



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

**(Sumários de Acórdãos
de 2007 a Julho de 2012)**

O NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

Contrato de arrendamento

Obras de beneficiação

Licença de utilização

Rendas

Falta de pagamento

Residência permanente

Aplicação da lei no tempo

Resolução

I - Tendo as partes outorgantes definido as características do imóvel como sendo uma fracção tipo T3, com a área aproximada de 90 m², temos como correcta a ilação da Relação de que tal área deve ser interpretada como área bruta.

II - Concluindo-se que o andar tem 92,02 m², excedendo tal área o mínimo exigido para a tipologia T3, não existe nesta medida qualquer incumprimento do contrato.

III - A falta de licença de habitabilidade também não constituía fundamento para a recusa em receber a fracção, desde logo porque o contrato de arrendamento era anterior à entrada em vigor do RAU, aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15-10, sendo certo que o contrato apenas estava suspenso e não extinto.

IV - Se o contrato fosse posterior à entrada em vigor do RAU, a falta de licença de utilização para o objecto locado, por causa imputável ao senhorio, apenas conferia ao arrendatário o direito de resolver o contrato, com direito a indemnização nos termos gerais ou o direito de requerer a notificação do senhorio para a realização das obras necessárias (n.º 6 do art. 9.º do RAU).

V - Provado que os AA. deixaram de pagar as rendas desde Fevereiro de 2001 e não habitam no locado, tais factos poderiam ser justificativos da resolução do contrato de arrendamento peticionada pelos RR., em reconvenção.

VI - Acontece, porém, que se aplicam ao contrato em causa as regras do novo regime do arrendamento urbano (NRAU) que implica quanto à falta de pagamento das rendas a comunicação à contraparte da resolução do contrato (art. 1084.º do CC). Se o arrendatário, recebida tal comunicação, puser fim à mora no prazo de três meses caduca tal resolução.

VII - Também a falta de residência permanente não é hoje, por si só, fundamento de resolução do contrato. É preciso que se demonstre que o incumprimento pela sua gravidade torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento.

VIII - No caso em apreço, por não estarem os AA. convencidos da bondade da posição dos RR, sendo certo que as sucessivas decisões proferidas neste processo atestam dificuldade de encontrar a solução justa, afigura-se-nos indemonstrado que a não ocupação do locado torne desde logo inexigível outro comportamento que não a mera resolução do contrato, sendo certo que o pagamento das rendas em dívida tornará praticamente isento de outras consequências o não uso. Daí que também não se deva, nesta sede, condenar os AA. na resolução do contrato e no pagamento das rendas.

02-10-2007

Revista n.º 2496/07 - 1.ª Secção

Paulo Sá (Relator)

Faria Antunes

Mário Cruz

Contrato de arrendamento

Comproprietário

Consentimento

Validade

Aplicação da lei no tempo

I - Apesar da regra do art. 59.º, n.º 1, do NRAU, no sentido da sua aplicação às relações contratuais constituídas que subsistam à data da sua entrada em vigor, daí não se pode inferir a sua aplicabilidade a um assentimento, dado há longos anos atrás, consolidando o contrato.

II - Não existe lapso no Acórdão proferido, porquanto é, sem dúvida, o art. 1024.º, n.º 2, do CC, na redacção anterior ao NRAU, o aplicável, por força do art. 12.º, n.ºs 1 e 2, do mesmo diploma legal, uma vez que a lei nova só visa os factos novos quanto às condições de validade dos contratos.

13-12-2007

Incidente n.º 971/07 - 1.ª Secção

Paulo Sá (Relator)

Faria Antunes

Mário Cruz

Contrato de arrendamento

Aplicação da lei no tempo

Ruído

Obras

Abuso do direito

I - Nos presentes autos não é de aplicar o NRAU por estarem em causa normas de direito substantivo, respeitantes à realização de obras, antes se devendo considerar o regime em vigor à data da propositura da acção, uma vez que o que está aqui em causa é saber se, nessa data, os Autores tinham ou não o direito que se arrogam, por ser esse o momento relevante para determinar se os factos articulados têm eficácia constitutiva do direito invocado.

II - Pretendendo os Autores, arrendatários do rés-do-chão do prédio dos Réus, senhorios, que estes sejam condenados a efectuarem as obras necessárias e adequadas para a eliminação do ruído excessivo proveniente do estabelecimento comercial de café daqueles, que se faz sentir no 1.º andar do prédio, onde os Réus habitam, e consistindo essas obras na construção de uma laje maciça de betão com

um tecto falso de gesso cartonado suspenso por “suspensores acústicos” e com uma manta de lã de vidro colocada no seu tardo, não são estas obras da responsabilidade dos senhorios.

III - Desde logo, por não serem obras de conservação ordinária, designadamente obras impostas aos Réus pela Administração Pública com vista a conferir ao prédio as características apresentadas aquando da concessão da licença de utilização.

IV - As obras pretendidas são obras de beneficiação, que podem ser definidas como todas aquelas que não sejam de classificar como de conservação, isto é, aquelas que, não sendo necessárias para a conservação do prédio, o melhoram, permitindo uma melhor adequação do locado ao seu fim. Mas não ocorrem as condições constantes do art. 13.º do RAU que tornariam os Réus responsáveis pela sua realização.

V - Inexistindo incumprimento pelos Réus de qualquer obrigação sua - não articulando nomeadamente os Autores, na sua petição inicial, que os Réus tenham deixado de executar obras de conservação no prédio dentro dos 8 anos referidos no art. 89.º do DL n.º 555/99, de 16-12, quando só podem ser atendidos os factos articulados (art. 664.º do CPC) -, nem tão pouco o exercício ilegítimo de direito pelos Réus, conclui-se que não recai sobre os mesmos qualquer obrigação de indemnização.

07-02-2008

Revista n.º 4524/07 - 6.ª Secção

Silva Salazar (Relator)

Nuno Cameira

Sousa Leite

Contrato de arrendamento

Resolução do contrato

Obras

Deterioração

Aplicação da lei no tempo

Acção de despejo

I - O NRAU tem aplicação imediata às relações contratuais já constituídas que subsistam à data da sua entrada em vigor, aplicando-se, portanto, a todos os contratos mesmo aos de pretérito (art. 59.º da Lei n.º 6/2006).

II - Porém, se os factos se verificaram no domínio da lei antiga e nesse âmbito produziram já efeitos, estes devem ser respeitados. É o caso dos factos que fundamentam a resolução do contrato e consequente despejo, visto que é na data da sua ocorrência que se produz o respectivo efeito. O eventual direito à resolução nasce com a verificação do facto idóneo para produzir tal efeito.

III - Logo, deve ser a lei vigente nessa data a disciplinar o caso, em conformidade com o disposto no art. 12.º, n.º 1, do CC, o que não é contrariado pelo que se determina no art. 59.º do RAU.

IV - A existência de grafitos e desenhos manuscritos nas paredes do arrendado, apesar de traduzirem uma utilização imprudente por parte da arrendatária, ora Ré, não constituem, por si só, deterioração capaz de justificar a resolução do contrato,

quer à luz do RAU, quer, aliás, à luz do art. 1083.º do CC na actual redacção. A sua natural e relativamente simples reparabilidade justificaria apenas a respectiva eliminação e reposição aquando do termo do contrato.

V - As obras de introdução de escadas para o sótão que servem de saída de emergência e a construção de uma casa de banho efectuadas por imposição da autoridade administrativa competente para licenciar o funcionamento do estabelecimento instalado no arrendado também não podem ser consideradas fundamento de resolução.

VI - Já as obras de eliminação de uma parede entre duas salas do 1.º andar, ficando apenas uma sala, as obras ao nível do logradouro do 1.º andar, fechando-o através do prolongamento da laje da varanda do 2.º andar e da subida do muro de suporte a tardo, servindo esta zona como armazém, e a construção de uma parede de separação do espaço interior deste, por forma a formar dois compartimentos independentes, integram a previsão do art. 64.º, al. d), do RAU, sendo fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

29-04-2008

Revista n.º 961/08 - 1.ª Secção

Moreira Alves (Relator)

Alves Velho

Moreira Camilo

Responsabilidade contratual

Contrato de arrendamento

Denúncia

Caducidade

Obrigações de indemnizar

Equidade

Assente a responsabilidade da Ré pela caducidade do direito de denúncia que assistia ao senhorio, relativamente a um contrato de arrendamento em que havia ocorrido o falecimento do respectivo inquilino o cálculo da indemnização devida deve efectuar-se tendo em linha de consideração que a arrendatária nasceu em Março de 1951 e que a esperança de vida do cidadão ronda, actualmente, os 71/72 anos de idade, e sendo certo que se mostra vedado ao recorrente, atento o preceituado no art. 59.º, n.º 3, da Lei n.º 6/2006, de 27-02, lançar mão da faculdade de denúncia imotivada do contrato, consagrada no art. 1101.º, al. c), do CC, temos, portanto, que o cálculo financeiro deverá abranger 15 anos, o que redunda no montante de € 56.114,76, que, pela circunstância do seu recebimento antecipado, se deverá reduzir a € 45.000, indemnização esta que se entende por equitativa.

