Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 4172/11.0TJCBR.C1

Relator: FALCÃO DE MAGALHÃES

Sessão: 18 Novembro 2014

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

ARRENDAMENTO URBANO

DENÚNCIA

SENHORIO

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

REGIME APLICÁVEL

Sumário

I - Resulta claramente do artº 59º da Lei nº 6/2006, de 27/2 (sobre o regime transitório), que o N.R.A.U. se aplica imediatamente a todos os contratos, mesmo aos celebrados antes da sua entrada em vigor, embora, quanto a estes, com as especificidades resultantes do regime transitório constante dos arts. 26º a 58º da Lei nº 6/2006, de 27/2, ou seja, quanto à matéria da transmissão por morte do direito ao arrendamento, ao regime das benfeitorias e à actualização das rendas.

II - A melhor interpretação do artº 59º da Lei nº 6/2006 é a de considerar, como regra geral, e porque resulta expressamente no nº 1 do referido preceito legal, que o N.R.A.U. se aplica às relações contratuais que subsistiam à data da sua entrada em vigor, o que significa que, em regra, aos contratos antigos se empregam as disposições do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aplicável «ex vi» artº 4º do artº 26º da Lei 6/2006 de 27/2.

III - De acordo com o regime-regra expresso nos arts. 1099º e ss. do C.C., na redacção do N.R.A.U., os contratos de arrendamento antigos só podem cessar por denúncia (ou do arrendatário, nos casos no artº 1100º do C.C., ou do senhorio, nos casos no artº 1101º e ss. do C.C., todos na redacção do N.R.A.U.), deixando de poder extinguir-se por oposição à renovação (seja por parte do senhorio, seja por parte do arrendatário, que era quem, aliás, já só podia efectuar esta oposição).

IV - O senhorio, com a entrada em vigor do N.R.A.U., passou a poder efectuar a denúncia, mas a mesma tem que ser sempre motivada, como dispõe o artº 1101º, als. a) e b) do C.C., na redacção do N.R.A.U., já que se impede, em

relação aos contratos antigos - como é o contrato dos autos - o emprego da al. c) do artº 1101º do C.C. (assim o dispõe o artº 26º nº 4 da L 6/2006).

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Coimbra:

I - Relatório:

A) - 1) - Nos Juízos Cíveis de Coimbra, em 25/11/2011, vieram **A... e mulher M...**, instaurar acção de despejo contra **S... e C...**, pedindo que:

- Fosse “decretada a cessação do contrato de arrendamento, com a condenação das RR na entrega do locado, imediatamente, livre e devoluto de pessoas e bens”;

- As RR fossem “condenadas no pagamento da quantia de € 1724,67, acrescido do valor a determinar com base nas rendas vincendas até à entrega efectiva do imóvel que os AA teriam a receber caso o contrato de arrendamento se mantivesse válido”.

Alegaram, para o efeito, em síntese, que:

- Deram de arrendamento às Rés, para comércio, em 10/9/1986, por contrato escrito celebrado por escritura pública, uma loja, sita no rés-do-chão, designada pelas letras «AS», do prédio ..., sendo que eles, AA, procederam à denúncia desse contrato, com efeitos a partir de 10/9/2011;

- Todavia, as Rés não procederam à entrega do locado em causa, o que lhes causou e causa prejuízos, v.g. os resultantes da privação do uso do locado.

2) - Ambas as rés contestaram, tendo a Ré S... pedido que a acção **fosse julgada improcedente**, alegando, em suma, não assistir aos AA., no âmbito de vigência da Lei 6/2006, de 27/2, o direito de oposição à renovação automática do contrato de arrendamento.

A Ré C..., alegando ser parte ilegítima, pediu que, na procedência de tal excepção, fosse **absolvida da instância**.

B) - No âmbito da **audiência preliminar** que teve lugar em 18 de Abril de 2012, os AA vieram desistir do pedido relativamente à Ré C..., desistência essa que foi homologada por despacho ditado para a acta dessa audiência;

Na **audiência prévia** que veio a realizar-se, procedeu-se à elaboração do despacho saneador, à fixação do objecto do litígio e à enunciação dos temas da prova.

