

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO (NOVO REGIME DO
ARRENDAMENTO URBANO)
JURISPRUDÊNCIA DO STJ (6/2012-01/2016)**

Arrendamento urbano

Fiança

Extinção

Aplicação da lei no tempo

I - O art. 655.º do CC (revogado pela Lei.º 6/2006, de 27-02) aplica-se aos contratos de arrendamento celebrados em data anterior ao início de vigência do NRAU.

II - Em face do regime contido nesse preceito, só é legítimo convencionar a vinculação do fiador para além do período de 5 anos posterior à 1.ª renovação do contrato, quando no contrato se fixe o limite temporal para tal vinculação, ou seja, durante quantas renovações subsistirá a fiança.

III - Neste enquadramento, não é lícita a cláusula estabelecida entre senhorio e fiadora, por a mera declaração de que a fiança perdura para além do período de 5 anos depois da 1.ª renovação do contrato, sem indicar o “número de renovações”, não ser suficiente para preencher os requisitos legais ali previstos.

IV - Extinta a fiança no final do 5.º ano posterior ao início da 1.ª renovação, portanto, em 01-06-2008, a responsabilidade da fiadora já não abarca as quantias peticionadas na ação executiva reportadas ao período posterior a 01-06-2009 e ao período posterior a 01-10-2010.

01-12-2015

Revista n.º 5429/11.6YYPRT-E.P2.S1 - 1.ª Secção

Maria Clara Sottomayor (Relatora)

Sebastião Póvoas

Alves Velho

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

Acção de despejo

Ação de despejo

Arrendamento para comércio ou indústria

Contrato de instalação de lojista

Centro comercial

Boa fé

Abuso do direito

Princípio da confiança

Princípio da proporcionalidade

Contrato de arrendamento

Resolução

Aplicação da lei no tempo

Sucessão na posição contratual

I - O modo de gestão e utilização do estabelecimento locado – reiteradamente utilizado há décadas pela arrendatária/cessionária da exploração, com tolerância do

primitivo senhorio, como pequena galeria comercial, envolvendo um supermercado e várias lojas de pequena dimensão, funcionando em espaços individualizados, para exercício de actividade previamente definida e complementar à do supermercado, com o fim de alargar a oferta de serviços e captar maior clientela – tem de ser tomado em consideração quando se procede à qualificação jurídica dos contratos celebrados pela empresa arrendatária com os lojistas.

II - Na verdade, não pode descontextualizar-se o acto de cedência do espaço, integrador das lojas em causa, do modelo de gestão empresarial reiterada e efectivamente seguido, como de galeria comercial, aproximando-o – ao menos por analogia – dos contratos atípicos de utilização de loja em centro comercial (como, aliás, as partes os configuraram), não sujeitos às rígidas regras, estabelecidas em sede do regime legal do arrendamento comercial, no que respeita, nomeadamente, à indispensabilidade da autorização/comunicação ao senhorio.

III - Não se aplicando ainda ao caso a cláusula geral da inexigibilidade, instituída pelo NRAU e prevista no n.º 2 do art. 1083.º do CC – em que é em torno do funcionamento, concretização e densificação deste conceito indeterminado que terão de ser colocadas as questões referentes à boa fé, à problemática do abuso do direito e, em última análise, à actuação de um fundamental princípio de proporcionalidade entre a intensidade concreta e o grau de censurabilidade da violação contratual cometida e a gravidade objectiva do efeito que lhe corresponde – é a propósito da eficácia resolutiva concreta de cada um dos fundamentos típicos de resolução, anteriormente enumerados na lei, que tais princípios base terão de ser densificados e actuados, de modo a apurar se certa concreta violação da disciplina contratual pelo inquilino deve configurar-se como idónea para produzir, segundo um juízo objectivo e casuístico de razoabilidade e proporcionalidade, a irremediável destruição da própria relação contratual.

IV - Ao adquirir a propriedade do imóvel, sucedendo na posição jurídica do primitivo senhorio, não pode o actual senhorio considerar-se totalmente desvinculado das consequências da (não actuação) do primitivo e anterior senhorio e das fundadas expectativas que tal inércia ou tolerância prolongada pode ter consolidado justificadamente na pessoa do arrendatário, actuando com abuso de direito ao procurar fundar uma potencialidade resolutiva do contrato em factos passados, inteiramente tolerados pelo seu antecessor ao longo de décadas, gerando uma consolidada e fundada expectativa de que se estaria ao abrigo de uma pretensão de despejo com esse fundamento.

19-11-2015

Revista n.º 884/12.0TVLSB.L1.S1 - 7.ª Secção

Lopes do Rego (Relator) *

Orlando Afonso

Távora Victor

Contrato de arrendamento

Cláusula contratual

Benfeitorias necessárias

Benfeitorias úteis

Benfeitorias voluptuárias

Indemnização
Levantamento de benfeitorias
Vícios da coisa
Obras
Senhorio
Mora
Matéria de facto
Ónus de alegação
Ónus da prova
Poderes do Supremo Tribunal de Justiça

I - Ao STJ, como tribunal de revista que é, está legalmente vedado conhecer da matéria de facto, ressalvadas as legais excepções.

II - Tendo sido expressamente clausulado num contrato de arrendamento que o arrendatário não poderia alegar retenção, nem pedir indemnização por benfeitorias voluptuárias ou úteis (nem sequer proceder ao seu levantamento), as quais só poderiam ser executadas com autorização do senhorio e tendo ficado provado que o senhorio nunca autorizou o inquilino a realizar quaisquer obras no locado, aquele só poderá ser indemnizado pelas benfeitorias necessárias que tenha realizado.

III - A indemnização a esse título depende, porém, da alegação e prova de que as obras realizadas se destinaram a evitar a perda, destruição ou deterioração do imóvel arrendado (isto é, que se tratou de benfeitorias necessárias), bem como que o senhorio, apesar de previamente avisado dos vícios da coisa e de interpelado para proceder às reparações necessárias, não as fez, estando, assim, em mora – arts. 1031.º, al. b), 1036.º, e 1038.º, al. h), do CC.

IV - Invocando o arrendatário o direito ao reembolso das despesas que efectuou com as ditas obras ou reparações, é sobre si que recai o ónus da prova da referida interpelação ou do mencionado aviso por se tratar de um facto constitutivo do seu direito.

19-11-2015

Revista n.º 30/13.2TVLSB.L1.S1 - 2.ª Secção

Álvaro Rodrigues (Relator)

Bettencourt de Faria

João Bernardo

Reclamação para a conferência
Despacho do relator
Contrato de arrendamento
Fiança
Nulidade
Renovação automática
Objecto indeterminável
Objecto indeterminável
Trânsito em julgado

I - A forma processualmente adequada das partes reagirem a qualquer decisão proferida pelo relator em sentido desfavorável aos seus interesses é o da reclamação para a conferência, prevista, em termos gerais, no art. 659.º, n.º 3, do NCPC (2013).