29-04-2008

Revista n.º 556/08 - 6.ª Secção

Sousa Leite (Relator)

Salreta Pereira

João Camilo

Poderes da Relação

Poderes do Supremo Tribunal de Justiça

Matéria de facto

Ampliação da matéria de facto

Arrendamento rural

Forma do contrato

Forma escrita

Nulidade por falta de forma legal

Herança indivisa

Contrato de arrendamento

Arrendamento para comércio ou indústria

Aplicação da lei no tempo

Escritura pública

I - Cabe às instâncias apurar a factualidade relevante, sendo que na definição da matéria fáctica necessária para a solução do litígio cabe à Relação a última palavra. Daí que, a tal propósito, a intervenção do STJ se apresente como residual e apenas destinada a averiguar da observância de regras de direito probatório material - art. 722.º, n.º 2 - ou a mandar ampliar a decisão sobre matéria de facto - art. 729.º, n.º 3. Mas a determinação da ampliação da matéria de facto pelo STJ apenas terá lugar quando a selecção dos factos foi feita deficientemente, omitindo elementos indispensáveis para ser definido o direito.

II - O DL n.º 385/88, de 25-10, determina imperativamente a obrigatoriedade de redução a escrito dos contratos de arrendamento rural - n.º 1 do art. 3.º. Mas relativamente aos contratos existentes à data da sua entrada em vigor, este diploma só se aplica a partir de 01-07-1989, tal como se dispõe no n.º 3 do seu art. 36.º. A partir dessa data, todos os contratos de arrendamento rural terão obrigatoriamente de ser reduzidos a escrito, mesmos os já existentes, podendo qualquer das partes exigir a celebração dessa formalidade - n.º 3 do art. 3.º.

III - Por isso, os contratos rurais ainda que celebrados anteriormente à vigência do DL n.º 385/88, que não tenham sido reduzidos a escrito após 01-07-1989, são nulos. Esta é, porém, uma nulidade atípica não podendo ser invocada pela parte que, após notificada para esse efeito, tenha recusado reduzir a escrito o respectivo contrato. Se nenhuma das partes tiver notificado a outra para a celebração dessa formalidade, ambas se podem socorrer desse vício, podendo elas invocar a nulidade daí decorrente.

IV - O n.º 2 do art. 1024.º do CC não se refere só às situações de compropriedade, antes abrange a cedência do gozo de qualquer prédio indiviso, feita pelos consortes desses direitos, como os herdeiros de herança indivisa.

V - O art. 1029.º, n.º 1, al. b), do CC exigia que os arrendamentos para o comércio e indústria fossem reduzidos a escritura pública. Não obstante esta formalidade ter sido actualmente abandonada, por força da Lei n.º 6/2006, de 27-02, que reduziu a exigência de forma deste tipo de contrato a documento escrito, o certo é que, segundo o estatuído no art. 12.º do CC, a lei só dispõe para o futuro e, quando

dispõe sobre as condições de validade formal de quaisquer factos ou sobre os seus efeitos, entende-se, em caso de dúvida, que só visa os factos novos.

VI - Daqui decorre que as condições de validade formal de um contrato e seus efeitos são regulados pela lei em vigor à data da sua celebração. Como o arrendamento foi celebrado por um dos herdeiros e à sua validade era essencial que os demais herdeiros lhe dessem o seu assentimento, por força do estatuído no citado art. 1024.º, n.º 2, esse assentimento tinha que respeitar a forma escrita.

10-07-2008

Revista n.º 1943/08 - 7.ª Secção

Alberto Sobrinho (Relator) *

Maria dos Prazeres Beleza

Lázaro Faria

Contrato de arrendamento

Aparcamento de veículo

Denúncia

Prazo

Aplicação da lei no tempo

I - Celebrado entre as partes um contrato de arrendamento de um lugar de aparcamento de viatura, com efeitos a partir de 01-03-2003, com a duração de seis meses sucessivamente renovável, podendo qualquer delas denunciar o contrato nos termos do art. 1055.º do CC, não podia a R. pretender que a denúncia que anunciou através de carta dirigida à A. em 07-07-2005, viesse a produzir efeitos extintivos do contrato, tanto a 31-07, como indicou na carta, como no dia 07-08, conforme admitiu na contestação. Tais efeitos, a menos que a A. tivesse aceite expressamente essa denúncia, convertendo-se ela assim numa revogação ou revogação bilateral do contrato, apenas se produziriam no termo do prazo da renovação em curso que justamente correspondia a 31 de Agosto seguinte.

II - Pese embora a estipulação de prazo, a denúncia ou a revogação unilateral feita através da carta dirigida à A., decorrido um ano e alguns meses sobre o início da vigência do prazo estipulado, nunca podia surtir os efeitos que os RR. lhe atribuem por se não estar em presença de um típico arrendamento de duração efectiva ou limitada, como expresso no próprio texto escrito do contrato, sendo certo que por isso mesmo as partes estipularam, igualmente, um aumento anual das rendas, o que a lei vedava para os contratos de duração limitada inferior a 5 anos, ex vi do art. 117.º n.º 1, do RAU.

III - Tendo a denúncia operada pela recorrente ocorrido ainda na vigência do RAU, em nada releva que a presente acção tenha dado entrada já durante a vigência do NRAU, pois o que se está a discutir são os efeitos de um direito que à data em que foi exercido pela 1.ª R. ainda não lhe assistia, ou seja, o de denunciar aquele contrato com base na nova redacção do art. 1098.º, n.º 2, do CC. Ora, não se aplicando este novo regime, segue-se que é pelas normas aplicáveis do RAU que se deve reger a denúncia operada.

14-10-2008

Revista n.º 2234/08 - 6.ª Secção

Cardoso de Albuquerque (Relator)

Azevedo Ramos

Silva Salazar

Contrato de arrendamento

Acção de reivindicação

Morte do arrendatário

Caducidade do contrato

Transmissão da posição do arrendatário

I - Sendo a ré, recorrente, filha do primitivo arrendatário com ele convivente há mais de 1 ano, mas tendo mais de 26 anos de idade, só poderia beneficiar da transmissão do arrendamento se fosse deficiente com grau de incapacidade comprovado superior a 60% - al. e) do n.º 1 do art. 57.º da Lei n.º 6/2006, de 27-02.

II - Não se estando aqui perante os casos de conjugabilidade ou de união de facto, os factos donde a recorrente pretende extrair o preenchimento conceptual de “conviver em comum com o arrendatário, à data da morte” acabam por ser absolutamente irrelevantes, porque insuficientes para o preenchimento do fundamento para a transmissão do arrendamento.

13-01-2009

Revista n.º 3393/08 - 1.ª Secção

Mário Cruz (Relator)

Garcia Calejo

Helder Roque

Contrato de arrendamento

Arrendamento para comércio ou indústria

Contrato de subarrendamento

Prazo certo

Denúncia

Revogação

Aplicação da lei no tempo

I - Tendo as partes estipulado no contrato de subarrendamento celebrado em 29-12-2003, ou seja, na vigência do RAU, que: a) qualquer das partes pode denunciar o contrato desde que o comunique à outra com a antecedência mínima de seis meses; b) esta faculdade se reporta ao fim do prazo do contrato ou das suas renovações; c) a revogação do contrato pela arrendatária, antes de decorridos dois anos de vigência do mesmo, obrigá-la-ia a pagar a quantia correspondente ao total dos meses em falta para os cinco anos previstos como sua duração inicial, os conceitos legais da denúncia e da revogação nele usados são os constantes do RAU.

II - Nada tendo as partes convencionado quanto à antecedência com que poderia ser efectuada a denúncia ou revogação, nem sobre qualquer regime sancionatório, após o decurso dos dois primeiros anos do contrato, ter-se-á que recorrer ao que dispõe a lei nesta matéria.

III - Devendo as expressões "denúncia" e "revogação", usadas na cláusula em análise, ser entendidas à luz dos conceitos legais então vigentes, é de considerar que as als. a) e b) referidas em I se reportam e aplicam à actual "oposição à renovação" - denúncia, na denominação legal anterior e na expressão do contrato - sendo de reservar o disposto na al. c) da mesma cláusula para os casos que integrem actualmente uma verdadeira denúncia (antes, revogação, expressão usada pela lei e pelas partes).

IV - Assim, sendo o NRAU aplicável às relações locatícias constituídas antes da sua entrada em vigor e subsistentes nessa data, como é o caso - cf. o disposto no n.º 1 do art. 59.º da mesma Lei -, a denúncia do contrato, declarada pela ré à autora, estava sujeita à observância de uma antecedência de 120 dias, nos termos do art. 1098.º, n.º 2, do CC, aplicável ao caso por força do art. 1110.º do mesmo diploma legal.

V - Feita a denúncia por carta de 04-07-2006, os seus efeitos são produzidos no fim de Novembro do mesmo ano - parte final do n.º 2 do citado art. 1098.º -, estando a ré obrigada, porém, ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta - n.º 3 do mesmo preceito legal.

