



O Novo Regime do Arrendamento Urbano na jurisprudência das Secções Cíveis do Supremo Tribunal de Justiça

**(Sumários de acórdãos
de 2016 a 2024)**

O NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

Na vigência do art. 1091.º do CC, introduzido pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, o arrendatário, há mais de três anos, de parte de prédio urbano não constituído em propriedade horizontal, não tem direito de preferência, sobre a parte arrendada ou a totalidade, na compra e venda ou na dação em cumprimento desse mesmo prédio.

21-01-2016

Revista n.º 9065/12.1TCLRS.L1.S1 - 2.ª Secção

Tavares de Paiva (Relator) *

Abrantes Galdes

Tomé Gomes

- I - A figura da dupla conforme pressupõe que o acórdão da Relação confirme, sem voto de vencido e sem fundamentação essencialmente diferente, a decisão proferida na 1.ª instância submetida à sua apreciação em sede de recurso e não qualquer outra anteriormente proferida e, entretanto, revogada por decisão da Relação também anterior.
- II - O acórdão da Relação que, alicerçado num enquadramento jurídico diverso, anula a sentença proferida pela 1.ª instância com vista à ampliação da matéria de facto, não constitui caso julgado material relativamente à solução jurídica nele preconizada, mas apenas caso julgado formal quanto à necessidade da referida ampliação, podendo, portanto, o tribunal *a quo*, após a ampliação fáctica determinada, decidir em sentido diverso do propugnado naquele acórdão.
- III - À fiança inserida em contrato de arrendamento celebrado no domínio da vigência do RAU, que perdurou até 2011 (data em que já se encontrava em vigor o NRAU), é aplicável o disposto no revogado art. 655.º, n.º 2, do CC, por ter sido na consideração desse regime legal que o fiador avaliou o risco da responsabilidade assumida (art. 59.º, n.º 1, do NRAU, e art. 12.º, n.º 2, do CC).
- IV - A interpretação do art. 655.º, n.º 2, do CC, no que concerne à questão de saber se a fiança do locatário abrangia ou não as prorrogações do contrato de arrendamento urbano, não era pacífica na doutrina e na jurisprudência, defendendo uma corrente o carácter supletivo da norma e outra o seu carácter imperativo.
- V - De harmonia com a tese da imperatividade da norma, que é a que melhor corresponde à letra e à razão de ser do preceito, a fiança manter-se-ia para além do período de cinco anos após a primeira renovação do contrato havendo indicação precisa no seu clausulado do número de renovações ou tendo sido outorgada nova convenção, posterior e autónoma, que traduzisse a reafirmação da vontade de o fiador continuar vinculado à garantia que prestara.
- VI - A cláusula inserida em contrato de arrendamento que é omissa quanto à expressa previsão de um concreto número de renovações ou de um período de duração da fiança não observa as exigências contidas no art. 655.º, n.º 2, do CC, necessárias para que a garantia persista para além do prazo de cinco anos após a primeira renovação do contrato, tanto mais que, sendo contemporânea com a outorga do contrato, não pode valer como nova convenção por lhe faltar a necessária autonomia.

03-03-2016

Revista n.º 5429/11.6YYPR-T-B.P2.S1 - 7.ª Secção

Fernanda Isabel Pereira (Relatora)

Pires da Rosa
Maria dos Prazeres Beleza

- I - De acordo com o disposto no art. 35.º, n.º 5, do NRAU (na redação da Lei n.º 31/2012, de 14-08, anterior à Lei n.º 79/2014, de 19-12), o arrendatário deve fazer prova anual dos seus rendimentos perante o senhorio, no mês correspondente àquele em que invocar as circunstâncias reguladas no referido normativo, sob pena de não se poder prevalecer das limitações relativas à atualização do valor da renda.
- II - Tal imposição ao arrendatário não viola o mínimo de certeza e de segurança que os cidadãos devem poder depositar na ordem jurídica de um Estado de Direito, nem se apresenta como destituída de fundamento ou obedece a um critério legislativo manifestamente desrazoável e inadequado.
- III - Ao invocar, inicialmente e aquando da oposição ao montante da atualização da renda proposta pelo senhorio, a limitação proveniente do seu rendimento anual bruto corrigido (RABC), a arrendatária não podia organizar a sua vida confiando que, durante os cinco anos em que essa limitação poderia vigorar, ela se manteria, independentemente dos rendimentos que viesse a auferir no futuro.
- IV - A norma em apreço – não sendo susceptível de criar qualquer confusão ou incerteza que origine a aparência de que a não apresentação periódica do comprovativo dos rendimentos dentro do prazo fixado na lei não terá quaisquer consequências – não padece de inconstitucionalidade.
- V - Porém, é abusivo e, portanto, ilegítimo, nos termos do art. 334.º do CC, o exercício do direito invocado pelo senhorio de ver cessada a limitação da atualização da renda com base na falta de apresentação tempestiva, por parte da arrendatária, do documento comprovativo da impossibilidade de apresentação da declaração de rendimentos emitida pela Autoridade Tributária, quando aquele sabia que tal declaração já tinha sido pedida e que a arrendatária, de acordo com os seus rendimentos, estava em condições de poder continuar a ter aquele benefício.

17-03-2016
Revista n.º 2188/15.7T8PRT.P1.S1 - 2.ª Secção
Oliveira Vasconcelos (Relator)
Fernando Bento
João Trindade

- I - A resolução de contrato de arrendamento pode ser feita judicial ou extrajudicialmente (art. 1047.º do CC), constituindo, esta última, novidade da reforma operada no arrendamento urbano pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, que a conferiu ao senhorio sob a forma da “resolução por comunicação” – prevista para o caso de mora superior a três meses no pagamento da renda – e produz os efeitos previstos no art. 1084.º do CC e nos arts. 9.º e 15.º, n.º 1, al. e), daquela Lei.
- II - Não constitui coacção moral – fundamento de anulabilidade do contrato de arrendamento de bem imóvel que o recorrente celebrou com o autor/recorrido (art. 255.º do CC) – seja a pressão que possa ter sentido com os condicionamentos decorrentes do trespasse que o próprio acordou com terceiro, seja a ameaça do exercício normal de um direito, que se traduz, no caso, a de despejo, provinda de ordem do tribunal no âmbito de acção executiva para desocupação e entrega do locado.

19-04-2016

Revista n.º 2135/08.2TJVNF.G1.S1- 1.ª Secção

Martins de Sousa (Relator)

Gabriel Catarino

Maria Clara Sottomayor

- I - Na vigência do CPC anterior o legislador foi progressivamente alargando o elenco dos títulos executivos através da ampliação da abrangência a que se reporta o art. 46.º do CPC, que os enumera.
- II - Não é aplicável à caracterização dos títulos executivos o estatuído no art. 703.º do NCPC (2013), aprovado pela Lei n.º 41/2013, de 26-06 (na parte em que elimina os documentos particulares constitutivos de obrigações assinados pelo devedor do elenco dos títulos executivos) a documentos particulares emitidos em data anterior à da vigência do CPC exequíveis no momento da emissão face ao disposto no art. 46.º, n.º 1, do anterior CPC por essa aplicação violar o princípio da segurança e protecção da confiança.
- III - Ora, *in casu*, estamos perante um contrato de “cessão de exploração”, o qual é atípico, mau grado seja reconhecido como o que mais afinidades tem com o contrato de arrendamento, não se verificando razões para que a norma a que se reporta o art. 14.º-A do NRAU deva ter-se por privativa deste último. Sobre ela não pesa, pois, a circunstância de necessária exclusividade, elemento caracterizador duma norma de excepção, mas, quando muito, normas especiais que nada impede que sejam aplicadas analogicamente; no caso em análise nada há que intrinsecamente impeça que a aludida notificação integre o título executivo.

21-04-2016

Revista n.º 1102/12.6TBOLH-A.E1.S1 - 7.ª Secção

Távora Victor (Relator) *

Silva Gonçalves

Fernanda Isabel Pereira

- I - Segundo os n.ºs 5 e 8 do art. 15.º-S da Lei n.º 6/2006, de 27-02, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14-08, no procedimento especial de despejo ali regulado, os prazos correm em férias judiciais e os atos a praticar pelo juiz têm carácter urgente, não existindo norma que estabeleça, em termos globais, a urgência desse procedimento.
- II - Afora aquelas duas hipóteses, não é lícito qualificar todo aquele procedimento como urgente, o que deixa de fora os prazos para as partes interporem recurso ordinário, que é de trinta dias, ainda que correndo em férias judiciais, nos termos da 1.ª parte do n.º 1 do art. 638.º do CPC *ex vi* do n.º 5 do mencionado art. 15.º-S da Lei n.º 6/2006.
- III - A arguição de nulidades da decisão final ao abrigo dos arts. 615.º, n.º 1, als. b) a e), e 666.º, n.º 1, do CPC só é dedutível por via recursória quando aquela decisão admita recurso ordinário, nos termos conjugados dos arts. 615.º, n.º 4, 2.ª parte, e 674.º, n.º 1, al. c), do mesmo Código, e portanto como fundamento acessório desse recurso.
- IV - Se aquela decisão não admitir recurso ordinário, as referidas nulidades só são arguíveis mediante reclamação perante o próprio tribunal que proferiu tal decisão, nos termos dos arts. 615.º, n.º 4, 1.ª parte, e 617.º, n.º 6, do CPC.
- V - Não sendo admissível recurso ordinário, em termos gerais, por virtude da ocorrência de dupla conforme, as nulidades previstas nas als. b) a e) do n.º 1 do art. 615.º do CPC só são arguíveis por via recursória, se a revista for interposta a título especial ou de revista excepcional nos termos dos arts. 629.º, n.º 2, e 672.º, n.º 1, do CPC, respetivamente.
- VI - Não tendo a recorrente interposto a revista a título especial ou excepcional, mas apenas com fundamento em nulidade por omissão de pronúncia, a mesma não é admissível, nos termos

conjugados dos arts. 615.º, n.º 4, e 671.º, n.º 3, do CPC, sem prejuízo da eventualidade de o tribunal *a quo* conhecer ainda daquela nulidade, ao abrigo e nos termos do disposto no n.º 5 do art. 617.º do mesmo Código.

24-11-2016

Revista n.º 470/15.2T8MNC-A.G1.S1 - 2.ª Secção

Tomé Gomes (Relator) *

Maria da Graça Trigo

Bettencourt de Faria

- I - Os arts. 11.º, n.º 1, e 15.º, da Lei n.º 6/2006, de 27-02, que aprovou o NRAU, exige que, havendo pluralidade de senhorios, como acontece quando a fracção arrendada pertence a vários comproprietários, a comunicação para resolução do contrato de arrendamento com fundamento em falta de pagamento de rendas seja subscrita por todos, sob pena de ineficácia.
- II - Tendo, em concreto, o procedimento especial de despejo por base comunicação subscrita por alguns, que não todos, senhorios, deve a ré ser absolvida da instância por verificação de excepção dilatória inominada.

07-03-2017

Revista n.º 3022/15.3YLPRT.L1.S1 - 1.ª Secção

Alexandre Reis (Relator)

Pedro Lima Gonçalves

Sebastião Póvoas

O prazo para interposição de recurso de apelação em procedimento especial de despejo é de 15 dias, por ter natureza urgente, e não se suspende durante as férias judiciais nem goza de qualquer dilação – arts. 638.º, n.º 1, segunda parte, do CPC, e 15.º-S, n.ºs 5 e 8 do NRAU.

07-03-2017

Revista n.º 2732/15.0YLPRT.L1-A.S1 - 6.ª Secção

Ana Paula Boularot (Relatora)

Pinto de Almeida

Júlio Gomes

- I - Não se verifica a nulidade típica de omissão de pronúncia do acórdão se, para este efeito, apenas relevam as *questões suscitadas* – que o acórdão recorrido conheceu – e não todos os *argumentos esgrimidos pelo recorrente*.
- II - O incidente de despejo imediato por falta de pagamento de rendas na pendência da ação de despejo – previsto no art. 14.º, n.º 5, da Lei n.º 6/2006, de 27-02, na redação da Lei n.º 31/2012, de 14-08 – deve ser improcedente se, na ação principal, o réu suscitou a questão da compensação, alegando que teve que efetuar obras urgentes e no próprio incidente, repetindo a compensação, demonstrou que procedeu ao pagamento e depósito das rendas, quando o montante das mesmas ultrapassou o valor por si despendido nas referidas obras.

28-03-2017

Revista n.º 5244/13.2TBVFR-A.P1.S1- 1.ª Secção

Pedro Lima Gonçalves (Relator)
Sebastião Póvoas
Paulo Sá

- I - O incidente de despejo imediato tem como fundamento o não pagamento das rendas vencidas na pendência da acção. A razão de ser deste regime consiste em evitar que o arrendatário mantenha o gozo da coisa locada durante a pendência da acção sem a correspondente remuneração do locador.
- II - Contudo, como a actual redacção do n.º 5 do art. 14.º do NRAU (introduzida pela Lei n.º 31/2012, de 14-08) evidencia – ao referir-se a “*em caso de deferimento do requerimento*” – , a falta de prova do pagamento ou depósito das rendas vencidas na pendência da acção não implica a procedência automática do incidente de despejo imediato.
- III - Alegando a ré na contestação a inexigibilidade das rendas em atraso – incluindo as vencidas na pendência da acção – por as partes terem acordado nesse sentido, uma vez que não se encontra ainda assente a sua exigibilidade, não pode o pedido de despejo imediato proceder.
- IV - Não existindo norma especial que exija a notificação pessoal, nem se destinando a notificação a chamar a parte para a prática de acto pessoal (n.º 2 do art. 247.º do CPC), vigora, quanto ao incidente de despejo imediato, a regra geral segundo a qual “*As notificações às partes em processos pendentes são feitas na pessoa dos seus mandatários judiciais*” (n.º 1 do art. 247.º do CPC).

13-07-2017

Revista n.º 783/16.6T8ALM-A.L1.S1 - 2.ª Secção

Maria da Graça Trigo (Relatora) *

João Bernardo

Oliveira Vasconcelos

- I - Qualquer uma das partes pode requerer que o recurso interposto de decisão proferida em 1.ª instância que ponha termo à causa suba directamente ao STJ, desde que, cumulativamente, o respectivo objecto se restrinja a questões de direito e não abarque decisões interlocutórias e se verifiquem os requisitos referentes ao valor da causa e da sucumbência, para tanto impostos, faculdade que, nos termos do art. 678.º, n.º 1, do CPC, se mostra configurada como um direito potestativo a cujo exercício a parte contrária não poderá opor-se, uma vez que estejam preenchidas todas as aludidas condições.
- II - A previsão do art. 1025.º do CC – tal como a do (actual) art. 1095.º, que regula o denominado “contrato com prazo certo” – refere-se ao prazo por que o contrato de arrendamento é celebrado e não ao da sua duração, na sequência das suas sucessivas renovações.
- III - Não obstante as inovações do NRAU (aprovado pela Lei n.º 6/2006), mantém-se, em regra, a proibição de denúncia *ad nutum* ou da oposição à renovação pelo senhorio de contratos de arrendamento não habitacionais, celebrados antes do DL n.º 257/95, que continuam a estar, desde a redacção originária da Lei n.º 6/2006, sujeitos ao regime dos contratos de “duração indeterminada” – o regime comum a que se convencionou designar “vinculístico” – com a relevante especificidade de, em princípio, não se lhes aplicar a al. c) do art. 1101.º do CC, por força das normas transitórias previstas nessa Lei, particularmente a contida na al. c) do n.º 4 do seu art. 26.º (e, após a alteração operada pela Lei n.º 31/2012, no seu art. 28.º, n.º 2).

19-09-2017

Revista n.º 5801/12.4YYLSB-A.S1 - 1.ª Secção

Alexandre Reis (Relator) *

Pedro Lima Gonçalves

Cabral Tavares

- I - A falta de fundamentação que determina a nulidade a que se refere a al. b) do n.º 1 do art. 615.º do CPC apenas se verifica quando é totalmente omitida a sustentação do julgado.
- II - A previsão da al. c) do n.º 2 do art. 644.º do CPC não contempla o recurso da decisão que não suspende a instância, pelo que, de acordo com regra geral do n.º 3 do mesmo preceito, é inadmissível a apelação interposta dessa decisão, tanto mais que o objectivo da lei (art. 15.º-Q da Lei n.º 6/2006) é evitar a proliferação de expedientes.
- III - Não é inútil a interposição do recurso da decisão mencionada em II, já que, a reconhecer-se a existência da causa prejudicial que motiva a pretendida suspensão da instância, caberia anular a sentença e os actos posteriores.

12-10-2017

Revista n.º 1075/16.6YLPRT-A.L1.S1 - 7.ª Secção

Távora Vítor (Relator)

António Joaquim Piçarra

Fernanda Isabel Pereira

- I - A declaração do senhorio de oposição à renovação do contrato de arrendamento tem carácter receptício (art. 1097.º, n.º 1, do CC).
- II - A Lei n.º 6/2006, de 27-02 (NRAU) prevê um regime complexo e especial para a eficácia dessa declaração de oposição que prevalece sobre a recepção ou conhecimento a que o regime geral do n.º 1 do art. 224.º do CC dá relevância: exige-se que seja feita por escrito assinado pelo declarante (senhorio), remetido ao destinatário (inquilino), por carta registada com aviso de recepção, (i) para o local arrendado, desde que o aviso de recepção seja assinado pelo inquilino; ou (ii) tendo havido convenção de domicílio, para esse local.
- III - Não tendo existido convenção de domicílio e tendo o aviso de recepção sido assinado por pessoa diferente do destinatário, a oposição só é eficaz se a carta for completada com uma nova carta, enviada igualmente com aviso de recepção e dentro do prazo previsto no n.º 3 do art. 10.º do NRAU, sob pena de o senhorio não poder lançar mão do procedimento especial de despejo (arts. 10.º, n.º 2, al. b), e 15.º, n.º 2, al. c), do NRAU).
- IV - Trata-se de regime legal que já vem da versão inicial da Lei n.º 6/2006 e que a Lei n.º 31/2012, de 14-08, manteve, sendo determinado por razões de equilíbrio entre a protecção do arrendatário – pois aumenta as probabilidades de a oposição chegar efectivamente ao seu conhecimento – e a simplificação do regime da cessação do contrato – pois acelera essa efectivação.
- V - A declaração do senhorio de oposição à renovação do contrato de arrendamento enviada para o local arrendado, sede da sociedade inquilina, com aviso de recepção, que foi assinado por pessoa diferente dos gerentes da sociedade, sem que tenha sido enviada nova carta nos termos do art. 10.º, n.ºs 2 e 3, do NRAU, não é eficaz.

19-10-2017

Revista n.º 83/16.1YLPRT.L1.S1 - 7.ª Secção

Maria dos Prazeres Beleza (Relatora)

Salazar Casanova

Távora Victor

- I - Através do direito especial de denúncia previsto nos arts. 31.º e 34.º da Lei n.º 6/2006, de 27-02, na redacção introduzida pela Lei n.º 31/2012, de 14-08, a lei confere aos arrendatários o poder de extinguirem o contrato de arrendamento dentro do prazo de 30 dias a contar da recepção da comunicação pelo senhorio, face ao direito potestativo que o locador tem de iniciar um procedimento conducente a uma alteração extraordinária de rendas.
- II - Nisto se distingue do regime geral de denúncia dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais prevista no art. 1110.º do CC que prevê, na falta de estipulação em contrário, um prazo de antecedência não inferior a 120 dias sobre a data em que pretenda a cessação.

