



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

(Sumários de Acórdãos  
de 2016 a dezembro de 2021)

## **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

(Acórdão e sumário redigidos ao abrigo do novo Acordo Ortográfico)

- 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 trespassse 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 excecional, 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

(Acórdão e sumário redigidos ao abrigo do novo Acordo Ortográfico)

- 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

(Acórdão e sumário redigidos ao abrigo do novo Acordo Ortográfico)

- 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

(Acórdão e sumário redigidos ao abrigo do novo Acordo Ortográfico)

- 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 reconvenicional, ocorre dupla conforme impeditiva da admissibilidade de recurso de revista interposto pela reconvincente.
- III - Na vigência do RAU a regra era a da incomunicabilidade da posição do arrendatário ao cônjuge, com as exceções 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

(Acórdão e sumário redigidos ao abrigo do novo Acordo Ortográfico)

- 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 Geraldês

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 Geraldês

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 excepcionalmente 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

(Acórdão e sumário redigidos ao abrigo do novo Acordo Ortográfico)

- 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 progressivo, 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 consubstancia 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

(Acórdão e sumário redigidos ao abrigo do novo Acordo Ortográfico)

- 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

(Acórdão e sumário redigidos ao abrigo do Novo Acordo Ortográfico)

- 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

(Acórdão e sumário redigidos ao abrigo do novo Acordo Ortográfico)

- 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 perspectivar, 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

(Acórdão e sumário redigidos ao abrigo do novo Acordo Ortográfico)

- 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

(Acórdão e sumário redigidos ao abrigo do novo Acordo Ortográfico)

- 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 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 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

(Acórdão e sumário redigidos ao abrigo do novo Acordo Ortográfico)

- 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

(Acórdão e sumário redigidos ao abrigo do novo Acordo Ortográfico)

- 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 de 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

(Acórdão e sumário redigidos ao abrigo do Novo Acordo Ortográfico)

- 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 expectativas 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

(Acórdão e sumário redigidos ao abrigo do novo Acordo Ortográfico)

- 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 convalidado/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 alinação, 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

(Acórdão e sumário redigidos ao abrigo do novo Acordo Ortográfico)

- 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

(Acórdão e sumário redigidos ao abrigo do novo Acordo Ortográfico)

- 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 Rainho (Relator)

Graça Amaral

Henrique Araújo

(Acórdão e sumário redigidos ao abrigo do novo Acordo Ortográfico)

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

(Acórdão e sumário redigidos ao abrigo do novo Acordo Ortográfico)