VI - Mas, como resulta, a contrario, não estabelecendo o contrato, como se disse, nem a lei, quaisquer regras para as situações de revogação (ou denúncia) ocorridas depois de decorridos dois anos da duração inicial do contrato, a nada mais estava a ré obrigada.

12-02-2009

Revista n.º 33/09 - 6.ª Secção

Paulo Sá (Relator)

Mário Cruz

Garcia Calejo

Acção de despejo

Aplicação da lei no tempo

Contrato de arrendamento

Resolução

Obras novas

Alteração da estrutura do prédio

Licença de construção

I - Embora revogado pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, o RAU é aplicável na presente acção de despejo, intentada em 19-03-2002, pois os factos que deram origem ao pedido de resolução do contrato deduzido pela Autora ocorreram na sua vigência.

II - Provando-se que o aspecto exterior do prédio arrendado foi alterado ao nível da fachada principal e das empenas, passando a cor das paredes de creme para amarelo e de cinzento claro para branco, e a cor das guardas metálicas de preto para verde garrafa, bem como dos vãos envidraçados (de alumínio à cor natural para castanho

escuro), e que a arrendatária também fez alterações nas varandas dos quartos e na entrada, que visaram tornar o edifício mais adequado aos fins a que se destina (o exercício da actividade hoteleira) no sentido do seu embelezamento e comodidade, não se pode considerar que tais modificações sejam de molde a alterar substancialmente a estrutura externa do edifício.

III - A mudança das divisórias amovíveis na cave do edifício, a eliminação da cozinha e no seu lugar a instalação de escritórios, copa e instalação sanitária, não pode ser considerada alteração substancial da disposição interna das divisões do edifício. O mesmo se diga de pequenas demolições na zona da entrada e construção de divisória de separação entre o bar e o hall da recepção, sendo certo que em toda a ponderação se tem de atender à dimensão do prédio, com 7 andares, cave e sub-cave.

IV - A circunstância de se ter provado que as obras foram realizadas sem que a Ré obtivesse o respectivo licenciamento camarário é irrelevante para a questão em análise, apenas podendo eventualmente desencadear sanções administrativas.

19-03-2009

Revista n.º 338/09 - 6.ª Secção

Garcia Calejo (Relator)

Helder Roque

Sebastião Póvoas

Contrato de arrendamento

Arrendamento para habitação

Arrendatário

Morte

Transmissão da posição do arrendatário

Ónus de alegação

Documento particular

Factos conclusivos

Matéria de facto

Presunções judiciais

Poderes da Relação

Recurso para o Supremo Tribunal de Justiça

I - Aos arrendamentos para fim habitacional celebrados na vigência do RAU é aplicável o NRAU, estando a matéria relativa à transmissão por morte da posição do arrendatário consagrada no art. 57.º da Lei n.º 6/2006, de 27-02.

II - O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva filho ou enteado maior de idade que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% (art. 57.º, n.º 1, al. e), da Lei n.º 6/2006).

III - Neste caso, para que a caducidade do contrato não opere e se verifique a transmissão do direito ao arrendamento exige-se, cumulativamente, que o filho, além de conviver com o primitivo arrendatário, seja portador de deficiência comprovadamente superior a 60%.

IV - Caracteriza a vivência a que se refere o art. 57.º o facto de o filho ter centrada a sua vida familiar e doméstica no arrendado, de modo a que este funcione como sede do agregado familiar constituído por ele e pelo arrendatário.

V - Os factos em que as partes fundamentam a acção ou a defesa devem ser expostos nos articulados, não constituindo uma forma correcta e eficaz de alegação a remissão para o teor de documentos que sejam juntos com aqueles.

VI - Quando muito, os documentos poderão servir para suprir algumas lacunas na alegação da matéria de facto sempre que, na respectiva exposição, se faça uma referência expressa à factualidade neles contida, passando ela então a fazer parte integrante do respectivo articulado.

VII - A afirmação constante de um documento particular de que o réu viveu com o seu pai (arrendatário) consubstancia um juízo conclusivo que, além do mais, não contém a afirmação inequívoca de que essa vivência perdurou no último ano antes do falecimento do arrendatário.

VIII - O STJ não pode censurar o não uso pela Relação de presunções judiciais.

07-05-2009

Revista n.º 871/07.0TBCBR.C1.S1 - 7.ª Secção

Alberto Sobrinho (Relator)

Maria dos Prazeres Beleza

Lázaro Faria

Contrato de arrendamento

Arrendamento para comércio ou indústria

Acção de despejo

Resolução do negócio

Encerramento de estabelecimento comercial

Aplicação da lei no tempo

I - Embora tenha sido revogado pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, é de aplicar o RAU nas acções de despejo intentadas durante a sua vigência e nas quais estejam em causa a apreciação de normas substantivas, como é o caso das regras respeitantes à resolução do contrato.

II - A imperatividade de manter o arrendado aberto para o exercício da finalidade para que foi arrendado visa acautelar não só o interesse do proprietário em não ter o prédio desvalorizado pela sua inactividade, como proteger o próprio interesse geral de fomentar o aproveitamento efectivo de todos os locais utilizáveis.

III - Resultando dos termos do concreto contrato de arrendamento que o negócio foi celebrado para uma dinâmica comercial intensa, abrangente e plasmada em serviços permanentes – garagem, estação de serviço, oficina de reparação de automóveis, posto de abastecimento de combustíveis, líquidos, interior, escritórios e toda a actividade inerente ao ramo automóvel – e revelando os factos provados que, desde Agosto de 2004, a utilização do locado se circunscreve a um depósito de peças de chapa e oficina de modelos antigos, onde excepcionalmente se desloca um funcionário, bem como ao depósito não superior a uma dezena de veículos velhos de colecção e carcaças batidas e ainda à reparação ocasional e esporádica de um

veículo de competição detido pela ré, deve considerar-se que se mostra preenchida in casu a previsão da al. h) do n.º 1 do art. 64.º do RAU.

IV - Ou seja, não são compatíveis com a sobredita dinâmica comercial as actividades esporádicas actualmente levadas a efeito no locado, sendo certo que não é pelo facto de nele se manterem peças e veículos – com reparações ocasionais – e uma das folhas do portão aberta, de quando em vez, que o mesmo se pode considerar como “aberto” ou, noutra perspectiva, “não encerrado”.

04-06-2009

Revista n.º 632/07 - 7.ª Secção

Costa Soares (Relator)

Salvador da Costa

Ferreira de Sousa

Contrato de arrendamento

Arrendamento para comércio ou indústria

Aplicação da lei no tempo

Senhorio

Obras

Indemnização

Enriquecimento sem causa

I - Aos factos em discussão nas acções pendentes à data do início da vigência do NRAU é de continuar a aplicar o RAU, sob pena de se verificar uma aplicação retroactiva da lei nova.

II - Na perspectiva do RAU, o senhorio só é obrigado a pagar as obras quando, nos termos das leis administrativas em vigor, a sua execução lhe seja ordenada pela câmara municipal competente, ou quando haja acordo escrito das partes no sentido da sua realização, com discriminação das obras a efectuar.

III - Tendo a R. arrendatária requerido junto da Câmara Municipal de Vila Real a aprovação de projecto, é manifesto que as obras não foram por esta ordenadas.

IV - Uma vez que as partes na cláusula 4.ª do acordo entre ambas celebrado estipularam que as obras feitas pela arrendatária e autorizadas pelo senhorio ficam a fazer parte integrante do imóvel sem que por elas possa exigir qualquer indemnização, fica afastada a aplicação do art. 1046.º do CC (que ressalva os casos em que tenha havido estipulação em sentido contrário, como é o caso), ficando igualmente prejudicado o recurso às regras do enriquecimento sem causa.

02-07-2009

Revista n.º 1266/03.0TBVLR.S1 - 2.ª Secção

João Bernardo (Relator)

Oliveira Rocha

Oliveira Vasconcelos

Acção de preferência

Direito de preferência
Contrato de arrendamento
Arrendamento para comércio ou indústria
Arrendatário
Aplicação da lei no tempo
Interpretação da declaração negocial
Teoria da impressão do destinatário
Negócio formal

I - A lei aplicável à regulamentação do direito de preferência do arrendatário é a que vigorava aquando da alienação do locado e onde se prevê o tipo de negócio, a duração do contrato de arrendamento e a oportuna aceitação pelo presente das condições que o senhorio acordaria com o terceiro.

II - Nos termos do artigo 47.º, n.º 1 do RAU (Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, não alterado na parte relevante do preceito pelo Decreto-Lei n.º 278/93, de 10 de Agosto) são requisitos a compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado e a subsistência do arrendamento durante mais de um ano, independentemente de algumas modificações, no seu clausulado (actualmente, duração por mais de três anos, “ex vi” da alínea a) do n.º 1 do artigo 1091.º do Código Civil, na redacção do artigo 3.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro).