15-11-2017

Revista n.º 8536/14.0T8LSB.L1.S1 - 7.ª Secção

Sousa Lameira (Relator)

Helder Almeida

- I - O contrato, celebrado por escritura pública outorgada em 12-05-1979 (a produzir efeitos desde 01-04-1978), mediante o qual a autora declarou dar de arrendamento à ré o prédio misto destinado à instalação de um parque de campismo e caravanismo é, tendo em conta o regime jurídico vigente à data – arts. 1022.º e ss. do CC, na versão alterada pelo DL n.º 496/77, de 25-11 (antes do RAU de 1990) – um contrato de arrendamento de prédio urbano ou rústico, não abrangido pelo arrendamento rural.
- II - Torna-se juridicamente irrelevante qualificar o contrato como arrendamento para comércio ou indústria – como pretende o réu/recorrente e que até se poderia questionar tendo por base a finalidade do arrendamento, considerada uma actividade comercial – se (i) a aplicação de eventual tutela comercial ao caso se evidencia desajustada e (ii) a qualificação referida em I não oferece dúvidas face à versão do regime do CC aplicável.
- III - Embora fixado validamente o prazo de 20 anos, de 01-04-1978 a 31-03-1998, no domínio do CC então vigente, trata-se de contrato sem prazo certo, sem duração limitada – à época da sua celebração não existiam contratos de arrendamento não rurais com duração efectivamente limitada, eram os arrendamentos vinculísticos –, porque renovável, por força da lei.
- IV - Todos os contratos celebrados até ao momento em que a lei passou a permitir a celebração de contratos com duração limitada, ou seja, até 1990 (DL n.º 321-B/90, de 15-10) – para os arrendamentos destinados à habitação – e até 1995 (DL n.º 257/95, de 30-09) – para os arrendamentos comerciais, eram contratos sem prazo certo.
- V - A *oposição à renovação* é exclusiva dos contratos de prazo certo. Consequentemente, reserva-se a *denúncia* para fazer cessar um contrato sem prazo certo. Esta distinção tornou-se clara com o NRAU (Lei n.º 6/2006, de 27-02), usando a lei vigente à época da celebração do contrato dos autos, a palavra *denúncia*, sem o sentido técnico que esta assume em direito.
- VI - Tendo as partes acordado um prazo inicial de 20 anos, de 01-04-1978 a 31-03-1998, que prorrogaram, por aditamento de 1994, até 31-03-2005 e, que tornaram a prorrogar em novo aditamento de 31-03-2006, até 2015, vindo o NRAU a entrar em vigor, na vigência deste, está o contrato dos autos sujeito às disposições transitórias dos arts. 27.º a 29.º (e 26.º por remissão destes), por força das quais o contrato não admite denúncia pelo senhorio, senão em situações verdadeiramente excepcionais e com pré-aviso de 5 anos.
- VII - Não sendo admitida, nestes termos, a denúncia pelo senhorio, é juridicamente irrelevante não podendo operar efeitos enquanto tal, a comunicação deste por carta de 30.12.2013 e

recepcionada pelo réu em 03.01.2014, afirmando que “não pretendia a renovação do contrato de arrendamento do Parque de Campismo”.

- VIII - Incumbe ao senhorio a obrigação de proporcionar ao arrendatário o gozo da coisa locada. Porém, quando se trate de garantir a adequação das condições do locado às exigências legais relativas ao licenciamento da actividade a exercer pelo arrendatário, tal é da inteira responsabilidade deste.
- IX - O direito à compensação por obras e benfeitorias feitas pelo arrendatário licitamente, supõe, nos termos da norma transitória do art. 29.º, n.º 1, do NRAU, a cessação do contrato de arrendamento, o que não se verifica neste caso.
- X - Estando provado que as partes fizeram um aditamento ao contrato em 31-03-2006, prorrogando a sua duração “até 2015”, que todo o conteúdo do contrato aponta para a referência a períodos anuais completos, acolhendo a perspectiva do teor literal da cláusula aditada e ainda que a renovação do prazo teria implícito o dever de pagar renda, uma por cada ano, segundo as regras da interpretação jurídica, é de concluir que o sentido da vontade das partes era o de que aí constasse a data de “31.12.2015” (e não de “31.03.2015”, como decidiu a Relação).
- XI - O contrato *subjudice* mantém-se sujeito ao regime vinculístico, por não ter a autora manifestado a sua vontade no sentido de, ao contrato de 1979, sucessivamente renovado, se vir a aplicar na íntegra o regime do NRAU – por força da opção de transição do antigo regime para o novo, em face de manifestação da vontade do senhorio nesse sentido comunicada ao arrendatário (arts. 50.º a 56.º).

05-12-2017

Revista n.º 2955/15.1T8BRG.G1.S2 - 1.ª Secção

Maria de Fátima Gomes (Relatora)

Sebastião Póvoas

Garcia Calejo

- I - Não constitui fundamento de omissão de pronúncia o não atendimento pelo tribunal recorrido de factos alegados pelas partes, com relevância para a decisão de direito, sem prejuízo de os mesmos poderem ser considerados, quando assentes, em sede de erro de julgamento de facto ou, quando controvertidos, como fundamento de repetição do julgamento para produção de prova sobre o mesmo.
- II - O pedido de ampliação da impugnação da decisão sobre a matéria de facto formulado, nos termos do disposto no art. 636.º, n.º 2, do CPC, pela parte vencedora, na veste de recorrida no âmbito do recurso interposto pela parte vencida recorrida, traduz-se numa atuação cautelar, sendo, por definição, um pedido subsidiário ou condicional que só será submetido à apreciação do tribunal no caso de proceder a impugnação da decisão sobre a matéria de facto deduzida pela parte recorrente.
- III - A nulidade prevista na al. c) do n.º 1 do art. 615.º do CPC, refere-se a um vício lógico na construção da sentença que ocorre quando os fundamentos indicados pelo juiz deveriam conduzir logicamente a uma decisão diferente da que vem expressa na decisão.
- IV - Pretendendo aumentar o valor da renda, o senhorio inicia o procedimento previsto no art. 50.º da Lei n.º 31/2012, de 14-08, através de uma comunicação ao arrendatário que tem que obedecer a determinados requisitos, sendo uns de natureza formal e outros de natureza substancial. Entre os requisitos de ordem formal contam-se: comunicação escrita dirigida ao inquilino e remetida por carta registada com aviso de receção para o local arrendado ou entregue em mão desde que o inquilino aponha “em cópia a sua assinatura, com nota de receção”, nos termos do art. 9.º da Lei n.º 6/2006 (na redacção da Lei n.º 31/2012, de 14-08).

São requisitos de ordem substancial que a comunicação contenha: (i) indicação do valor da renda pretendido pelo senhorio bem como a indicação do tipo e da duração do contrato propostos pelo senhorio (al. a) do citado art. 50.º); (ii) indicação do “valor do locado”, avaliado nos termos dos arts. 38.º e ss. do CIMI, constante da caderneta predial urbana (al. b) do citado art. 50.º); e (iii) cópia da caderneta predial urbana (al. c) do citado art. 50.º).

- V - Sendo objeto do arrendamento o 2.º andar esquerdo, não satisfaz o requisito previsto na al. b) do citado art. 50.º o envio, pelo senhorio, de caderneta predial de onde conste unicamente a avaliação patrimonial de todo o 2.º andar.
- VI - Feita nestes termos a comunicação da nova renda para o 2.º andar esquerdo, a mesma não tem valor vinculativo e o seu não pagamento pelo arrendatário não é fundamento de resolução do contrato pelo senhorio, sendo ineficaz a declaração feita nesse sentido.

20-12-2017

Revista n.º 2058/16.1YLPRT.L1.S1 - 2.ª Secção

Rosa Tching (Relatora) *

João Bernardo

Oliveira Vasconcelos

- I - No caso de cumulação de pedidos, a dupla conformidade entre as decisões das instâncias deve ser considerada à luz de cada pedido efectivamente autonomizado.
- II - Tendo o acórdão recorrido confirmado a decisão da 1.ª instância de condenação da ré nos pedidos a) e b) da petição inicial e de absolvição da autora do pedido reconvenional, ocorre dupla conforme impeditiva da admissibilidade de recurso de revista interposto pela reconvinte.
- III - Na vigência do RAU a regra era a da incomunicabilidade da posição do arrendatário ao cônjuge, com as excepções dos arts. 84.º e 85.º.
- IV - A al. a), do n.º 1, do art. 85.º do RAU, que prevê que *o arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário (...) se lhe sobrevier cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto*, deve ser interpretada restritivamente, no sentido de não se excluir o cônjuge separado de facto que, aquando da separação, continuou a residir no locado.
- V - Tal interpretação restritiva veio a ser consagrada no novo regime legal - tanto no art. 57.º, n.º 1, da Lei n.º 6/2006, de 27-02 (que revogou o RAU) como no art. 1106.º, n.º 1, do CC (introduzido pela mesma Lei n.º 6/2006) -, pelo que poderá defender-se que tal regime assume natureza interpretativa do regime do RAU, uma vez que se afiguram reunidos os respectivos pressupostos.
- VI - A norma legal ao abrigo da qual a transmissão opera – art. 85.º, n.º 1, al. a), do RAU – atribui o direito ao arrendamento ao cônjuge sobrevivente, sem o fazer depender da existência de filhos, apenas relevando a existência de descendentes (autonomamente) nos termos da alínea b) do mesmo preceito.

01-03-2018

Revista n.º 1755/12.5TVLSB.L1.S1 - 2.ª Secção

Maria da Graça Trigo (Relatora) *

Rosa Tching

Rosa Ribeiro Coelho

- I - Um contrato de arrendamento para habitação celebrado nos anos 60 está sujeito às normas transitórias que integram o regime estabelecido no Título II, Capítulo II, da Lei n.º 6/2006, de 27-02, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012, de 14-08 (nomeadamente as constantes da Secção I - "Disposições gerais", arts. 27.º a 29.º -, da Secção II - "Arrendamento para habitação", arts. 30.º a 49.º - e da Secção IV - "Transmissão" - arts. 57.º e 58.º-, comum a arrendamentos habitacionais e não habitacionais) e está igualmente sujeito ao NRAU na parte não abrangida por aquelas.
- II - Nenhuma, de entre este conjunto de normas, rege especificamente a questão da comunicabilidade do direito ao arrendamento ou exclui a aplicação do art. 1068.º do CC, pelo que se impõe, em princípio, concluir pela aplicabilidade desta norma aos contratos coevos do aqui contemplado.
- III - A tradição jurídica portuguesa era no sentido de que o direito ao arrendamento se não comunicava ao cônjuge do arrendatário e caducava por morte deste.
- IV - Com a publicação da Lei n.º 6/2006, que aditou ao CC o art. 1068.º, instituiu-se a regra da comunicabilidade para todos os arrendamentos de prédios urbanos.
- V - Do art. 59.º do NRAU resulta a aplicação do art. 1068.º a contratos anteriores, que subsistam, e não apenas aos constituídos após a sua entrada em vigor.
- VI - Não se trata de uma aplicação retroativa, antes sendo uma aplicação imediata da lei nos termos previstos no art. 12.º, n.ºs 1 e 2, 2.ª parte, do CC, pressupondo a vigência da relação jurídica em causa.
- VII - Mas, para tal, será necessário que exista um casamento atual do arrendatário, pois se não concebe que, de outra maneira, este possa comunicar ao cônjuge o seu direito ao arrendamento.
- VIII - Vigorando, à data da morte do primitivo arrendatário, os arts. 1110.º, n.º 1 e 1111.º, n.ºs 1 e 2, al. a), todos do CC, o direito ao arrendamento era um bem próprio seu e transmitiu-se nessa data para o seu cônjuge.
- IX - Daí que, com a entrada em vigor do NRAU e do referido art. 1068.º, não possa ter ocorrido a comunicação do direito ao arrendamento porque:
- a) sendo já a ex-mulher do falecido arrendatário, enquanto transmissária, titular desse direito, não podia comunicar-se-lhe o que já detinha;
- b) à data do início da vigência do art. 1068.º não se mantinha, nem o casamento, nem o direito ao arrendamento na esfera jurídica do primitivo arrendatário.
- X - Ainda que tivesse sido determinada a eficácia retroativa do art. 1068.º, a comunicação do arrendamento ao cônjuge seria, no caso, impedida pela presunção de ressalva dos efeitos já produzidos constante da segunda parte do citado n.º 1 do art. 12.º do CC, já que não poderia ficar sem efeito a transmissão já ocorrida.
- XI - Falecida a transmissária, o arrendamento caduca, não podendo operar-se uma outra transmissão a favor de um seu filho.
- XII - Os réus, ao ocuparem, sem título, o imóvel de que as autoras são donas, privando-as dos direitos de uso e fruição que são conteúdo do seu direito de propriedade, incorrem na prática de facto ilícito e culposo que será gerador da obrigação de indemnizar se pudermos concluir pela verificação cumulativa dos demais pressupostos da responsabilidade civil, a saber, o dano e o nexo de causalidade entre o facto e o dano.
- XIII - Perante a demonstração da utilidade económica do imóvel e, bem assim, do aproveitamento que dela vêm fazendo, há cerca de 58 anos, as autoras e os seus antecessores, afetando o bem ao mercado de arrendamento, modo de rentabilização que as autoras se propunham prosseguir, pelo menos, poucos meses antes da propositura da ação, e de que agora estão impedidas por virtude da conduta ilícita dos réus, é de concluir que a privação de uso em causa envolve dano indemnizável, correspondente ao valor locativo não auferido.

XIV - Sabendo-se que: (i) a título de renda eram pagos pelos arrendatários, ultimamente, € 18,59 por mês; (ii) os réus, após a morte da transmissária, continuaram a viver no prédio, procedendo ao depósito desse valor; (iii) as autoras, desconhecendo a morte dos arrendatários, propuseram, através de carta que lhes dirigiram, o aumento da renda para € 300 mensais; (iv) em 2007, o valor locativo do imóvel, atendendo à tipologia de T2 e à localização do prédio, caso se encontrasse em boas condições de conservação era de valor nunca inferior a € 500 mensais; (v) mercê das obras feitas pelo arrendatário e pela transmissária, com a ajuda dos réus, o prédio tem sido mantido em bom estado de conservação e melhorado; e socorrendo-nos da equidade, consideramos o valor de € 132 mensais, pedido pelas autoras, como adequado para ressarcir a privação de uso do bem que os réus lhes vêm impondo.

01-03-2018

Revista n.º 4685/ 14.2T8FNC.L1.S1 - 2.ª Secção

Rosa Ribeiro Coelho (Relatora) *

João Bernardo

Oliveira Vasconcelos

- I - A Lei n.º 6/2006, de 27-02 que aprovou o NRAU consagrou uma norma transitória em matéria de actualização das rendas (art. 27.º), prevendo a aplicação da nova lei aos contratos de arrendamento celebrados para fins não habitacionais antes da entrada em vigor do DL n.º 257/95, de 30-09.
- II - O procedimento de actualização da renda por iniciativa do senhorio, em contrato de arrendamento para fim não habitacional, passou a ficar sujeito às formalidades previstas nos arts. 50.º e ss. do NRAU, na redacção da Lei n.º 31/2012, de 14-08 (não sendo aplicável, no caso, as alterações introduzidas pela Lei n.º 79/2014, de 19-12, uma vez que o procedimento para actualização da renda decorreu antes da sua entrada em vigor).
- III - A transição para o NRAU e a actualização da renda dependem de iniciativa do senhorio, o qual deve comunicar ao arrendatário a sua intenção, indicando: (i) o valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos; (ii) o valor do locado, avaliado nos termos dos arts. 38.º e ss. do CIMI constante da caderneta predial urbana; e (iii) cópia da caderneta predial urbana (art. 50.º da Lei n.º 31/2012).
- IV - A razão de ser da exigência da comunicação do valor do locado, avaliado nos termos dos arts. 38.º e ss. do CIMI, prende-se com a possibilidade desse valor vir a ser determinante no cálculo da renda, nas situações previstas nos arts. 33.º, n.º 5, al. b), 35.º, n.º 2, als. a) e b), e 54.º, n.º 2, do NRAU, na versão dada pela Lei n.º 31/2012, especialmente, quando se verifique oposição do arrendatário.
- V - Se *in claris no fit interpretativo*, e a norma em apreço não podia encerrar maior grau de clareza, o valor do locado que o senhorio deve comunicar ao arrendatário é o valor patrimonial tributário que lhe foi atribuído pelos serviços de finanças competentes, com base em declaração do sujeito passivo e após avaliação realizada de acordo com os critérios previstos no CIMI, para efeitos de incidência de IMI.
- VI - Considera-se ineficaz – e, por conseguinte, inexistente fundamento para a pretendida resolução do contrato de arrendamento – a comunicação efectuada pela autora (senhoria) à ré (arrendatária) do valor do locado, avaliado nos termos do CIMI, ao indicar, para esse efeito, o valor patrimonial tributário correspondente ao 2.º andar, no seu todo, quando o arrendado respeita a uma parte deste – o seu lado direito – sendo, portanto, prédio distinto daquele que figura na matriz.

24-05-2018

Revista n.º 1848/16.0YLPRT.L1.S2 - 7.ª Secção
Fernanda Isabel Pereira (Relatora)
Olindo Geraldes
Maria do Rosário Morgado

- I - A Lei n.º 6/2006, de 27-02 (alterada pelas Leis n.º 31/2012, de 14-08 e n.º 79/2014, de 19-12) – que aprovou o NRAU – estabeleceu, além do mais, um regime especial de actualização das rendas antigas, consagrando, para esse efeito, uma norma transitória a prever a aplicação da lei nova aos contratos de arrendamento celebrados para fins não habitacionais antes da entrada em vigor do DL n.º 257/95, de 30-09.
- II - O procedimento de actualização da renda por iniciativa do senhorio, em contrato de arrendamento para fim não habitacional, passou, assim, a ficar sujeito às formalidades previstas nos arts. 50.º e ss. do NRAU, sendo que a especificidade e o rigor a elas inerente se explicam, em boa parte, pela circunstância de estar em causa um procedimento extraordinário e também a negociação de um novo contrato integrado num verdadeiro processo negocial obrigatório.
- III - A transição para o NRAU e a actualização da renda dependem da iniciativa do senhorio, o qual deve comunicar ao arrendatário a sua intenção, mediante carta registada com AR ou escrito entregue em mão (art 9.º, n.ºs 1 e 6, da Lei n.º 6/2006), indicando: (i) o valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos; (ii) o valor do locado, avaliado nos termos dos arts. 38.º e ss. do CIMI, constante da caderneta predial urbana; e (iii) cópia da caderneta predial urbana.
- IV - Sendo os factos que permitem concluir pela legalidade do procedimento constitutivos do direito que o senhorio pretende fazer valer – direito à actualização/aumento da renda –, é sobre si que impende o ónus da sua alegação e prova (art. 342.º, n.º 1, do CC).
- V - A falta dos requisitos previstos no citado art. 50.º do NRAU ou o não cumprimento das regras relativas à forma e ao destinatário da comunicação têm como consequência a sua ineficácia, tudo se passando como se a mesma não tivesse sido feita.
- VI - Extraíndo-se da factualidade provada que para além do 3.º andar do prédio, também um sótão integrava o objecto do contrato de arrendamento, apesar de nele não estar expressamente previsto, é de concluir que a comunicação feita pela senhoria à arrendatária, com a indicação do valor da renda actualizada e do valor do locado apenas no que se refere ao mencionado 3.º andar, não cumpriu cabalmente as exigências expressas no art. 50.º do NRAU, o que acarreta a sua ineficácia para os fins pretendidos pela recorrente (transição para o NRAU, actualização da renda e resolução do contrato por falta de pagamento da renda pelo valor que a autora entende ser-lhe devido).

18-09-2018
Revista n.º 8346/15.7T8LSB.L1.S1 - 7.ª Secção
Fernanda Isabel Pereira (Relatora)
Olindo Geraldes
Maria do Rosário Morgado (vencida)

- I - Para a celebração do contrato de mandato (incluindo o contrato de mandato forense previsto no art. 62.º, n.º 1, al. b), do EOA, aprovado pela Lei n.º 15/2005, de 26-01) não exige a lei forma especial.
- II - Admite-se que a exigência de forma imposta por lei para as comunicações entre as partes no processo de transição para o regime do NRAU (art. 9.º do NRAU, na redacção em vigor à

data dos factos dos autos, dada pela Lei n.º 31/2012, de 14-08) constitua uma formalidade *ad probationem* e não uma formalidade *ad substantiam*.