II - Situando-se a obrigação do fiador no âmbito de uma relação contratual de arrendamento que não chegou a completar o prazo de 5 anos contados do momento da primeira renovação e que se encontra já resolvida, em consequência do trânsito em julgado da acção de despejo – e relativamente à qual se consignou expressamente beneficiar do regime que constava do n.º 2 do art. 655.º do CC, entretanto revogado – não pode deixar de se ter por manifestamente infundada a alegação de nulidade da fiança por indeterminabilidade do seu objecto.

05-11-2015

Revista n.º 296/11.2TVPRT.P1.S1 - 7.ª Secção

Lopes do Rego (Relator)

Orlando Afonso

Távora Victor

Contrato de arrendamento

Perda da coisa locada

Caducidade

Legitimidade passiva

Legitimidade substantiva

Impossibilidade do cumprimento

Obras de conservação ordinária

Obras de conservação extraordinária

Desocupação

Denúncia

Suspensão

Indemnização

Benfeitorias

Responsabilidade contratual

Presunção de culpa

I - A legitimidade processual, constituindo uma posição do autor e do réu em relação ao objecto do processo, é de averiguar em face da relação jurídica controvertida, tal como o autor a desenhou; já a legitimidade material consiste num complexo de qualidades que representam pressupostos da titularidade, por um sujeito, de certo direito que o mesmo invoque ou que lhe seja atribuído, respeitando, portanto, ao mérito da causa.

II - Só a legitimidade processual é de conhecimento oficioso, a material deve ser alegada pelas partes e objecto de decisão, nomeadamente através de meios de prova, pelo que, não tendo a mesma sido invocada no tribunal *a quo*, nomeadamente por vício de omissão de pronúncia, não pode o STJ apreciá-la em sede de revista.

III - Tendo um contrato de arrendamento sido celebrado na vigência do RAU, a sua caducidade, por alegada perda da coisa locada, rege-se pelo disposto no art. 1051.º, al. e), do CC (na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 6/2006, de 27-02), que

constitui um afloramento do princípio geral sobre a impossibilidade superveniente da prestação consignado no art. 790.º e ss. do CC.

IV - Em matéria de locação, o critério aconselhável sobre a impossibilidade total ou parcial da prestação por parte do locador tem de depreender-se do grau de destruição do prédio, pelo que, tendo deflagrado num prédio um incêndio que não atingiu o rés-do-chão arrendado, deixando a inquilina em condições de continuar a exercer a sua actividade comercial (ainda que com determinadas limitações de cómodos, dadas as danificações ocorridas nos andares superiores desse prédio), não pode dizer-se que tenha havido perda da coisa locada.

V - A tal conclusão não obsta o facto de a arrendatária ter deixado de poder exercer aí, temporariamente, o seu comércio em razão de obras levadas a cabo no prédio por imposição da entidade camarária.

VI - Obrigando as obras de remodelação ou de restauro profundos – que, no âmbito do NRAU, constituem obrigação do senhorio – à desocupação do locado, este, quando notificado para as realizar, tem duas possibilidades: a denúncia do contrato de arrendamento com indemnização do inquilino ou a suspensão do contrato com realojamento daquele num local transitório enquanto durarem as obras – arts. 4.º, 5.º, 10.º e 26.º do DL n.º 157/2006, de 08-08.

VII - Não tendo o senhorio optado por nenhuma das referidas hipóteses e não tendo havido perda total do locado não pode operar a caducidade do arrendamento.

VIII - Tendo as benfeitorias levadas a cabo, pela inquilina, no arrendado sido destruídas, em parte, por efeito da intervenção dos bombeiros no combate ao incêndio que deflagrou nos andares superiores do prédio e, em parte também, por imposição camarária de realização de obras no prédio sinistrado, mostra-se ilidida a presunção de culpa, a que se refere o art. 799.º do CC, que recairia sobre o senhorio, não existindo, em consequência, por parte deste, atenta a inexistência de incumprimento contratual, qualquer obrigação de indemnizar a inquilina a esse título – arts. 798.º e 1031.º, al. b), do CC.

29-10-2015

Revista n.º 915/09.0TVPRT.P1.S1 - 7.ª Secção

Orlando Afonso (Relator)

Távora Victor

Silva Gonçalves

Execução para pagamento de quantia certa

Venda judicial

Contrato de arrendamento

Hipoteca

Encargos

Caducidade

Publicidade

Edital

I - Em processo executivo e, concretamente, na venda em execução são essenciais a clareza e o rigor da publicitação da venda porquanto é perante essa publicidade que,

de um modo geral, os potenciais compradores definem os seus interesses e formam as respectivas vontades em relação ao bem a alienar.

II - A simples inscrição na publicitação da venda não faz *nascer* um ónus ou limitação que nunca existiu nem impede a *morte* de um ónus ou limitação que caduca por força da própria venda executiva.

III - Não é, pois, a circunstância de no edital que anunciava a venda em execução se fazer constar que o bem se encontra onerado por um arrendamento a favor de A. que faz nascer o ónus desse arrendamento (se acaso não existia) ou que evita a sua morte ou os seus efeitos se, tendo existido, deva ter-se por inoponível ao comprador ou caducado por força e como efeito da própria venda.

IV - Quer se considere a dimensão *real* do arrendamento quer tão só e apenas a dimensão *obligacional* do contrato que o substancia, o que importa é definir se o ónus ocorreu antes ou depois do *arresto, penhora ou garantia* com os quais o credor/exequente se protegeu.

V - O STJ, preocupado sobretudo com a *dimensão real* do arrendamento, vem decidindo uniformemente que com a venda judicial de um imóvel hipotecado que tenha sido dado de arrendamento a terceiro após o registo da referida hipoteca caduca o direito do respectivo locatário, nos termos do n.º 2 do art. 824.º do CC.

VI - Tendo a arrendatária celebrado dois contratos de arrendamento – um anterior e outro posterior ao registo da hipoteca –, uma vez que a celebração do segundo contrato de arrendamento só pode ter como pressuposto, ou como efeito, a extinção ou cessação do primeiro, o contrato de arrendamento a considerar é o posterior à hipoteca o qual, face ao referido em V, caducou com a venda judicial da fracção a que respeita.