III - A preferência existe para a fracção autónoma arrendada – no caso do prédio estar constituído em propriedade horizontal – ou para todo o imóvel, se não legalmente parcelado – aqui, em concorrência com outros eventuais locatários – ainda que o arrendamento incida apenas sobre uma parcela não legalmente autónoma, já que a preferência não pode incidir apenas sobre esta.

IV - Trata-se de preferência legal (direito de opção), com aplicação subsidiária das normas da preferência convencional – pacto de prelação ou de preferência – que em regra é unilateral e em que o alienante se limita a assumir uma obrigação condicionada.

V - Se na acção de resolução do contrato de arrendamento com despejo do inquilino a causa de pedir integra factos anteriores ao trespassse que coenvolve a transmissão do arrendamento, os seus efeitos retroagem à data da sua propositura, sendo que a resolução do primitivo contrato implica a invalidade do trespassse.

VI - O novo locatário-trespasário deixa de ter a qualidade de arrendatário para gozar do direito de preferência, já que os efeitos daquela lide lhe são oponíveis “ex vi” do n.º 3 do artigo 271.º do Código de Processo Civil.

VII - Tratando-se de declarações negociais prestadas por ambos os outorgantes, e não sendo possível apurar se a vontade real de um deles era conhecida do outro, vale o sentido que seria apreendido por um destinatário normal, isto é, por pessoa medianamente preparada, para os eventos negociais correntes, e com diligência média, se colocada na posição do declaratário real face ao comportamento do declarante.

VIII - Mas deve também atentar-se na letra do negócio, nas circunstâncias de tempo e lugar e outras, que precederam a sua celebração ou são contemporâneas desta.

IX - O arrendamento comercial é formal “strictu sensu” por a lei exigir escrito como formalismo essencial à sua validade (artigos 219.º, “in fine” e 220.º do Código Civil e 7.º do RAU, na redacção do Decreto-Lei n.º 64-A/2000, de 22 de Abril, e hoje

artigo 1069.º do Código Civil, mas se superior a seis meses), devendo a interpretação do texto seguir os critérios do n.º 1 do artigo 238.º do diploma substantivo.

12-11-2009

Revista n.º 1842/04.3TVPRT.S1 - 1.ª Secção

Sebastião Póvoas (Relator) *

Moreira Alves

Alves Velho

Habilitação de herdeiros

Acção de despejo

Falecimento de parte

Arrendatário

Contrato de arrendamento

Arrendamento para fins não habitacionais

I - Com o incidente de habilitação de herdeiros apenas se pretende substituir processualmente a parte falecida na pendência da acção, pelo que se mostra adjectivamente correcta a decisão que atendeu à habilitação notarial realizada.

II - É certo que, nos termos do art. 58.º, n.º 1, do NRAU, o contrato de arrendamento para fins não habitacionais cessará com a morte do arrendatário, excepto se sobreviver ao falecido sucessor que com ele tenha vindo a explorar o estabelecimento há mais de três anos. Mas a apreciação deste pressuposto contende já com a apreciação do fundo da questão, ultrapassando o aspecto adjectivo/formal em que a discussão sobre a habilitação processual por falecimento de parte se deve desenrolar.

10-12-2009

Revista n.º 2648/08.1 - 1.ª Secção

Garcia Calejo (Relator)

Helder Roque

Sebastião Póvoas

Acção de simples apreciação

Inversão do ónus da prova

Direito de propriedade

Contrato de arrendamento

Extinção do contrato

Despejo administrativo

I - Em acção declarativa de simples apreciação negativa, na qual pretendem os autores que seja declarado não terem os réus quaisquer direitos (obrigacionais ou outros) sobre o prédio que identificam, do qual são proprietários, tendo os autores alegado a existência de arrendamento pré-existente ao seu acto de compra do prédio,

sem que tenham alegado factos consubstanciadores autonomamente operantes da pré-extinção desse contrato, estavam os réus dispensados de o fazer, nos termos do art. 344.º, n.º 1, do CC.

II - Aproveita, portanto, aos réus a prova do arrendamento ainda não declarado extinto, como excepção peremptória à pretensão dos autores, para o insucesso da acção, e que funcionava, simultaneamente, como causa de pedir em vista do reconhecimento do direito que postulavam na reconvenção, ou seja, a declaração de reconhecimento da subsistência do contrato de arrendamento enquanto o mesmo não seja declarado extinto ou haja acordo das partes para assim o reconhecerem.

III - O arrendamento apenas se extingue por acordo das partes, por resolução, por caducidade, por denúncia ou por outras causas determinadas na lei (arts. 50.º, 62.º, 63.º, 64.º, 66.º, 68.º, 69.º e 110.º do RAU, traduzidos agora, por força do diploma instituidor do NRAU – Lei n.º 6/2006, de 27-02 – nos arts. 1047.º, 1051.º, 1079.º, 1082.º, 1083.º, 1100.º, 1101.º e 1108.º do CC).

IV - A existência de despejo administrativo não é meio adequado à extinção de uma relação de arrendamento – art. 15.º do RAU, na redacção dada pelo DL n.º 329-B/2000, de 22-12 –, nem como tal é configurado em qualquer outra norma legal a tal atinente.

12-01-2010

Revista n.º 577/04.1TBCBT.G1.S1 - 1.ª Secção

Mário Cruz (Relator)

Garcia Calejo

Helder Roque

Revista excepcional

Requisitos

Decisão que põe termo ao processo

Dupla conforme

Oposição de julgados

Contrato de arrendamento

Renda

Falta de pagamento

Mora

Notificação

Arrendatário

Acção de despejo

Execução para entrega de coisa certa

Interesse em agir

I - O art. 721.º, n.º 3, do CPC consagra o sistema da dupla conforme absoluta: havendo conformidade entre o decidido na 1.ª instância e o decidido na Relação, por unanimidade, é, em princípio, inadmissível a revista, com as excepções consagradas no art. 721.º-A do CPC e entre as quais se conta a oposição de julgados.

II - Tendo o concreto acórdão recorrido confirmado por unanimidade a sentença da 1.ª instância e decidido que, no caso de mora superior a três meses no pagamento da

renda pelo locatário de arrendamento urbano, o senhorio pode optar entre, por um lado, a acção executiva para entrega de coisa certa após comunicação extrajudicial da resolução do contrato de arrendamento com invocação da obrigação incumprida ao inquilino, servindo de título executivo essa comunicação, acompanhada pelo contrato de arrendamento (arts. 15.º, n.º 1, al. e), e 9.º da Lei n.º 6/2006, de 27-02, e 1084.º, n.º 1, do CC), e por outro lado, a acção declarativa destinada à declaração judicial da resolução do contrato e à condenação no despejo e no pagamento de rendas em dívida, e tendo o acórdão fundamento, para a mesma hipótese de mora superior a três meses no pagamento da renda, no domínio da mesma legislação (Lei n.º 6/2006), decidido precisamente o contrário, ou seja, que o senhorio não pode recorrer à acção declarativa para obter a declaração de resolução do contrato de arrendamento, só se podendo servir, por falta de interesse em agir, da resolução extrajudicial do contrato de arrendamento e daquela acção executiva para entrega de coisa certa, deve concluir-se que ocorre in casu o fundamento de admissibilidade da revista excepcional transcrito na al. c) do n.º 1 do art. 721.º-A do CPC

02-03-2010

Revista excepcional n.º 438/08.5YXLSB.L1.S1

Silva Salazar (Relator)

Sebastião Póvoas

Santos Bernardino

Contrato de arrendamento

Acção de despejo

Resolução do negócio

Falta de pagamento

Renda

I - O meio extrajudicial de resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas, previsto no NRAU, é optativo.

II - Assim, o senhorio pode resolver o contrato com esse fundamento, utilizando o meio processual comum de despejo logo que o arrendatário esteja em mora relevante.

06-05-2010

Revista n.º 438/08.5YXLSB.L1.S1 – 7.ª Secção

Custódio Montes (Relator)

Alberto Sobrinho

Maria dos Prazeres Beleza

Contrato de arrendamento

Arrendamento para comércio ou indústria

Forma do contrato

Aplicação da lei no tempo

Renovação automática

Oposição à renovação

Lei aplicável

Prazo

Comunicação

I - Destinando-se o arrendamento, submetido à formalidade da escritura pública, à instalação de um armazém de papel, enquanto actividade que se acha, directa e objectivamente, relacionada com o exercício do comércio, onde já se encontra, há mais de trinta anos, não tendo em vista satisfazer uma actividade transitória do locatário, limitada no tempo, não deve ser qualificado como uma modalidade de arrendamento predial urbano para outros fins lícitos, mas antes como um arrendamento para o exercício do comércio.

II - A primazia do NRAU, na definição dos critérios de delimitação intertemporal, só é manifesta quanto aos preceitos imperativos, que são de aplicação imediata, mas não quanto às normas supletivas, que apenas se aplicam aos contratos celebrados antes da entrada em vigor do NRAU quando não sejam em sentido oposto ao de norma supletiva vigente aquando da sua celebração, como reflexo da subordinação do “estatuto do contrato” em relação ao “estatuto legal”.