- III - Ainda que não se conclua como em II, resultando da factualidade provada que, à data em que a ré arrendatária exigiu ao advogado dos comproprietários/co-senhorios a prova dos poderes representativos, se encontrava já concluído o processo de transição do contrato de arrendamento dos autos para o regime do NRAU, tal exigência é extemporânea.
- IV - Assim, não tendo nenhum dos comproprietários/co-senhorios posto em causa os actos em seu nome praticados pelo advogado, antes tendo-se feito prevalecer de tal actuação, afiguram-se não admissíveis, por irrelevantes, as pretensões da ré arrendatária de: (i) em sede de contestação vir invocar a falta de poderes representativos do advogado quanto a dois dos comproprietários/co-senhorios; (ii) como questão nova, suscitada apenas no recurso de revista, impugnar a validade de todas as procurações pelas quais os comproprietários/co-senhorios outorgaram poderes representativos ao advogado.
- V - Mesmo que assim não se entendesse, resultando dos autos ter a arrendatária no decurso do processo de transição para o NRAU reconhecido, por carta por si subscrita, ter o mandatário feito prova dos poderes de representação de todos os comproprietários/co-senhorios, constitui um comportamento gravemente atentatório dos princípios impostos pela boa fé (art. 334.º do CC) vir a mesma, posteriormente, na presente lide, contestar a existência ou a validade desses poderes.
- VI - Com o regime especial de comunicações entre as partes, em caso de pluralidade de senhorios e/ou de arrendatários, previsto nas diversas regras do art. 11.º do NRAU, pretende-se evitar que, havendo pluralidade de titulares da posição de senhorio ou de arrendatário, possam, no processo de transição para o regime do NRAU, surgir propostas ou contrapropostas não coincidentes de diferentes titulares que integram uma ou outra posição.
- VII - Não existe contradição juridicamente relevante quando, ainda que o valor da renda constante da carta do advogado dos comproprietários/co-senhorios não coincida com o valor da carta subsequente enviada pelo banco representante dos mesmos, se verifica que os termos de cada uma das comunicações são de molde a permitir a um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório (cfr. art. 236.º do CC), interpretar a primeira proposta como inserindo-se no processo de actualização extraordinária da renda e a segunda proposta como correspondendo à simples actualização anual da renda.

27-09-2018

Revista n.º 1226/13.2TVLSB.L2.S1 - 2.ª Secção

Maria da Graça Trigo (Relatora) *

Rosa Tching

Rosa Ribeiro Coelho

- I - O n.º 1, al. a), do art. 1091.º do CC (na referida redacção da Lei n.º 6/2006) atribui ao arrendatário o *direito de preferência na compra e venda do local arrendado há mais de três anos*; quanto aos termos em que é facultado e garantido o exercício de tal direito, o n.º 4 do citado artigo remete, com as *necessárias adaptações*, para o disposto nos arts. 416.º a 418.º e 1410.º do mesmo código.
- II - Verifica-se divergência, quer na doutrina, quer na jurisprudência, quanto à questão de saber se a notificação para preferência envolve uma proposta contratual que, uma vez aceite, se torna vinculativa para o autor daquela comunicação, ou se envolve antes um simples convite a contratar, tendo-se por largamente dominante a primeira posição.
- III - O direito legal de preferência constitui-se como *direito potestativo, com eficácia real*, enquanto fundado em *razões de interesse e ordem pública* (já o pacto de preferência só

- excecionalmente será dotado de eficácia real, desde que objeto de registo, passando a aplicar-se-lhe, com as necessárias adaptações, o disposto no art. 1410.º do CC, nos termos previstos no art. 421.º do mesmo código).
- IV - O dever de comunicação imposto ao vinculado à preferência, transmitindo «o projecto de venda e as cláusulas do respetivo contrato», integra a *dimensão obrigacional* do direito em causa; dimensão essa outra que não colide, antes reciprocamente completa, a apontada natureza do direito.
- V - A atribuição de eficácia real ao direito em causa é particularmente evidenciada em caso de incumprimento do dever de comunicação para preferência, quando permite ao titular do direito fazer seu, nos termos previstos no art. 1410.º do CC, o negócio de alienação realizado com terceiro.
- VI - Entre os *elementos necessários à decisão do preferente*, tais como exigidos no n.º 1 do art. 416.º e o «conhecimento dos elementos essenciais da alienação», constante do n.º 1 do art. 1410.º, não há inteira analogia.
- VII - O dever de comunicação para preferência resulta da vontade, da *vontade séria*, do obrigado à preferência a contratar – «Querendo vender a coisa», diz-se no n.º 1 da art. 416.º («Se quiser vender a coisa», no n.º 1 do artigo seguinte) – e supõe a sua realização expressa num projeto concreto, articuladamente delineado, que deverá ser transmitido ao preferente.
- VIII - Tal comunicação não pode qualificar-se como *convite a contratar*, devendo por este entender-se apenas um *ato tendente a provocar uma proposta, resumindo-se a um incentivo para que alguém dirija uma proposta contratual a quem convida, cabendo depois a este o papel de aceitar ou não a proposta*.
- IX - Quando os requisitos exigidos no n.º 1 do art. 416.º não tenham na comunicação sido observados (qualificada a inobservância como *essencial*, em termos de habilitar a decisão do preferente, quanto ao exercício do direito), não valerá ela para os efeitos previstos nesse artigo, abrindo caminho ao preferente, em caso de alienação, para a propositura da ação prevista no citado art. 1410.º.
- X - Desde que os requisitos enunciados no n.º 1 do art. 416.º do CC estejam preenchidos, ou seja, desde que a comunicação para preferência contenha *os elementos necessários à decisão do preferente*, aquela deve, em princípio, ser qualificada como uma *proposta de contrato*; se a celebração do contrato depender de requisitos formais, não preenchidos pela comunicação do obrigado à preferência e pela resposta do preferente, mas constantes de documento assinado, deverá entender-se que se concluiu um *contrato-promessa* (art. 410.º, n.º 2 do CC).
- XI - Tal comunicação, por parte do obrigado à preferência, diferentemente do regime constante do Código de Seabra, tem-se como *irrevogável* (arts. 224.º, n.º 1, e 230.º, n.º 1, do CC), não facultando a lei, na matéria, o exercício de um *direito de arrependimento*.
- XII - A aceitação, por parte do preferente, vincula o obrigado, e, igualmente, o próprio, à realização do contrato, nos termos do projeto e clausulado transmitidos – não podendo tal obrigação ser reconduzida ou substituída pela não realização do contrato (seja com o terceiro, seja com o preferente), por um *non facere*.
- XIII - O regime do direito legal de preferência, mais precisamente de *preempção*, não se mostra violador de princípios constitucionais, designadamente do direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida, garantido no art. 62.º da Constituição (direito garantido no quadro dos *direitos económicos*).
- XIV - A conformação do direito em causa visa a *concordância prática* dos vários valores e interesses, sociais e económicos, coenvolvidos (podendo, em alguns casos, especificamente convocar-se o «acesso à habitação própria» - art. 65.º, n.º 2, al. c) da Constituição) e, considerado o restrito grau de compressão que poderá afetar o exercício do direito de

alienação do imóvel, a solução legal não se revela, nem desproporcionada, nem desrazoável.

27-11-2018

Revista n.º 14589/17.1T8PRT.P1.S1 - 1.ª Secção

Cabral Tavares (Relator) *

Fátima Gomes

Acácio das Neves

- I - Por força do disposto no art. 12.º, n.º 2, do CC, o regime da transmissão do arrendamento (para habitação), não obstante celebrado em 1951, é o vigente à data do facto potencialmente idóneo a determiná-la – ou seja, na situação em apreço, do falecimento (em 14-08-2014) da então arrendatária, a mãe da ré –, em que já vigorava a Lei que aprovou o NRAU (Lei n.º 6/2006, de 27-02, com as alterações conferidas pela Lei n.º 31/2012, de 14-08), cujo art. 59.º determina a aplicação deste novo regime do arrendamento urbano às relações contratuais anteriormente constituídas, sem prejuízo do estabelecido nas normas transitórias.
- II - De entre tais normas transitórias, a do art. 57.º, que para o caso relevaria, não confere à ré o direito à (re)transmissão do arrendamento, uma vez que, em 14-08-2014, a sua mãe não era a primitiva arrendatária nem se verificava em relação a ela própria qualquer das hipóteses subsumíveis à previsão de tal norma.
- III - Com efeito, apenas a partir da referida Lei n.º 6/2006, ao aditar ao CC o art. 1068.º, se instituiu a regra da comunicabilidade ao cônjuge do arrendatário do direito ao arrendamento de prédios urbanos e daí que a mãe da ré já fosse transmissária do arrendamento, desde 1972, na sequência do divórcio com o primitivo arrendatário e pai da ré.
- IV - Uma vez aplicado o regime em vigor ao tempo da ocorrência do facto determinante da transmissão ou da caducidade do contrato, não tem cabimento a alusão à violação do princípio da não retroatividade da lei, configurada pela ré como sendo restritiva de direitos, liberdades e garantias (arts. 17.º e 18.º da CRP).
- V - O regime mais restritivo da transmissibilidade do arrendamento que passou a vigorar com o NRAU para os contratos de arrendamento já anteriormente constituídos também não contende com a norma do art. 65.º da CRP porque esta não regula, muito menos em termos absolutos, os relacionamentos intersubjetivos privados, antes encerra, uma injunção dirigida ao Estado no sentido de dever programar a sua atividade de modo a assegurar a todos os cidadãos *«uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar»*.
- VI - À luz do regime pregresso, entre a vigência da versão original do CC de 1966 e a entrada em vigor do citado art. 57.º do NRAU, a invocada expectativa a uma segunda transmissão do arrendamento só teria tido solidez no período em que vigorou o DL n.º 293/77, de 20-07, durante o qual a morte de qualquer arrendatário, mesmo que não fosse o “primitivo”, facultava a ilimitada transmissão da posição contratual, já que o DL 328/81, de 04-12, veio, de novo, restringir aos casos de morte do “primitivo” arrendatário a ressalva posta à caducidade do arrendamento pela sua transmissão, o que o RAU (DL n.º 321-B/90, de 15-10) manteve, tal como a lei actualmente vigente.
- VII - De todo o modo, a alegada expectativa não seria merecedora da tutela equivalente à da confiança na manutenção do direito que na esfera jurídica da ré eventualmente se tivesse desencadeado com o óbito da mãe e no momento deste, o único em que seria possível aferir do preenchimento, ou não, dos requisitos da pretendida transmissibilidade.

VIII - E não tem fundamento o apelo à tutela da “posição de confiança na previsibilidade do direito”, porquanto a mera expectativa fundada na não alteração da lei só é legítima quando esta consubstancie uma violação da segurança jurídica e da confiança legítima, enquanto emanação da ideia de Estado de direito democrático (art. 2.º da CRP), por constituir uma modificação da ordem jurídica com que, razoavelmente, os respectivos destinatários não possam contar e não inspirada pela necessidade de salvaguardar outros direitos ou interesses também constitucionalmente protegidos.

04-12-2018

Revista n.º 6371/15.7T8SNT.L1.S1 - 1.ª Secção

Alexandre Reis (Relator) *

Pedro Lima Gonçalves

Cabral Tavares

- I - No procedimento especial de despejo com fundamento nos n.ºs 3 ou 4 do art. 1083.º do CC, quer o pagamento da taxa de justiça, quer o pagamento da caução exigidos pelo art. 15.º-F, n.º 3, do NRAU são requisitos ou condições necessárias da admissibilidade da oposição ao despejo, revestindo a natureza de pressupostos processuais, cuja falta impede o juiz de conhecer do mérito da oposição e determina, de acordo com o estabelecidos nos n.ºs 4 e 5 do citado art. 15.º-F, a sua desconsideração, ou seja, que se tenha a oposição por não deduzida.
- II - No procedimento especial de despejo, a averiguação da admissibilidade da oposição deduzida pelo arrendatário é necessariamente prévia ao conhecimento dos respetivos fundamentos, estando o tribunal impedido de conhecer dos fundamentos da oposição e de proferir decisão de mérito se e enquanto, na análise da sua admissibilidade, não se concluir pela existência dos referidos pressupostos processuais, ou seja, pelo pagamento da taxa de justiça e da caução devida.
- III - Enferma de nulidade a decisão que conhece dos fundamentos da oposição deduzida pela arrendatária, sem atender à falta do pagamento da taxa de justiça e do pagamento da caução aludidos no n.º 3 do art. 15.º-F do NRAU, podendo a parte a quem aproveita a eventual “desconsideração” da oposição deduzida, nos termos do art. 15.º-F, n.º 4, do NRAU, pugnar, em sede de recurso, por tal “desconsideração”.

06-12-2018

Revista n.º 1394/16.1YLPRT.L1.S1 - 2.ª Secção

Rosa Tching (Relatora) *

Rosa Ribeiro Coelho

Bernardo Domingos

- I - No tocante aos fundamentos de resolução e/ou de denúncia dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, de duração ilimitada e celebrados antes do DL n.º 257/95, de 30-09, não se impõe a aplicabilidade imediata e retroativa do novo regime do NRAU, designadamente das normas transitórias constantes dos arts. 26.º a 28.º da Lei n.º 6/2006, de 27-02, importando conjugar a norma do art. 59.º, n.º 1, desta mesma lei com as regras sobre a aplicação da lei no tempo consagradas no art. 12.º do CC.
- II - Daí que, nesta matéria, se imponha distinguir os fundamentos resolutivos ocorridos e completados no domínio de vigência da lei anterior (RAU), que continuarão a ser regidos por ela, nos termos do disposto no art. 12.º, n.º 1, do CC, dos que, mesmo iniciados durante esse âmbito de aplicação, se prolonguem para o império da lei nova ou ainda daqueles que se verificaram já no domínio da vigência da nova lei, aos quais são aplicáveis as normas do

NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, designadamente as normas transitórias constantes dos seus arts. 26.º a 28.º, conforme o disposto no art. 59.º, n.º 1, desta mesma lei.

- III - O direito de denúncia do contrato de arrendamento para fim não habitacional consagrado no art. 26.º, n.º 6, al. b), da Lei n.º 26/2006, de 27-02, depende da verificação cumulativa de dois requisitos: (i) ser a arrendatária uma sociedade; (ii) ocorrer na sociedade arrendatária, após a entrada em vigor do NRAU, uma alteração de mais de 50% da titularidade da posição ou posições sociais relativamente à situação social existente àquela data, por força de um ato de transmissão *inter vivos* dessas mesmas posições.
- IV - A norma transitória do art. 26.º, n.º 6, al. b), da Lei n.º 26/2006, de 27-02, deve ser interpretada no sentido da sua aplicação a todas as situações em que se verifique uma alteração de mais de 50% da titularidade do capital social da sociedade inquilina, resultante de transmissão *inter vivos*, mesmo não tendo havido entrada de novos sócios.
- V - A unificação das quotas e a transformação formal de uma sociedade comercial por quotas em sociedade unipessoal por quotas, por não implicar a alteração do montante nominal das participações dos sócios ou da sua proporção no capital social, nem envolver a criação de uma nova sociedade, não integra a previsão do art. 26.º, n.º 6, al. b), da Lei n.º 6/2006, de 27-02, não constituindo, por isso, fundamento da denúncia imotivada prevista no art. 1101.º, al. c), *ex vi* art. 1108.º, ambos do CC.
- VI - E também não se enquadra na previsão do art. 1038.º, al. g), do CC, pelo que, não estando a sociedade arrendatária obrigada a comunicar tal unificação e transformação ao senhorio, a falta de comunicação destas alterações societárias não constitui fundamento de resolução do contrato de arrendamento nos termos do art. 1083.º, n.ºs 1 e 2, al. e), do CC.

21-02-2019

Revista n.º 750/13.1YXLSB.L1.S2 - 2.ª Secção

Rosa Tching (Relatora) *

Rosa Ribeiro Coelho

Bernardo Domingos

- I - À luz do regime consagrado pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, os arrendatários de parte de imóvel não constituído em propriedade horizontal não gozam de direito de preferir na venda da totalidade do prédio.
- II - A expressão ‘local arrendado’ ínsita na al. a) do n.º 1 do art. 1091.º do CC, introduzida pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, terá de ser encarada como uma restrição relativamente ao regime anterior do RAU, atento o propósito que lhe esteve subjacente de incrementar regras por forma a promover o mercado de arrendamento. Nessa medida, a preferência do arrendatário passou a se perspectivada, tão só, em facultar o acesso à habitação própria.
- III - O disposto no n.º 1 do art. 417.º do CC, aplicável ao direito de preferência do arrendatário por força do n.º 4 do art. 1091.º do mesmo Código, não tem aplicação nas situações em que o objecto do negócio realizado incidiu apenas quanto a um único prédio (em autonomia jurídica e não física).
- IV - A interpretação do art. 1091.º, n.º 1, al. a), do CC, no sentido de não atribuir ao arrendatário de parte de imóvel não constituído em propriedade horizontal o direito de preferir na venda da totalidade do prédio, não viola o princípio constitucional da protecção da confiança previsto no art. 2.º da CRP.

26-02-2019

Revista n.º 9/13.4TBFAF.G1.S1 - 6.ª Secção

Graça Amaral (Relatora) *

Henrique Araújo
Maria Olinda Garcia

- I - O facto de a Relação ter proferido acórdão que beneficiou a recorrente – reduzindo o valor que a mesma foi condenada a pagar por benfeitorias realizadas no locado – equivaleria a uma situação de dupla conforme nos termos do art. 671.º, n.º 3, do CPC.
- II - Porém, tendo sido empregue pela Relação fundamentação jurídica substancialmente diferente da que foi aplicada na sentença de 1.ª instância – já que esta se centrou na aplicação do regime previsto para as benfeitorias realizadas pelo possuidor de boa fé, ao passo que aquela partiu da análise do regime jurídico do arrendamento urbano e do regime transitório estabelecido no NRAU para contratos de arrendamento anteriores ao RAU – não se verifica uma situação de dupla conformidade que seja impeditiva do recurso de revista.
- III - Estando em causa um contrato de arrendamento para habitação celebrado em 1992, no qual nada ficou convencionado quanto à compensação de benfeitorias, no sentido da sua exclusão, vale a regra supletiva constante do art. 29.º do NRAU, que remete para o regime das benfeitorias realizadas pelo possuidor de boa fé (art. 1273.º do CC).
- IV - São de qualificar como benfeitorias úteis as obras que, embora não sendo estritamente necessárias à conservação da fração, se mostram ajustadas ao fim habitacional do contrato e à vontade conjugada do senhorio e do arrendatário, delas resultando, de modo evidente, a valorização patrimonial da fração.
- V - Estando tais benfeitorias integradas na própria estrutura da fração, da qual não podem ser removidas, findo o contrato de arrendamento e entregue a fração à proprietária/senhoria, é de reconhecer aos autores/arrendatários o direito a serem ressarcidos por parte da ré segundo as regras do enriquecimento sem causa.

02-05-2019

Revista n.º 18685/15.1T8LSB.L1.S1 - 2.ª Secção

Abrantes Geraldês (Relator)

Tomé Gomes

Maria da Graça Trigo

- I - Do art. 46.º da LOSJ e dos arts. 674.º, n.º 3, e 682.º, n.º 2, do CPC resulta que o STJ apenas conhece de matéria de direito, ressalvadas as exceções previstas na lei.
- II - A intervenção do STJ no campo dos factos justifica-se apenas nas situações excepcionais em que se está perante erros de direito que, por natureza, integram o objeto da competência do Supremo.
- III - A confissão judicial só tem força probatória plena contra o confitente se for escrita;
- IV - Sendo produzida em depoimento de parte, só pode valer como tal na medida em que for extratada na ata; se o não estiver, de nada vale, para efeitos de alteração da decisão proferida sobre os factos por este STJ, remeter para a gravação digital do depoimento de parte prestado.
- V - A finalidade do art. 11.º, n.º 1, do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, ao exigir que seja assinada por todos os senhorios a comunicação dirigida ao arrendatário, é a de assegurar a participação da totalidade dos titulares dessa posição, congregando numa única declaração negocial a vontade plural, mas unânime, de resolver o contrato ou de atualizar a renda para um certo valor.
- VI - A não satisfação desta exigência determina a ineficácia da comunicação.

