

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 3222/16.9YLPRT.L2-2

Relator: PEDRO MARTINS

Sessão: 01 Março 2018

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PARCIALMENTE PROCEDENTE

RECONVENÇÃO

RESPOSTA À CONTESTAÇÃO

COMPENSAÇÃO

DESPEJO

Sumário

I.- Admitida, pelo tribunal da relação, a reconvenção num procedimento especial de despejo, revogando decisão contrária, a autora pode aproveitar uma notificação para juntar um rol de testemunhas para, então, responder à reconvenção, se até lá o tribunal não a tiver convidado a responder à reconvenção ao abrigo do art. 15-H/2 do NRAU.

II.- E, fazendo-o, devia ter aproveitado, como aproveitou, para responder às exceções que ambas as partes consideram terem sido deduzidas na oposição ao pedido de despejo.

III.- O art. 29/3 do NRAU dá aos arrendatários dos contratos não habitacionais celebrados antes do DL 257/95, de 30/10, no caso da cessação do contrato por iniciativa do senhorio, nos termos do art. 1101/-b do CC, direito a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa-fé, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento e ainda que as obras não tenham sido autorizadas pelo senhorio.

IV.- Tendo o senhorio feito e confirmado a denúncia do contrato de arrendamento nos termos do art. 8 do RJOPA ela é eficaz.

V.- O valor do PED, quando tenha havido oposição com reconvenção, não é apenas o valor de 2 anos e meios de renda (art. 26 do DL 1/2013), mas também o valor da reconvenção (art. 299 do CPC).

(Sumário elaborado pelo relator)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa os juízes abaixo assinados:

E-SA, deu início, em 22/09/2016, a um procedimento especial, no Balcão Nacional do Arrendamento, para despejo da A-Lda, por esta não ter desocupado o locado no prazo de que dispunha para o efeito, depois da denúncia do contrato que tinha celebrado com esta, com fundamento na “realização de obras de remodelação e restauro profundos que implicam a desocupação do locado” com opção pela contrapartida do pagamento de uma indemnização de 12 meses de renda (215), ou seja, 2580€, a ser paga no momento da entrega do locado.

A A-Lda deduziu oposição, por impugnação, dizendo que não foram juntas às cartas de denúncia e de confirmação da denúncia os documentos legalmente impostos, nem o senhorio promoveu as diligências tendentes ao acordo na indemnização ou realojamento a que estava obrigado, pelo que a denúncia devia ser julgada ineficaz; e, para o caso de se entender o contrário, deduziu ainda a reconvenção em que pede a condenação da autora no pagamento das benfeitorias que diz ter feito no locado - despesas essas necessárias para adaptar o locado à sua actividade e obras de conservação - e que se vierem a apurar em execução de sentença, mas em valor não inferior a 30.000€, para além da indemnização que vier a ser fixada pela desocupação.

Por despacho de 07/12/2016, o tribunal não admitiu o pedido reconvenicional.

A ré recorreu deste despacho e o Tribunal da Relação de Lisboa revogou o despacho e substituiu-o por outro que admitiu a reconvenção.

Recebido de novo o processo o tribunal recorrido, com invocação do disposto no art. 6/1 do CPC e pouca agenda antes das férias, notificou a autora para em 10 dias juntar aos autos o rol de testemunhas.

A autora apresentou o rol a 26/06/2017 e aproveitou para responder àquilo que disse ser excepções deduzidas pela ré, bem como à reconvenção, impugnando (no essencial por desconhecimento) os

factos alegados e os efeitos que a ré deles pretende retirar (a existirem as despesas invocadas, diz, tratar-se-ão de benfeitorias voluptuárias que não dão direito a qualquer indemnização), concluindo pela improcedência da “excepção” e da reconvenção; apresentou 2 documentos com o articulado.

A ré veio opor-se à admissibilidade da resposta em causa e impugna um dos dois documentos [o outro é uma certidão predial que já se encontrava junta aos autos], que é particular (projecto de alteração do edifício existente], dizendo que ele não se mostra assinado e que não sabe se é verdadeiro o que se mostra referido no mesmo.

Aberta conclusão, foi (i) proferido despacho a admitir a resposta, (ii) manifestado o entendimento de que os autos reuniam todos os elementos para se poder proferir decisão final sem necessidade de julgamento, (iii) apreciado aquilo que se considerou ser uma questão prévia, ou seja, a manifesta improcedência do pedido reconvenicional, de cujo pedido logo se absolveu a autora; (iv) depois foi proferida a decisão final, julgando procedente o pedido de despejo e, conseqüentemente, condenando a ré a entregar o locado à autora, livre de pessoas e bens; e, (v) fixou-se então o valor da acção (artigo 26 do DL 1/2013, de 07/01): 6450€.

A ré vem recorrer da admissão da resposta, da improcedência do pedido reconvenicional, de um ponto da decisão da matéria de facto, da procedência do pedido de despejo e da fixação do valor da acção, sendo estas as questões a decidir.