III - A alteração substancial mais relevante introduzida pelo NRAU consistiu na eliminação do monopólio da oposição à renovação, por parte do inquilino, em qualquer modalidade de arrendamento, e seja qual for o respectivo tipo de duração, passando, também, o locador a gozar do direito de se opor à renovação ou de denunciar, não, fundadamente, o contrato, embora com observância do prazo de pré-aviso, com antecedência legal.

IV - Todos os contratos para fins não habitacionais – arrendamento para comércio, indústria e outros fins – sem qualquer excepção, constituídos antes da data do início de vigência do NRAU, são susceptíveis de vir a ser regulados por este diploma legal, caindo no domínio da lei nova os efeitos futuros das respectivas relações jurídicas que vierem a produzir-se já no âmbito temporal da mesma.

V - Não tendo o autor observado com a antecedência legal o prazo de comunicação da oposição à renovação, sem que o réu tenha impugnado o incumprimento do pré-aviso legal da citação, deve esta considerar-se reportada, não à data da renovação mais próxima da citação, mas antes à data da renovação contratual subsequente.

27-05-2010

Revista n.º 971/08.9TVPRT.P1.S1 - 1.ª Secção

Helder Roque (Relator) *

Sebastião Póvoas

Moreira Alves

Contrato de arrendamento

Arrendamento para comércio ou indústria

Estabelecimento comercial

Resolução do negócio

Fundamentos

Obras

Alteração da estrutura do prédio

Regime aplicável

I - O arrendatário só pode executar obras no locado quando o contrato o permitir ou quando, por escrito, o senhorio o autorizar (art. 1074.º, n.º 2, do CC).

II - Porém, e contrariamente ao estabelecido no RAU em matéria de resolução do contrato de arrendamento – pelo senhorio – de prédio urbano, em que era feita uma enumeração taxativa dos fundamentos de resolução, o NRAU fixou um critério genérico e indeterminado de incumprimento como fundamento da resolução (art. 1083.º, n.º 2, do CC).

III - Não é qualquer incumprimento do contrato, pelo arrendatário, que pode facultar a sua resolução; necessário é que esse incumprimento, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento.

IV - Esta verificação do fundamento resolutivo terá de ser ajuizada, pelo julgador, caso a caso perante o quando fáctico que for presente.

V - A realização no prédio, sem o consentimento do senhorio, de obras que alterem substancialmente a estrutura externa ou a disposição interna das divisões do locado ou de actos que nele causem deteriorações consideráveis e que não possam justificar-se nos termos do art. 1043.º do CC, antes previstos no art. 64.º, al. d), do RAU e actualmente omissos na enumeração constante do art. 1083.º, n.º 2, do CC, continuam a constituir fundamento de despejo se, pela sua gravidade, afectarem a estrutura do prédio ou puserem em causa a sua divisão interna.

VI - Há uma alteração substancial da estrutura externa quando ocorra uma alteração substancial da fisionomia essencial do prédio, da sua traça, com carácter permanente.

VII - Há uma alteração substancial da disposição interna das divisões quando se verifique uma alteração, com carácter de perenidade, da estrutura do seu interior, descaracterizadora da sua configuração inicial.

VIII - Demonstrando os factos provados que a arrendatária, sem a autorização da senhoria, procedeu à substituição do material dos pavimentos e dos materiais de revestimento das paredes, colocando tijoleira cerâmica nos pavimentos e paredes do estabelecimento (para comércio de carnes) e azulejos nas casas de banho, assim como tectos falsos, que foram pintados, dotou o estabelecimento de água fria e de água quente – sendo que esta não existia – e de uma pia de lavagem, revestiu as lâmpadas da zona de desmancha com armaduras de protecção, alargou a zona da casa de banho para instalação de um chuveiro, colocando duas novas divisórias em pladur ou material de características semelhantes, sendo essas divisórias facilmente amovíveis, e demoliu um piso existente na parte posterior do estabelecimento, tipo varandim, piso este que foi utilizado pelos anteriores arrendatários, primeiro como espaço de escritório e, depois, como zona de arrumação, e construiu um piso, a cota superior (a altura de, pelo menos, 2 m) em toda a extensão da zona de desmancha, piso esse que serve de zona de arrumos, deve concluir-se que a estrutura externa do locado não foi minimamente afectada, o mesmo sucedendo com a sua estrutura interna, sendo que tais obras não são de monta a tornar inexigível à senhoria a manutenção do arrendamento.

17-06-2010

Revista n.º 234/07.7TVPRT.P1.S1 - 2.ª Secção

Abílio Vasconcelos (Relator)

Bettencourt de Faria

Pereira da Silva

Contrato de arrendamento

Arrendamento para habitação

Deveres funcionais

Arrendatário

Obras

Câmara Municipal

Despejo administrativo

Notificação

Eficácia

Oposição

Fundamentos

Resolução do negócio

Denúncia

Compensação

I - Na concretização do dever geral que o art. 1031.º, al. b), do CC impõe ao senhorio, de assegurar ao inquilino o gozo do arrendado para o fim a que se destina, cabe-lhe efectuar as obras indispensáveis ao seu bom uso e fruição, sendo que sobre o locatário recai a obrigação de tolerar a realização das obras ordenadas pela autoridade pública (art. 1038.º, al. e), do CC).

II - A Câmara Municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução de obras necessárias à correcção de más condições de segurança ou de salubridade, podendo ordenar o despejo sumário dos prédios ou parte dos prédios nos quais haja de realizar-se a obra, sempre que tal se mostre necessário à sua execução, sendo a deliberação que ordene o despejo eficaz a partir da sua notificação aos ocupantes (arts. 89.º, n.º 2, e 92.º, n.ºs 1 e 3, do DL n.º 555/99 de 16-12).

III - Este despejo administrativo não faz cessar o contrato de arrendamento, desde logo porque é um despejo temporário e o n.º 5 do citado art. 92.º – em vigor à data da eficácia do despejo administrativo (20-01-2006) – garantia aos inquilinos o direito à reocupação dos prédios uma vez concluídas as obras.

IV - Nos termos do art. 1083.º, n.º 3, do CC (redacção dada pela Lei n.º 6/2006, de 27-02), é inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de oposição pelo arrendatário à realização da obra ordenada por autoridade pública, permitindo-se assim um novo fundamento de resolução do contrato de arrendamento, que constitui uma novidade do NRAU (uma vez que o mesmo não integrava o elenco dos fundamentos de resolução no domínio do anterior regime do arrendamento urbano).

V - Possibilitou-se, assim, a resolução extrajudicial do contrato, mediante comunicação ao arrendatário, no caso de oposição superior a três meses à realização de obras ordenadas por autoridade pública, declaração essa que se torna eficaz logo que comunicada ao seu destinatário (arts. 1084.º, n.º 1, e 224.º, n.º 1, do CC).

VI - A compensação ao arrendatário, prevista no art. 26.º, n.º 1, do DL n.º 157/2006, é circunscrita às situações de denúncia do contrato de arrendamento, denúncia justificada, uma cessação do contrato que não é livre, antes tem de ser motivada e declarada em acção judicial.

VII - Uma vez que no caso dos presentes autos estamos, não perante uma situação de denúncia contratual, mas perante um caso de resolução contratual provocada por um incumprimento imputável a conduta culposa do arrendatário (in casu oposição à realização das obras administrativamente ordenadas), é inexigível ao senhorio qualquer compensação ao arrendatário: sendo ele o incumpridor que levou à cessação do contrato, não pode ainda beneficiar com essa sua conduta ilícita.

17-06-2010

Revista n.º 15352/07.3YYLSB-A.L1.S1 - 7.ª Secção

Alberto Sobrinho (Relator)

Maria dos Prazeres Beleza

Lopes do Rego

Contrato de arrendamento

Arrendatário

Morte

Caducidade

Acção de reivindicação

Acção de despejo

I - A caducidade a que se refere o art. 1051.º, n.º 1, al. d), do CC resulta do próprio evento que a determina (morte do locatário), não sendo necessário que o senhorio, *ope judicis*, evite a renovação do arrendamento.

II - Mas a lei não deixa de prever um quadro de situações em que o arrendamento não caduca por morte do arrendatário; é o que sucede, designadamente, nos casos de transmissão da posição de locatário referidos genericamente no art. 1059.º do CC.

III - O senhorio-proprietário que pretenda a entrega do locado, perante a caducidade do arrendamento, e não tendo havido renovação do contrato nos termos previstos no art. 1056.º do CC, deve, fora do caso previsto no art. 15.º, n.º 1, al. b), do NRAU, intentar uma acção declarativa de reivindicação.

IV - Com efeito, a caducidade opera ipso jure, não carecendo de ser declarada pelo tribunal em acção de despejo, a qual se destina apenas a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento (art. 14.º, n.º 1, do NRAU).