19-06-2019

Revista n.º 6444/15.6T8GMR.G1.S2 - 2.ª Secção

Rosa Ribeiro Coelho (Relatora) *
Catarina Serra
Bernardo Domingos

- I - Dispõe o art. 13.º do NRAR: «1 - Constituindo-se o arrendatário em mora, o senhorio tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50 % do que seja devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.», acrescentando o seu n.º 2 que «Cessa o direito à indemnização, ou à resolução do contrato, se o arrendatário fizer cessar a mora no prazo de 60 dias a contar do seu início.» e o n.º 6 que «O arrendatário pode pôr fim à mora oferecendo ao senhorio o pagamento das rendas em atraso, bem como a indemnização fixada no n.º 1.».
- II - Tendo o arrendatário efectuado o pagamento da renda anual em montante deficiente e sendo-lhe exigido o montante em falta, para por fim à mora o arrendatário terá de satisfazer esse montante acrescido do montante correspondente a 50% da renda anual, porquanto o pagamento parcial da renda devida, não equivale a um cumprimento, mantendo-se a renda em falta, de harmonia com o disposto no art. 763.º, n.º 1, do CC.
- III - O instituto do enriquecimento sem causa é subsidiário, como fonte de obrigação, e supõe a verificação cumulativa de três requisitos: que alguém obtenha um enriquecimento; que o obtenha à custa de outrem; e que o enriquecimento não tenha causa justificativa, e, segundo os princípios legais, o «enriquecimento» da ré locadora, teve razão de ser segundo os princípios legais constantes no NRAU, pois a autora locatária, para fazer cessar a mora em que incorreu com o pagamento incompleto da renda anual devida, deveria satisfazer a quantia em falta acrescida de 50% da totalidade da renda deficientemente prestada.

04-07-2019
Revista n.º 611/17.5T8BJA.E1.S1 - 6.ª Secção
Ana Paula Boularot (Relatora) *
Pinto de Almeida
José Rainho

- I - O art. 1091.º, n.º 1, al. a), do CC, na redação dada pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, não atribui o direito de preferência legal ao arrendatário de parte específica de prédio urbano não constituído em propriedade horizontal.
- II - A interpretação daquele normativo nesse sentido decorre do recorte textual que lhe foi dado pela referida Lei, divergente do dantes configurado no art. 47.º, n.º 1, do RAU, e da eliminação do n.º 2 deste artigo, apoiando-se ainda no propósito do legislador de 2006, corroborado pelas ulteriores medidas legislativas adotadas pelas Leis n.º 42/2017, de 14-06, e n.º 64/2018, de 29-10.
- III - Tal interpretação não viola os princípios constitucionais da confiança, da segurança jurídica e da primazia material postulados pelo princípio do Estado de direito democrático, nem os princípios da igualdade, da proporcionalidade ou o conteúdo essencial dos direitos de propriedade privada e de acesso à habitação própria, consagrados, respetivamente, nos arts. 2.º, 3.º, 13.º, n.º 1, 17.º, 18.º, n.ºs 2 e 3, 62.º, n.º 1, e 65.º, n.ºs 1 e 3, da Constituição.
- IV - As alterações introduzidas ao art. 1091.º do CC pela Lei n.º 64/2018, de 29-10, têm carácter inovatório, não sendo, por isso, aplicáveis a situações, como o caso dos autos, ocorridas em data anterior ao início da sua vigência, em 30-10-2018.

11-07-2019
Revista n.º 3818/17.1T8VNF.G1.S2 - 2.ª Secção

Tomé Gomes (Relator) *
Maria da Graça Trigo
Rosa Tching

- I - Atento o teor do art. 1091.º, n.º 1, al. a), do CC, na redação da Lei n.º 6/2006, de 27-02, o direito de preferência conferido ao arrendatário está confinado ao andar ou à parte do prédio que constitui o objeto concreto do contrato de arrendamento, o qual, para ser transacionável, deve estar juridicamente autonomizado.
- II - O arrendatário de parte do prédio não constituído em propriedade horizontal não tem direito de preferência sobre a totalidade do prédio, nem sobre a parte arrendada.
- III - A interpretação da norma ínsita no art. 1091.º, n.º 1, al. a), do CC, no sentido atrás mencionado, não viola o princípio constitucional consagrado no art. 13.º da CRP.

07-11-2019

Revista n.º 14276/18.3T8PRT.P1.S2 - 7.ª Secção
Maria do Rosário Morgado (Relatora) *
Oliveira Abreu
Ilídio Sacarrão Martins

- I - Tendo o tribunal da Relação fundado a sua decisão de alteração da resposta dada pelo tribunal de 1.ª instância a determinada matéria factual, em depoimentos testemunhais e em documentos sem força probatória plena, sujeitos a sua livre convicção, conforme o disposto nos arts. 396.º e 366.º, ambos do CC, e não se vislumbrando que, na apreciação dessa factualidade, o tribunal *a quo* tenha infringido qualquer norma legal probatória expressa que exija certa espécie de prova para a existência do facto ou que fixe força de determinado meio de prova, arredada fica a possibilidade de formulação, por parte do STJ, de quaisquer juízos de valor acerca da livre convicção formada pelo tribunal da Relação sobre a factualidade em causa, nos termos dos arts. 682.º, n.º 2, e 674.º, n.º 3, ambos do CPC.
- II - A obrigação legal de o senhorio, durante a vigência do um contrato de arrendamento urbano, “conservar o prédio arrendado em estado de prestar o uso para que foi destinado”, prevista no art. 15.º, n.º 2 do Decreto n.º 5.411, de 17-04-1919, não obstava a que as partes pudessem estipular que essas obras ficassem a cargo do arrendatário, nos limites amplos do princípio da liberdade contratual consagrado no art. 2.º deste mesmo diploma e do art. 672.º do CC de Seabra do 1867.
- III - A interpretação das cláusulas do contrato, por forma a determinar a vontade real dos declarantes, faz-se à luz do regime legal vigente à data da sua celebração.
- IV - Todavia, se a ação de resolução do contrato do arrendamento para fim não habitacional de duração ilimitada celebrado antes do DL n.º 257/95, de 30-09, foi instaurada já na vigência da Lei n.º 6/2006, de 27-02 e os factos que lhe serviram de fundamento ocorreram no decurso desta Lei, embora o respetivo contrato tenha sido celebrado em 1946, são-lhe aplicáveis as disposições deste diploma (NRAU) e do CC, na versão dele resultante.
- V - O art. 1072.º, n.º 1, do CC faz impender sobre o arrendatário a obrigação de utilização do locado para o fim contratualmente estipulado, assumindo a violação culposa deste dever por um período superior a um ano, a natureza de um ilícito contratual constitutivo do fundamento de resolução do contrato pelo senhorio, nos termos do art. 1083.º, n.º 2, al. d), do CC.

06-01-2020

Revista n.º 4925/12.2TBSTB.E1.S1 - 2.ª Secção
Rosa Tching (Relatora)
Rosa Ribeiro Coelho
Catarina Serra

- I - O arrendamento plural pode ser definido como a situação em que uma pluralidade de sujeitos partilha de forma conciliável entre si o direito de gozo temporário do imóvel.
- II - A comunicação do senhorio destinada a promover a transição do contrato de arrendamento para o NRAU bem como a actualização da renda deve ser endereçada a todos os co-arrendatários (cfr. arts. 11.º, n.º 4, 10.º, n.º 2, e 30.º do NRAU).
- III - Da disciplina que regula a transição dos contratos de arrendamento para o NRAU e a subsequente actualização da renda resulta que o facto de um dos co-arrendatários não responder às comunicações dos autores não tem – não pode ter – como efeito o prejuízo do co-arrendatário que se lhes opôs.
- IV - A solução contrária equivaleria a inutilizar aquele ónus de oposição e representaria uma negação do propósito que lhe subjaz – a tutela dos interesses de certos sujeitos, atendendo a certas circunstâncias pessoais (como o nível de rendimentos ou a idade).
- V - A solução contrária poria em risco, em última análise, o direito fundamental à habitação (cfr. art. 65.º da CRP) e o princípio em que ele se baseia – o princípio da dignidade da pessoa humana (cfr. art. 1.º da CRP) –, consubstanciando, portanto, uma solução desconforme aos princípios constitucionais.

04-06-2020
Revista n.º 381/16.4YLPRT.L1.S1 - 2.ª Secção
Catarina Serra (Relatora)
Bernardo Domingos
Rijo Ferreira

- I - A expressão “acções para cobrança de dívidas”, constante do art. 17.º-E, n.º 1, do CIRE, abrange também as acções declarativas e nestas, por regra, as que se destinam a exigir o cumprimento de obrigações pecuniárias.
- II - Estando em causa uma típica acção de reivindicação, não pode o reconhecimento (e efectivação) do direito de propriedade da autora ser impedido pelo PER requerido pela ré; nem a autora estaria vinculada ao plano de recuperação aprovado, por não ser credora e não ter participado nas negociações.
- III - No que respeita aos contratos de arrendamento para fim não habitacional, celebrados em data anterior à entrada em vigor do DL n.º 257/95, de 30-09, é aplicável o regime transitório previsto nos arts. 27.º, 28.º e 50.º a 54.º da Lei n.º 6/2006, de 27-02, regime que foi substancialmente alterado pela Lei n.º 31/2012, de 14-08.
- IV - Em relação a esses contratos de arrendamento, vinculísticos, é afastada a denúncia livre ou imotivada, existindo, porém, com a revisão operada em 2012, a possibilidade de alteração da natureza do contrato, por iniciativa do senhorio (arts. 50.º a 54.º).
- V - Assim, goradas as negociações entre as partes, o senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento, mediante indemnização ao arrendatário (art. 52.º e 33.º, n.º 5, al. a)).
- VI - Não constitui obstáculo à aplicação desse regime o facto de a arrendatária exercer no locado a actividade farmacêutica.
- VII - A aplicação desse regime não contende, também, de forma relevante, com qualquer norma ou princípio constitucional.

16-06-2020

Revista n.º 234/14.0T8LSB.L1.S1 - 6.ª Secção

Pinto de Almeida (Relator)

José Raínho

Graça Amaral

- I - A aplicação do regime de denúncia para obras de remodelação ou de restauro profundos, com intervenção de demolição, previsto no NRAU (Lei n.º 6/2006, de 27-02) aos arrendamentos não habitacionais anteriores ao DL n.º 257/95, de 30-09, deriva da mera aplicação do regime transitório (remissão do art. 28.º, n.º 1, para o art. 26.º, ambos do NRAU), sem necessidade de consentimento dos outorgantes.
- II - Não estamos perante uma violação do princípio da proibição da retroatividade consagrado no art. 12.º do CC, nem perante qualquer violação das normas de aplicação das leis no tempo, pois o facto que despoletou o direito de denúncia do contrato (necessidade de obras de remodelação) ocorreu em agosto de 2015 (facto provado n.º 8), tendo o processo de denúncia tido início em setembro de 2016 (facto provado n.º 3), já depois da entrada em vigor do NRAU.
- III - Na análise relativa à aplicação das leis no tempo, é decisivo considerar que o direito de denúncia para realização de obras de restauro e de remodelação profundos tem uma finalidade social e de interesse público – a reabilitação urbana – valor que prevalece sobre o que eram as expetativas das partes à data da celebração do contrato e que abstrai da vontade daquelas, sobrepondo-se a uma lógica de conflito entre as partes.
- IV - O conceito de obra de remodelação ou restauro profundos, nos termos da al. b) do art. 1101.º do CC, na redação anterior à da Lei n.º 43/2017, de 14-06, significa toda e qualquer obra relevante que altere estruturalmente o locado mesmo que não seja necessário abandonar o mesmo.
- V - Nos termos do art. 1103.º, n.º 6, do CC e do art. 6.º, n.º 1, do DL n.º 157/2006, na redação da reforma de 2012 (Lei n.º 31/2012, de 04-08), aqui aplicável, a denúncia obriga, mediante acordo e em alternativa: (i) ao pagamento de uma indemnização correspondente a um ano de renda; (ii) ou, a garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que este já detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos. A opção é feita por acordo entre o senhorio e o arrendatário (arts. 1103.º, n.º 7, e 6.º, n.º 1, do DL n.º 157/2006), sendo que, na falta de acordo, a lei determina que a prestação a cargo do senhorio é a indemnização correspondente a um ano de rendas.
- VI - No caso de as obras não começarem (por causa imputável ao senhorio), no prazo de seis meses contados da desocupação do locado, o senhorio está sujeito ao pagamento de uma indemnização correspondente a dez anos de renda, nos termos do n.º 9 do art. 1103.º do CC.

30-06-2020

Revista n.º 1596/17.3T8AMT.P1.S1 - 1.ª Secção

Maria Clara Sottomayor (Relatora)

Alexandre Reis

Pedro Lima Gonçalves

O legislador para a definição de microempresa a que alude o art. 51.º do NRAU socorreu-se de uma definição própria para a legislação do arrendamento e não pretendeu socorrer-se de qualquer outra noção empregue em outros diplomas nacionais ou comunitários.

30-06-2020

Revista n.º 10909/17.7T8LSB.L1.S2 - 1.ª Secção

Pedro Lima Gonçalves (Relator)

Fátima Gomes

Acácio das Neves

- I - Aplicam-se ao subarrendamento as regras do arrendamento.
- II - Prevendo o contrato uma finalidade principal e outra acessória, prevalece o regime aplicável à principal (n.º 3 do art. 1028.º do CC).
- III - O regime previsto pelo NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, para as obras a realizar em prédios urbanos arrendados pode ser afastado por convenção das partes.
- IV - Salvo convenção em contrário, cabe ao senhorio a responsabilidade pelas *obras de conservação*, sem distinções (n.º 1 do art. 1074.º do CC).
- V - Por princípio, está vedada ao arrendatário a realização de *obras*, salvo *quando o contrato o faculte* ou mediante *autorização escrita do senhorio* (n.º 2 do art. 1074.º do CC), ou ainda ressalvadas as hipóteses previstas no art. 1036.º (*reparações urgentes*) e, desde a Lei n.º 13/2019, de 20-02, no art. 22.º-A do DL n.º 157/2006, de 08-08, como resulta do (actual) n.º 3 do art. 1074.º.
- VI - O arrendatário tem a obrigação de reparar as *deteriorações lícitas* (art. 1073.º) *antes da restituição do prédio*; sendo que são *lícitas*, para este efeito, *pequenas deteriorações no prédio arrendado que se tornem necessárias para assegurar o seu conforto ou comodidade*.
- VII - São também lícitas as deteriorações decorrentes de uma *prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato* (n.º 1 do art. 1043.º).
- VIII - São ilícitas as deteriorações que excedem estes limites, e que podem constituir o arrendatário na obrigação de indemnizar o senhorio (art. 1044.º).
- IX - Distintas das *deteriorações*, lícitas ou ilícitas, a que se referem os arts. 1073.º e 1044.º, são as *obras*, que também podem ser lícitas ou ilícitas.
- X - São lícitas as obras devidamente autorizadas e que, salvo estipulação em contrário, conferem ao arrendatário direito a compensação, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas pelo possuidor de boa fé (n.ºs 2 e 5 do art. 1074.º).
- XI - Ressalvadas as situações de urgência, as demais serão ilícitas, sendo aplicável o regime geral da locação (art. 1046.º) e o arrendatário tratado como possuidor de má fé.
- XII - A *autorização escrita* prevista no n.º 2 do art. 1074.º do CC não é exigida como requisito de *forma* da declaração, mas sim como requisito de *prova*, destinando-se a proteger as partes uma em relação à outra.
- XIII - *Autorização escrita* não significa necessariamente *autorização expressa*.
- XIV - As declarações tácitas assentam numa presunção: de factos tidos por *concludentes*, o julgador *deduz* um significado declarativo, que se alcança por via interpretativa.
- XV - O n.º 2 o art. 217.º, ao admitir uma declaração tácita extraída dos factos concludentes relativamente aos quais foi observada a forma legal, está a permitir uma declaração formal extraída por presunção conjugada com factos-base que respeitaram a forma exigida; se essa conjugação é eficaz quanto a requisitos de forma, por maioria de razão o será quando a redução a escrito é apenas um requisito de prova.
- XVI - Do n.º 2 do art. 364.º do CC, lido em conjunto com o n.º 1 do art. 393.º e com o art. 351.º, resulta o afastamento de testemunhas ou presunções para substituição do documento exigido para efeitos de prova. No entanto, em situações semelhantes o STJ tem entendido que a prova testemunhal – e, por arrastamento permitido pela forma como a lei as associa, a prova por presunções – pode ser utilizada como *complemento* de outros meios de prova, *máxime* de documentos.

- XVII - No caso, as instâncias consideraram que a realização de uma vistoria sem que a senhoria tenha *reagido* às alterações consubstancia uma *aprovação tácita* das obras; o *significado* desse *facto considerado concludente pelas instâncias* é matéria de facto, não cabendo no âmbito da competência do STJ o respectivo controlo.
- XVIII - Saber se pode valer como *declaração tácita* é matéria de direito, já cabendo na competência do STJ controlar a aplicação dos critérios legais de interpretação, como se fosse expressa.
- XIX - Vem provado que o projecto de obras de adaptação para a prestação de aulas de culinária foi enviado à recorrente e que não houve autorização escrita; que a senhoria, através de uma empresa contratada para o efeito, fez (neste sentido) uma vistoria ao imóvel, verificando as alterações; que, já perto do termo do contrato, a senhoria enviou uma carta a perguntar ao arrendatário como ia *repor* o imóvel no estado em que se encontrava, enviando o relatório da empresa.
- XX - Conjugando a *presunção* retirada nas instâncias com o texto do contrato, com o projecto enviado e com a carta do arrendatário identificada no acórdão, encontramos elementos documentais suficientes para, entendidos em conjunto com a vistoria do imóvel, possibilitar a dedução de que a senhoria *aprovou tacitamente* as obras de adaptação do 1.º piso para as aulas de culinária.
- XXI - A validade dos acordos verbais anteriores ao contrato escrito de sub-arrendamento afere-se pelo disposto no art. 221.º do CC.
- XXII - Aos *melhoramentos* acordados por essa forma é aplicável o regime das *benfeitorias voluptuárias* autorizadas.

08-07-2020

Revista n.º 5455/15.6T8LSB.L1.S1 - 7.ª Secção

Maria dos Prazeres Beleza (Relatora)

Olindo Geraldês

Maria do Rosário Morgado

- I - A Lei n.º 31/2012, de 14-08, veio introduzir profundas alterações em matéria de correcção extraordinária das rendas nos contratos mais antigos, celebrados antes da vigência do RAU, por iniciativa do senhorio, mostrando-se esta matéria regulada, quanto aos arrendamentos para fins não habitacionais nos arts. 50.º a 54.º do NRAU.
- II - Cabe ao senhorio desencadear o procedimento de actualização da renda e transição para o NRAU, mediante comunicação ao arrendatário da sua intenção; em tal comunicação o senhorio deve indicar o valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos, o valor do locado, avaliado nos termos dos arts. 38.º e ss. do CIMI, constante da caderneta predial urbana e cópia dessa mesma caderneta predial – als. a), b) e c) do art. 50.º da Lei n.º 6/2006, na redacção introduzida pela Lei n.º 31/2012.
- III - Na resposta, se for caso disso, o arrendatário deve ainda, nos termos e para os efeitos previstos no art. 54.º, invocar uma das seguintes circunstâncias:
- (a) Que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microempresa.
- IV - O arrendatário que invoque uma das circunstâncias previstas no n.º 4 faz acompanhar a sua resposta de documento comprovativo da mesma, sob pena de não poder prevalecer-se da referida circunstância – n.º 6 do art. 51.º.
- V - Não existindo fundamento para a transponibilidade do entendimento previsto no acórdão n.º 277/2016 do TC para os contratos de arrendamento com fim não habitacional, são constitucionais os preceitos normativos dos arts. 51.º e 54.º do NRAU.