A autora não contra-alegou.

(I)

Quanto ao articulado de resposta:

A decisão recorrida foi a seguinte:

Requerimento da requerente de resposta à matéria de excepção e pedido reconvenicional: Por razões de economia processual, uma vez que sempre competiria a este tribunal assegurar o exercício do contraditório ao abrigo do artigo 15-H, n.º 2, do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei 6/2006, de 27/02, com a redacção dada pela Lei 31/2012, de 14/08, admito a junção aos autos do requerimento apresentado.

A ré recorre com os seguintes fundamentos (em síntese deste tribunal):

(i)- a resposta à reconvenção não podia ser aproveitada para a resposta às exceções (e à impugnação) - art. 584/1 do CPC; o momento próprio para o fazer era no início da audiência final (art. 3/4 do CPC); (ii) a resposta à reconvenção era intempestiva, pois que o devia ter feito depois de ter sido notificada da oposição com reconvenção ou quando o processo regressou do TRL; e (iii) não se está perante factos supervenientes, pelo que o articulado não era admissível (art. 588 do CPC) [este argumento foi deixado cair no recurso].

Decidindo:

Admitindo-se que havia exceções deduzidas na oposição, a resposta a elas podia ser feita no momento da resposta à reconvenção, por força do invocado princípio da economia processual, ou talvez antes, ou melhor, do princípio da colaboração: a sua apresentação nesse momento beneficiaria a ré que assim teria mais tempo para estudar os argumentos defendidos pela autora, não sendo apanhada de surpresa pela sua alegação no início da audiência final; e o mesmo se diga relativamente ao tribunal, ganhando ainda todas as partes (e as testemunhas) pela poupança de tempo que daí derivava.

Neste sentido, por exemplo, veja-se Lebre de Freitas, *A acção declarativa (4ª ed., Gestlegal, 2017, págs. 158 e 159; os itálicos são do autor)*, “Com outro regime, a função [da réplica] desaparecida é agora desempenhada pelo articulado do art. 3-4 [...], sem prejuízo de, havendo réplica (num dos dois casos em que a lei a continua a admitir), o autor a *dever* aproveitar para antecipar esse articulado de resposta às *exceções* (se o *quiser* apresentar), com manifesta economia processual (e em nota acrescenta: A resposta às exceções eventualmente deduzidas no último articulado admissível tem lugar na audiência prévia ou no início da audiência final (art. 3-4); mas, havendo ainda um articulado (último admissível), embora não para esse fim, é nele que a resposta deve ter lugar, em qualquer das duas modalidades possíveis: impugnação e contra-excepção. O art. 3-4 deve ser entendido como último recurso para garantia do princípio do contraditório, no pressuposto de que não há articulado da fase dos articulados que possa assegurar a resposta da parte. Havendo, porém, ainda um articulado disponível, não há razão para deixar a resposta

para mais tarde. Em nome da economia processual, o autor, se quiser responder às exceções deduzidas pelo réu na contestação, terá de o fazer na réplica; se não o fizer, o direito de resposta *preclude*”).

Quanto ao momento para apresentação da resposta à reconvenção, também ele teve vantagens para todos: em vez de estar à espera do convite do tribunal que teria de ser feito face à admissão da reconvenção pelo ac. do TRL e ao princípio do contraditório (como já resultava daquele acórdão), ela foi logo apresentada com o rol de testemunhas que o tribunal tinha convidado a autora a juntar (sem dizer nada quanto à resposta à reconvenção, apesar dela ter sido admitida e da necessidade da observância do princípio do contraditório, que impunha que se desse uso ao art. 15-H/2 do NRAU). E a autora não a podia ter apresentado antes, quando foi notificada da oposição, porque não sabia se a reconvenção (neste processo especial) seria admitida; e teria o direito de o fazer só depois do convite do tribunal formulado ao abrigo do art. 15-H/2 do NRAU, pelo que não se pode dizer que o tenha feito depois de já não o poder fazer. Aliás, a autora apresentou a resposta logo depois da primeira notificação com a qual pôde ter conhecimento de que o processo tinha sido devolvido ao tribunal recorrido.

E o articulado em causa, podendo de facto chamar-se de superveniente, como a ré o classifica, já que foi para além dos articulados normais e depois da fase normal deles, não é, no entanto, um articulado superveniente para os efeitos do art. 588 do CPC, nem foi apresentado nesses termos ou para esses efeitos, nem com essa qualificação, que é apenas da responsabilidade da ré.

Entretanto, como decorre do relatório deste acórdão, entende-se que a ré não tinha deduzido quaisquer exceções - ao contrário do que quer ela quer a autora entendem, sem as identificarem -, mas simples impugnação de factos e das consequências de direito que a autora queria tirar deles e no essencial com base nos factos que constavam dos documentos juntos pela autora - pelo que, a autora não podia aproveitar o articulado de resposta à reconvenção para responder a exceções inexistentes. Mas, nesta fase, tal só terá relevo se na decisão do pedido de despejo tiverem sido utilizados quaisquer factos constantes da resposta à reconvenção na parte em excesso.