22-10-2015

Revista n.º 896/07.5TBSTS.P1.S1 - 7.ª Secção

Pires da Rosa (Relator)

Maria dos Prazeres Beleza

Fernanda Isabel Pereira (vencida)

Venda judicial

Arrendamento

Caducidade

Com a venda judicial de um imóvel hipotecado que tenha sido dado de arrendamento a terceiro após o registo da referida hipoteca, caduca o direito do respectivo locatário, nos termos do n.º 2 do art. 824.º do CC.

09-07-2015

Revista n.º 430/11.2TBEVR-Q.E1.S1 - 6.ª Secção

João Camilo (Relator) *

Fonseca Ramos

Fernandes do Vale

Arrendamento

Derrocada do prédio

Despejo administrativo
Caducidade do contrato
Obrigação de indemnizar

I - A existência do requisito fundamentação essencialmente diferente como obstativa da dupla conforme – art. 671.º, n.º 3, do NCPC (2013) – viabiliza o recurso para o STJ para decidir em função dessa essencialmente diferente fundamentação adoptada pelo tribunal da Relação, a pretensão que os recorrentes trazem ex novo.

II - O arrendamento caduca com a perda da coisa locada, nos termos do art. 1051.º, al. e), do CC, desde que essa perda seja completa e irreversível e impossibilite, por razões de segurança de pessoas e bens, que os locatários continuem a habitar o imóvel sobre que incidia o contrato de arrendamento.

III - Há perda absoluta e irreversível se a autoridade camarária, após vistoria na sequência de derrocada parcial do imóvel, impõe o despejo administrativo.

IV - O desaparecimento físico do imóvel locado, por motivo de força maior, ou por causa não imputável ao locador, implica extinção por caducidade do contrato de arrendamento; todavia, se a ruína se deveu a omissão de prestações a cargo do senhorio, no que respeita à conservação do imóvel, a caducidade, implicando a extinção do contrato de arrendamento, não exclui o seu dever de indemnizar os danos patrimoniais e não patrimoniais sofridos, verificados que estejam os requisitos da responsabilidade civil contratual.

V - O dever de indemnizar pelos prejuízos causados por acto ilícito, assenta na culpa do lesante e só excepcionalmente na responsabilidade objectiva quando prevista – art. 483.º, n.º 2, do CC – pelo que, por falta do requisito culpa, não impende sobre os réus locadores o dever de indemnizar os prejuízos sofridos pelos locatários, por se ter provado que a derrocada do edifício, causa da caducidade dos contratos de arrendamento, não resultou de acção culposa dos réus, tanto quanto as provas recolhidas no processo evidenciam, mas por causas estruturais.

02-07-2015

Revista n.º 1700/12.8TVLSB.L1.S1 - 6.ª Secção

Fonseca Ramos (Relator) *

Fernandes do Vale

Ana Paula Boularot

Arrendamento para comércio ou indústria

Direito ao trespasse

Penhora de direitos

Depositário

Resolução do negócio

Rendas

Falta de pagamento

Responsabilidade

I - A penhora do direito ao trespasse e ao arrendamento deixa incólume o contrato de arrendamento que se estabeleceu entre os sujeitos da relação locatícia.

II - Tal penhora, no caso da execução ser levada a seu termo pela venda judicial em qualquer das suas modalidades, extingue o direito ao trespasse e ao arrendamento na esfera jurídica do arrendatário, podendo o produto da venda reverter em favor do exequente, caso não seja preterido em eventual graduação de outros credores reclamantes.

III - O depositário judicial não exerce funções por conta do exequente ou do executado, mas no cumprimento de incumbência do tribunal que o nomeia, ao abrigo de uma relação não contratual, devendo agir com zelo e diligência, não sendo defeso a “qualquer interessado” nessa actuação criteriosa, alertar o tribunal, senão mesmo pedir a remoção do cargo – art. 845.º, n.º 1, do CPC.

IV - No que respeita ao exequente/penhorante do direito ao trespasse e arrendamento, existente na esfera jurídica da ré arrendatária, podendo ele pagar as rendas em caso de omissão do arrendatário ou do depositário, como terceiro interessado no cumprimento da obrigação – art. 767.º, n.º 1, do CC – até para preservar, em caso de resolução do contrato medio tempore, o direito penhorado, sobre ele não impendia essa obrigação, e destarte, não pode ser condenado a pagar as rendas em mora.

V - Não estava obrigado pela sua condição de exequente a actuar como arrendatário. O citado normativo na sua pertinência ao caso, confere uma faculdade, não um dever.

19-05-2015

Revista n.º 3397/04.0TCLRS.L1.S1 - 6.ª Secção

Fonseca Ramos (Relator)

Fernandes do Vale

Ana Paula Boularot

Arrendamento para fins não habitacionais

Obras

Benfeitorias

Direito a indemnização

Abuso do direito

Liberdade contratual

I - Está adquirido nos autos, em termos probatórios, que existem dois contratos de arrendamento, um celebrado em 1998 e outro em 2000 – contratos não habitacionais celebrados depois do DL n.º 275/95, de 30-09 –, o que significa que estão sujeitos à disciplina jurídica do NRAU que, segundo o art. 26.º, n.º 1, da Lei n.º 6/2006, de 27-02, se aplica aos contratos celebrados na vigência do RAU, aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15-10, passam a estar submetidos ao NRAU, com as especificidades dos números seguintes.

II - E, no que respeita às obras, dispõe o art. 1074.º, n.º 5, do CC, que, salvo estipulação em contrário, o arrendatário tem direito, no final do contrato, a compensação pelas obras lícitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé (cfr. art. 3.º, da Lei n.º 6/2006, de 27-02).

III - E, sendo assim, e no que toca às obras que a ré suportou, não se pode ignorar o que as partes estabeleceram na citada cláusula 6.ª do contrato segundo a qual "todas

as obras ficam a pertencer ao prédio passando a constituir parte integrante do mesmo, e sem que a arrendatária tenha direito a qualquer indemnização".

IV - A inclusão desta cláusula no contrato não pode ser desligada também do que as partes estabeleceram relativamente ao regime de rendas aceites pela ré, como foi o caso do período de manutenção das rendas durante um período de três anos, não configura uma situação que exceda os limites impostos pela boa fé e que configure uma situação de abuso do direito, nos termos do art. 334.º do CC, uma vez que a inclusão de tal cláusula no contrato insere-se no âmbito da liberdade contratual (art. 405.º, n.º 1, do CC).

V - Na base do abuso do direito está o propósito exclusivo de criar à outra parte uma situação lesiva, através do funcionamento da lei, não podendo ele caracterizar-se pelo funcionamento de uma cláusula contratual, a que aquela se vinculou livremente.