10-09-2020

Revista n.º 3363/17.5T8MTS.P1.S1 - 7.ª Secção

Ilídio Sacarrão Martins (Relator)

Nuno Pinto Oliveira

Maria dos Prazeres Beleza

- I - A comunicação do senhorio, prevista no art. 50.º do NRAU, deve indicar todos os elementos elencados nas suas diversas alíneas, nomeadamente o valor do locado, avaliado nos termos dos arts. 38.º e ss. do CIMI, e cópia da caderneta predial urbana a ele referente, mesmo que apenas pretenda a transição do contrato de arrendamento para o NRAU sem actualização da renda.
- II - A falta dos requisitos materiais da comunicação inicial do senhorio, previstos no citado art. 50.º, tem como consequência a ineficácia da comunicação, tudo se passando como se ela não tivesse sido feita.

21-10-2020

Revista n.º 10390/18.3T8LSB.L1.S1 - 1.ª Secção

Fernando Samões (Relator)

Maria João Vaz Tomé

Fernando Samões

- I - Considerando o art. 14.º-A, n.º 1, do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, «[o] contrato de arrendamento, quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa correspondente às rendas, aos encargos ou às despesas que corram por conta do arrendatário», isto é, um título executivo composto ou complexo formado por aqueles dois elementos: o contrato de arrendamento e a comunicação ao arrendatário do montante em dívida.
- II - A notificação judicial avulsa serve de comunicação ao arrendatário do montante em dívida para esse efeito de completude ou perfeição do título executivo em conexão com a resolução do contrato de arrendamento baseada no art. 1083.º, n.ºs 1, 3 e 4, do CC (art. 7.º, al. e), do NRAU), enquanto condição de eficácia para a constituição do título executivo.
- III - A promessa de arrendamento é convalidada em arrendamento definitivo por força da interpretação das declarações negociais independentemente da celebração do contrato de arrendamento definitivo, desde que as cláusulas constantes da promessa e a subsequente execução do contrato-promessa celebrado correspondam, pelo menos, aos elementos típicos da locação prometida: o promitente arrendatário ocupe – isto é, usufrua efectivamente do gozo – o imóvel prometido arrendar; o pagamento da retribuição típica do arrendamento (art. 1022.º do CC); a utilização para o fim a que se destina, tendo em conta a identificação da sua natureza. Mais rigorosamente estaremos perante a qualificação do contrato de promessa como arrendamento a título definitivo, em que a verificação da existência no negócio de todos os elementos essenciais do tipo determina a qualificação e esta, por sua vez, a vigência dos elementos naturais, fazendo portanto a correspondência a um tipo negocial legal de acordo com a interpretação das declarações negociais em confronto com a disciplina que constitui o modelo regulativo desse tipo. Para este efeito, a natureza material da vontade das partes deve sobrepor-se à omissão da forma exigida à data da celebração do contrato qualificado.
- IV - A falta de outorga de escritura pública entre a data de início de produção de efeitos do arrendamento convalidado/qualificado por interpretação – 01-03-1999 – e 30-04-2000 (a

partir de 1 de Maio os contratos de arrendamento para fins comerciais ficaram sujeitos à forma escrita traduzida em documento particular: art. 7.º, n.º 1, do RAU, aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15-10, alterado pelo DL n.º 64-A/2000), sendo causa de nulidade do contrato por força do art. 220.º do CC, não contamina a exequibilidade do contrato de arrendamento convolado/qualificado como título executivo (pela falta de produção de efeitos estatuída pelo art. 286.º do CC) por ser excluída essa alegação de invalidade em situações de tutela da confiança juridicamente justificada que ambas as partes depositaram na validade do contrato locatício celebrado, traduzida em conformação bilateral sobre a falta de forma até à mudança legal de 2000 e em omissão de invocação posterior do vício formal, inequívocas sobre a execução do contrato celebrado, e geradoras para ambas as partes de uma autovinculação a comportamento futuro, inibitório da alegação da nulidade do arrendamento, ao abrigo da proibição de abuso de direito na modalidade de *venire contra factum proprium* (art. 334.º do CC).

- V - Mais do que bloquear a pretensão do agente vista como abusiva por actuação confiante e, depois, “contraditória”, a tutela desse investimento na confiança de que o negócio seria tratado entre as partes como se fosse válido formalmente implica que se convalide o negócio *ex bona fide*, desaplicando a norma imperativa que comina a nulidade e mantendo o negócio ferido pela invalidade formal como relação legal, como se o acto estivesse formalizado e conforme ao direito. Essa actuação bilateral das partes é o facto subjectivo que se considera como equivalente (subrogatório) do requisito formal em falta. Assim será, pelo menos, quando apenas estão em jogo os interesses das partes contratantes envolvidas e a situação de confiança deve ser censuravelmente imputável à pessoa que se pretende aproveitar da nulidade formal, sendo que a ela cabia, conjuntamente com a outra parte, a faculdade de exigir a outorga da escritura pública originariamente exigida.

10-11-2020

Revista n.º 51/18.9T8BGC-A.G1.S1 - 6.ª Secção

Ricardo Costa (Relator)

Ana Paula Boularot

José Raínho

I - O art. 1091.º, n.º 1, al. a), do CC, na redação dada pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, não atribui o direito de preferência legal ao arrendatário de parte específica de prédio urbano indiviso ou não constituído em propriedade horizontal.

II - Esta interpretação não viola os princípios constitucionais da igualdade e de acesso à habitação própria, consagrados, respectivamente, nos arts. 13.º, n.º 1, e 65.º, n.ºs 1 e 3, ambos da CRP.

09-03-2021

Revista n.º 2899/18.5TBALM.L1.S1 - 1.ª Secção

Fernando Samões (Relator)

Maria João Vaz Tomé

António Magalhães

I - A nossa lei civil não atende ao tipo de descrição predial para qualificar uma coisa imóvel como sendo um prédio urbano, pelo que, para tanto, há que recorrer ao conceito de coisa definido pelos arts. 202.º e 203.º do CC, que pressupõe a existência de autonomia jurídica.

II - A lei reguladora do direito de preferência do arrendatário é a vigente na data em que se concretizou o ato de alieação, pois é a prática do negócio translativo da propriedade, sem

que o senhorio lhe tenha oferecido a preferência, que transforma a faculdade de preferir em direito potestativo.

- III - O art. 1091.º, n.º 1, al. a), do CC, na redação dada pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, deve ser interpretado no sentido de só atribuir ao arrendatário urbano o direito de preferência na venda ou dação em cumprimento de prédio ou fração autónoma dele, quando o arrendamento incida sobre a totalidade deste prédio ou fração autónoma dele, não contemplando os casos em que o arrendamento se confina a uma parte de prédio indiviso ou não constituído em propriedade horizontal.
- IV - Esta interpretação, referenciada como teoria do local, encontra fundamento no interesse em fazer coincidir o objeto da preferência com o objeto do arrendamento, não sacrificando a autonomia negocial do proprietário para além do que a proteção que se pretendeu conceder ao arrendatário justifica.
- V - Tal interpretação não viola o princípio da igualdade, consagrado no art. 13.º, n.º 1, da CRP, na medida em que não pode afirmar-se igual a situação do arrendatário de uma parte de um imóvel com autonomia jurídica e a do arrendatário de uma parte de um imóvel não autonomizada.
- VI - E também não viola o princípio da segurança jurídica, ínsito no princípio do estado de direito democrático consagrado no art. 20.º da CRP; porquanto inexistem expectativas dignas de tutela num quadro em que se confrontam diferentes interpretações de uma norma pelos tribunais.

25-03-2021

Revista n.º 10307/16.0T8PRT.P2.S1 - 2.ª Secção

Rosa Tching (Relatora)

Catarina Serra

Rijo Ferreira

- I - A Lei n.º 79/2014 retomou, não só a denominação da versão originária do NRAU – microempresa –, como também o conteúdo essencial então previsto quanto ao limite máximo do número de trabalhadores (10) e ao total do balanço (€ 2 000 000) e volume de negócios (€ 2 000 000) a ter em consideração para a qualificação de determinada empresa como microempresa.
- II - Um dos principais objetivos da Recomendação da Comissão Europeia 2003/361/CE consiste em assegurar que as medidas de apoio são canalizadas exclusivamente para as empresas que delas realmente necessitam.
- III - Reveste-se, por conseguinte, de particular importância identificar as empresas que são verdadeiras micro, pois são estas que necessitam do auxílio, apoio ou assistência, por se confrontarem com problemas específicos.
- IV - Importa, por isso, ter em conta uma perspetiva não da empresa isolada, mas antes da sua posição situacional economicamente integrada em determinadas estruturas empresariais. A definição de microempresa tem, necessariamente, de ter em conta as possíveis relações da empresa qualificanda com outras empresas. Em certos casos, essas relações obstam à qualificação de uma empresa como microempresa.
- V - O legislador, para efeitos de NRAU, não pretendeu consagrar um conceito de microempresa diferente daquele já previsto no ordenamento jurídico.

06-04-2021

Revista n.º 20206/17.2T8LSB.L1.S1 - 1.ª Secção

Maria João Vaz Tomé (Relatora)

António Magalhães
Jorge Dias

- I - Quando apenas se pretenda a transição para o NRAU e não também a actualização da renda, não é exigível que a comunicação do senhorio prevista no art. 50.º do NRAU contenha todas as indicações elencadas nas suas alíneas.
- II - A falta da indicação do valor do locado, avaliado nos termos dos arts. 38.º e ss. do CIMI, e da cópia da caderneta predial urbana a ele referente não prejudica a eficácia daquela comunicação, operando-se por via dela o único efeito visado, ou seja, a transição do contrato para o NRAU.

13-04-2021

Revista n.º 10383/18.0T8LSB.L1.S1 - 2.ª Secção
Catarina Serra (Relatora)
Rijo Ferreira
João Cura Mariano

- I - A exigência legal da indicação do fundamento específico da recorribilidade tem em vista aquelas situações em que o recurso não é por princípio admissível, a menos que se invoque uma razão a que a lei associe a possibilidade extraordinária (específica) de recurso.
- II - Deste modo, se estamos perante uma revista normalmente admissível carece de razão de ser falar-se na omissão indevida dessa indicação.
- III - Com a Lei n.º 6/2006, que aditou ao CC o art. 1068.º, instituiu-se a regra da comunicabilidade ao cônjuge, de acordo com o regime de bens vigente, do direito do arrendatário habitacional.
- IV - Tal comunicabilidade opera relativamente a contratos estabelecidos anteriormente à entrada em vigor do RAU, que subsistam, e não apenas relativamente aos constituídos após a entrada em vigor da Lei n.º 6/2006.
- V - Quando se verifica um decaimento, não é através da ampliação do âmbito do recurso aberto pela outra parte que o recorrido poderá promover a reapreciação da decisão que lhe foi desfavorável, mas sim através de recurso próprio.

13-04-2021

Revista n.º 5968/15.0T8LRS-A.L1.S1 - 6.ª Secção
José Raínho (Relator)
Graça Amaral
Henrique Araújo

- I - Em contrato de arrendamento em que os executados intervieram como terceiros contraentes e declararam-se solidariamente como principais pagadores de todas as obrigações emergentes do referido contrato, renunciando ao benefício de excussão prévia, esse contrato e a sua interpelação constitui título executivo para poderem ser accionados nos termos do art. 14.º-A do NRAU.
- II - A notificação do fiador para permitir a obtenção contra ele de título justifica-se por razões de equilíbrio e proporcionalidade, atendendo à natureza das próprias obrigações tripartidas e ao facto de se tratar da criação de um título executivo cuja norma refere esse requisito para o arrendatário garantido.

20-05-2021

Revista n.º 8520/20.4T8PRT-B.P1.S1 - 7.ª Secção

Manuel Capelo (Relator)

Tibério Nunes da Silva

Maria dos Prazeres Beleza

- I - Numa situação em que a autora fez a entrega da carta de oposição à renovação de contrato de arrendamento não destinado a habitação no último dia do prazo, entregando-a em mão na portaria do edifício onde se situa o locado, mas não no espaço próprio dado em locação, e obtendo comprovativo da sua recepção pela funcionária da mesma portaria, por si contratada e sem que se demonstre que tem algum vínculo com a ré (não é sua representante), não se considera que a carta tenha sido recebida por alguém diverso do destinatário com os efeitos a que se reporta o art. 10.º do NRAU.
- II - A existência de domicílio convencionado não altera a situação, não havendo aplicação analógica da solução do art. 10.º, n.os 1 e 2, do NRAU, nas aludidas circunstâncias.

22-06-2021

Revista n.º 15337/18.4T8LSB.S1 - 1.ª Secção

Fátima Gomes (Relatora)

Fernando Samões

Maria João Vaz Tomé

O art. 15.º, n.º 2, do NRAU não mencionando a alternatividade ou a exclusividade de recurso ao PED e, não constituindo os documentos referidos nesse normativo, títulos executivos de recurso à execução para entrega de coisa imóvel arrendada, servido apenas de base à propositura desse procedimento, permite ao senhorio socorrer-se livremente de qualquer um dos meios ao seu dispor, a acção judicial de despejo ou do procedimento especial de despejo.

14-09-2021

Revista n.º 407/19.0T8ENT.E1.S1 - 7.ª Secção

Manuel Capelo (Relator)

Tibério Nunes da Silva

Maria dos Prazeres Beleza

- I - A arrendatária que, em resposta à comunicação do senhorio da sua intenção de fazer transitar o arrendamento para o NRAU, atualizando a renda e estipulando um prazo de duração do contrato de 5 anos, invoca a qualidade de “microentidade” sem, todavia, juntar documento comprovativo dessa condição, só o fazendo mais tarde, não fica impedida de beneficiar do regime previsto nos arts. 51.º, n.º 4, e 54.º, do NRAU.
- II - Perante a invocação, pela arrendatária, da referida condição de “microentidade”, e sua comprovação, e na ausência de acordo das partes, não fica o arrendamento submetido ao NRAU.
- III - Não pode falar-se em abuso do direito - *venire contra factum proprium* - por parte da arrendatária quando o senhorio não podia legitimamente confiar no acordo daquela para a transição do contrato de arrendamento para o NRAU, pois esta invocou e provou a sua qualidade de “microentidade” com vista a beneficiar do respetivo regime de transição.

- IV - O período de transição de cinco anos para o NRAU, previsto no art. 54.º, n.º 1, não tinha ainda decorrido ao tempo da entrada em vigor da Lei n.º 43/2017, de 14-06. Por força desta lei, o período de transição para o NRAU passou a ser de dez anos. Estamos perante um conflito de leis no tempo, que deve ser resolvido antes de se proceder à aplicação das normas aos factos da causa.
- V - Na determinação do regime aplicável ao prazo de transição para o NRAU do contrato de arrendamento (o art. 54.º, n.º 1, na versão que lhe foi dada pela Lei n.º 31/2012, ou antes naquela que lhe foi conferida pela Lei n.º 43/2017), importa atender ao art. 297.º do CC. No caso de vir alongar um prazo, a lei nova é aplicável aos prazos em curso, contando-se, todavia, todo o prazo decorrido desde o momento inicial.
- VI - Fonte de efeitos jurídicos é o decurso do prazo de cinco anos (art. 54.º, n.º 1, na versão que lhe foi dada pela Lei n.º 31/2012) - ou de dez (art. 54.º, n.º 1, na versão que lhe foi dada pela Lei n.º 43/2017) -, cumulativamente com a prévia invocação e prova da qualidade de “microentidade” por parte do arrendatário.

16-11-2021

Revista n.º 2578/18.3YLPRT.L1.S1 - 1.ª Secção

Maria João Vaz Tomé (Relatora)

António Magalhães

Jorge Dias

- I - De acordo com o art. 236.º, n.º 1, do CC; o sentido decisivo da declaração negocial é aquele que seria apreendido por um declaratário normal, ou seja, medianamente instruído e diligente, colocado na posição do declaratário real, perante o comportamento do declarante.
- II - O art. 238.º, n.º 1, do CC, estabelece que o sentido correspondente à impressão do destinatário não pode valer se não tiver um mínimo de correspondência, ainda que imperfeita, no texto do respetivo documento.
- III - Apesar de as partes não revogarem expressamente o contrato de arrendamento anteriormente celebrado, a sua revogação tácita pode deduzir-se de factos que com toda a probabilidade a revelem.
- IV - A Lei n.º 13/2019, ao abrigo do art. 12.º, n.º 2, 2.ª parte, do CC, na medida em que as suas disposições se revistam de natureza imperativa, aplica-se às relações jurídico-arrendatícias que subsistam à data do seu início de vigência, porquanto dispõe sobre o seu conteúdo e o conforma abstraindo do facto que lhes deu origem.
- V - O art. 297.º, n.º 2, do CC, não se aplica ao prazo de antecedência da comunicação da denúncia efetuada antes da entrada em vigor a Lei n.º 13/2019. Uma vez efetuada a comunicação pelo senhorio, não começa a correr qualquer prazo para que seja exercido um qualquer direito.
- VI - O decurso global do prazo de antecedência da comunicação de denúncia não tem o valor de um facto extintivo (constitutivo ou modificativo) de uma situação jurídica, pois este já se encontra verificado aquando do início de vigência da lei nova (art. 1101.º, al. c), do CC, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 13/2019).
- VII - A declaração de denúncia encontra-se, por conseguinte, abrangida pelo âmbito de competência ou de aplicabilidade da lei antiga (art. 1101.º, al. c), do CC, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012), porquanto é ela que determina a competência da lei aplicável.
- VIII - Para efeitos de determinação da lei aplicável à denúncia do contrato, afigura-se decisiva a data da sua comunicação pelo senhorio ao arrendatário.

30-11-2021

Revista n.º 19/20.5YLPRT.L1.S1 - 1.ª Secção

Maria João Vaz Tomé (Relatora)

António Magalhães

Jorge Dias

- I - Impendendo sobre a locadora o ónus de provar que desconhecia, sem culpa, a existência de infiltrações de água das chuvas, anteriores ao início da vigência do arrendamento e impeditivas da utilização do locado para o fim a que destina, e não tendo a mesma feito essa prova, tais infiltrações constituem vício da coisa locada gerador de incumprimento do contrato por parte dela, nos termos do art. 1032.º, al. a), do CC.
- II - Assim, se a locadora não cumpre a obrigação que sobre ela impendia de realizar as obras estruturais com vista a eliminar as infiltrações das águas pluviais pela cobertura, impedindo, deste modo, o uso do locado para o fim a que se destina, não tem a mesma fundamento para obter a peticionada declaração da resolução do contrato de arrendamento, nos termos do disposto na al. d) do n.º 2 do art. 1083.º do CC, uma vez que o não uso do locado é consequência da locadora não ter cumprido o contrato, por clara violação do art. 1031.º, al. b), do CC, sendo lícito à locatária, nestas circunstâncias e à luz do disposto no art. 428.º, deste mesmo código suspender o pagamento das rendas devidas até à eliminação daquelas anomalias.
- III - Mesmo nas hipóteses previstas nas als. a) a e) do n.º 2 do art. 1083.º do CC, a resolução do contrato de arrendamento não opera automaticamente, verificada que esteja a factualidade objetiva integradora de cada uma daquelas situações, sendo necessário averiguar, caso a caso, se a gravidade e as consequências derivadas dessas violações contratuais se revestem de suficiente gravidade para tornarem inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento.
- IV - O conceito de “inexigibilidade da manutenção do contrato de arrendamento”, há-se ser determinado com base num juízo objetivo e concreto de ponderação e proporcionalidade entre a intensidade concreta e o grau de censurabilidade da violação contratual cometida e a gravidade objetiva do efeito que lhe corresponde.
- V - Assim, para saber se certo comportamento ilícito e culposo do inquilino deve configurar-se como idóneo para produzir, segundo um juízo objetivo e casuístico de razoabilidade e proporcionalidade, a irremediável destruição da própria relação contratual, terá o intérprete e aplicador da lei, para alcançar a justiça do caso concreto, que formular um juízo de balanceamento ou ponderação, tendo em conta, por um lado, as concretas circunstâncias envolventes, quer do contrato e do fim que lhe subjaz, quer do incumprimento das obrigações do locatário e, por outro lado, a pretensão resolutiva do senhorio à luz dos princípios ou cláusulas gerais do abuso de direito e da boa fé contratual.
- VI - A circunstância da locatária ter alterado a sua estrutura societária por via do aumento do capital social, não configura, por si só, incumprimento com gravidade e relevância suficientes para tornar inexigível à locadora a manutenção do contrato e para justificar a resolução do contrato de arrendamento, à luz do disposto no art. 1083.º, n.º 2, al. e), do CC.
- VII - A invocação da exceção do não cumprimento pela locatária não extingue o direito da locadora ao pagamento das rendas, não constituindo fundamento para a restituição à locatária das rendas pagas.