(II)

A decisão recorrida sobre a dita questão prévia da manifesta improcedência do pedido reconvenicional, foi a seguinte:

O tribunal recorrido, depois de transcrever, entre o mais, o art. 1074/5 do Código Civil - “Salvo estipulação em contrário, o arrendatário tem direito, no final do contrato, a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé.” - lembra a cláusula 5.^a do contrato de arrendamento vigente entre as partes: “Todas e quaisquer obras que a inquilina pretenda fazer na parte arrendada dependem de prévio consentimento do senhorio. Uma vez feitas, as obras autorizadas ficarão desde logo pertencendo ao prédio, sem que o senhorio tenha que pagar qualquer indemnização ou a inquilina possa alegar o direito de retenção. A inquilina fica desde já autorizada a fazer as necessárias obras de adaptação ao ramo que vai ser explorado, desde que tais obras não alterem a actual estrutura do prédio.”

E, perante isto conclui:

“Do exposto resulta que, ao abrigo da sua liberdade contratual (cfr. art. 406 do CC), não só a ré ficou logo autorizada a realizar as obras que entendesse para adaptar o locado ao seu ramo de actividade, mas também ficou ciente e acordou de que as mesmas ficariam a pertencer ao prédio e que não teria direito a qualquer indemnização.

Assim sendo, não se podendo colocar em causa a validade desta estipulação negocial, temos que, mesmo dando como provadas a realização das obras que a ré alega ter realizado no locado, designadamente para o adaptar ao seu ramo de actividade, certo é que não poderá reclamar o direito a qualquer indemnização porque as partes no contrato de arrendamento acordaram diferentemente no sentido de ficarem a pertencer ao locado sem direito a indemnização para a inquilina.

Pelo exposto, considero que o pedido formulado é manifestamente improcedente, pelo que, desde já, absolvo a autora do pedido.”

A ré vem recorrer desta decisão, com conclusões que vão de G a R) com o seguinte conteúdo, em síntese deste tribunal:

Na conclusão G diz que o tribunal *a quo* considerou provada provada toda a matéria da reconvenção e apesar disso considerou a

reconvenção improcedente com base no acordado entre as partes; depois, nas conclusões H a P transcreve aqueles que diz serem os factos provados da reconvenção; e depois conclui em Q e R que as benfeitorias devem ser consideradas necessárias ou pelo menos úteis, havendo assim lugar à indemnização a favor da ré pela realização das mesmas e que o tribunal ao decidir o contrário violou o disposto no art. 216 e não interpretou de forma correta o consignado nos artigos 473, 479, 1046, 1273, 1275, todos do Código Civil.

Decidindo:

Nada disto está certo.

Ao contrário do que a ré diz, o tribunal não deu como provada toda a matéria da reconvenção, como logo decorreria (i) do local onde decidiu a reconvenção e (ii) dos factos que expressamente deu como provados. O que o tribunal fez foi considerar que mesmo que se provassem tais factos eles não conduziram à procedência da reconvenção. E aceitando que os factos em causa pudessem ser benfeitorias necessárias ou úteis, o que disse é que tinha havido um acordo das partes contrário à compensação delas.

Mas a decisão do tribunal, aplicando ao caso o artigo 1074/5 do CC = art. 29/1 do NRAU, não teve em consideração - o que é razoável dado o emaranhado da legislação arrendatícia - o art. 29/3 do NRAU, um dos artigos do capítulo I dedicado aos contratos não habitacionais celebrados antes do DL 257/95, de 30/10, do título II do NRAU dedicado às normas transitórias, onde se dispõe:

A cessação do contrato de arrendamento para fins não habitacionais por iniciativa do senhorio, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do CC [...], confere ao arrendatário o direito a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa-fé, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento e ainda que as obras não tenham sido autorizadas pelo senhorio.

Ora, como se verá á frente, o caso dos autos diz respeito a um arrendamento celebrado em 1966, pelo que, assim sendo, se tem de concluir que, embora por razões que nada têm a ver com o dito pela ré, a decisão do pedido reconvenicional, negando à ré o direito que a lei (79/2014, de 19/12) lhe dá [*como a própria autora refere no art. 37 da*

resposta à reconvenção, embora apenas a contrario e sem menção da lei em causa], está errada e tem de ser revogada, devendo o processo prosseguir para produção de prova, para se apurarem os factos relativos às obras efectuadas pela ré e impugnadas pela autora, com o fim de se saber se a ré tem direito, e qual o valor, a compensação pelas obras que tiverem sido efectuadas licitamente.

*

(III)

Para a decisão da questão da procedência do pedido de despejo, interessam os seguintes factos dados como provados na decisão recorrida:

1.- A autora é proprietária do prédio urbano sito na Rua X, L, por aquisição em 08/01/2013.

