, cessação ou suspensão do vínculo contratual; não houve como que um vazio contratual temporário. A ineficácia da declaração resolutiva significa que esta é inadequada para produzir os efeitos jurídicos que, por essa via, o declarante pretendia obter.

Portanto, em dezembro de 2018 o contrato de arrendamento estava em vigor.

Então, a comunicação dos autores, feita nessa data, de que, "ao abrigo do disposto n.º 1 alínea b) do artigo 1097.º do Código Civil, se opõem à renovação do mencionado contrato, o qual, por isso, cessará no mencionado dia 29 de abril de 2019, data em que o locado deverá ser entregue totalmente livre de pessoas e bens (...)", tem, à luz desse preceito, como resultado a não renovação, em abril de 2019, do contrato de arrendamento, o mesmo é dizer que a sua vigência terminou nesse mês (14).

O contrato foi celebrado em 29 de abril de 2016, mas a sua vigência só se iniciou no dia 1 de maio desse ano. Logo, por força da sua não renovação, ele cessa a 30 de abril e não a 29 de abril como afirmam os autores.

3.º

Segundo os autores, "deve ser proferida decisão (...) que julgue a ação totalmente procedente (...), condenando, em consequência, os recorridos em todos os pedidos formulados na ação" (15).

Como se viu, a declaração dos autores, de 19 de dezembro de 2018, de oposição à renovação (anual) do contrato determinou, nos termos da alínea b) do n.º 1 alínea do artigo 1097.º do Código Civil, o fim do mesmo a 30 de abril de 2019.

Consequentemente, o bem deve ser entregue aos autores livre de pessoas e bens.

Para além disso, face ao convencionado no artigo 10.º do contrato (16), a ré está "obrigada, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição, o dobro da renda mensal em vigor nessa data por cada mês ou fração do mês em mora"; leia-se, deve ser condenada no pagamento aos autores de 700,00 € (17) por cada mês ou fração, desde 1 de maio de 2019 até à entrega efetiva do imóvel.

E deve ainda ser condenada no pagamento dos reclamados juros de mora, à taxa legal, contados desde o vencimento de cada obrigação de pagamento de 700,00 € até ao efetivo pagamento da dívida.

Uma última palavra para dar nota de que, não obstante o princípio da concentração da defesa (18), que está na origem dos princípios da eventualidade e da preclusão, a defesa apresentada pelos réus na sua contestação alicerça-se unicamente no entendimento de que "é ineficaz a comunicação aos Réus da não renovação do contrato de arrendamento, pois que este não existia na data em que o fizeram"; no "interregno de tempo" entre a declaração resolutiva e a sentença do processo 2194/18.0T8BCL "o contrato de arrendamento já não existia" (19). Nada mais alegaram em sede de impugnação ou de exceção.

4.º

Em virtude do acima decidido, fica prejudicado o conhecimento da questão do abuso do direito suscitada na conclusão 30.ª.

5.º

Finalmente, os autores defendem que há "uma atuação [dos réus] contrária ao direito e que deveria ter merecido do tribunal uma severa condenação por litigância de má-fé" (20). E essa "atuação contrária ao direito" consiste, no ponto de vista dos autores, na contradição entre os réus terem adotado "comportamentos (...) e agiram judicialmente (...) na defesa de que o contrato de arrendamento não se extinguiu por força da (...) resolução contratual" e simultaneamente "pugnaram pela extinção do referido contrato na sequência da comunicação de resolução (pelo menos no período que mediou entre a declaração de resolução e o trânsito em julgado da sentença proferida naqueles autos)" (21).

Na contestação, como já se disse, os réus sustentaram, fundamentalmente, que "é ineficaz a comunicação aos Réus da não renovação do contrato de arrendamento, pois que este não existia na data em que [os autores] o fizeram" (22).

Ora, como se afirma na sentença recorrida, no tribunal a quo "a tese dos réus teve vencimento na ação".

Neste cenário não parece defensável a ideia de que os réus deduziram "oposição cuja falta de fundamento não devia[m] ignorar" (23); dito de outra forma, esse seu comportamento processual não permite considerá-los litigantes de má-fé.

III

Com fundamento no atrás exposto julga-se parcialmente procedente o recurso interposto pelos autores, pelo que:

- a) revoga-se a decisão recorrida no segmento em que decidiu "absolver os réus S. P. e R. M. dos pedidos contra si formulados pelos autores";
- b) condena-se os réus a reconhecerem que o contrato de arrendamento, identificado no facto 2 dos factos provados, cessou no dia 30 de abril de 2019, em consequência da oposição dos autores à sua renovação manifestada a 19 de dezembro de 2018;
- c) condena-se os réus a entregarem aos autores o imóvel, identificado no facto 1 dos factos provados, livre de pessoas e bens;
- d) condena-se a ré no pagamento aos autores de 700,00 € por cada mês ou fração, desde 1 de maio de 2019 até à entrega desse imóvel aos autores;
- e) condena-se a ré no pagamento aos autores de juros de mora, à taxa legal, contados desde o vencimento de cada obrigação referida em d) até ao efetivo pagamento da dívida;
- f) mantém-se no mais a decisão recorrida

Custas por autores e réus, na proporção de 1/15 para aqueles e de 14/15 para estes.

25 de novembro de 2021

António Beça Pereira

Ana Cristina Duarte

Alexandra Rolim Mendes

1. São deste código todos os artigos adiante mencionados sem qualquer outra referência.
2. Cfr. conclusão 22.^a.
3. Cfr. conclusão 30.^a.
4. Cfr. conclusão 36.^a.
5. Cfr. conclusão 29.^a.
6. Cfr. artigos 7.^o, 8.^o e 10.^o da contestação.
7. Cfr. conclusão 15.^a.
8. Antunes Varela, Das Obrigações em Geral, Vol. II, 4.^a Edição, pág. 265 e 267.
9. Antunes Varela, Das Obrigações em Geral, Vol. II, 4.^a Edição, pág. 265.
10. Pedro Romano Martinez, Da Cessação do Contrato, 2.^a Edição, pág. 67
11. Ana Prata, Dicionário Jurídico, 5.^a Edição, Vol. I, pág. 1286.
12. Gravato Morais, Contrato-Promessa em Geral Contratos-Promessa em Especial, 2009, pág. 164.
13. A este propósito veja-se o Ac. Rel. Coimbra de 6-12-2011 no Proc. 321/2002.C1 citado pelos autores nas suas alegações.
14. Note-se que a renovação automática ocorrida em 2018 se deu ainda no âmbito da vigência do n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil com a redação dada pela Lei 31/2012, de 14 de agosto, pelo que nessa ocasião o contrato de arrendamento se renovou (apenas) por um ano. Se em abril de 2019 tivesse havido uma nova renovação automática então esta já teria sido por três anos, dado que, entretanto, entrou em vigor a redação daquele n.º 1 introduzida pela Lei 13/2019, de 12 de fevereiro.
15. Cfr. conclusão 36.^a.
16. Citado no facto 5 dos factos provados.

17. Cfr. facto 4 dos factos provados.
18. Cfr. artigo 573.º.
19. Cfr. artigos 10.º e 8.º da contestação.
20. Cfr. conclusão 29.ª.
21. Cfr. conclusões 26.ª e 27.ª.
22. Cfr. artigo 10.º.
23. Cfr. artigo 542.º n.º 2 a).

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