V - Do ponto de vista da legitimidade processual, mostra-se correcto usar a acção de reivindicação, uma vez que, alegando o autor que o contrato de arrendamento já cessou e não reconhecendo o ocupante do locado como arrendatário, não tem de peticionar que se declare a caducidade do contrato de arrendamento; bastar-lhe-á exigir a entrega ou restituição do imóvel, invocando a relação de arrendamento (finda) na alegação da factualidade inerente à ocupação que o réu – que pode nem ser o locatário – vem fazendo do prédio.

14-07-2010

Revista n.º 3777/04.0TVLSB.L1.S1 - 2.ª Secção
Oliveira Rocha (Relator)
Oliveira Vasconcelos
Serra Baptista

Contrato de arrendamento
Arrendamento urbano
Obras
Poderes do Supremo Tribunal de Justiça
Matéria de facto
Abuso do direito

I - Se o contrato de arrendamento foi celebrado em 1987 é-lhe aplicável o regime instituído pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, que aprovou o RAU, sendo que, para a classificação e regulamentação de obras no locado, e salvo disposições transitórias, releva o artigo 11.º daquele diploma.

II - Actualmente vale o disposto no artigo 1074.º do Código Civil, sendo que releva o regime transitório dos artigos 23.º e seguintes do NRAU, quando estão em causa obras de remodelação, ou restauro profundo, para demolição ou por iniciativa do Município, sendo que, para as de outro tipo ou fim, vale o disposto no artigo 59.º do mesmo NRAU.

III - A imposição legal constante da alínea b) do artigo 1031.º do Código Civil deve ser vista em termos amplos, não se limitando a mandar o senhorio entregar o imóvel ao inquilino, mas obrigando-o a outras prestações positivas em termos de que o uso normal do locado não fique impedido ou diminuído nem o locatário veja frustradas as expectativas que criou aquando da outorgado contrato.

IV - Daí resulta o dever de proceder a obras de conservação ordinária (consistentes em manter o prédio em condições de higiene e salubridade, mais fazendo reparações comuns de danos resultantes de infiltrações, salitre, bolores e desgaste, por apodrecimento de madeiras, soalhos e estuques); de obras impostas pela Administração Pública e de todas as outras reparações que o fim do contrato impõe (garantia de funcionamento das colunas de esgotos, de resíduos, gás, energia eléctrica e elevadores, tudo com segurança e continuidade e de tudo o que o arrendatário esperava dispor); de conservação extraordinária (vícios redibitórios ou aparentes de construção, ou resultantes de caso fortuito ou de força maior) e, se acordadas, de beneficiação.

V - O arrendatário deve manter o local arrendado cuidado e em boas condições, garantindo, aquando da sua restituição, a reparação de pequenas deteriorações resultantes de trabalhos que, para seu conforto, ou comodidade, tenha feito.

VI - Mas deve permitir (e até colaborar e facilitar) que o senhorio visite, para inspeccionar, o locado, e proceda a obras e reparações urgentes, bem como às ordenadas pela autoridade pública (artigo 1038.º, alíneas b) e c) do Código Civil).

VII - O Supremo Tribunal de Justiça só pode sindicar a matéria de facto que as instâncias deram por assente nas situações de excepção dos artigos 722.º, n.º 2 e 729.º, n.º 2 do Código de Processo Civil não podendo, outrossim, criar presunções judiciais.

VIII - Se o arrendatário deu causa, com obras não autorizadas, a graves deteriorações do locado e, posteriormente, impediu que o locador levasse a termo as obras de reparação que iniciara, existe um ilícito contratual, sendo de presumir a sua culpa nos termos do n.º 1 do artigo 799.º do Código Civil.

IX - Não tendo qualquer direito a ser ressarcido dos danos que sofreu com a não fruição do locado durante aquele período, não há que recorrer ao instituto do abuso de direito se os veio pedir.

X - O abuso de direito tem sempre ínsita a existência de um direito subjectivo na esfera jurídica do agente, já que tem como principal escopo impedir que a estrita aplicação da lei conduza a notória ofensa do sentimento jurídico socialmente dominante, comportando duas modalidades: “venire contra factum proprium” e situações de desequilíbrio, como sejam o exercício danoso inútil, a actuação dolosa e a desproporção grave entre o exercício do e o sacrifício por ele imposto a outrem.

02-11-2010

Revista n.º 4852/06.2TBAVR.L1.S1 - 1.ª Secção

Sebastião Póvoas (Relator) *

Moreira Alves

Alves Velho

Contrato de arrendamento

Obras

Obras de conservação ordinária

Locador

Locatário

Trespasse

I - Tendo a acção sido instaurada em Maio de 2007, embora se não mostre provada a data em que o contrato de arrendamento foi outorgado, o regime jurídico aplicável à realização de obras no arrendado será o decorrente da Lei n.º 6/2006, de 27-02 (cf. arts. 26.º a 28.º, 50.º, 59.º, n.º 1, e 65.º), que veio consagrar o novo regime do arrendamento urbano, alterando a redacção dos arts. 1022.º a 1113.º do CC.

II - O custo da realização das obras de conservação ordinária, com o início da vigência do NRAU, é insusceptível de repercussão na renda paga pelo respectivo locatário – arts. 1074.º e 1077.º do CC –, contrariamente ao que se encontrava legislativamente consagrado no art. 12.º do RAU.

III - Embora constitua objecto de consagração legal, que constitui obrigação do senhorio assegurar ao locatário o gozo da coisa para fins a que a mesma se destina – art. 1031.º, al. b), do CC –, não pode deixar de ser tido em linha de consideração o estado do locado à data do trespasse, a renda paga pela autora e o custo das obras que se torna necessário realizar no mesmo.

IV - Não desconhecendo a autora, à data do trespasse, o estado de conservação do imóvel, da ocorrência de tal situação não pode extrair-se divergente conclusão, senão a de que o mesmo reunia, para aquela, as condições tidas por indispensáveis, no que respeita à sua aptidão, quer para o exercício da actividade comercial de mini-mercado a que se destinava o rés-do-chão do prédio, quer no que respeita à

utilização do 1.º andar como espaço destinado a habitação, já que, a configurar-se situação diversa, esta constituiria, desde logo, factor manifestamente inibitório da realização do negócio jurídico efectuado.

08-02-2011

Revista n.º 1444/07.2TJVN.F.P1.S1 - 6.ª Secção

Sousa Leite (Relator)

Salreta Pereira

João Camilo

Ação executiva

Requerimento executivo

Título executivo

Documento particular

Documento complementar

Exequibilidade

Causa de pedir

Força executiva

Reconhecimento da dívida

Obrigação pecuniária

Rejeição oficiosa da execução

I - Da mesma forma que a causa de pedir pode ser simples ou complexa, também o título executivo o poderá ser.

II - O título executivo é complexo quando corporizado num acervo documental em que a complementaridade entre dois ou mais documentos se articula e complementa numa relação lógica, evidenciada no facto de, regra geral, cada um deles só por si não ter força não ter força executiva e a sua ausência fazer indubitavelmente soçobrar a do outro, mas juntos asseguraram eficácia a todo o complexo documental como título executivo.

III - Se um complexo documental particular, de aparente exequibilidade extrínseca e intrínseca, é recognitivo de uma obrigação pecuniária, exigível e líquida, preenche o título executivo extrajudicial tipificado na al. c) do art. 46.º do CPC.

IV - O disposto nos arts. 15.º, n.ºs 1 e 2, do NRAU, 50.º, 810.º, n.º 1, al. e), e 860.º, n.º 3, do CPC, são bons exemplos, entre outros, da expressa imposição pelo legislador de títulos executivos complexos.

V - Não constituindo os documentos oferecidos pelo exequente com o requerimento título executivo suficiente por se mostrar necessária a junção de um outro em sua necessária complementaridade, tal omissão não é motivo para rejeitar a execução, antes para convidar o exequente a apresentá-lo de forma a complementar o complexo título executivo necessário. Só depois, caso tal convite não seja observado ou o documento não satisfaça a finalidade a que se destinava, caberá ao tribunal, ainda ao abrigo do art. 820.º, rejeitá-la.

05-05-2011

Revista n.º 5652/09.3TB.BRG.P1.S1 - 1.ª Secção

Gregório Silva Jesus (Relator) *
Martins de Sousa
Sebastião Póvoas

Contrato de arrendamento
Execução para entrega de coisa certa
Título executivo

O título executivo previsto no art. 15.º, n.º 1, al. e), da Lei n.º 6/2006, de 27-02 (NRAU) fica preenchido com a junção dos seguintes documentos: a) certidão da escritura de arrendamento comercial celebrado pelos exequentes com um terceiro; b) certidão da escritura de trespasse do estabelecimento instalado no locado em que a executada figura como trespássaria; c) notificação judicial avulsa da executada a resolver o contrato de arrendamento em causa.