2.- Por escritura pública de arrendamento celebrada em 13/09/1966, os então proprietários do imóvel deram de arrendamento, para comércio, o prédio mencionado em 1, pelo prazo de seis meses, renovável por iguais períodos, mediante o pagamento de uma renda que actualmente se cifra em 215€.

3.- A autora remeteu à ré, que recebeu, a carta datada de 25/02/2015, com o seguinte teor, que se dá por reproduzido:

“Vimos pela presente ... comunicar a denúncia do contrato de arrendamento, nos termos do previsto na alínea b) do artigo 1101 do Código Civil, com efeitos pretendidos para 15/09/2015, em virtude da realização de obras de remodelação e restauro profundos, que implicam a desocupação do locado. Dando cumprimento ao estipulado no nº 2 do artigo 1103 do CC, juntamos os seguintes documentos, que fazem parte da comunicação, a saber:

- Cópia da apresentação, na Câmara Municipal de L, do projecto de alterações autuado sob o processo nº 1437/??/2014, comprovativo do início da operação urbanística prevista para o imóvel;

- Termo de responsabilidade do técnico autor do projecto, com atestação do mesmo de que as obras a ter lugar no imóvel são obras de demolição e remodelação profundas e indicação das razões que obrigam à desocupação do locado.

Oportunamente, após a emissão da licença, ser-vos-á remetida nova comunicação, nos termos do nº 3 do art. 1103 do CC, para a confirmação da denúncia, acompanhada do comprovativo do deferimento da operação urbanística, devendo, então, V. Exas. proceder à desocupação no prazo de 15 dias após a recepção da comunicação da confirmação da denúncia.

[...] em face da obrigação alternativa, à escolha do senhorio, constante do nº 6 do art. 1103 do CC [...] iremos optar [...] pelo pagamento da indemnização correspondente a um ano de renda. Atendendo a que a renda do imóvel se cifra, neste momento em 215€ por mês, o valor da indemnização a pagar a V. Exas seria, de acordo com o critério legal, de 2580€. Não obstante é nossa intenção proceder ao pagamento de uma indemnização no valor de 10.000€, na condição de que o imóvel seja desocupado antes da data supra anunciada para a produção de efeitos da denúncia, preferencialmente até ao final de Junho de 2015.”

4.- Em anexo à carta mencionada em 3 [por lapso notório, que se corrige, estava escrito 4] seguiu um comprovativo de recepção de pedido, emitido pela Câmara Municipal de L, processo nº 1437/??/2014, intitulado procedimento licença - alteração / alterações exteriores, para a loja locada, bem como um documento intitulado “termo de responsabilidade do técnico autor do projecto de arquitectura”, subscrito por X, na qualidade de técnica autora do projecto de arquitectura de alterações, em que declara, para os efeitos da alínea b) do art. 1101 e alínea a) do nº 2 do art. 1103 da Lei 31/2012, de 14/08, “[...] de que as obras de demolição e remodelação profundas a realizar na loja (r/c e 1º andar) com entrada pelo nº Y da Rua X e mostra no nº Z da mesma rua do citado edifício obrigarão à desocupação do locado. Com efeito, as referidas alterações implicam a introdução de um elevador, bem como a reformulação geral da compartimentação interior em todos os pisos. Esta loja vai deixar de existir. Todo o edifício terá um novo uso: estabelecimento de hospedagem.”

5.- A autora remeteu à ré, que recebeu, a carta datada de 16/10/2015, com o seguinte teor “tendo chegado a acordo com a inquilina do 1.º andar para a entrega do local arrendado e tornando-se necessário a colocação de extensores nas paredes exteriores [...] somos pelo presente a renovar a nossa oferta feita na nossa carta de 18/03/2015

para a desocupação da loja, ou seja, o pagamento de uma indemnização no valor de 12.500€, na condição de que o imóvel seja desocupado antes da data supra anunciada para a produção de efeitos da denúncia, preferencialmente até ao final do ano. Mais informamos que esta é a nossa última oferta e que, caso a desocupação não seja feita em tempo que nos permita o arranque das obras, ... nos cingiremos ao pagamento da indemnização prevista na lei.”

6.- A ré remeteu à autora, que recebeu, a carta datada de 03/11/2015 a manifestar que “... estamos disponíveis para reunião, tal como sempre nos disponibilizamos, onde sejam discutidos valores de acordo, tendo em conta que o referido arrendamento tem mais de cinquenta anos, facturação na referida loja e ainda custo de reocupação de novo local nas mesmas condições e local.”.

7.- A ré remeteu à autora, que recebeu, a carta datada de 30/05/2016 a “... solicitar de imediato uma reunião para tentativa de acordo no sentido de acordarmos no valor indemnizatório...”.