05-03-2015

Revista n.º 2489/13.9YLPRT.L1.S1 - 2.ª Secção

Tavares de Paiva (Relator) *

Abrantes Geraldès

Tomé Gomes

Contrato de arrendamento

Resolução do negócio

Incumprimento

Ónus da prova

I - As regras de distribuição do ónus da prova, conjugadas com a proibição do non liquet, acabam por fornecer critérios materiais de solução ao juiz quando certos factos, não sendo notórios, não são provados no processo.

II - Tanto o pedido de resolução, como o pedido de cumprimento (com eventual pedido de indemnizações) têm de comum o elemento constitutivo fundamental que o autor tem que provar, que é apenas a existência de título, pelo menos nas situações de incumprimento “total”.

III - Se os autores tivessem pedido o cumprimento do contrato de arrendamento e o consequente pagamento das rendas e se os réus não conseguissem provar o referido pagamento (como não conseguiram) haveria que considerar incumprido o contrato e que deferir o pedido; a mesma solução se impõe quando o pedido é um pedido de resolução do contrato e de pagamento das rendas em dívida.

27-01-2015

Revista n.º 1675/10.8TBCTX.E1.S1 - 6.ª Secção

Júlio Gomes (Relator)

Nuno Cameira

Salreta Pereira

Nulidade de acórdão

Omissão de pronúncia

Benfeitorias necessárias

Contrato de arrendamento

Denúncia

Abuso do direito

Prazo

I - Decorrendo da contestação, e da invocação aí efetuada do disposto no art. 29.º do NRAU, que os factos nela referidos se destinam a obter uma compensação por obras que o réu alega ter realizado no locado, cabe ao tribunal, em face do disposto no art. 5.º, n.º 3, e no art. 607.º, ambos do CPC, decidir se, com base neles, aquelas devem ser tidas como benfeitorias necessárias em face do disposto no art. 216.º, n.º 3, do CC.

II - Tendo o acórdão recorrido considerado, com base nos factos apurados, que as despesas referidas pelo réu deveriam ser consideradas como benfeitorias necessárias, tomou, implicitamente, posição sobre a alegada falta de elementos para as qualificar como tal, inexistindo, pois, omissão de pronúncia sobre essa questão.

III - Prevendo o contrato de arrendamento ajustado entre as partes o prazo de um ano para a vigência do mesmo antes de aquela poder ser exercida, pelo arrendatário, a sua denúncia e um período de pré-aviso para esse efeito, a conduta da autora que consistiu em exigir, ao abrigo dessa previsão contratual e do disposto no arts. 405.º, 406.º e 1039.º, todos do CC, o pagamento das rendas correspondentes ao prazo mínimo que se acham em falta não excede manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim económico e social desse direito (art. 334.º do CC).

IV - Posto que o período de pré-aviso se destina a facultar ao locador a possibilidade de arrendar novamente o locado em face da antevista cessação do anterior vínculo contratual, o facto de a autora ter arrendado o imóvel a terceiro logo no mês seguinte à entrega da chave daquele pelo réu evidencia a desnecessidade da concessão desse prazo – ou, dito de outra forma, constitui uma renúncia tácita a esse prazo –, pelo que fica prejudicado o pagamento das correspondentes rendas.

11-12-2014

Revista n.º 4311/10.9TBBRR.L1.S1 - 2.ª Secção

Oliveira Vasconcelos (Relator)

Serra Baptista

Fernando Bento

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

Título executivo

Contrato de arrendamento

Exequibilidade

Executado

Fiador

Renda

Indemnização

I - O art. 15.º, n.º 2, do NRAU, conjugado com o art. 46.º, n.º 1, al. d), do CPC, confere força executiva ao contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante das rendas em dívida.

II - A comunicação ao arrendatário, a que alude o art. 15.º, n.º 2, do NRAU, funciona como requisito complementar de exequibilidade do título.

III - O título executivo referido em I, tendo natureza complexa, integra dois elementos: (i) o contrato onde a obrigação foi constituída; (ii) a demonstração da realização da comunicação ao arrendatário da liquidação do valor das rendas em dívida.

IV - A identidade do obrigado pelo título resulta do próprio contrato de arrendamento e abrange quem nele se obrigou, perante o senhorio, ao pagamento das rendas em dívida.

V - Não obstante o art. 15.º, n.º 2, do NRAU apenas fazer referência à comunicação ao arrendatário, a mesma – por identidade de razões e enquanto condição de exequibilidade do título – deve ser feita também aos fiadores.

VI - Constitui título executivo, tanto em relação ao arrendatário como em relação aos fiadores, o contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo da comunicação referida em V.

VII - A força executiva referida em VI abrange as rendas indicadas na comunicação, como sendo rendas em dívida, e já não as rendas vincendas, as não mencionadas na comunicação, bem como as demais obrigações imputadas, como sejam a indemnização pela mora.

26-11-2014

Revista n.º 1442/12.4TCLRS-B.L1.S1 - 7.ª Secção

Granja da Fonseca (Relator) *

Silva Gonçalves

Fernanda Isabel Pereira

Contrato de arrendamento

Extinção do contrato

Declaração tácita

Abuso do direito

I - Dado que a exequente propôs à executada várias versões de um acordo que visava a cessação antecipada do contrato de arrendamento entre elas firmado e em que se estipulava uma compensação por cada dia de atraso na sua entrega, que tinha urgência na desocupação do prédio, que recebeu da executada as chaves do locado, não mais as restituiu e colocou o mesmo bem no mercado, há que considerar que a primeira aceitou tacitamente o fim do contrato.

II - Posto que ninguém disponibiliza para arrendamento um prédio que não esteja devoluto ou que esteja cativo de qualquer contrato, deve-se ter por abusiva a cobrança de rendas e despesas à executada respeitantes a períodos posteriores ao momento em que tal sucedeu.

16-10-2014

Revista n.º 9750/09.5.TCLRS-A.L1.S1 - 7.ª Secção

Távora Vítor (Relator)
Granja da Fonseca
Silva Gonçalves

Contrato de arrendamento

Bem imóvel

Defeitos

Comunicação ao senhorio

Licença de utilização

Resolução do negócio

Alteração anormal das circunstâncias

Crise económica

Boa fé

I - Declarando a arrendatária no contrato de arrendamento que conhecia o estado de manutenção e conservação do imóvel locado e, assim, as deficiências que este apresentava, a existência destas não traduz incumprimento do contrato por parte da locadora, constituindo um dos casos de irresponsabilidade desta.

II - Se essas deficiências se revelaram depois, incumbia à arrendatária comunicá-las imediatamente, sob pena de a locadora não poder por elas ser responsabilizada.

III - O direito de resolução por falta de licença de utilização, de que beneficia o arrendatário, não é consequência automática dessa falta; esta tem de ficar a dever-se a causa imputável ao senhorio, assentando na culpa deste.