31-05-2011
Revista n.º 375/08.6TBPRG-A.P1.S1 - 6.ª Secção
João Camilo (Relator) *
Fonseca Ramos
Silva Salazar

Contrato de arrendamento
Arrendamento para comércio ou indústria
Acção de despejo
Locado
Encerramento de estabelecimento comercial
Obras
Litigância de má fé
Admissibilidade de recurso

I - O “não uso do locado” a que alude o art. 1083.º, n.º 2, al. d), do CC (na versão emergente da Lei n.º 6/2006, de 27-02), traduz-se numa falta de prática de actos reveladores de um exercício comercial ou profissional compatível com o fim para que o locado foi tomado de arrendamento.

II - Estando provado que o locado esteve em obras durante todo o ano de 2006, tendo em Novembro desse ano os locatários – porque pensavam estar o locado em condições de poder ser utilizado – procurado abrir a loja, tendo as obras terminado em meados do ano de 2007 (com intervalo de Novembro de 2006 a Janeiro de 2007), não se pode falar em inércia dos locatários ou em intenção de deixar de utilizar o locado.

III - Se o autor foi condenado como litigante de má-fé em 1.ª instância, tendo essa condenação sido mantida na Relação, apenas caberia recurso para o STJ se a condenação tivesse ocorrido no Tribunal da Relação, independentemente do valor e da sucumbência, ou se o recorrente tivesse alegado alguma das situações de admissibilidade de recurso contidas nos n.ºs 2 e 3 do art. 754.º do CPC.

12-07-2011

Revista n.º 2375/07.1YXLSB.L1.S1 - 1.ª Secção

Gabriel Catarino (Relator)

Sebastião Póvoas

Moreira Alves

Recurso de revista

Revista excepcional

Requisitos

Relevância jurídica

Interesses de particular relevância social

Contrato de arrendamento

Resolução do negócio

I - O requisito da al. a) do n.º 1 do art. 721.º-A do CPC caracteriza-se pela questão em apreço assumir aspectos de complexidade a implicarem aturado exercício exegético, que tenha sido tratada pela doutrina e jurisprudência de forma não pacífica ou até, por se tratar de inovação legal, que não tenha ainda uma sedimentação que garanta, na aplicação prática, uma certeza e credibilidade de direito.

II - Só está preenchido o requisito da al. b) do n.º 1 do art. 721.º-A do CPC quando os interesses em causa assumem particular relevância social se conectados com valores sócio-culturais a porem em causa a eficácia do direito e a sua credibilidade, quer na formulação legal, quer na aplicação casuística do direito em termos de poder criar perturbação no dia a dia das pessoas ou que pelo impacto mediático sendo susceptível de causar intranquilidade ou descredibilizar o funcionamento das instituições.

III - A resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de renda e a sucessão de prazos para o inquilino devedor evitar o despejo, sendo objecto de controvérsia perante o NRAU assume relevância jurídica.

IV - O termo do arrendamento por aquela causa pode, em certas circunstâncias, a verificar casuisticamente, ser questão com relevância social.

13-09-2011

Revista excepcional n.º 4468/09.1YYPRT-A.P1.S1

Sebastião Póvoas (Relator) *

Pires da Rosa

Silva Salazar

Contrato de arrendamento

Arrendamento para fins não habitacionais

Benfeitorias

Norma supletiva

Liberdade contratual

I - O art. 29.º, n.º 1, do NRAU, tem natureza supletiva e não imperativa, uma vez que, para a respectiva estatuição, admite estipulação em contrário.

II - Estipulado no contrato de arrendamento que “Findo o arrendamento, qualquer que seja o motivo, a inquilina terá direito a ser ressarcida do custo das benfeitorias efectuadas no prédio, ficando com direito de retenção até ao pagamento da indemnização correspondente às ditas benfeitorias”, perante tal cláusula, não tem qualquer aplicação o preceituado no sobredito art. 29.º.

15-11-2011

Revista n.º 43/09.9T2STC.E1.S1 - 6.ª Secção

Fernandes do Vale (Relator)

Marques Pereira

Azevedo Ramos

Contrato de arrendamento

Arrendamento urbano

Arrendamento para fins não habitacionais

Duração

Aplicação da lei no tempo

I - É de aplicar o RAU, aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15-10, embora já tenha sido revogado pelo NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, se foi no domínio temporal daquele diploma que ocorreu a celebração do negócio, bem como a realização da comunicação de cessação do contrato efectuada pelo arrendatário.

II - Tratando-se de um contrato de arrendamento para outros fins não habitacionais (diversos do arrendamento para comércio e indústria e para o exercício de profissões liberais) – art. 123.º, n.º 1, do RAU –, deve aplicar-se ao contrato o regime estabelecido nos arts. 117.º a 120.º do citado diploma.

III - Quando as partes nada refiram a respeito da restrita duração do contrato, na falta de referência nesse sentido, o contrato a considerar será o de duração ilimitada (art. 117.º, n.º 1, do RAU).

IV - Provado que o contrato foi celebrado pelo prazo de um ano, renovável por iguais períodos se não for denunciado, verifica-se que o estabelecimento do prazo de um ano se mostra, desde logo, incompatível com a duração limitada do contrato, no mínimo cinco anos (art. 98.º, n.º 2, por remissão dos arts. 117.º, n.º 2, e 123.º, n.º 1, do RAU), e simultaneamente exclui a inequívocidade da declaração exigida pelo art. 117.º, n.º 1, do RAU, pelo que o contrato que se deverá considerar ter sido celebrado pelas partes será o de duração ilimitada.

15-11-2011

Revista n.º 4498/06.5TVLSB.L1.S1 - 1.ª Secção

Garcia Calejo (Relator)

Helder Roque

Gregório Silva Jesus

Contrato de arrendamento

Renda

Pagamento

Mora

Falta de pagamento

Resolução do negócio

Caducidade

Depósito da renda

I - O art. 1084.º, n.ºs 1 e 3, do CC, estipula que, em caso de mora do inquilino no pagamento da renda, encargos ou despesas superior a três meses, o senhorio poderá resolver o contrato, tendo aquele possibilidade de pôr fim à mora no prazo de três meses, ficando, então, sem efeito a resolução.

II - Pese embora tenham decorrido esses três meses sem que o arrendatário purgue a mora, o art. 1048.º, n.º 1, do mesmo Código, concede (ainda) ao inquilino o direito a fazer caducar a resolução do arrendamento, se até ao termo do prazo da oposição à execução, depositar as somas em dívida, acrescidas da respectiva indemnização.

III - Este dispositivo deve ser aplicado, apesar da incoerência nos conceitos resultante de o legislador considerar naquelas circunstâncias o contrato de arrendamento resolvido e no art. 1048.º, n.º 1, do CC, entender ser possível fazer caducar o direito à resolução. É que neste art. 1048.º, n.º 1, o legislador expressamente estabeleceu a caducidade do direito à resolução do contrato de arrendamento se o arrendatário pagar (depositar ou consignar em depósito) até ao termo do prazo da oposição à execução. Entendeu, assim, conceder ao arrendatário nova oportunidade de purgar a mora e, deste modo, evitar a resolução contratual.

IV - Fê-lo de forma deliberada, pois não poderia ignorar que no caso de não entrega voluntária do locado pelo arrendatário, o senhorio teria de lançar mão de uma execução para entrega de coisa certa (arts. 15.º, n.º 1, da Lei n.º 6/2006, de 27-02, e 930.º-A do CPC) e, nessa conformidade, a oposição à execução é expediente processual que o executado poderia usar (art. 929.º do CPC). Ao pronunciar-se nos termos indicados (“até ao termo do prazo para oposição à execução”), sabia do que se tratava, devendo-se, pois, concluir, que o legislador quis dar ao arrendatário nova oportunidade de purgar a mora.

06-12-2011

Revista Excepcional n.º 4468/09.1YYPR-T-A.P1.S1 - 1.ª Secção

Garcia Calejo (Relator) *

Helder Roque

Gregório Silva Jesus

Contrato de arrendamento

Arrendamento para habitação

Regime aplicável

Sucessão de leis no tempo

Aplicação da lei no tempo

Renda

Renda condicionada

Actualização de renda

I - Estando-se perante um contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da vigência do RAU, aplica-se o regime transitório previsto no NRAU (aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27-02), nomeadamente os seus arts. 26.º e ss.

II - O art. 61.º do NRAU manteve em vigor os regimes da renda condicionada e da renda apoiada, previstos nos arts. 77.º e ss. do RAU até à publicação de novos regimes, pelo que – enquanto estes não forem publicados – mantêm-se em vigor as disposições referentes ao regime da renda condicionada, nomeadamente o art. 81.º-A do RAU.

III - Ao dispor sobre a manutenção em vigor dos regimes da renda condicionada e da renda apoiada, está a lei a referir-se aos regimes na sua globalidade, na forma como os mesmos se encontravam estruturados no momento da revogação do RAU.

23-02-2012

Revista n.º 2672/07.6YXLSB.L1.S1 - 7.ª Secção

Lázaro Faria (Relator)

Pires da Rosa

Lopes do Rego

Contrato de arrendamento

Aplicação da lei no tempo

Sucessão de leis no tempo

Retroactividade da lei

Regime aplicável

Usufruto

Caducidade

Usufrutuário

Morte

Nua-propriedade

Direito a novo arrendamento

Comunicação

Prazo

I - Aos arrendamentos celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15-10, não são aplicáveis as normas do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, por não funcionar, quanto a eles, a previsão do art. 26.º, n.º 1, da Lei n.º 6/2006, de 27-02.