8.- A autora remeteu à ré, que recebeu, a carta datada de 22/06/2016, com o seguinte teor, que se dá por reproduzido *[em parenteses rectos este acórdão acrescentou uma parte inicial à transcrição]*:

[Em virtude de a carta de confirmação da denúncia de arrendamento datada de 17/05/2016, conter erros nas datas de deferimento da operação urbanística e da comunicação inicial da denúncia e ter seguido sem a indicação dos documentos que a acompanharam, somos, pela presente, a repetir a confirmação da denúncia. Assim] na sequência da denúncia do contrato de arrendamento oportunamente comunicada a V. Exas e do deferimento da operação urbanística, conforme cópia do despacho do Sr. vereador Y, proferido em 28/12/2015, que atesta que a operação urbanística constitui, nos termos da lei, uma obra de demolição ou uma obra de remodelação ou restauro profundos para efeitos de aplicação do disposto na alínea b) do art. 1101 do CC e da emissão do alvará de licença de obras em 02/02/2016, bem como da licença de ocupação da via pública em 17/05/2016, documentos de que se juntam cópias, vimos, pela presente, e dando cumprimento ao estabelecido no nº 3 do art. 1103 do CC, confirmar a denúncia do contrato de arrendamento.

Com a presente comunicação e na sequência da comunicação feita na carta datada de 25/02/2015, confirmamos a denúncia do contrato de

arrendamento celebrado em 13/09/1996, referente à Loja com entrada pela Rua [...].

Em consequência, deverão V. Exas. proceder, no prazo de 15 dias, à entrega do locado, livre de pessoas e bens.

Mais informamos que não tendo sido alcançado acordo quanto à compensação pela denúncia, no prazo de trinta dias a contar da nossa comunicação de 25/02/2015, [...] iremos proceder ao pagamento de uma indemnização correspondente a um ano de renda, ou seja, a importância de 2580€, que será paga no momento da entrega do locado.”

9.- Em anexo à carta mencionada em 8 *[por lapso notório, que se corrige, estava escrito 5]* seguia informação da Câmara Municipal de L, datada de 28/12/2015, subscrita pelo Sr. vereador Y, referente ao processo nº 1437/??/2014, a atestar que se tratam de obras de alteração sujeitas a controlo prévio e, por conseguinte, uma obra de remodelação ou restauro profundos, identificando as obras de alteração ao imóvel que envolvem alteração da compartimentação interior [para adaptação dos pisos -1 a 5 às utilizações pretendidas - comércio (três lojas) e habitação (estabelecimento de alojamento local)], alteração dos painéis de azulejos, alteração do desenho dos vãos das fachadas, novas cantarias, alteração das caixilharias, introdução de chaminés na cobertura, e reparação de rebocos. Foi, ainda, junto o alvará de obras com demolição referente ao processo 1437/??/2014, datado de 17/05/2016 [dele constando, entre o mais, situação existente: 6 pisos acima da cota da soleira; pisos demolidos: 6; situação proposta: 6 pisos acima da cota soleira], e alvará de ocupação da via pública, associado ao mesmo processo, com a mesma data *[as partes entre parenteses rectos foram acrescentadas por este acórdão, ao abrigo dos arts. 663/2 e 607/4, ambos do CPC, com base nos documentos invocados pela decisão recorrida, não impugnados pela ré, por interessarem à discussão da questão a decidir, o primeiro principalmente por parte da ré, que, como se verá, invoca repetidamente a parte acrescentada, o segundo de modo a ficar mais completo]*.

10.- A ré remeteu à autora, que recebeu, a carta datada de 07/07/2016 a considerar que a denúncia não foi eficaz, pelo que o pedido de entrega do imóvel é ilegal.

E acrescentou-se: “inexistem factos dados como não provados.”

(IV)

Da impugnação da decisão da matéria de facto

Diz a ré [transcreve-se a parte útil]:

V)- [...] pese embora resulte da sentença que a autora pretende atribuir um novo uso a todo o edifício, eliminando a loja locada, [tal] não resulta da prova produzida nos autos.

X)- Resulta sim que a loja locada não será eliminada nas obras projectadas para aquele edifício.

Z)- Cabe referir que a carta datada de 25/02/2015, para denuncia [...], era acompanhada de um documento emitido pela CM de L para efeitos de alterações de exteriores [...], bem como do termo de responsabilidade do referido autor do projecto de alterações.

AA)- Esse termo de responsabilidade [...] refere, igualmente, [...] um projecto de arquitectura de alterações a realizar no local arrendado e não obras de reconstrução ou de demolição, nos termos do RJUE, aprovado pelo DL 555/99, com a redacção dada pelo DL 136/14 de 9/9.

AB)- Por sua vez a informação prestada pela CM de L no final de 2015 refere que foram propostas obras que configuram, de acordo com o nº 1 do artigo 4 de DL 157/2006, com a redacção datada pela Lei 79/14, obras de alterações sujeitas a controlo prévio, nos termos do RJUE e do regime jurídico da reabilitação urbana, mas na parte referente à descrição das obras, verifica-se que a loja não será eliminada.

AC)- Com efeito, resulta da referida certidão camarária, na parte referente à descrição das obras o seguinte: "da consulta ao processo 1437/EDI/2015 e da análise do projecto de arquitectura apresentado, verifica-se que são propostas obras de alteração no imóvel designadamente alteração da compartimentação interior para adaptação dos pisos -1 a 5 às utilizações pretendidas - comércio (três lojas) e habitação (estabelecimento de alojamento local".