09-12-2021

Revista n.º 3069/19.0T8LSB.L1-A.S1 - 2.ª Secção

Rosa Tching (Relatora)
Catarina Serra
Rijo Ferreira

- I - O contrato de arrendamento celebrado por um período de tempo inferior a seis anos, constitui um acto de administração, tendo a cabeça de casal poder legal bastante para o celebrar o que resulta dos arts. 1024.º, n.º 1, e 2079.º, do CC.
- II - A inclusão em contrato de arrendamento de uma cláusula de opção de compra pelo inquilino configura um elemento autónomo relativamente ao contrato de arrendamento, traduzindo um elemento típico dos pactos de preferência, implicando a inclusão de regras relativas a dois negócios diversos, tal como permite o disposto no art. 405.º, n.º 2, do CC.
- III - A obrigação de dar preferência ao réu na compra do imóvel arrendado ajustada no predito contrato de arrendamento, à qual foi aposta uma outra cláusula penal no valor de € 50 000,00 caso não fosse dado cumprimento a tal obrigação, transcende a mera administração, tratando-se antes de um acto de disposição que não incumbe ao cabeça de casal no exercício dessas funções, mas antes a todos os herdeiros, art. 2091.º, n.º 1, do CC.
- IV - A aludida cláusula, negociada por quem não detinha quaisquer poderes para o efeito, é nula e nenhum efeito, sem que, contudo, tal nulidade ponha em causa o demais contratado, mantendo-se o mesmo quanto ao arrendamento em si.

16-12-2021
Revista n.º 2174/18.5T8VLG.P1.S1 - 6.ª Secção
Ana Paula Boularot (Relatora)
Pinto de Almeida
José Rainho

- I - Determina-se no n.º 2 do art. 1069.º do CC, tal como alterado pela Lei n.º 13/2019, de 12-02, que, não sendo a falta de redução a escrito do contrato de arrendamento imputável ao arrendatário, este possa provar a existência de título por qualquer forma admitida em direito, demonstrando a utilização do locado pelo arrendatário sem oposição do senhorio e o pagamento mensal da respetiva renda por um período de 6 meses.
- II - Sendo certo que (resulta agora claramente da lei) a redução a escrito é mero requisito *ad probationem*, pode o documento escrito ser substituído, para efeito de prova, ao abrigo do art. 364.º do CC, por confissão expressa.
- III - A confissão expressa é susceptível de ser obtida por depoimento de parte, o que o juiz pode determinar em qualquer estado do processo, nos termos do art. 452.º, n.º 1, do CPC.

12-01-2022
Revista n.º 4268/20.8T8PRT.P1.S1 - 2.ª Secção
Catarina Serra (Relatora)
Rijo Ferreira
João Cura Mariano

- I - A exigência da forma escrita para os contratos de arrendamento constante do art. 1069.º, n.º 1, do CC, é meramente *ad probationem*, pelo que, mesmo que não se demonstre que a falta de observância de forma é imputável ao senhorio, a celebração do contrato de arrendamento pode ser provada por confissão expressa, judicial ou extrajudicial, contanto

que, neste último caso, a confissão conste de documento de igual ou superior valor probatório (art. 364.º, n.º 2, do CC).

- II - Esta confissão tem que ser expressa, pelo que estão excluídas as confissões resultantes da não impugnação de factos nos articulados, razão pela qual não é possível na fase de condensação apurar da celebração de um contrato de arrendamento não escrito, mas já poderá resultar de depoimento de parte, o qual poderá ser determinado pelo juiz.

12-01-2022

Revista n.º 9715/19.9T8LRS.L1.S1 - 2.ª Secção

João Cura Mariano (Relator)

Fernando Baptista

Vieira e Cunha

I - *Conforme o art. 615.º, n.º 1, al. c), 1.ª parte, do CPC, é nula a sentença quando os fundamentos estejam em oposição com a decisão.*

II - Não se verifica essa oposição quando, no dispositivo do acórdão, o tribunal, coerente e convergentemente com a correspondente fundamentação, julga que o negócio ulteriormente celebrado pelas partes se consubstancia num novo contrato de arrendamento e não num aditamento ou numa mera modificação ao contrato anterior.

III - De acordo com o art. 615.º, n.º 1, al. d), 1.ª parte, do CPC, *é nula a sentença quando: (...) d) o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar.* Esta nulidade decorre do art. 608.º, n.º 2, do CPC.

IV - Se o tribunal, com base, *inter alia*, na observância das regras hermenêuticas contidas nos arts. 236.º e ss. do CC, conclui que as partes pretenderam celebrar um novo negócio jurídico, dotado de uma nova e diversa economia negocial, regulando de modo diferente os seus interesses, revogando o contrato de arrendamento urbano não habitacional anteriormente celebrado, a falta de desenvolvimento da distinção entre “alterações substanciais” e “elementos acessórios” do contrato de arrendamento não fere o acórdão de nulidade por omissão de pronúncia.

18-01-2022

Incidente n.º 19/20.5YLPRT.L1.S1 - 1.ª Secção

Maria João Vaz Tomé (Relatora)

António Magalhães

Jorge Dias

I - O não cumprimento da obrigação de restituição do locado, nos termos do art. 1045.º do CC, faz incorrer os locatários em mora a partir da cessação do contrato de locação, com excepção do período em que, por força de decisão proferida em procedimento cautelar de restituição provisória de posse, os locatários estiveram na posse do locado.

II - A mora não cessa com a restituição das chaves do locado a um dos senhorios, se esse senhorio interveio na acção como interveniente principal associado aos autores/locatários.

02-02-2022

Revista n.º 2257/18.1T8OER.L1.S1 - 1.ª Secção

António Magalhães (Relator)

Jorge Dias

Isaías Pádua

A venda, em processo executivo, de imóvel arrendado para habitação, quando o contrato de arrendamento tenha sido celebrado depois da constituição de hipoteca sobre esse imóvel, não faz caducar o arrendamento, como decorre do art. 1057.º do CC, não sendo aplicável o art. 824.º, n.º 2, do CC.

15-02-2022

Revista n.º 718/11.2TBALQ-B.L1.S1 - 1.ª Secção

Maria Clara Sottomayor (Relatora)

Pedro de Lima Gonçalves

Fernando Samões

- I - O regime legal da interpretação dos negócios jurídicos está concentrado, quanto às suas regras gerais, nos arts. 236.º a 239.º do CC.
- II - Podendo afirmar-se, sem prejuízo de tais regras, que a primeira regra de interpretação até será a vontade real comum, o sentido subjetivo comum, ou seja, se há consenso das partes, do declarante e do declaratário, sobre o sentido da declaração, é de acordo com ele que a declaração deve ser interpretada.
- III - Estando a segunda regra contida no art. 236.º, n.º 2, do CC, segundo a qual, em caso de divergência entre o sentido subjetivo da declaração e o seu sentido objetivo, prevalece o sentido subjetivo desde que o declaratário o conheça (em conformidade com o ditame da velha máxima falsa demonstrativo non nocet).
- IV - E, em caso de divergência entre o sentido subjetivo da declaração e o seu sentido objetivo, desconhecendo o declaratário a vontade real do declarante, prevalece, segundo a terceira regra, contida no art. 236.º, n.º 1, do CC, o sentido objetivo da declaração, salvo se o declarante não puder contar com ele, isto é, desde que tal sentido não colida com a expectativa razoável do autor da declaração: é a chamada teoria da impressão do destinatário.
- V - Assim, não havendo acordo das partes quanto à vontade real comum que presidiu ao texto de cláusula duma transação judicial e nada se tendo provado em termos do que era a vontade real dos declarantes, ficamos, em termos interpretativos, circunscritos/confinados à aplicação da regra contida no art. 236.º, n.º 1, do CC, pelo que, dizendo-se no texto da cláusula que o contrato de arrendamento “fica sujeito ao regime do NRAU com efeitos desde 01-06-2018”, a interpretação da cláusula tem que ir no sentido de considerar que o contrato de arrendamento existente entre as partes ficou submetido ao NRAU em 01-06-2018 e não que o contrato de arrendamento fica sujeito ao regime do NRAU no prazo que estiver e/ou vier a ser previsto no art. 54.º, n.º 1, do NRAU (prazo que, após a data da transação, foi majorado de 5 para 10 anos e que nesta interpretação da cláusula faria o contrato ficar submetido ao NRAU apenas em 01-06-2023).
- VI - Decorrido o prazo/período (previsto no art. 54.º, n.º 1, do NRAU) de suspensão da possibilidade de operar a transição do contrato para o NRAU, pode o senhorio promover novamente essa transição, remetendo, para o efeito, nova comunicação ao arrendatário, com o teor constante do art. 50.º, aplicando-se a esta comunicação e respetiva resposta do arrendatário, com as consequências daí resultantes, os mesmos trâmites que seriam aplicáveis à primeira com a exceção constante do art. 54.º, n.º 6, al. a), deixando assim de ser possível ao arrendatário invocar alguma das circunstâncias excecionais previstas no n.º 4 do art. 51.º.
- VII - Nova comunicação em que o senhorio pode, assim como podia na primeira comunicação, propor, com total liberdade, o valor da renda, o tipo e a duração do contrato (como resulta do art. 50.º, al. a), para que remete o art. 54.º, n.º 6, do NRAU).
- VIII - Inexistindo qualquer obstáculo à possibilidade de o senhorio, perante a discordância do arrendatário relativamente ao valor atualizado da renda por si proposto - apenas perante tal

discordância do arrendatário, não exigindo o art. 33.º, n.º 5, que a discordância inclua o tipo e a duração do contrato - promover, querendo, a denúncia do contrato.

- IX - Sendo isto que resulta do NRAU, a cláusula do mesmo contrato de transação (celebrada em 23-02-2016), em que se diz que “findo o período transitório de 5 anos, aplicar-se-á o previsto no n.º 6 do art. 54.º do NRAU”, tem que ser interpretada e aplicada - uma vez que a transição para o NRAU está já estabelecida/fixada na anterior cláusula - em tudo o que a sua aplicação não estiver prejudicada, ou seja, como querendo dizer que, após 01-06-2018, a senhoria teria que voltar a repetir o procedimento (que é o que, em termos práticos, se prevê no art. 54.º, n.º 6, do NRAU), teria que voltar a remeter nova comunicação à ré/arrendatário, com o teor constante do art. 50.º, aplicando-se a esta comunicação e respetiva resposta do arrendatário, com as consequências daí resultantes, os mesmos trâmites que seriam aplicáveis à primeira, com a exceção constante do art. 54.º, n.º 6, al. a), deixando de ser possível ao arrendatário a invocação de qualquer uma das circunstâncias excepcionais previstas no n.º 4 do art. 51.º e inexistindo qualquer obstáculo à possibilidade de o senhorio, perante a discordância do arrendatário relativamente ao valor atualizado da renda por si proposto, promover, querendo, a denúncia do contrato.

27-04-2022

Revista n.º 2052/19.0T8BRG.G1.S1 - 6.ª Secção

A. Barateiro Martins (Relator)

Luís Espírito Santo

Ana Paula Boularot

- Se a ponderação prévia a que se procedeu no acórdão recorrido, e a que se não procedeu no acórdão fundamento, incluiu decisivamente o disposto no actual art. 1083.º CC, proveniente da Lei n.º 6/2006, de 27-02, em matéria dos fundamentos da resolução do contrato de arrendamento, e se, no acórdão recorrido se entendeu que o disposto no art. 1083.º, n.º 2, CC inclui cláusulas de resolução apenas exemplificativas (no referido n.º 2), analisadas à luz de conceitos como a gravidade e as consequências do incumprimento, ou a inexigibilidade da manutenção do arrendamento para a outra parte, tal divergiu do acórdão fundamento, que baseou a resolução do contrato, à luz do elenco do art. 64.º, n.º 1, do RAU (al. f), norma essa taxativa quanto aos deveres principais ou secundários de prestação e aos deveres acessórios de conduta, a cargo do arrendatário, cuja violação poderia acarretar, a requerimento do senhorio, a extinção do arrendamento.
- II - Nessa medida, inexistente a necessária identidade substantiva do quadro normativo em que se insere a questão a uniformizar.

07-06-2022

Recurso para uniformização de jurisprudência n.º 3069/19.0T8LSB.L1.S1-A - 2.ª Secção

Vieira e Cunha (Relator)

Ana Paula Lobo

Tomé Gomes

- I - O título executivo previsto no art.14.º-A da Lei n.º 6/2006 (denominada NRAU) pode ser feito valer contra o fiador do arrendatário, desde que este seja notificado diretamente dos montantes em dívida, como decorre do disposto no art. 1041.º, n.os 5 e 6, do CC (aditados pela Lei n.º 13/2019).
- II - Tal solução não constitui uma violação do *numerus clausus* dos títulos executivos previstos no art. 703.º do CPC, porque, em rigor, o art. 14.º-A não enuncia, em termos excludentes, o

sujeito em relação ao qual o título executivo pode ser feito valer. Esta norma define a estrutura constitutiva do título (integrado por dois documentos: *contrato de arrendamento e comunicação do montante em dívida*) e delimita a tipologia de débitos relativamente aos quais tal título se torna normativamente operativo (*rendas, encargos, despesas que corram por conta do arrendatário*).

21-06-2022

Revista n.º 9443/20.2T8SNT-A.L1.S1 - 6.ª Secção

Maria Olinda Garcia (Relator)

Ricardo Costa

A. Barateiro Martins

I - Os senhorios do contrato de arrendamento destinado ao funcionamento de um restaurante, instalado no rés-do-chão, que realizam obras no primeiro andar (também sua propriedade), causadoras de inundações que determinam o encerramento do restaurante, tanto podem ser responsabilizados por factos ilícitos (art. 483.º do CC), por violação do direito de propriedade do autor (enquanto faculdade de retirar rendimentos do restaurante), como na qualidade de locadores por incumprimento do dever de garantirem o gozo da coisa locada e de se absterem de praticar atos impeditivos desse gozo [art.1031.º, al. b), 1037.º, n.º 1, e 798º, do CC].

II - Se durante o período em que o restaurante se encontrou encerrado sobreveio a pandemia da doença Covid 19, com as inerentes restrições ao funcionamento dos restaurantes (a partir de março de 2020), os fatores de cálculo da indemnização não podem ser idênticos aos correspondentes ao tempo decorrido até aí, pelo que é correta a decisão de relegar para liquidação de sentença a determinação da concreta quantificação da obrigação de indemnizar.

05-07-2022

Revista n.º 182/19.8T8PVZ.P1.S1 - 6.ª Secção

Maria Olinda Garcia (Relatora)

Ricardo Costa

A. Barateiro Martins

Entre as várias soluções legais potencialmente invocáveis pelo arrendatário (extinção do contrato, realização de obras, redução de renda), face à existência de vícios ou defeitos na coisa locada que diminuem o seu gozo, não se encontra a hipótese de o arrendatário deixar de cumprir a sua obrigação principal, ou seja, a obrigação de pagar as rendas. Assim, enquanto o contrato de arrendamento se mantiver em vigor, mantendo-se o arrendatário no gozo do imóvel (ainda que diminuído), e mantendo o imóvel a aptidão para servir, na essência, o fim a que é destinado, não lhe é lícito, por ato de sua vontade unilateral, suspender o pagamento total das rendas.

05-07-2022

Revista n.º 564/19.5YLPRT.L1.S1 - 6.ª Secção

Maria Olinda Garcia (Relatora)

Ricardo Costa

A. Barateiro Martins

- I - A declaração de nulidade do contrato de arrendamento conduz à respectiva liquidação, nos termos do art. 289.º do CC, o que implica que a locatária, para além de restituir a coisa locada, tenha de restituir o gozo da coisa e a locadora tenha e restituir as rendas pagas (o gozo da coisa versus o pagamento das rendas).
- II - O gozo da coisa locada não é susceptível de restituição em espécie, pelo que haverá que restituir o valor correspondente, o qual, por expressa convenção das partes, não poderá deixar de ser o da contraprestação acordada.
- III - A vontade das partes condiciona, deste modo, os deveres de restituição, conformando-se o conteúdo destes, no essencial, através do estipulado pelas partes no contrato inválido.
- IV - A aplicabilidade do abuso do direito na modalidade do *venire contra factum proprium* depende de uma ponderação global dos elementos presentes (número e intensidade) e de um controlo da adequação material da solução no caso concreto, com vista a averiguar se a solução é realmente necessária e adequada no plano ético-jurídico.
- V - Age em abuso do direito na modalidade de *venire contra factum proprium* quem, sabendo que o local arrendado não podia ser usado para o fim pretendido, celebra, ainda assim, o contrato de arrendamento e permanece como locatária por mais de cinco anos e vem arguir a nulidade do contrato por falta de licença para o fim pretendido apenas quando ocorre a resolução do contrato por falta de pagamento das rendas, o despejo e os pedidos da sua condenação no pagamento das rendas devidas e de indemnização por mora na restituição do locado.
- VI - Tendo a locatária acordado com a locadora, no contrato de arrendamento, que suportaria os encargos da realização de certos trabalhos ou obras no locado, não pode agora, simplesmente, “desembaraçar-se” do compromisso assumido ao abrigo da nulidade do contrato, dado que isso configuraria um *venire contra factum proprium*.

15-09-2022

Revista n.º 18617/18.5T8PRT.P1.S1 - 2.ª Secção

Catarina Serra (Relatora)

Rijo Ferreira

João Cura Mariano

- I - No domínio do arrendamento, o obrigado à preferência deve mencionar, designadamente, os bens a vender (incluindo aqueles não locados que possam ser vendidos em conjunto) com os ónus que eventualmente recaiam sobre os mesmos, o preço de cada um deles, devidamente discriminado, as condições de pagamento, data da celebração da escritura e, ainda, o prazo legal para o exercício do direito de preferência.
- II - Não se verifica abuso de direito se a preferente não responde à comunicação eivada de elementos erróneos e exerce posteriormente a acção de preferência.

11-10-2022

Revista n.º 1764/19.3T8PNF.P1.S1 - 1.ª Secção

António Magalhães (Relator)

Jorge Dias

Jorge Arcanjo

- I - A Lei n.º 63/77, de 25-08, estabeleceu o direito de preferência do arrendatário habitacional em caso de transmissão onerosa do local arrendado e, posteriormente, o RAU replicou no art. 47.º e em termos idênticos esse mesmo direito.

- II - Na vigência desses dois diplomas o entendimento maioritário da doutrina e da jurisprudência entendeu que quando não se achasse instituído o regime de propriedade horizontal e o direito de preferência existisse a favor dos locatários habitacionais, o arrendatário dum parte ou os arrendatários coligados podiam exercer o direito de preferência em relação à totalidade do prédio vendido onde se situasse o local arrendado;
- III - Havia ainda na vigência desses dois diplomas um entendimento minoritário na doutrina e na jurisprudência que defendia a inadmissibilidade desse direito de preferência por a lei não contemplar no seu texto o direito de preferência de arrendatário de parte alíquota sobre a totalidade do prédio urbano indiviso e, também, porque constituído o direito de preferência do arrendatário sobre a sua condição de locador de um determinado e concreto arrendado, excederia esse fundamento a possibilidade de ele adquirir através da preferência a totalidade do imóvel constituído por várias partes integrantes arrendadas ou arrendáveis.
- IV - Com o NRAU e a redação do art. 1091.º do CC passou a ser unânime na jurisprudência do STJ o entendimento de segundo o direito de preferência conferido ao arrendatário está confinado ao andar ou à parte do prédio que constitui o objeto concreto do contrato de arrendamento, o qual, para ser transacionável, deve estar juridicamente autonomizado não tendo o arrendatário de parte do prédio não constituído em propriedade horizontal, direito de preferência sobre a totalidade do prédio, nem sobre a parte arrendada.
- V - Tendo presente que à situação em concreto se aplica a Lei n.º 63/77 e que a realização da venda do imóvel teve lugar em 1984, a interpretação desses normativos deve ser realizada tendo atenção às condições específicas do tempo em que são aplicados e estas condições determinam que entendamos, mesmo no âmbito de tais normativos que o arrendatário de parte do prédio não constituído em propriedade horizontal não tem direito de preferência sobre a totalidade do prédio, nem sobre a parte arrendada, inscrevendo-nos na corrente de entendimento jurisprudencial que era minoritária e que, veio a evoluir para a que hoje é unânime no Supremo.