IV - A crise económica e financeira que se vive desde 2007/2008, pelo seu carácter anormal, estrutural e grave, pode representar uma alteração profunda, imprevista e anormal das circunstâncias em que as partes decidiram contratar.

V - Efeito dessa crise, foi a provada retracção do mercado imobiliário e a quebra do investimento, com interferência directa no objectivo prosseguido com o contrato de arrendamento celebrado entre as partes.

VI - No caso, essa interferência não frustrou, porém, esse fim contratual, traduzindo-se apenas numa previsível maior dificuldade em conseguir esse objectivo.

VII - Para tal concorria também a dificuldade em subarrendar o imóvel, que era inerente ao próprio contrato celebrado e que a arrendatária teria de suportar, estando, nesta medida, compreendida nas flutuações normais do contrato.

VIII - Neste condicionalismo e perante as demais circunstâncias do caso, a resolução do contrato, transferindo de modo injustificado o risco e o prejuízo apenas para a locadora, não seria uma solução razoável e equilibrada, nem justificada pela boa fé.

14-10-2014

Revista n.º 11291/10.9TBVNG.P1.S1 - 6.ª Secção

Pinto de Almeida (Relator) *

Nuno Cameira

Salreta Pereira

Venda judicial

Arrendamento para habitação

Caducidade
Indemnização

I - A relação locatícia estabelecida após a constituição de hipoteca sobre o imóvel, objecto desse contrato, é inoponível ao adquirente do mesmo, em venda executiva, caducando automaticamente por efeito dessa alienação.

II - A manutenção da ocupação dum imóvel após a extinção, por caducidade, decorrente da venda judicial, do contrato de arrendamento que a titulava, constitui violação do direito de propriedade do adquirente, integrando acto ilícito, pressuposto da obrigação de indemnizar.

16-09-2014

Revista n.º 351/09.9TVLSB.L1.S1 - 1.ª Secção

Alves Velho (Relator) *

Paulo Sá

Garcia Calejo

Contrato de arrendamento
Arrendamento para habitação
Transmissão
Cônjuge
Descendente
Caducidade
Constitucionalidade

I - No âmbito do regime transitório definido pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, para os arrendamentos de pretérito, o arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva filho que preencha os requisitos tipificados nas als. d) ou e) do n.º 1 do seu art. 57.º – aplicando-se estas condições, quando tenha havido uma primeira transmissão para o cônjuge, na sequência da morte do primitivo arrendatário.

II - Pelas razões constantes do Acórdão do TC n.º 196/10, de 12-05, este regime limitativo da transmissibilidade do arrendamento não viola qualquer norma ou princípio constitucional.

19-06-2014

Revista n.º 2356/12.3TVLSB-A.L1.S1 - 7.ª Secção

Lopes do Rego (Relator) *

Sérgio Poças

Távora Victor

Arrendamento para comércio ou indústria
Nulidade por falta de forma legal
Declaração tácita
Vontade dos contraentes
Renovação do negócio
Aplicação da lei no tempo

Poderes do Supremo Tribunal de Justiça

Questão nova

Excesso de pronúncia

Erro de julgamento

Baixa do processo ao tribunal recorrido

I - A arguição de nulidade por excesso de pronúncia dirigida à decisão proferida na 1.^a instância, não pode proceder, pois que recorre-se de revista apenas dos acórdãos finais da Relação (cf. arts. 721.º, n.º 1, e 691.º, n.º 1, do CPC).

II - Quando, a propósito da nulidade da decisão, por excesso ou omissão de pronúncia, a al. d) do art. 668.º do CPC fala em questões quer, com esta expressão, reportar-se a assuntos juridicamente relevantes, pontos essenciais de direito e de facto em que as partes fundamentam as suas pretensões, com exclusão das razões ou argumentos que hajam sido aduzidos pelas mesmas.

III - O excesso de pronúncia, vício que torna a sentença nula, tem que ver com a limitação do juiz ao princípio do dispositivo – consagrado no art. 264.º do CPC – que exprime a liberdade com que as partes definem o objecto do litígio, incluindo as excepções, não podendo o juiz condenar além do pedido, nem considerar causa de pedir que não tenha sido invocada.

IV - Destinando-se os recursos ao reexame das questões submetidas ao julgamento do tribunal recorrido, não deve o STJ conhecer de questão suscitada pela primeira vez no processo, por via da revista interposta, a não ser que seja de conhecimento oficioso.

V - Não há erro de julgamento cometido pelas instâncias que qualificaram o acordo celebrado entre as partes como um contrato de arrendamento comercial, tendo por base a factualidade dada como provada, decisão consentânea com a posição manifestada pelas partes ao longo do processo.

VI - Tendo sido submetido a um mero documento particular e não a escritura pública (cf. art. 7.º, n.º 2, al. b), do RAU), o contrato de arrendamento comercial celebrado em 31-12-1996, pelo prazo de um ano, é nulo por vício de forma e não pode ser convalidado, nem com a exibição do recibo de renda, por não lhe ser aplicável o n.º 3 do art. 7.º do mesmo Regime, nem mediante a invocação de lei posterior que tenha deixado de sujeitar os contratos de arrendamento a escritura pública, conforme sucedeu com a entrada em vigor do DL n.º 64-A/2000, de 22-04.

VII - Porém, se posteriormente ao início da vigência do DL n.º 64-A/2000, as partes mantiveram em execução, durante seis anos, algumas das obrigações decorrentes do contrato de arrendamento anteriormente celebrado, e em face do desaparecimento do fundamento da nulidade, deve reputar-se tacitamente declarada a sua vontade negocial no sentido da renovação do contrato de arrendamento comercial.

VIII - Não compete ao STJ apreciar questão de matéria substantiva numa hipótese em que tal matéria ficou prejudicada pela solução dada ao litígio em 1.^a instância, não sendo reapreciada, mesmo oficiosamente, pela Relação, no âmbito da apelação, nos termos do n.º 2 do art. 715.º do CPC, por via do disposto nos arts. 726.º, e 731.º, n.º 2, do CPC, impondo-se, em conformidade e para esse efeito, a remessa do processo à Relação.

27-05-2014

Revista n.º 33/06.3TMSNT.L1.S1 - 1.ª Secção
Gregório Silva Jesus (Relator)
Martins de Sousa
Gabriel Catarino

Acção de reivindicação
Contrato de arrendamento
Morte
Caducidade
Transmissão da posição do arrendatário
Comunicação ao senhorio
Aplicação da lei no tempo

I - O acto de aquisição da posse que releva para a usucapião tem de conter os dois elementos definidores do conceito de posse, acolhido no art. 1251.º do CC: o *corpus* e o *animus*.