AD)- Posteriormente, e do documento junto pela autora em 26/06/2017 na parte que refere a planta do piso 0 - alteração -, confirma-se que a Loja vai continuar a existir.

Decidindo:

A ré está a questionar, em termos de facto, o que consta da parte final do ponto 4 dos factos provados, que é apenas a transcrição da parte final do termo de responsabilidade em causa. Nele diz-se, realmente, que a loja vai deixar de existir.

Mas a ré não tem razão. O facto de, depois da reconstrução do edifício poder haver um espaço dedicado ao comércio, mesmo que coincidente com o espaço da loja da ré, não quer dizer que o espaço tenha subsistido, isto é, não quer dizer que a loja não tenha deixado de existir. Se a compartimentação dos pisos vai ser alterada, dizendo a autora do projecto que a loja deixa de existir, não há razões para, com a invocação dos dizeres da parte final da conclusão AC, que constam da parte acrescentada ao ponto 9 dos factos provados, se concluir o contrário. O relevo de surgir, depois da alteração, um espaço correspondente ao anterior, tem de ser apreciado a nível de direito, o que os factos dados como provados já permitem.

Assim sendo, não se elimina a referência, que consta da parte final do ponto 4, ao facto da loja deixar de existir, que não impede a ré, com o uso da parte acrescentada ao ponto 9, de continuar a discutir da questão da subsistência da loja e do relevo disso para a decisão da desocupação.

(V)

Da procedência do pedido de despejo

A sentença concluiu que assiste à autora o direito à denúncia do contrato, com fundamento na necessidade de desocupação do locado, por se verificar a situação contemplada no art. 1101, al. b, do CC, com a redacção dada pela Lei 31/2012, de 14/08, “O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada (...) para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado”, observando as formalidades consagradas no art. 1103 do CC e nos artigos 6 a 8 do Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados (RJOPA), aprovado pelo DL 157/2006, de 08/08, na redacção conferida pela Lei 79/2014, de 19/12, aplicável ao caso em apreço, o que demonstrou suficientemente.

Note-se que, aqui, ao contrário de em cima, este direito não é posto em causa pelas normas transitórias do NRAU (arts. 27 a 29).

A ré entende que a sentença está errada com base no seguinte:

AE)- Ao contrário do que se diz na sentença a denúncia não foi nem substancial, nem formalmente válida, já que não foram observados os procedimentos e requisitos legais necessários para a denúncia pelo senhorio do contrato de arrendamento, razão pela qual a mesma nunca se verificou.

AF)- Caso tivesse havido denúncia, a mesma teria de ser - e não foi - confirmada, sob pena de ineficácia, mediante comunicação e acompanhada de alvará de licença de obras ou título da comunicação prévia e ainda de documento emitido pela câmara municipal, que ateste que a operação urbanística constitui, nos termos da lei, uma obra de demolição ou de uma obra de remodelação ou restauro profundos.

AG)- Caso se tivesse verificado denúncia, a autora “era obrigada, mediante acordo e, em alternativa ao pagamento de uma indemnização, ou a garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que já tinha, quer quanto ao local, quer quanto ao valor da renda e encargo (vide artigo 6 do RNAU - Regime de Obras (DL 157/2006).” [sic]

AH)- A sentença não está correcta quando diz que as partes não chegaram a acordo, quando a autora bem sabe que não só não promoveu as diligências para efeitos de acordo, pese as reiteradas manifestações expressas pela ré, que sempre se furtou à mesma (nunca quis reunir com a ré), tendo a ré manifestado, de forma expressa, junto do mandatário da autora a total disponibilidade para, em conjunto, discutir os termos e condições desse acordo, que passaria pelo realojamento e, após a conclusão das obras, a reocupação da loja, já que conforme resulta dos autos a referida loja não desaparece.

Decidindo:

Da denúncia

Quanto à acusação de falta de denúncia, só compreensível, dada sua vaguidade, com recurso ao corpo das alegações, a ré repete, no

essencial, os argumentos invocados na impugnação da decisão da matéria de facto, em duas fases sucessivas: primeiro, com base no facto de a loja subsistir e, segundo, com base no facto de se tratarem de obras de alteração, não de remodelação ou restauro profundo, que ela coloca também sem ligação à questão da subsistência da loja, como o tinha feito na oposição ao pedido de despejo, pois que, como já se disse, ela não levantava, aí, a questão da subsistência da loja.

Da subsistência da loja

Quanto ao argumento da subsistência da loja, traduz-se no seguinte, tendo em conta os elementos de prova invocados: depois das obras vai continuar a haver três lojas no prédio. Logo, diz a ré, a loja não vai desaparecer, nem vai passar a haver outro uso, ao contrário do que se diz na decisão final, ou melhor, como se diz na declaração da autora do projecto da obra transcrita na sentença.