O valor da causa foi fixado em 17.246,70€.

Tendo a acção prosseguido os seus ulteriores termos, realizada que foi a **audiência final**, veio a ser proferida sentença, datada de 27/01/2014, que, julgando a acção improcedente, **absolveu do pedido a Ré S...**

C) - Inconformados com esta decisão, dela apelaram os Autores, terminando a respectiva alegação recursiva com as seguintes **conclusões**:

...

A Apelada, respondendo, pugnou pela manutenção da sentença.

D) - Questões a resolver:

Em face do disposto nos art.ºs 635º, n.ºs 3 e 4, 639º, n.º 1, ambos do novo Código de Processo Civil, aprovado pela Lei n.º 41/2013, de 26 de Junho (doravante, NCPC, para o distinguir do Código que o precedeu, que se passará a identificar como CPC), o objecto dos recursos delimita-se, em princípio, pelas conclusões dos recorrentes, sem prejuízo do conhecimento das questões que cumpra apreciar oficiosamente, por imperativo do art.º 608º, n.º 2, “ex vi” do art.º 663º, n.º 2, do mesmo diploma legal.

Não haverá, contudo, que conhecer de questões cuja decisão se veja prejudicada pela solução que tiver sido dada a outra que antecedentemente se haja apreciado, salientando-se que, com as “questões” a resolver se não confundem os argumentos que as partes esgrimam nas respectivas alegações e que o Tribunal pode ou não abordar, consoante a utilidade que veja nisso (Cfr., entre outros, no domínio da legislação pretérita correspondente, Ac. do STJ de 13/09/2007, proc. n.º 07B2113 e Ac. do STJ de 08/11/2007, proc. n.º 07B3586 [\[1\]](#)).

Assim, a questão a solucionar consiste em saber, face à factualidade dada como provada - e que os Apelantes não impugnaram -, se foi acertada a decisão de absolver do pedido a Ré **S...**

II - Fundamentação:

A) Os factos.

...

B) - O direito.

A questão fulcral nos presentes autos é, como bem se colocou na sentença recorrida, “a de saber se, nos arrendamentos para comércio celebrados antes da entrada em vigor do R.A.U., aprovado pelo DL 321-B/90, de 15/10 (no caso em apreço, trata-se de um contrato de arrendamento para comércio celebrado em 1986), se o senhorio pode, ou não, opor-se à renovação do contrato e se o contrato de arrendamento em questão nos autos está ou não em vigor”.

Ora, a esta questão respondeu-se na sentença recorrida da forma que se passa a transcrever e com a qual se concorda integralmente:

«A problemática surgiu com a entrada em vigor do N.R.A.U., aprovado pela L. nº 6/2006, de 27/2, na vigência do qual os Autores se opuseram à renovação do contrato de arrendamento para comércio e, também, na vigência do qual foi instaurada a presente acção.

Esta problemática dividiu a doutrina e a jurisprudência numa fase inicial, mas actualmente é maioritária, quer na doutrina quer na jurisprudência, a tese sustentada pela Ré S... na sua contestação, ou seja, de que o senhorio não se pode opor, em regra, livremente, à renovação automática do contrato de arrendamento para comércio (neste sentido, para além da doutrina e da jurisprudência citada pela Ré S... na sua contestação, também o AC. RL de 19/2/2013 - Proc. nº 2201/11.7TBPDL-A.L1-1 - www.dgsi.pt e, na doutrina, Gravato Morais, Cadernos de Direito Privado, nº 33, Janeiro/Março de 2011, págs. 58 e ss.; Pinto Furtado, Manual de Arrendamento Urbano, Vol. II, 4ª ed., p. 959 e Maria Olinda Garcia, Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados, 2006, p. 188).

Com efeito, como refere Laurinda Gemas, Revista do CEJ, 2º semestre 2006, nº 5, p. 76, resulta claramente do artº 59º da L. nº 6/2006, de 27/2 (sobre o regime transitório), que o N.R.A.U. se aplica imediatamente a todos os contratos, mesmo aos celebrados antes da sua entrada em vigor, embora, quanto a estes, com as especificidades resultantes do regime transitório constante dos arts. 26º a 58º da L. nº 6/2006, de 27/2, ou seja, quanto à matéria da transmissão por morte do direito ao arrendamento, ao regime das benfeitorias e à actualização das rendas.