13-10-2022

Revista n.º 3391/08.1TVLSB.L1.S1 - 7.ª Secção

Manuel Capelo (Relator)

Tibério Nunes da Silva

Nuno Ataíde das Neves

- I - Numa ação em que o autor reivindique a propriedade sobre um imóvel habitacional, pedindo a condenação dos réus a desocupá-lo e a entregar-lho, e recusando-se estes a tal com a invocação de serem arrendatários do mesmo, a venda, por ato entre vivos, do imóvel a terceiro na pendência da ação, não retira a legitimidade àquele para prosseguir com os termos da ação, enquanto não for substituído (por meio de habilitação) pelo adquirente.
- II - Não ocorrendo a situação de exceção prevista no n.º 3 do art. 263.º do CPC (relativa ao registo da ação e da aquisição), a sentença que vier a ser proferida nos autos produz efeitos de caso julgado em relação ao adquirente/não interveniente.
- III - O regime de transmissão por morte da posição de arrendatário é definido e aferido pela lei que estiver em vigor à data do evento que determina essa transmissão - o óbito do arrendatário -, e não pela lei que vigorava à data em que foi celebrado o contrato.
- IV - Sendo aplicável ao caso o regime transitório consagrado no art. 57.º do NRAU (na sua versão originária), o mesmo - ao restringir as situações daquela transmissão da posição de arrendatário, no que concerne a contratos de arrendamento habitacional celebrados anteriormente - não enferma de inconstitucionalidade (material), por alegada violação dos princípios da igualdade e da confiança.

- V - A privação de uso de imóvel (por ocupação ilegítima de terceiro) pelo seu proprietário, configura, só por si, um dano (patrimonial, por regra) próprio (e autónomo), e que como tal dever ser indemnizado, independentemente da prova dos concretos prejuízos resultantes dessa privação, ou seja, da prova da utilidade ou vantagem concretas que o seu proprietário dele teria extraído durante esse período.

25-10-2022

Revista n.º 12912/19.3T8PRT.P1.S1 - 1.ª Secção

Isaías Pádua (Relator)

Manuel Aguiar Pereira

Maria Clara Sottomayor

- I - O elenco das als. do n.º 2 do art. 1083.º do CC, como constituindo fundamento de resolução do contrato de arrendamento, é meramente exemplificativo.
- II - Releva qualquer incumprimento contratual culposo, que num juízo objectivo, proporcional e razoável, permita concluir pela inexigibilidade da manutenção da relação de arrendamento.
- III - Não é fundamento de resolução do arrendamento o comportamento do arrendatário que oculta um rendimento, não declarado para efeitos fiscais, na resposta à comunicação em que o senhorio manifesta a intenção de fazer transitar o contrato para o NRAU e a atualizar a renda, nos termos previstos nos arts. 30.º a 37.º da Lei n.º 31/2012 do NRAU.

27-10-2022

Revista n.º 12514/19.4T8LSB.L1.S1 - 7.ª Secção

Ferreira Lopes (Relator)

Manuel Capelo

Tibério Nunes da Silva

- I - Numa situação em que os autores e a ré celebraram, em 06-06-1998, um contrato de arrendamento para fins não habitacionais, encontrando-se demonstrado que a ré realizou obras no imóvel locado com autorização dos então senhorios, o que estava contratualmente previsto, é de considerar lícita a cláusula contratual em que as partes manifestaram, inequivocamente, querer afastar o regime supletivo em caso de realização de obras que implicassem a modificação ou alteração da estrutura do imóvel locado, deixando claro que tais obras apenas poderiam ocorrer com autorização dos senhorios e que, mesmo sendo realizadas com autorização, a arrendatária nunca teria direito a indemnização.
- II - Não há abuso de direito numa situação em que as partes aceitaram que a ré não teria direito a qualquer pretensão indemnizatória pela realização de obras no imóvel locado, que implicassem a modificação ou alteração da sua estrutura, quando a recusa dos autores em pagar uma compensação pela realização de obras não encontra qualquer fundamento nos factos provados no caso concreto, em que se destaca: a ré usufruiu do novo edifício por cerca de 18 anos, mediante o pagamento de uma renda de cerca de € 87,00, que corresponde a um valor bastante diminuto; o contrato de arrendamento findou por falta de pagamento de rendas imputada à ré; a ré fez um investimento avultado com a realização das obras.

08-11-2022

Revista n.º 542/18.1T8MNC.G1.S1 - 1.ª Secção

Pedro de Lima Gonçalves (Relator)

Maria João Vaz Tomé

António Magalhães

- I - O contrato de arrendamento urbano celebrado no domínio do RAU é formal e esta natureza formal determina que a declaração nele constante não possa valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respetivo documento, ainda que imperfeitamente expresso (art. 238.º, n.º 1, do CC).
- II - No que respeita ao arrendamento urbano para habitação, o n.º 1 do art. 98.º do RAU, inserido na Subsecção 1 relativa aos contratos de duração limitada, da Secção VI, do Capítulo II, previa que as partes podiam estipular um prazo para a duração efetiva do arrendamento urbano para habitação, desde que a respetiva cláusula fosse inserida no texto escrito do contrato, assinado pelas partes.
- III - Não é exigível o recurso a uma qualquer fórmula convencional para que se entenda que as partes pretenderam sujeitar um certo contrato de arrendamento urbano ao regime dos contratos de duração limitada, exigindo-se contudo que do texto contratual decorra que as partes, direta ou indiretamente, quiseram submeter o contrato ao regime da duração limitada.

10-01-2023

Revista n.º 2857/19.2T8OER.L1.S1 - 7.ª Secção

Manuel Capelo (Relator)

Tibério Nunes da Silva

Nuno Ataíde das Neves

- I - A Lei n.º 13/2019, de 12-02, visou estabelecer um conjunto de medidas com a finalidade de corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, privilegiando a posição dos primeiros, através do reforço da segurança e a estabilidade do arrendamento urbano.
- II - Tendo o contrato sido celebrado em data anterior à entrada em vigor deste diploma legal, apesar de a nova lei lhe ser aplicável, impõe-se a interpretação conjunta destes dois normativos, o art. 1096.º e o art. 1097.º, n.º 3, do CC.
- III - Como a 1.ª renovação do contrato de arrendamento habitacional celebrado entre as partes (a que teve lugar em 01-02-2019, data em que se completou o prazo inicial de um ano convencionalizado para a sua vigência) ainda ocorreu à sombra do regime jurídico anterior à entrada em vigor da citada Lei n.º 13/2019, a renovação subsequente (a que teria lugar em 01-02-2020, já que a renovação ocorrida em 01-02-2019 - a primeira - o foi por um ano, ao abrigo da estipulação contratual contida na cláusula terceira do contrato celebrado entre as partes em 07-02-2038, estipulação essa consentida pelo n.º 1 do art. 1096.º do CC, na redação introduzida pela então vigente Lei n.º 31-2012) escapou à disciplina imperativa instituída pela mesma Lei n.º 13/2019 para a 1.ª renovação dos arrendamentos habitacionais com prazo certo.
- IV - Assim sendo, a oposição a essa 2.ª renovação, comunicada pelo senhorio à arrendatária por carta datada remetida em 05-07-2019 e recebida em 07-07-2019, não deixou de produzir efeitos, visto ter sido feita com observância da antecedência exigida pela al. b) do n.º 1 do art. 1097.º do CC, obstando assim à renovação (por mais um ano) do contrato de arrendamento, em 01-02-2020.

17-01-2023

Revista n.º 7135/20.1T8LSB.L1.S1 - 1.ª Secção

Pedro de Lima Gonçalves (Relator)

Maria João Vaz Tomé

António Magalhães

Para que relações contratuais constituídas antes da data de entrada em vigor do NRAU possam ficar sujeitas ao regime aplicável aos contratos constituídos após a sua entrada em vigor terá de haver acordo expresse entre arrendatário e senhorio quanto a essa transição, sendo para isso insuficiente o acordo quanto à actualização da renda na primeira negociação encetada pelo senhorio com esse objectivo.

16-03-2023

Revista n.º 278/19.6T8FAF.G1.S1 - 2.ª Secção

Ana Paula Lobo (Relatora)

Afonso Henrique

Isabel Salgado

- I - Numa ação em que o autor reivindique a propriedade sobre um imóvel habitacional, pedindo a condenação dos réus a desocupá-lo e a entregar-lho, e recusando-se estes a tal com a invocação de serem arrendatários do mesmo, a venda, por ato entre vivos, do imóvel a terceiro na pendência da ação, não retira a legitimidade àquele para prosseguir com os termos da ação, enquanto não for substituído (por meio de habilitação) pelo adquirente.
- II - Não ocorrendo a situação de exceção prevista no n.º 3 do art. 263.º do CPC (relativa ao registo da ação e da aquisição), a sentença que vier a ser proferida nos autos produz efeitos de caso julgado em relação ao adquirente/não interveniente.
- III - O regime de transmissão por morte da posição de arrendatário é definido e aferido pela lei que estiver em vigor à data do evento que determina essa transmissão - o óbito do arrendatário -, e não pela lei que vigorava à data em que foi celebrado o contrato.
- IV - Sendo aplicável ao caso o regime transitório consagrado no art. 57.º do NRAU (na sua versão originária), o mesmo - ao restringir as situações daquela transmissão da posição de arrendatário, no que concerne a contratos de arrendamento habitacional celebrados anteriormente - não enferma de inconstitucionalidade (material), por alegada violação dos princípios da igualdade e da confiança.
- V - A privação de uso de imóvel (por ocupação ilegítima de terceiro) pelo seu proprietário, configura, só por si, um dano (patrimonial, por regra) próprio (e autónomo), e que como tal deve ser indemnizado, independentemente da prova dos concretos prejuízos resultantes dessa privação, ou seja, da prova da utilidade ou vantagem concretas que o seu proprietário dele teria extraído durante esse período.

28-03-2023

Revista n.º 4611/22.5T8PRT.P1-A.S1 - 1.ª Secção

Isaías Pádua (Relator)

Manuel Aguiar Pereira

Jorge Leal

- I - A comunicação prevista no art. 1098.º, n.º 3, do CC, feita pelo arrendatário à mandatária do locador, num contexto de troca de correspondência no qual o locador havia passado a dirigir-se ao arrendatário através da sua mandatária, deve equiparar-se à comunicação feita diretamente para o domicílio do locador (constante do contrato), pois o n.º 3 do art. 9.º-D da Lei n.º 6/2006 também permite que as cartas sejam enviadas para o endereço constante

- da sua comunicação imediatamente anterior, podendo esta comunicação ser feita através de mandatário do locador.
- II - Tendo o autor-locador confessado que a comunicação prevista no art. 1098.º, n.º 3, do CC foi recebida pela sua mandatária, no respetivo escritório, não se pode considerar essa comunicação ineficaz por não ter sido enviada diretamente ao locador para o domicílio constante do contrato.
- III - A exigência de que as comunicações do arrendatário destinadas a extinguir o contrato de arrendamento sejam dirigidas, por carta registada com aviso de receção, para o domicílio do locado constante do contrato de arrendamento (quando não exista convenção em sentido diverso), como decorre dos n.os 1 e 3 do art. 9.º da Lei n.º 6/2006, não constitui uma formalidade substancialmente constitutiva dos direitos extintivos. Constitui, sim, uma formalidade respeitante à segurança e certeza das comunicações entre as partes, destinada, na essência, a cumprir uma função probatória.
- IV - O arrendatário que comunica ao senhorio, em 03-12-2019, que pretende “denunciar” o contrato, com efeito em 31-12-2019, não tendo cumprido o prazo de pré-aviso previsto no n.º 3 do art. 1098.º, só pode alcançar o efeito extintivo dessa comunicação mediante o pagamento da penalização prevista no n.º 6 do art. 1098.º, correspondente ao tempo de pré-aviso em falta, que no caso concreto era o equivalente à renda de quatro meses (dado que o contrato tinha a duração de um ano). Não tendo o arrendatário procedido ao pagamento da penalização exigida pelo n.º 6 do art. 1098.º, aquela comunicação não produz o efeito extintivo do contrato. A inobservância do prazo de pré-aviso, previsto no n.º 3 do art. 1098.º, só não torna a comunicação ineficaz se existir pagamento da penalização prevista no n.º 6 desse artigo. Não existindo este pagamento, a comunicação é ineficaz por incumprimento do sucedâneo legal do prazo de pré-aviso que não foi observado.
- V - Embora o n.º 6 do art. 1098.º não estabeleça expressamente o momento em que aquele pagamento deva ser efetuado, sendo esse pagamento um pressuposto do efeito extintivo da “denúncia”, ele deverá encontrar-se realizado no momento em que o contrato se deve extinguir.
- VI - Não tendo o arrendatário procedido à oposição à renovação com a antecedência prevista no art. 1098.º, n.º 1 do CC, e não sendo eficaz a sua comunicação destinada a “denunciar” o contrato nos termos do art. 1098.º, n.º 3 e n.º 6, o contrato renova-se no final do seu prazo inicial. Não tendo o arrendatário procedido ao pagamento das rendas respeitantes aos últimos dois meses de vigência do prazo inicial do contrato, nem a qualquer mês do seu período de renovação, existe fundamento para a resolução do contrato, nos termos do art. 1083.º, n.º 3, do CC.

03-05-2023

Revista n.º 1286/21.2T8LSB.L1.S1 - 6.ª Secção

Maria Olinda Garcia (Relatora)

Ricardo Costa

A. Barateiro Martins

- I - Com a publicação da Lei n.º 6/2006, que aditou ao CC o art. 1068.º, instituiu-se a regra da comunicabilidade para todos os arrendamentos de prédios urbanos para fins habitacionais ou não habitacionais e do art. 59.º do NRAU resulta a aplicação do art. 1068.º a contratos anteriores, que subsistam, e não apenas aos constituídos após a sua entrada em vigor.
- II - O art. 579.º do CPC estabelecendo que “o tribunal conhece oficiosamente das exceções perentórias cuja invocação a lei não torne dependente da vontade do interessado” impõe que a comunicabilidade do arrendamento ao cônjuge sobrevivente prevista no art. 1068.º do CC, como exceção perentória, é de conhecimento oficioso porque a lei não indica que o seu

conhecimento esteja dependente da vontade do interessado, o que ocorreria se o art. 1068.º incluísse essa advertência.

III - Se em reconvenção for pedida a transmissibilidade do arrendamento ao cônjuge sobrevivente com outro fundamento que não o previsto no art. 1068.º do CC, tendo tal pedido como significado útil constituir uma oposição à pretensão da autora de obter a entrega do imóvel arrendado, totalmente livre e devoluto de pessoas e bens pode ainda, nos termos do princípio da flexibilidade do pedido, conhecer-se e decidir-se a transmissibilidade prevista no art. 1068.º do CC.

IV - Se os elementos de facto que se devem exigir (a prova do casamento e do regime de bens, a data do arrendamento e do óbito do arrendatário) se encontram provados nos autos nada obsta a que o tribunal se pronuncie e decrete esse direito.

11-05-2023

Revista n.º 1309/20.2T8OER.L1.S1 - 7.ª Secção

Manuel Capelo (Relator)

Nuno Ataíde das Neves

Sousa Pinto

Nos arrendamentos para fins não habitacionais, celebrados antes do DL n.º 257/95, de 30-09, o locador que pretenda promover a transição do contrato para o NRAU, sem actualização da renda, não está obrigado à indicação do valor do locado, avaliado nos termos dos arts. 35.º e ss. do CIMI, nem à junção da cópia da caderneta predial urbana, como previsto nas als. b) e c) do art. 50.º da Lei n.º 6/2006, de 27-02, na redacção da Lei n.º 79/2014, de 19-12.

15-06-2023

Recurso para uniformização de jurisprudência n.º 10383/18.0T8LSB.L1.S1-A

Maria da Graça Trigo (Relatora)

Rosa Tching

Fátima Gomes

Maria Olinda Garcia

Catarina Serra

Oliveira Abreu

Maria João Vaz Tomé (declaração de voto)

Rijo Ferreira

Ferreira Lopes

João Cura Mariano

Tibério Nunes da Silva

Fernando Batista

Nuno Ataíde das Neves

Freitas Neto

Maria dos Prazeres Beleza

Pedro Lima Gonçalves (vencido)

Graça Amaral (vencida)

António Magalhães (vencido)

Ricardo Costa (vencido)

Jorge Dias (vencido)

Manuel Capelo (vencido)

A. Barateiro Martins (vencido)

Vieira e Cunha (vencido)

Luís Espírito Santo (vencido)

Maria Clara Sottomayor (vencida)
José Rainho (vencido)
Ana Paula Boularot (vencida)

O art. 1091.º do CC, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 64/2018, de 29-10, não confere ao arrendatário habitacional de parte de um imóvel, que não se encontra sujeito ao regime da propriedade horizontal, o direito de preferência na compra desse imóvel.

14-09-2023
Revista n.º 135/20.3T8PVZ.P1.S1 - 2.ª Secção
João Cura Mariano (Relator)
Rijo Ferreira
Afonso Henrique

- I - A norma transitória do art. 26.º do NRAU, na redacção da Lei n.º 31/2012, de 14-08, não foi revogada pela Lei n.º 13/2019, de 12-02.
- II - A renovação automática dos contratos de arrendamento urbano celebrados no âmbito de vigência do RAU, aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15-10, não é aplicável o art. 1096.º do CC, na redação da Lei n.º 13/2019, mas sim o n.º 3 do art. 26.º do NRAU.

14-09-2023
Revista n.º 1824/22.3T8VCT.G1.S1 - 7.ª Secção
Ferreira Lopes (Relator)
Lino Ribeiro
Manuel Capelo

Na sequência da alteração introduzida ao n.º 1 do art. 1096.º do CC pela Lei n.º 13/2019, de 12-02, os contratos de arrendamento habitacionais, com prazo certo, quando renováveis, estão sujeitos à renovação pelo prazo mínimo de três anos.

20-09-2023
Revista n.º 3966/21.3T8GDM.P1.S1 - 1.ª Secção
Jorge Leal (Relator)
Maria João Vaz Tomé
Jorge Arcanjo

- I - O art. 1068.º do CC na redação dada pela Lei n.º 6/2006 (NRAU) - que estabelece a comunicabilidade do arrendamento - é de aplicação imediata às relações jurídicas (situações jurídicas) constituídas antes da sua entrada em vigor, mas subsistentes ou em curso à data do seu início de vigência.
- II - Significa a remissão final do art. 1068.º do CC para o “regime de bens vigentes” que, no regime de separação de bens, não há comunicabilidade; e que, no regime da comunhão de adquiridos, há comunicabilidade se a posição jurídica de arrendatário do cônjuge se iniciar em data posterior à celebração do casamento.