Se assim for, a denúncia não é eficaz?

A verdade é que a lei não faz depender a eficácia da denúncia daquilo que for o resultado das obras, ou seja, do facto de desaparecer ou não o espaço original, o que, aliás, em geral não acontece. O que a lei exige é que se trate de demolição ou de realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado (art. 1101/b do CC). Basta, assim, por isso, que o espaço ocupado pelo inquilino seja objecto da obra, de tal modo que ele tenha que sair do espaço para que ela possa ser feita. Não é pelo facto de o espaço da loja, depois de ter deixado de existir, reaparecer depois da obra ou por estar previsto que ele reapareça depois dela que a denúncia deixa de ser eficaz.

Para além das normas em causa apontarem neste sentido, é isso também que resulta do facto de ter sido revogada a distinção, que constava do regime original do DL 157/2006, de 08/08, entre obra de remodelação ou restauro profundo estrutural e não estrutural, sendo estruturais quando originassem uma distribuição de fogos sem correspondência com a distribuição anterior; ora, quando elas não fossem estruturais o senhorio já não podia denunciar o contrato, podia apenas suspendê-lo pelo período de decurso daquelas; e, mesmo quando fossem estruturais, também só o podia suspender, quando se previsse a existência de local com características equivalentes às do locado após a obra. O desaparecimento destas normas (que constavam

dos arts. 4 e 5 do regime original) que resolviam a questão no sentido que acautelava a posição defendida pela ré, é sinal inequívoco de que, hoje, a previsão da existência de um local com características equivalentes às do locado, após a obra, não impede a denúncia do contrato.

Das obras de remodelação ou restauro profundo

Quanto ao argumento de não se tratarem de obras de remodelação ou restauro profundo:

Nos termos do art. 4/1 do DL 157/2006, na redacção em vigor à data da denúncia (dada pelo DL 79/2014): “Para efeitos do presente DL, são obras de remodelação ou restauro profundos as obras de alteração, ampliação ou reconstrução, sujeitas a controlo prévio, nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação e do regime jurídico da reabilitação urbana.”

Ora, tendo em conta (i) os casos de isenção de controlo prévio, dos arts. 6, 6-A e 7, e os casos de sujeição a controlo prévio, do art. 4, todos do DL 555/99, de 16/12, na redacção que lhes foi dada pelo DL 136/2014, de 09/09 (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), inseridos no capítulo II, (ii) as obras que estão em causa [pontos 4 e 9 dos factos provados: introdução de um elevador, reformulação geral/ alteração da compartimentação interior em todos os pisos; alteração dos painéis de azulejos; alteração do desenho dos vãos das fachadas; novas cantarias; alteração das caixilharias; introdução de chaminés na cobertura; demolição dos 6 pisos com reconstrução deles] e (iii) o facto de o prédio estar construído na Rua X em L, não há qualquer razão para não aceitar que se tratam de obras de remodelação ou restauro profundos, tal como atestado pelo documento emitido pelo vereador da CM, com a precisa referência ao art. 4/2-d do RJUE [As obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de protecção de imóveis classificados ou em vias de classificação], com base em elementos que não constam dos factos provados - nem tinham de constar (o que a lei exige é que a CM certifique, não que envie para os autos elementos que comprovem a

certificação; veja-se na parte seguinte) - mas que não há razões nenhuma para pôr em causa (e a ré não pôs). Pois que, para além da subsunção ao art. 4/2-d, sempre caberiam na al. (f) ou na alínea supletiva (i), ambas do n.º 2 do art. 4, ou nas als. (a), (c) e (d) do n.º 4, também do art. 4 do RJUE.

*

Dos procedimentos da denúncia

Quanto ao argumento de não terem sido observados os procedimentos e requisitos legais necessários para a denúncia (conclusão AE):

Nos termos do artigo 8 do RJOPA (efectivação da denúncia), que quase que **apenas reproduz o art. 1103 do CC (denúncia justificada)**:

“1- A denúncia do contrato é feita mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação e da qual conste, de forma expressa e sob pena de ineficácia, o fundamento da denúncia.

2- A comunicação referida no número anterior é acompanhada, sob pena de ineficácia da denúncia:

a)- De comprovativo de que foi iniciado, junto da entidade competente, procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efectuar no locado; e

b)- De termo de responsabilidade do técnico autor do projecto legalmente habilitado que ateste que a operação urbanística a realizar constitui uma obra de remodelação ou restauro profundos ou uma obra de demolição, nos termos previstos no n.º 1 do art. 4 ou no n.º 1 do artigo anterior, bem como as razões pelas quais a execução da obra obriga à desocupação do locado.

A sentença recorrida faz a demonstração de que esta comunicação foi feita, com a antecedência devida, e que dela constava o que devia constar, sendo acompanhada dos elementos que a deviam acompanhar, o que também resulta claramente dos factos dados como provados (factos dos pontos 3 e 4).

A ré diz que não é assim, repetindo o que tinha dito de Z a AB já transcritos acima.