Assim sendo, entendo, no caso dos autos, que tendo sido o contrato de arrendamento para comércio celebrado em 1986, o mesmo está sujeito à disciplina do N.R.A.U.

Trata-se do mesmo entendimento de Gravato Morais, ob. cit., p. 59, segundo o qual a melhor interpretação do artº 59º da Lei nº 6/2006 é a de considerar, como regra geral, e porque resulta expressamente no nº 1 do referido preceito legal, que o N.R.A.U. se aplica às relações contratuais que subsistiam à data da sua entrada em vigor, o que significa que, em regra, aos contratos antigos se empregam as disposições do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aplicável «ex vi» artº 4º do artº 26º da Lei 6/2006 de 27/2 (AC RL de 19/2/2013, supra referido).

Com efeito, de acordo com o regime-regra expresso nos arts. 1099º e ss. do C.C., na redacção do N.R.A.U., os contratos de arrendamento antigos só podem cessar por denúncia (ou do arrendatário, nos casos no artº 1100º do C.C., ou do senhorio, nos casos no artº 1101º e ss. do C.C., todos na redacção do N.R.A.U.), deixando de poder extinguir-se por oposição à renovação (seja por parte do senhorio, seja por parte do arrendatário, que era quem, aliás, já só podia efectuar esta oposição) - cfr., Gravato Morais, ob. cit., p. 60.

Então, o senhorio, com a entrada em vigor do N.R.A.U., passou a poder efectuar a denúncia, mas a mesma tem que ser sempre motivada, como dispõe o artº 1101º, als. a) e b) do C.C., na redacção do N.R.A.U., já que se impede, em relação aos contratos antigos - como é o contrato dos autos - o emprego da al. c) do artº 1101º do C.C. (assim o dispõe o artº 26º nº 4 da L 6/2006).

É, por isso, que se manteve o regime vinculístico dos arrendamentos antigos, como seja o dos autos, celebrado em 1986.

No presente caso, a denúncia dos senhorios não foi motivada, eles apenas comunicaram a oposição à renovação do contrato de arrendamento.

Não tendo sido motivada, a denúncia não cabe em nenhum dos casos previstos nas als. a) e b) do artº 1101º do C.C., na redacção do N.R.A.U. e, ao mesmo tempo, não tem aplicação a al. c) do referido artigo do Código Civil, como acima se referiu (precisamente porque o artº 26º nº 4 da L 6/2006 de 27/2 estabeleceu a não aplicação da al. c) do artº 1101º do C.C., enquanto princípio geral).

Em consequência, o contrato dos autos mantém-se em vigor, não tendo eficácia a declaração dos Autores no sentido de que pretendiam opor-se à renovação automática do mesmo.

O que implica a improcedência do primeiro pedido formulado pelos Autores na presente acção.».

Acentue-se, para já e em abono do entendimento que se acaba de expor, que o Prof. Manuel Januário da Costa Gomes, na nota nº 10 do tema “Ainda sobre a desvinculação unilateral ad nutum no arrendamento face à reforma de 2012”, inserto nos “Cadernos O Direito” n.º 7 - Temas de Direito do Arrendamento, adverte: “...os contratos de arrendamento de que falamos - contratos de arrendamentos para habitação celebrados antes do RAU e contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95 - já estão, desde a Lei n.º 6/2006, na sua originária redação (artigos 28 e 26/4) sujeitos ao regime dos contratos de duração indeterminada, mas com a relevante especificidade de, como princípio, não se aplicar a alínea c) do artigo 1101 do CC: cf. o nosso **Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento**, Cit , 15 e ss.”.

De nada vale aos Apelantes, salvo o devido respeito, bramirem, em favor da tese que defendem, o argumento da liberdade contratual das partes.