II - A morte do usufrutuário extingue o usufruto, fazendo reverter para o proprietário de raiz a plenitude da propriedade.

III - Do teor do art. 1051.º, n.º 1, al. c), do CC, não resulta que a morte do arrendatário faça caducar, automática e necessariamente, o contrato de arrendamento, o que só sucede se o direito ou os poderes legais de administração, com base nos quais este contrato foi celebrado, cessarem com tal morte.

IV - Ocorrendo, nos termos do preceito legal referido em III, a caducidade do contrato de arrendamento, e verificando-se os pressupostos a que alude o art. 94.º do RAU, nasce para o arrendatário o direito a um novo arrendamento, direito este que deve ser exercido nos 30 dias subsequentes à caducidade, mediante declaração escrita enviada ao senhorio.

03-05-2012

Revista n.º 340/1998.E1.S1 - 7.ª Secção

Orlando Afonso (Relator)

Távora Victor

Sérgio Poças

Contrato de arrendamento

Arrendamento para fins não habitacionais

Resolução do negócio

Aplicação da lei no tempo

Renda

Falta de pagamento

Mora

Depósito da renda

I - Sem prejuízo do disposto no art. 12.º, n.º 2, 1.ª parte, do CC (i.e., é a lei vigente à data da celebração do contrato a aplicável às condições de validade substancial a formal do arrendamento), o art. 58.º, n.º 1, da Lei n.º 6/2006, de 27-02, manda aplicar o NRAU às relações contratuais subsistentes à data da sua entrada em vigor. E se é certo que, em relação aos contratos celebrados antes da sua vigência, para alguns aspectos, a Lei n.º 6/2006 prevê um regime transitório, a verdade é que, quanto às causas de resolução, não há qualquer norma no regime transitório, valendo a regra constante do art. 59.º, n.º 1, ou seja, é aplicável o que actualmente se dispõe nos arts. 1064.º a 1113.º do CC.

II - Tanto nesse regime jurídico (art. 1083.º do CC) como no que o precedeu (arts. 63.º, n.º 2, e 64.º do RAU), a constituição na esfera jurídica do senhorio do direito de resolução do contrato de arrendamento está dependente da mora do arrendatário, o que acontece, no tocante à obrigação de pagamento da renda, sempre que este, por motivo que lhe seja imputável, não fizer esse pagamento (art. 804.º, n.º 2, do CC).

III - A mora, apesar da existência de um prazo certo para o cumprimento do pagamento da renda, só se verifica, tanto para o efeito da indemnização, como para o efeito da resolução do contrato de arrendamento, se o arrendatário não cumprir a obrigação de pagamento da renda no prazo de 8 dias a contar do seu começo – *purgatio morae* (art. 1041.º, n.º 1, do CC); por outro lado, findo aquele prazo, o arrendatário pode ainda pôr termo à mora, oferecendo ao senhorio o pagamento das rendas em atraso, acrescidas de indemnização legal igual a 50% do valor devido daquelas rendas, e, desse modo, obstar à resolução do contrato de arrendamento, sendo certo que, em caso de recusa do seu recebimento, pelo senhorio, desses valores, lhe assiste o direito de proceder à consignação em depósito (arts. 1042.º, n.ºs 1 e 2, e 1048.º, n.º 1, do CC).

IV - A preocupação de preservar a relação locatícia, admite o cumprimento retardado, desde que acompanhado do pagamento da indemnização, computada a *forfait* e destinada a reparar o dano resultante do atraso nesse cumprimento.

V - Tendo os recorridos proporcionado o gozo do imóvel aos recorrentes, cumprindo a sua obrigação emergente do contrato de arrendamento, impunha-se a estes o cumprimento da sua obrigação primeira – o pagamento atempado da renda. O carácter sinalagmático e a correspectividade das obrigações assumidas no contrato de arrendamento (arts. 1031.º, al. a), e 1038.º, al. a), do CC) assim o exigem e, depois, tratando-se de contrato duradouro, a circunstância dos arrendatários, repetidamente, não pagarem pontualmente as rendas é obvio que põem em causa de modo irremediável a confiança negocial dos locadores nos locatários.

15-05-2012

Revista n.º 1786/06.4TBAMT.P1.S1 - 1.ª Secção

António Joaquim Piçarra (Relator)

Sebastião Póvoas

Moreira Alves

Contrato de arrendamento

Arrendamento urbano

Aplicação da lei no tempo

Princípio da estabilidade da instância

Princípio da confiança

Constitucionalidade

Fim contratual

Uso para fim diverso

Resolução do negócio

I - Perante a sucessão no tempo dos regimes jurídicos locatícios decorrentes do RAU e no NRAU, estando em causa, na presente acção, normas de direito substantivo atinentes à extinção de um contrato de arrendamento, com fundamento na ocorrência de factos integrativos da sua resolução, ter-se-á de considerar, perante o princípio da estabilidade da instância, o regime em vigor à data da propositura da acção, no caso, o regime decorrente do RAU.

II - A aplicação do art. 59.º, n.º 1, da Lei n.º 6/2006, de 27/02, como fundamento para a aplicabilidade do regime jurídico instituído pelo NRAU a acções pendentes à data do início da sua vigência, sempre se constituiria, para além de uma ilegal aplicação retroactiva da lei nova, como passível de um juízo de inconstitucionalidade, por violação dos princípios da segurança e da confiança jurídicas, pela frustração das expectativas legais existentes à data da instauração da acção, e nas quais o demandante se fundou para a propositura da demanda.

III - Se, no documento titular do contrato de arrendamento, foi clausulado que “o arrendado se destinava à realização de um complexo turístico, tais como hotelaria, campos de jogos, piscinas, zonas de lazer e outros divertimentos afins” e vem provado que “parte do prédio objecto da locação foi transformada pela Ré num bar/discoteca, que funciona desde as 12h00 até às 06h00, na garagem do Solar,

encontrando-se encerrada ao público a restante parte do prédio”, perante o descrito fim para que vem sendo utilizado o locado, torna-se manifesto que a sua utilização como complexo turístico, com e nas vertentes enunciadas, foi total e absolutamente abandonada.

IV - A clausulada referência ao destino do locado para “outros divertimentos afins”, não só não pode deixar de ser entendida como uma autorização expressa para a colocação no locado de outros meios de diversão, v.g. parques aquáticos, ensino de equitação, etc., destinados à ocupação dos tempos de lazer dos utentes do complexo, como também, pela sua evidente natureza acessória, relativamente ao fim principal e específico do objecto do contrato como unidade turística rural, se não podem considerar tais fins como elementos essenciais do mesmo, cuja prossecução se pudesse configurar como um destino específico a que o locado se destinasse em exclusivo, com a subsequente postergação das restantes actividades enunciadas.

V - A aplicação que vem sendo dada ao locado pela ré, com a sua utilização como discoteca, e apenas quanto à parte do mesmo destinada a garagem, mantendo encerrada a parte restante do imóvel para os fins turísticos a que se destinava, manifestamente que configura o enquadramento de tal situação no âmbito do preceituado no art. 64.º, n.º 1, al. b), do RAU, o que confere aos autores o accionado direito de resolução do contrato em causa.

22-05-2012

Revista n.º 66/03.1TBCLB.C2.S1 - 6.ª Secção

Sousa Leite (Relator)

Salreta Pereira

João Camilo

Contrato de arrendamento

Arrendamento para comércio ou indústria

Prazo

Duração

Nulidade do contrato

Exclusão de cláusula

Redução do negócio

Sucessão de leis no tempo

Lei aplicável

I - Aplica-se a lei vigente à data da celebração de um contrato de arrendamento para determinar o sentido das declarações negociais e para aferir a sua validade.

II - Estando assente que, na vigência do RAU, aprovado pelo DL n.º 329-B/90, de 15-10, as partes celebraram um contrato de arrendamento de duração limitada para o exercício de uma determinada indústria, é nula a cláusula que prevê a duração efectiva de um ano, uma vez que, por norma imperativa, não era permitido estipular um prazo inferior a cinco anos.

III - À luz da regra definida pelo art. 292.º do CC, não tendo sequer sido alegado que o contrato não teria sido celebrado “sem a parte viciada”, a nulidade de tal cláusula não implicou a nulidade do contrato.

IV - Ora, assente que as partes celebraram um contrato de duração limitada, deve entender-se que vale o prazo mínimo previsto na lei, cinco anos.

V - Vigorando o contrato quando entrou em vigor o NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, é-lhe aplicável o regime de oposição à renovação que nele se prevê.

12-06-2012

Revista n.º 3650/10.3TBVFR.P1.S1 - 7.ª Secção

Maria dos Prazeres Beleza (Relator) *

Lopes do Rego

Orlando Afonso