II - Os meros detentores ou possuidores precários são aqueles que, tendo embora a detenção da coisa, não praticam sobre ela os poderes de facto com o *animus* de exercer o direito real correspondente, pelo que não podem adquirir por usucapião para si próprios; só através de demonstração expressa da inversão do título de posse, só praticando actos com o significado de que, doravante, quer possuir por si e deixar de possuir em nome de outrem, será possível ao possuidor precário adquirir por usucapião.

III - É à luz da lei em vigor ao tempo em que ocorreram os factos fundamentadores da caducidade, isto é, da morte do arrendatário, e não, em face da lei vigente ao tempo da celebração do contrato, ou daquela que se mostre em vigor, quando não coincida com aquela outra, que deve ser apreciada a causa de extinção invocada.

IV - O art. 57.º do NRAU estabelece um efeito de direito (a transmissão do arrendamento) cujo pressuposto legal de produção (morte do arrendatário) já se tinha verificado aquando da entrada em vigor da lei nova – DL n.º 391-B/90, de 15-10 [RAU] e Lei n.º 6/2006, de 27-02 [NRAU] – pelo que, enquanto lei nova, e na falta de cláusula de retroactividade, não pode regressar ou agir sobre o passado, atingindo efeitos no passado pela situação jurídica contratual já produzidos.

V - *In casu*, à data da morte do (primitivo) arrendatário estava em vigor o art. 1111.º, n.º 1, do CC, com a redacção conferida pelo DL n.º 328/81, de 04-12, operando a transmissão do arrendamento plenamente no momento da morte do transmitente, não estando dependente, quanto à sua efectivação ou eficácia, de alguma comunicação ao senhorio.

VI - Aquele preceito não exige essa comunicação, só a determinando no caso de o beneficiário renunciar à transmissão.

07-05-2014
Revista n.º 7507/06.4TBCSC.L1.S1 - 1.ª Secção
Gregório Silva Jesus (Relator)
Martins de Sousa
Gabriel Catarino

Cláusula contratual**Fiança****Sucessão de leis no tempo****Regime aplicável****Renovação do negócio****Autonomia privada**

I - Apesar de o art. 655.º, n.º 2, do CC, ter sido revogado pelo NRAU, o regime relativo à fiança do arrendatário nele previsto continua a aplicar-se às declarações de fiança anteriormente prestadas, designadamente quanto à duração da garantia.

II - Condicionando tal preceito a extensão da fiança para além do período de 5 anos posterior ao da primeira renovação do contrato de arrendamento à fixação do número de períodos de renovação, tal regime prevalece sobre a cláusula segundo a qual a fiança abarcaria as “obrigações emergentes do contrato de arrendamento quer pelo seu período inicial, quer pelas suas renovações”, mantendo-se “mesmo após o decurso do prazo de 5 anos sobre a 1.ª renovação”.

III - Atento o condicionalismo previsto no art. 655.º, n.º 2, do CC, tal cláusula nem define o número de períodos de renovação do contrato de arrendamento em que a fiança se manteria, nem pode ser considerada como “nova convenção” susceptível de alargar o período de duração da responsabilidade do fiador.

06-03-2014

Revista n.º 5429/11.6YYPR-T-C.P1.S1 - 2.ª Secção

Abrantes Geraldês (Relator) *

Bettencourt de Faria

Pereira da Silva

Contrato de arrendamento**Transmissão da posição do arrendatário****União de facto****Morte****Caducidade****Regime aplicável****Aplicação da lei no tempo**

I - As normas do n.º 2, 3 e 4 do art. 1110.º do CC têm aplicação às situações de uniões de facto, por força da não violação do princípio da não discriminação dos filhos, contido no art. 36.º, n.º 4, da CRP.

II - Não obstante, a transmissão do arrendamento – ainda que possível em casos de ruptura da união de facto – não se opera automaticamente, estando dependente da verificação dos restantes factores ínsitos no art. 1110.º do CC.

III - O facto de o senhorio, ao longo dos anos e não obstante o arrendatário ter saído do arrendado em 1975, ter sempre recebido as rendas não permite, só por si, concluir que este tinha conhecimento de toda a situação familiar e de que apenas a ré ali vivia desde 1975.

IV - Uma vez que o contrato dos autos foi celebrado em data anterior à vigência do RAU, a aplicação do NRAU – cf. art. 26.º da Lei n.º 6/2006, de 27-02 – está limitada ao capítulo II da referida lei.

V - Não obstante o art. 57.º, n.º 1, al. b), da Lei 6/2006 estatuir que o arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva pessoa que com ele vivesse em união de facto, com residência no locado, o facto é que à data da morte do arrendatário (1998) a ré já não vivia com ele há mais de 20 anos, e este não tinha residência no locado.

20-02-2014

Revista n.º 4535/04.8TCLRS.L1.S1 - 7.ª Secção

Orlando Afonso (Relator) *

Távora Victor

Sérgio Poças

Contrato de arrendamento

Resolução do negócio

Incumprimento do contrato

Culpa

Ónus de alegação

Pressupostos

Obras

Autorização

Indústria hoteleira

Obras de conservação ordinária

Fim contratual

I - Face ao estipulado no n.º 2 do art. 1083.º do CC, para a pretensão resolutive do arrendamento proceder, terá o autor de demonstrar, não apenas que ocorreu determinada situação de incumprimento contratual culposo, mas ainda de alegar circunstanciadamente que tal situação de incumprimento, imputável à parte que desrespeitou certa cláusula do contrato, deve determinar – num juízo objectivo, proporcional e razoável - a inexigibilidade de manutenção da relação contratual.

II - Na verdade, por via da técnica legislativa utilizada no NRAU, para a resolução do contrato ser decretada não basta que a parte interessada no efeito resolutive alegue e prove a realização de obras no locado que, extravasando, em maior ou menor grau, os poderes conferidos ao locatário, se consubstanciem num incumprimento contratual: é ainda necessária a alegação e demonstração de circunstâncias que – num juízo objectivo e concreto de ponderação e proporcionalidade – tornem razoável e adequada a produção do efeito extintivo da relação de arrendamento, devendo tal juízo de balanceamento ou ponderação de interesses ser formulado tendo em consideração as concretas circunstâncias envolventes, quer do contrato e do fim que lhe subjaz, quer do incumprimento da obrigação do locatário.

III - Não justifica a resolução de contrato de arrendamento, celebrado para o exercício de actividade hoteleira e em vigor há cerca de meio século, a realização pelo locatário, ao longo desse período temporal, de obras que – extravasando

embora o estrito plano da mera conservação, por envolverem alguma inovação e transformação externa e interna de certas partes do prédio locado – não afectam a sua estrutura e fisionomia essencial, surgindo tais alterações aquando da realização de obras de conservação, essenciais ao fim do contrato, assumidas pelo locatário perante a inércia do senhorio em, ao longo desse longo período temporal, evitar a obsolescência e degradação do imóvel, impeditivas da viabilidade prática do exercício da actividade de hotelaria.