A circunstância de se ter estabelecido, no contrato, que a prorrogação do mesmo por iguais e sucessivos períodos de tempo (um ano), se desse enquanto não ocorresse a sua denúncia válida, não contempla a denúncia imotivada por parte do senhorio, pois que esta não podia ser “válida”, atentas as normas imperativas do regime vinculístico a que estava sujeito o arrendamento em causa, ainda que se entendesse - o que não sucede aqui - estar essa denúncia contemplada, por vontade das partes, no clausulado contratual.

Efectivamente, como se disse no Acórdão da Relação do Porto de 05/03/2012 (Apelação nº 1995/10.1TBSTS.P1)[\[2\]](#) «O regime vinculístico, estabelecido pelo artº 1095º do CC de 1966, cujo princípio geral da renovação obrigatória do contrato se manteve com o estatuído pelos artigos 5º, nºs 1 e 2, e 68º, do DL nº 321-B, de 15/10 (RAU), impõe, por via de regra, o regime da sua prorrogação forçada, no final de cada prazo de vigência, com excepção da situação da sua denúncia pelo arrendatário e, também pelo senhorio, esta excepcional (ver artº 1096º do CC de 1966, versão originária, e arts. 68º, nº 2, 69º e 107º do RAU).».

Os Apelantes, é certo, alegam a seu favor o entendimento expandido no Acórdão do STJ de 27/05/2010 (Revista nº 971/08.9TVPRT.P1.S1), mas esse entendimento, salvo o devido respeito, é, na sua essência, rebatido por aquilo que se expendeu na sentença e que atrás se transcreveu, tendo, aliás, sido objecto de anotação crítica de Maria Olinda Garcia[3], numa perspectiva jurídica que perfilhamos quanto à problemática em questão e da qual destacamos os seguintes trechos.

«O problema central em equação é o de saber como pode ser actualmente extinto, por acto de vontade do locador, um contrato de arrendamento para comércio, celebrado em 1978, no então vigente regime geral do arrendamento urbano (também denominado regime vinculístico).

No acórdão em análise entendeu-se que aquele contrato podia ser extinto por iniciativa do locador, mediante oposição à sua renovação. A nosso ver, tal não é a correcta interpretação da lei.

(...)

O contrato de arrendamento que originou o litígio subjacente à decisão em análise teve início em 1 de Julho de 1978, foi celebrado através de escritura pública, pelo prazo de um ano, sucessivamente renovável e destinou-se a servir uma actividade comercial (armazém de papel).

(...)

Dado que o contrato em causa foi celebrado pelo prazo de um ano, renovável, e se destinou a servir uma regular actividade comercial, o único regime legal que, a esse tempo, lhe correspondia era, imperativamente, o regime geral do arrendamento urbano, doutrinalmente designado por regime vinculístico. Não existia, a esse tempo, liberdade contratual para que as partes pudessem, naquelas circunstâncias contratuais, convencionar qualquer regime alternativo.

O contrato assim celebrado passou a renovar-se automaticamente todos os anos, caso o arrendatário não o denunciasse (como nessa altura dispunha o art. 1095º do CC).

Ao locador não era conferido o direito de livre denúncia. Este sujeito apenas podia denunciar o contrato nas duas hipóteses excepcionalmente previstas no art. 1096º

(...)

Com a entrada em vigor do RAU, em 1990, o regime de denúncia deste contrato manteve-se, na essência, inalterado. O art.68º deste diploma manteve, essencialmente, o que anteriormente constava do art.1095º do CC. O contrato continuava a renovar-se, caso não fosse denunciado pelo arrendatário. A denúncia pelo senhorio só era possível nas hipóteses previstas na lei (art.68º, n.2). Estas hipóteses eram as consagradas no art. 69º, e correspondiam essencialmente ao que anteriormente se previa no art.1096º do CC.

O RAU manteve, assim, o regime vinculístico que já vinha do Código Civil⁴. E manteve esse regime não apenas para os arrendamentos antigos que ainda perduravam à data da sua entrada em vigor, mas também como regime geral para os novos arrendamentos, admitidos para os arrendamentos habitacionais e depois do DL n.257/95 também para os demais fins).

(...)

O concreto contrato celebrado em 1978 (para comércio e pelo prazo de um ano renovável) é tratado, no actual quadro normativo, como um arrendamento para fins não habitacionais, na modalidade temporal de contrato de duração indeterminada.