17-10-2023
Revista n.º 4184/21.6T8FNC.L1.S1 - 6.ª Secção

A. Barateiro Martins (Relator)
Luís Espírito Santo
Ana Resende

- I - A Lei n.º 13/2019, de 12-02, aplica-se aos contratos de arrendamento já constituídos à data da sua entrada em vigor, por se tratarem de contratos de execução duradoura, nos termos do art. 12.º, n.º 2, 2.ª parte, do CC, e por se tratar de questão que regula sobre o conteúdo da relação jurídica do arrendamento.
- II - Sendo exercido pelo senhorio o direito de oposição à renovação do contrato quando não estava a decorrer o prazo de renovação por três anos, porque as partes convencionaram o prazo de um ano, e renovando-se mesmo em 02-01-2020, o seu termo ocorreria em 31-12-2020, não se justificando a aplicar o prazo supletivo de renovação do contrato de três anos, porque as partes expressamente convencionaram um prazo de renovação, inferior a três anos, sendo esta convenção válida ao abrigo do regime previsto no art. 1096.º, n.º 1, do CC, na redação da Lei 13/2019, de 12-02.
- III - Ocorrendo o exercício do direito à oposição à renovação na vigência do novo regime jurídico, quando já tinha ocorrido a primeira renovação pelo período de um ano, não tem o senhorio que aguardar o termo do prazo de três anos a contar da data da entrada em vigor das alterações introduzidas ao art. 1097.º, n.º 3, do CC (13/02/2019), pois o prazo não se inicia nessa data, sendo que, a aplicar-se o prazo de três anos, seria sempre a contar da data de início do contrato.
- IV - Havendo cláusula que estabelece os períodos de renovação contratual, terá a mesma de ser aplicada. Não a havendo, haverá que observar a parte final do n.º 1 do art. 1096.º do CC (na redacção da Lei n.º 13/2019, de 12-02), e as renovações, por falta de estipulação, serão de períodos sucessivos iguais à duração contratual.
- V - O art. 1096.º, n.º 1, do CC, naquela nova redacção, exige o pré-decurso trienal só para a primeira renovação, o que significa que os contratos que já completaram uma primeira renovação à data da sua entrada em vigor, ainda que sem preenchimento dos três anos de duração prévia, não estão abrangidos por ela, uma vez que já se completou o prazo de renovação menor (no caso de um ano) a que obedeceram, sendo esta a interpretação daquele normativo que mais se coaduna com o disposto no art. 297.º, n.º 2, do CC, segundo qual os prazos mais longos da lei nova só se inserem nos prazos mais curtos da lei anterior que ainda “estejam em curso”.
- VI - Assim, os contratos com duração de um ano que, findo o seu prazo de duração, se renovaram pelo mesmo período e o completaram antes de entrar em vigor a nova lei, continuam a renovar-se pelo mesmo período de um ano depois de tal entrada em vigor. Mas aqueles que ainda não consumiram esse período de renovação terão de prosseguir no tempo já decorrido até perfazer o triénio de duração para que ocorra uma nova renovação.
- VII - Tendo a Lei n.º 13/2019 estabelecido um conjunto de medidas com a finalidade de corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, privilegiando a posição daqueles através do reforço da segurança e a estabilidade do arrendamento urbano, menos certo não é que tendo o presente contrato sido celebrado em data anterior à entrada em vigor daquele diploma legal, apesar de a nova lei lhe ser aplicável, haverá que proceder à interpretação conjunta dos arts. 1096.º e 1097.º, n.º 3, do CC, pelo que, tendo ocorrido a primeira renovação contratual antes da entrada em vigor da referida, a única interpretação conforme e permitida será a constante do número anterior, no caso cessando o contrato os seus efeitos em 31-12-2020,
- VIII - Contudo, por força do art. 8.º da Lei n.º 1-A/2020, que determinara que a produção de efeitos da posição à renovação de contratos de arrendamento por parte do senhorio ficaria suspensa até 30-06-2021, só nesta data se verificaram tais efeitos e conseqüente caducidade

do contrato de arrendamento, sendo obrigação do inquilino entregá-lo ao senhorio em 1-07-2021.

12-12-2023

Revista n.º 19506/21.1T8PRT-A.P1.S1 - 7.ª Secção

Nuno Ataíde das Neves (Relator)

Lino Ribeiro

Nuno Pinto de Oliveira

É legal, sendo autorizada nos termos do art. 1110.º, n.º 1, do CC, uma cláusula de renúncia, pelo arrendatário, à denúncia de um contrato de arrendamento para fim não habitacional, com prazo certo de três anos.

09-01-2024

Revista n.º 3674/21.5T8LSB.L1.S1 - 1.ª Secção

Jorge Leal (Relator)

Maria João Vaz Tomé

Jorge Arcanjo

A norma do n.º 4 do art. 1110.º do CC, introduzida pela Lei n.º 13/2019, de 12-02, é de interpretar no sentido de que a declaração de oposição à renovação pode ter lugar antes de terminado o prazo mínimo de vigência do contrato de arrendamento para fins não habitacionais para produzir efeitos na data em que, sem a oposição, o contrato se renovaria, concluindo-se, assim, no caso dos autos, pela validade e eficácia da declaração da locadora de oposição à renovação do contrato de arrendamento celebrado pelo prazo de cinco anos.

11-01-2024

Revista n.º 1085/22.4YLPRT.P1.S1 - 2.ª Secção

Maria da Graça Trigo (Relatora)

Fernando Baptista

Catarina Serra

I - Dentro da classificação das benfeitorias do art. 216.º do CC, as obras de conservação de um local arrendado correspondem a benfeitorias necessárias.

II - Segundo a lei vigente, nos arrendamentos para fins não habitacionais, o princípio é o de que as partes podem convencionar a quem cabe “executar as obras de conservação”, competindo ao senhorio a sua execução caso nada seja convencionado.

III - À luz da lei vigente em 1977, num contrato de arrendamento urbano para comércio ou indústria, era possível convencionar sobre quem recaía a obrigação de suportar as obras de conservação.

IV - Para interpretar uma cláusula de um contrato de arrendamento celebrado em 1977, há que considerar, não só as regras de interpretação de declarações negociais que vigoravam na altura (que, aliás, se mantêm), mas também o regime legal então vigente para os contratos de arrendamento com o objecto que tem o presente contrato - o arrendamento de um armazém para armazém (arrendamento urbano para comércio ou indústria).

V - Não vindo demonstrada a vontade real dos contraentes - ou, tendo em conta que se trata de um contrato e que a interpretação a que se chegue deve permitir reconstruir a intenção comum das partes, a vontade real comum a ambos os contratantes - a interpretação de uma

cláusula contratual obriga a ter em consideração que ambos os contraentes são, simultaneamente, declarante e declaratário, à luz do critério da impressão do declaratório normal.

- VI - Constando a cláusula a interpretar de um texto subscrito por ambos os contraentes, a sua interpretação implica analisar a declaração do ponto de vista de cada um, segundo o critério da relevância da impressão do declaratório normal, ou seja, medianamente informado e diligente, colocado na posição do declaratório real, isto é, com os conhecimentos que o declaratório real tinha, o que pode dar resultados não coincidentes.
- VII - Assume relevo decisivo a consideração global do contrato, integrado pelo regime legalmente aplicável.
- VIII - No domínio da interpretação, o “maior equilíbrio das prestações” é um critério de resolução de dúvidas (art. 237.º do CC).
- IX - A actuação posterior das partes deve ser tida em consideração para confirmar ou infirmar um determinado sentido a que se chegou por aplicação dos critérios interpretativos.
- X - Tendo em conta o regime transitório constante do NRAU, é aplicável o regime vigente quanto aos fundamentos de resolução do contrato de arrendamento, constante do art. 1083.º do CC; nomeadamente, para saber se é fundamento de resolução pelo senhorio o incumprimento contratual consistente em não realização de obras de conservação do locado pelo arrendatário.
- XI - O NRAU abandonou a técnica da enumeração taxativa das causas de resolução do contrato pelo senhorio; contém uma cláusula geral da inexigibilidade da manutenção do arrendamento, e uma lista exemplificativa.
- XII - Deve entender-se que a verificação de uma dessas causas exemplificativamente indicadas não é causa automática de resolução do contrato, carecendo de ser conjugadas com a cláusula geral da inexigibilidade da manutenção do arrendamento.
- XIII - Torna inexigível a manutenção do contrato de arrendamento a não realização de obras de conservação que se traduziam na não reparação da cobertura do armazém, deixando o telhado em risco de desabamento.

29-02-2024

Revista n.º 132/18.9T8ELV.E1.S1 - 7.ª Secção
Maria dos Prazeres Pizarro Beleza (Relatora)
Lino Ribeiro
Sousa Lameira

- I - A comunicabilidade do arrendamento ao cônjuge que não teve intervenção no contrato de arrendamento, constitui aspeto introduzido no regime do arrendamento pelo art. 1068.º do CC, na redação introduzida pela Lei n.º 6/2006 (NRAU).
- II - À data do óbito do arrendatário, o arrendamento não era comunicável ao seu cônjuge, como expressamente consagrado no art. 83.º do RAU que dispunha “seja qual for o regime a posição do arrendatário não se comunica ao cônjuge e caduca por morte, sem prejuízo do disposto nos dois artigos seguintes.”
- III - Mesmo considerando-se imediatamente aplicável ao contrato o disposto no art. 1068.º do CC, por via do art. 59.º do NRAU e do art. 12.º do CC, sempre seria necessário que, no momento da entrada em vigor daquela norma, existisse um casamento atual do arrendatário, isto é, o cônjuge apenas poderia beneficiar da comunicabilidade do arrendamento caso se mantivesse a relação jurídica do casamento, o que não sucedeu, uma vez que o arrendatário que celebrou o contrato de arrendamento havia falecido em 1993.

12-03-2024

Revista n.º 3569/19.2T8CSC.L1.S1 - 1.ª Secção
Pedro Lima Gonçalves (Relator)
Jorge Leal
Manuel Aguiar Pereira

- I - A aplicação do disposto especificamente no art. 57.º do NRAU aos contratos de arrendamento pretéritos constitui a previsão de um direito transitório material que disciplina especificamente situações jurídicas transitórias, prescrevendo uma solução concreta para elas, distinta da que resulta da aplicação da lei nova ou da lei antiga.
- II - Não é inconstitucional a norma extraída do proémio do n.º 1, do art. 57.º do NRAU, na versão resultante da Lei n.º 13/2019, de 12-02, no sentido de excluir que o arrendamento celebrado antes da entrada em vigor do RAU e transmitido ao cônjuge do primitivo arrendatário antes da entrada em vigor do NRAU se transmita de novo, por morte do cônjuge sobrevivente, ocorrida na vigência do NRAU, na versão decorrente da referida lei, para a descendente de ambos.

14-03-2024
Revista n.º 153/22.7T8VVD.G1.S1 - 2.ª Secção
João Cura Mariano (Relator)
Afonso Henrique
Ana Paula Lobo

O prazo de pré-aviso para a denúncia, a efectivar pelo arrendatário, dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais dos autos, celebrados com prazo certo, mas sem que as partes previssem prazo de pré-aviso, é regulado pelo art. 1098.º, n.º 3, do CC, aplicável por remissão do art. 1110.º, n.º 1, do CC.

14-03-2024
Revista n.º 3877/21.2T8LRS.L1.S1 - 2.ª Secção
Maria da Graça Trigo (Relator)
Isabel Salgado
Fernando Baptista

- I - É de conservação extraordinária a obra de reposição de um tecto construído pelo arrendatário (rebocado sob o pavimento da laje do 1.º andar) do rés-do-chão locado, que desabou parcialmente em consequência de infiltrações oriundas do 1.º andar.
- II - Tendo-se obrigado, nos termos do contrato com a senhoria, a fazer “obras de reparação, conservação e consolidação que se tornem necessários e convenientes por virtude das obras que vier a realizar nos prédios”, não pode o arrendatário responsabilizar a senhoria pelos danos causados na fracção arrendada por aquele desabamento.
- III - Tendo sido demandada, com fundamento na sua responsabilidade contratual, não pode a senhoria do rés-do-chão ser responsabilizada, na mesma acção, como proprietária do 1.º andar, nos termos do art. 492.º do CC, por tal envolver alteração da causa de pedir.
- IV - Se sobre a senhoria recaísse a obrigação de fazer as obras, ainda assim não poderia ser responsabilizada, uma vez que o arrendatário não provou que ela foi previamente avisada dos vícios da coisa e de que, interpelada para proceder às reparações necessárias, não as fez, estando, assim, em mora.

18-06-2024

Revista n.º 1191/14.9TVLSB.E2.S1 - 1.ª Secção

António Magalhães (Relator)

Jorge Arcanjo

Manuel Aguiar Pereira

A previsão do art. 1094.º, n.º 3, do CC respeita à duração inicial dos contratos de arrendamento em situação de falta de estipulação da modalidade temporal, que será a de prazo certo, pelo período inicial de cinco anos.

18-06-2024

Revista n.º 19039/19.6T8LSB.L1.S1 - 2.ª Secção

Isabel Salgado (Relatora)

Ana Paula Lobo

Maria da Graça Trigo

- I - A Lei 4-C/2020, de 06-04, contém um regime normativo de natureza excepcional que só é directamente aplicável às hipóteses nele expressamente previstas, não sendo aplicável por analogia a hipóteses em que a alteração anormal das circunstâncias conexas com o estado de emergência sanitária da pandemia do Covid-19 não tenha provocado a mora no cumprimento da obrigação do pagamento das rendas vencidas durante o estado de emergência.
- II - A constatação da alteração anormal das circunstâncias existentes na data de celebração do contrato, nos termos do art. 437.º do CC, não tem como efeito imediato e automático a cessação dos efeitos do contrato, privilegiando a manutenção da sua vigência mesmo que com eventual modificação das respectivas obrigações.
- III - A alteração anormal das circunstâncias só torna possível a resolução ou a modificação equitativa do contrato se a exigência de cumprimento pela parte lesada do programa contratual acordado, não estando coberta pelos riscos próprios do contrato, afetar gravemente os princípios da boa-fé contratual.
- IV - Tendo a parte lesada ao seu dispor a possibilidade de diferimento do pagamento das rendas que se vencessem durante o estado de emergência sanitária, sendo este previsivelmente temporário, o equilíbrio contratual e a tutela possível dos interesses patrimoniais da contraparte, justificam que não ofenda os princípios da boa fé contratual a exigência do cumprimento pela arrendatária do regime legal do contrato de arrendamento para fins não habitacionais quanto à observância do período mínimo de vigência do contrato antes da sua denúncia (art. 1098.º, n.º 3, do CC).
- V - Não é nessa eventualidade admissível a modificação do regime de um contrato de arrendamento para fins não habitacionais com base na invocação de alteração anormal de circunstâncias associada.

02-07-2024

Revista n.º 2864/22.8T8VNG.P1.S1 - 1.ª Secção

Manuel Aguiar Pereira (Relator)

Nelson Borges Carneiro

António Magalhães

O art. 33. n.º 4 do NRAU (Lei n.º 6/2006, de 27-02, na versão que lhe foi dada pela Lei n.º 31/2012, de 14-08) deve ser interpretado no sentido da admissibilidade, por acordo, de um prazo mais alargado para operar a transição do contrato de arrendamento para o NRAU, porquanto este normativo apenas prevê um imperativo legal mínimo de prazo, sem prejuízo das partes acordarem um prazo mais alargado de transição.

09-07-2024

Revista n.º 27482/18.1T8PRT.P1.S1 - 1.ª Secção

Jorge Arcanjo (Relator)

Pedro de Lima Gonçalves

António Magalhães

A norma do n.º 4 do art. 1110.º do CC, introduzida pela Lei n.º 13/2019, de 12-02, deve ser interpretada no sentido de que a declaração de oposição à renovação pode ter lugar antes de terminado o prazo mínimo de vigência do contrato de arrendamento para fins não habitacionais (5 anos) para produzir efeitos na data em que, sem a oposição, o contrato se renovaria.

15-10-2024

Revista n.º 1064/21.9T8AGD.P1.S1 - 1.ª Secção

Jorge Arcanjo (Relator)

Jorge Leal

Henrique Antunes

I - As alterações que a Lei n.º 13/2019, de 12-02, nos termos do n.º 2 do seu art. 14.º, introduziu ao art. 1069.º do CC, aplicam-se não apenas aos contratos futuros, mas também aos contratos celebrados em data anterior à entrada em vigor da lei, nos termos da regra geral sobre aplicação da lei no tempo prevista no n.º 2 do art. 12.º, na medida em que tais normas contêm com o conteúdo de relações jurídicas abstraindo dos factos que lhe deram origem.

II - A exigência da forma escrita para os contratos de arrendamento, constante do art. 1069.º, n.º 1, do CC, é meramente *ad probationem*.

III - Pretendendo o arrendatário fazer prova da existência de contrato de arrendamento, terá de alegar e demonstrar a utilização do locado sem oposição do senhorio e o pagamento mensal da respetiva renda pelo período de seis meses.

VI - Não seria conforme com o princípio da proporcionalidade, em conjugação com a proteção que a lei confere aos arrendatários, penalizar a ré pela não alegação e prova de que a falta da forma escrita se devia aos senhorios, tendo a mesma alegado que tal se não devia a culpa sua.

V - É ao tribunal da Relação que incumbe aquilatar se dispõe ou não de elementos para apreciar as questões prejudicadas, ou seja, conhecer das questões se estiver na posse de todos os elementos, ou providenciar pela sua obtenção nos termos gerais, tendo presente o disposto no art. 665.º do CPC, não incumbindo tal tarefa ao recurso de revista, nos termos do plasmado no art. 679.º do CPC.

17-10-2024

Revista n.º 1549/21.7T8PVZ.P1.S1 - 6.ª Secção

Rosário Gonçalves (Relatora)

Luís Espírito Santo

Luís Correia de Mendonça

A sociedade arrendatária é responsável, perante o senhorio, pelos danos que o seu gerente causou no imóvel arrendado. Da interpretação conjugada dos arts. 1043.º e 1044.º do CC conclui-se que o arrendatário, ao restituir a coisa locada ao locador, só não será responsável pelas deteriorações “normais”, ou seja, *inerentes a uma prudente utilização*, ou pelas deteriorações que estão completamente fora do seu âmbito de controlo da coisa locada, ou seja, que *resultarem de causa que lhe não seja imputável nem a terceiro a quem tenha permitido a utilização dela*.

12-11-2024

Revista n.º 526/19.2T8CSC.L1.S1 - 6.ª Secção

Maria Olinda Garcia (Relatora)

Cristina Coelho

Teresa Albuquerque

O direito de preferência previsto no art. 1091.º, n.º 1, al. a), do CC, pressupõe que o proprietário alienante do imóvel arrendado seja simultaneamente o locador desse imóvel. Se o imóvel foi dado de arrendamento pelo locatário financeiro, o arrendatário não tem o direito de preferir na venda que o proprietário faça do imóvel (ao locatário financeiro ou a terceiro).

12-11-2024

Revista n.º 3967/23.7T8BRG.G1.S1 - 6.ª Secção

Maria Olinda Garcia (Relatora)

Luís Correia de Mendonça

Ricardo Costa

I - Ainda que as partes nada convencionem, no contrato de arrendamento para fins não habitacionais, sobre a sua cessação por denúncia, ao arrendatário assiste a faculdade de o fazer cessar por essa causa.

II - O n.º 2 do art. 1110.º do CC, que estabelece como antecedência mínima para a denúncia do contrato de arrendamento para fins não habitacionais o prazo de 1 ano é aplicável, tanto no caso de as partes terem convencionado um prazo de duração do contrato, como no caso de ausência dessa estipulação.

10-12-2024

Revista n.º 23169/22.9T8LSB.L1.S1 - 1.ª Secção

Henrique Antunes (Relator)

Manuel Aguiar Pereira

Anabela Luna de Carvalho

I - Nos contratos de arrendamento sujeitos ao NRAU, no tocante às relações já constituídas e que subsistam à data da sua entrada em vigor, o art. 1096.º do CC vale com a redação conferida pela Lei n.º 13/2019 de 12-02, de acordo com o art. 12.º, n.º 2, 2.ª parte, do CC.

II - Extrai-se do art. 1096.º, n.º 1, do CC, que na ausência de estipulação das partes sobre o prazo de renovação, as renovações serão de períodos sucessivos iguais à duração contratual

estabelecida, salvo se o mesmo for inferior a 3 anos, que valerá então com carácter injuntivo.

- III - Não dispondo o art. 1097.º do CC sobre qualquer requisito de conteúdo específico a constar da declaração de oposição à renovação do contrato pelo senhorio, a missiva da autora enviada aos réus, atendendo à sua atuação anterior e subsequente, não pode deixar de ser entendida senão com o propósito expresso de pôr fim ao contrato, comunicada com a prevista antecedência legal.

12-12-2024

Revista n.º 138/20.8T8MDL.G1.S1 - 2.ª Secção

Isabel Salgado (Relatora)

Catarina Serra

Emídio Santos (vencido)