13-02-2014

Revista n.º 43/09.9TCFUN.L1.S1 - 7.ª Secção

Lopes do Rego (Relator) *

Orlando Afonso

Távora Victor

Arrendamento para fins não habitacionais

Liberdade contratual

Regime aplicável

Denúncia

Oposição à renovação

Teoria da impressão do destinatário

I - Relativamente à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, as partes são livres de acordar o que entenderem por conveniente, em homenagem ao princípio da liberdade contratual, pois que só na ausência de acordo das partes se aplicam, subsidiariamente, com as necessárias adaptações, as regras relativas ao arrendamento para habitação dos arts. 1092.º a 1107.º do CC, salvo no que respeita à questão da duração do prazo.

II - Vale, assim, em primeira linha, o regime convencionado pelas partes, com óbvio afastamento de qualquer regime supletivo e, consequentemente, do estipulado pelo art. 59.º, n.º 3, do NRAU.

III - O art. 1098.º do CC, na versão que resultou do diploma legal que instituiu o NRAU, contempla duas situações distintas de cessação do arrendamento urbano, sendo uma a oposição à renovação automática do contrato (n.º 1) e a outra a possibilidade de denúncia do contrato, propriamente dita (n.º 2), que agora constitui uma entidade normativa autónoma, ao lado da oposição à renovação, ou melhor, da oposição à prorrogação.

IV - Tendo as partes convencionado que o contrato de arrendamento se renovaria, se nenhuma delas o denunciasse, e tendo o réu remetido ao autor uma carta de denúncia do contrato, que era a fórmula de extinção contratual estipulada, deve a mesma assumir o significado de “oposição à renovação” do contrato, em consonância com a red denominação normativa operada, sendo certo que o autor, colocado na posição de destinatário razoável, não poderia retirar da mesma outro sentido que não fosse o de que o réu pretendia opor-se à sua renovação automática, e não que o viria, pura e simplesmente, a denunciar.

11-02-2014

Revista n.º 1351/12.7TBVLG.P1.S1 - 1.ª Secção

Helder Roque (Relator) *
Gregório Silva Jesus
Martins de Sousa
(Acórdão e sumário redigidos ao abrigo do novo Acordo Ortográfico)

Arrendamento para habitação

Aplicação da lei no tempo

Direito de preferência

Eficácia real

Equilíbrio das prestações

Abuso do direito

I - O regime instituído pelo NRAU aplica-se às relações contratuais constituídas que subsistam nessa data, nomeadamente, aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, e ao exercício do direito de preferência, por parte de arrendatário, que dele seja titular aquando da entrada em vigor daquela lei.

II - A eficácia real do direito de preferência atribuído ao arrendatário habitacional, caracterizando o direito real de preferência como um verdadeiro direito real de aquisição, confere aquele o direito de adquirir o locado, atribuindo-lhe, como preferente, o direito de exigir a coisa das mãos de qualquer terceiro adquirente, em razão da sua eficácia absoluta e da sua inerência a certo objecto.

III - Aquele que compra uma coisa, sujeita ao direito de preferência de outrem, não pode considerar-se como seu verdadeiro proprietário, enquanto não decorrer o prazo para o exercício daquele direito ou enquanto este não é definido, judicialmente, ficando numa situação semelhante aquele que contrata sob condição resolutiva ou que é sujeito de um negócio jurídico inválido.

IV - O direito real de preferência atribuído ao arrendatário habitacional não carece de ser registado para produzir os seus efeitos, em relação a terceiros, a quem é oponível, podendo o respetivo titular exercer o seu direito, não apenas contra o primitivo adquirente da coisa sujeita à preferência, mas, também, contra qualquer terceiro sub-adquirente que sobre a mesma venha a adquirir, posteriormente, um direito real de gozo conflituante.

V - O direito real de preferência legal assegura a sua publicidade, por se dever poder presumir conhecido de toda a gente, ou por se tornar público, mediante o registo, ou, então, facilmente, cognoscível de terceiros, pela própria natureza das coisas.

VI - Tendo a acção sido registada, o direito legal de preferência torna-se, reforçadamente, oponível a terceiros que tenham adquirido direitos sobre a coisa litigiosa, no período da mora litis, obtendo, então, a sentença favorável do preferente preterido uma eficácia superior à que, normalmente, resulta do caso julgado.

VII - Pretende-se impedir com o abuso de direito que a norma seja desvirtuada do seu real sentido e alcance, porquanto na base da tutela conferida por esse instituto encontra-se a reacção contra o propósito exclusivo de criar à outra parte uma situação lesiva, através do funcionamento da lei.

VIII - A circunstância de ter decorrido um prazo superior a vinte anos, desde a data do ato determinante da preferência, isto é, a compra e venda realizada, em 1981, entre os réus, e a data da proposição da acção, em 2004, não representa, no contexto

fático considerado, um exercício, desequilibradamente, desproporcional, em relação à posição jurídica de que a autora preferente era titular, sendo o arrastamento no tempo da clarificação da situação de imputar, em exclusivo, ao obrigado à preferência, que vendeu, ilicitamente, o locado a terceiro.

IX - Para o princípio nominalista, o que interessa é que o pagamento se faça em moeda com curso legal no país, atendendo, para o cálculo do objeto da prestação, ao valor facial da moeda, na data do cumprimento, independentemente das respetivas desvalorizações ou valorizações, nomeadamente, das alterações ao seu valor de troca ou aquisitivo

X - O desequilíbrio das prestações será, porém, meramente, retórico, pois que, desfeita a segunda venda, a ré sub-adquirente abrirá mão do prédio, a favor da ré adquirente, de quem receberá € 99 759,57, que, por seu turno, abrindo mão do prédio, a favor da ré vendedora, será restituída por esta da contraprestação recebida de € 1496,39, ingressando a preferente na titularidade do imóvel, que esta sociedade perderá, a troco do recebimento do depósito do preço efetuado pela preferente.

21-01-2014

Revista n.º 363/04.9TBAMT.P2.S1 - 1.ª Secção

Helder Roque (Relator) *

Gregório Silva Jesus

Martins de Sousa

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

Arrendamento urbano

Arrendamento para habitação

Transmissão da posição do arrendatário

Morte

Arrendatário

Descendente

União de facto

Reconhecimento do direito

Caducidade

Aplicação da lei no tempo

Regime aplicável

Inconstitucionalidade

I - De acordo com o art. 85.º, n.º 1, al. b), do RAU (em vigor em 2002), ocorrendo a morte do arrendatário, na falta de cônjuge, o arrendamento transmitia-se ao descendente e só na falta deste ao unido de facto.