(...)

Com a entrada em vigor da Lei n. 6/2006, aquele contrato passou a estar submetido ao regime dos contratos de duração indeterminada, pelo que o modo de extinção que lhe corresponde é a denúncia e não a oposição à renovação. As regras sobre o exercício do direito de denúncia nos contratos de duração indeterminada (art.1099º a 1104º) encontram-se entre as “disposições especiais do arrendamento para habitação”, mas tais regras são igualmente aplicáveis aos arrendamentos para fins não habitacionais, por força da remissão do art. 1110º.

(...)

No caso concreto (e não existindo qualquer fundamento para a resolução do contrato) o único meio que o locador pode usar para extinguir o contrato por acto de vontade unilateral é a denúncia, prevista no art. 1101º e seguintes. Aí se prevêem duas hipóteses de denúncia fundamentada - alíneas a) e b) - e uma hipótese de denúncia livre (com pré-aviso de 5 anos) - alínea c).

Todavia, esta última hipótese de denúncia não teria aplicação ao caso concreto, já que, por se tratar de um arrendamento antigo, é afastada pela disposição específica do art. 26º, n.4, al.c) da Lei n.6/2006.

Encontrando-se, assim, excluída a hipótese de denúncia livre, no caso concreto o senhorio apenas poderia denunciar o arrendamento caso se verificasse alguma das hipóteses previstas nas alíneas a) e b) do art.1101º (necessidade do imóvel para habitação; demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos).

(...)

Por se tratar de um arrendamento celebrado em 1978, ao abrigo do denominado regime vinculístico, o regime que lhe passou a corresponder, depois da entrada em vigor da Lei n. 6/2006, foi o dos contratos de duração indeterminada. Nestes termos, admitir que o senhorio possa usar a figura da oposição à renovação para extinguir este contrato, como se admitiu no Acórdão em causa, é absolutamente destituído de fundamento legal, já que essa figura apenas vale para os contratos com prazo certo.».

Ora, como se pode ver do explanado na sentença recorrida, que segue “mutatis mutandis”, percurso idêntico aquele de que acabamos de transcrever nas suas linhas essenciais (no nosso caso, o contrato foi celebrado em 10/9/1986, para comércio, por um ano, renovando-se por iguais e sucessivos períodos de tempo, enquanto não ocorresse a denúncia válida do mesmo), os AA não tinham o direito se opor à renovação do contrato de arrendamento em causa, pelo que, em consequência da ineficácia da oposição que levaram a efeito, o contrato mantém-se.[\[4\]](#)

Assim e, porque, como bem se referiu na sentença, improcedendo o primeiro pedido dos AA, também improcede o 2º que estes formularam, já que dependente da procedência daquele, a acção improcede “in totum”, conforme o decidido na 1ª Instância.

Improcede, pois, a Apelação, mantendo-se a sentença impugnada.

III - Decisão:

Em face de tudo o exposto, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em **julgar a Apelação improcedente**, mantendo a sentença recorrida.

Custas pelos Apelantes.

Coimbra, 18/11/2014

(Luís José Falcão de Magalhães - Relator)

(Sílvia Maria Pereira Pires)

(Henrique Ataíde Rosa Antunes)

[1] Consultáveis na Internet, em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf?OpenDatabase>, endereço este através do qual poderão ser acedidos todos os Acórdãos do STJ que abaixo se assinalarem sem referência de publicação.

[2] Consultável em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf?OpenDatabase>, tal como os demais dessa Relação que vierem a ser citados sem referência de publicação.

[3] “in” Anotação em Edições Universitárias Lusófonas, 2012, também consultável em <http://revistas.ulusofona.pt/index.php/rfdulp/article/view/2960/2226>.

[4] Em sentido idêntico ao entendimento seguido na sentença, cfr. Acórdão da Relação de Lisboa, de 19/02/2013, Apelação nº 2201/11.7TBPDL-A.L1-1, consultável em “<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf?OpenDatabase>” e o Acórdão da Relação do Porto, de 13/07/2011, Apelação nº 50/11.1TBVLC.P1.