II - Assim, resultando da matéria de facto que a mãe do réu, que igualmente vivia no locado, não era casada com o pai do réu – primitivo arrendatário – aquando da morte deste o arrendamento transmitir-se-ia, em tese, para o réu.

III - Não obstante, o reconhecimento expresso por parte do réu de que, aquando da morte do seu pai, quem assumiu a posição de arrendatária foi a sua mãe, determina que não possa o mesmo, agora, querer fazer-se valer duma transmissão para si operada aquando da morte daquele.

IV - Muito embora o contrato – celebrado em Maio de 1974 – seja muito anterior à vigência do NRAU, no que respeita à transmissão por morte do arrendamento para habitação aplica-se a norma transitória do art. 57.º do NRAU.

V - Não se encontrando o réu em nenhuma das situações previstas nas alíneas do n.º 1 do citado art. 57.º, é de concluir pela caducidade do arrendamento, com a morte da mãe do réu.

VI - A aplicação do regime transitório previsto no NRAU não enferma de inconstitucionalidade.

18-12-2013

Revista n.º 7562/09.5TBOER.L2.S1 - 7.ª Secção

Sérgio Poças (Relator)

Granja da Fonseca

Silva Gonçalves

Contrato de arrendamento

Prédio rústico

Arrendamento para fins não habitacionais

Oposição à renovação

Aplicação da lei no tempo

I - Será de qualificar como arrendamento de prédio rústico o que tem por objecto um terreno, cuja utilização (a prática do futebol) constitui o fim principal do contrato e uma construção nele existente (destinada a balneário e vestuário), com uma função meramente complementar e subordinada em relação àquela.

II - O arrendamento em causa é um arrendamento de prédio rústico não sujeito a regime especial, regulado, com as necessárias adaptações, pelas regras aplicáveis aos arrendamentos urbanos para fins não habitacionais e em conjunto com o regime geral da locação civil, nos termos do art. 1108.º do CC (na redacção dada pela Lei n.º 6/2006).

III - O regime da denúncia/oposição à renovação do contrato pelo senhorio, aplicável aos arrendamentos rústicos não sujeitos a regime especial, celebrados antes da entrada em vigor do RAU, é o previsto no regime geral da locação (arts. 1054.º e 1055.º do CC).

24-09-2013

Revista n.º 317/09.9TBOLH.E1.S1 - 6.ª Secção

Marques Pereira (Relator) *

Ana Paula Boularot

Azevedo Ramos

Contrato de arrendamento

Coligação de contratos

União de contratos

Arrendamento para comércio ou indústria

Nulidade por falta de forma legal

Conhecimento officioso

Aplicação da lei no tempo
Retroactividade da lei
Abuso do direito

I - Provando-se apenas que o autor e réu detinham um negócio conjunto, que o réu pagou ao autor quantias referentes a lucros de tal negócio, que autor e réu criaram uma sociedade irregular abrindo uma conta bancária quando celebraram um contrato de arrendamento, não é possível concluir que as partes celebraram um contrato unitário que coligasse os elementos dos contratos de arrendamento e sociedade, contratos estes que mantêm existência unitária.

II - Não tendo sido celebrado por escritura pública, exigência de forma imposta ao tempo da sua celebração (10-02-1995), o contrato é nulo (arts. 7.º, n.º 2, al. b), do RAU e 81.º, al. f), do CN).

III - Tal nulidade pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal.

IV - O diploma que dispensou de escritura pública a celebração de contratos de arrendamento comercial (DL n.º 64-A/2000, de 22-04) é, para efeitos de aplicação aos presentes autos, uma lei nova, sem eficácia retroactiva, nos termos do art. 12.º do CC.

V - Não resultando provado que a parte que invocou a nulidade lhe deu causa, não é possível concluir que a mesma, ao fazê-lo, age em abuso de direito.

06-06-2013

Revista n.º 1166/06.1TCSNT.L1.S1 - 2.ª Secção

Tavares de Paiva (Relator)

Abrantes Geraldés

Bettencourt de Faria

Contrato de arrendamento
Arrendamento para habitação
Transmissão da posição do arrendatário
Aplicação da lei no tempo
Constitucionalidade

I - Relativamente ao regime da transmissão da posição contratual do arrendatário habitacional, por morte deste, o NRAU consagrou uma solução aplicável aos arrendamentos celebrados após a sua entrada em vigor – a do art. 1106.º do CC – e outra aplicável aos arrendamentos celebrados anteriormente à sua entrada em vigor – constante do art. 57.º do NRAU.

II - A explicação para tal dicotomia residirá, para o regime introduzido pelo art. 1106.º do CC, no sistema da renovação automática dos contratos de arrendamento para habitação, ao passo que o regime transitório do art. 57.º do NRAU visou aperfeiçoar as regras de transmissão do arrendamento, no âmbito do cariz vinculístico da grande maioria dos contratos a que era aplicável, diminuindo em algumas circunstâncias a possibilidade de transmissão do arrendamento.

III - Esta distinção não afronta qualquer princípio constitucional, nomeadamente os princípios do respeito e garantia da democraticidade económico-social ou da confiança (art. 2.º da CRP), igualdade (art. 13.º da CRP), proibição de

retroactividade de leis restritivas dos direitos, liberdades e garantias (art. 18.º da CRP), e do direito à habitação (art. 65.º da CRP).

04-06-2013

Revista n.º 653/07.9TBTVR.E1.S1 - 1.ª Secção

Gregório Silva Jesus (Relator)

Martins de Sousa

Gabriel Catarino

Justo impedimento

Decisão judicial

Caso julgado

Arrendamento urbano

Princípio da confiança

Princípio da igualdade

I - Havendo já sido considerada pelo tribunal a não ocorrência do justo impedimento deduzido pelos réus/recorrentes, esta verdade jurídico-processual não mais pode ser posta em causa pelas partes e, ao invés destes princípios, reabrir a gora a discussão e dar azo a que se possa retirar a autoridade àquele despacho transitado em julgado.

II - Acompanhando ambas as instâncias, também entendemos que as realidades documentadas a fls. 498 e 499 só justificam a resposta de “provado” ao ponto n.º 1 da base instrutória – o réu encontra-se reformado por invalidez.

III - O preceituado no art. 57.º do NRAU não afecta os princípios da confiança e da igualdade, consagrados na CRP.

10-01-2013

Revista n.º 8527/07.7TBVNG.P1.S1 - 7.ª Secção

Silva Gonçalves (Relator) *

Ana Paula Boularot

Pires da Rosa

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