Mas, quanto à conclusão Z, o facto de uma licença referir o procedimento “alteração / alterações exteriores” não implica que não possam estar em causa obra de demolição e remodelação profunda a realizar no edifício; a conclusão AA de que tal não são obras de reconstrução ou de demolição nos termos do RJUE é apenas da responsabilidade da ré, não sendo isso que consta do termo, ao contrário do que a ré sugere; quanto à conclusão AB a própria ré reconhece que a informação diz que se tratam de obras que configuram obras de alterações sujeitas a controlo prévio, nos termos do RJUE e do regime jurídico da reabilitação urbana, o que a ré põe em causa pelo facto de, na parte referente à descrição das obras, se verificar, segundo ela, que a loja não será eliminada, o que, por um lado, não corresponde à realidade, pois que, como já se viu, não é isso que resulta do documento e, por outro lado, é irrelevante como também já se viu. Aliás, o documento em causa, informação da CM de L de 22/12/2015, é utilizado pela ré, noutra contexto, para dizer que só nessa data é que passou a haver informação da CM no sentido em causa.

Da falta de confirmação da denúncia

Quanto ao argumento da falta de confirmação da denúncia com os elementos necessários (conclusão AF):

O art. 8/3 do RJOPA diz:

A denúncia a que se referem os números anteriores é confirmada, sob pena de ineficácia, mediante comunicação ao arrendatário, acompanhada de:

- a)- Alvará de licença de obras ou título da comunicação prévia;**
- b)- Documento emitido pela câmara municipal que ateste que a operação urbanística a realizar no locado constitui uma obra de alteração, ampliação ou reconstrução, sujeita a controlo prévio, ou que constitui uma obra de demolição relativamente à qual se verifica um dos pressupostos previstos no n.º 1 do artigo 7.º, quando tal não resulte do documento referido na alínea anterior.**

Também aqui a decisão final faz uma demonstração clara de que foi feita a comunicação em causa, acompanhada dos documentos respectivos: “[N]a carta de 22/06/2016, juntou cópias dos alvarás de obras com demolição e de ocupação da via pública com referência expressa ao processo inicialmente promovido junto da Câmara (processo nº 1437/??/2014), bem como documento emitido pela Câmara a atestar que configuram obras de alteração sujeitas a controlo prévio tratando-se de uma obra de remodelação ou restauro profundo.”

A ré põe isto em causa dizendo simplesmente - apesar da extensão da conclusão AF - que com a confirmação não foi junta aprovação urbanística.

O que não tem qualquer sentido, já que a emissão de alvará corresponde à comprovação do deferimento da licença da operação urbanística em causa. Art. 74 do RJUE sob a epígrafe: ‘título da licença, da comunicação prévia e da autorização de utilização’ da subsecção III sob a epígrafe: ‘títulos das operações urbanísticas’: As operações urbanísticas objecto de licenciamento são tituladas por alvará, cuja emissão é condição de eficácia da licença.

Dos erros da primeira confirmação

O facto de a confirmação ter sido feito com erros uma primeira vez (o argumento é invocado pela ré na oposição e resulta da parte acrescentada do texto da carta de 22/06/2016), tem apenas o efeito de atrasar, naturalmente em desfavor da autora, a desocupação do locado, já que a imposição dela se conta a partir da recepção da confirmação, logicamente bem feita, excepto se ainda não se encontrar decorrido o prazo previsto no n.º 1, caso em que a desocupação tem lugar até ao termo do último prazo (art. 8/4 do RJOPA).

Da falta de promoção de acordo

A conclusão AG, com vários erros, sugere que não existe alternativa a [...] ao mesmo tempo que lembra o texto da norma que diz o contrário. O seu único conteúdo útil será, pois, o de introduzir a matéria da conclusão AH: a falta de promoção de acordo.

Mas quanto à tentativa de acordo, a sentença demonstra o contrário e é o contrário também que decorre da parte final da carta do ponto 3 e da carta do ponto 5 dos factos provados.

A norma aplicável ao caso é o art. 6 do RJOPA:

1- A denúncia do contrato de duração indeterminada para realização de obra de remodelação ou restauro profundos, nos termos da alínea b) do artigo 1101 do CC, obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa:

a)- Ao pagamento de uma indemnização correspondente a um ano de renda;

b)- A garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a dois anos.

2- Caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 30 dias a contar da recepção da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1103 do CC, aplica-se o disposto na alínea a) do n.º 1. [...]”.

No caso vertente, como diz a sentença, “provou-se que a autora, na primeira carta datada de 25/02/2015, manifestou preferência pelo pagamento de uma indemnização e propôs o valor de 10.000€, em 16/10/2015 formulou nova proposta no valor de 12.500€, consignando que seria a última oferta [...] sendo esta bastante acima do valor legal previsto, razão pela qual não se pode inferir que a autora não tenha tentado chegar a acordo com a ré.”

Entretanto, o valor da indemnização a ser paga pelo senhorio, nos termos do 6/1-a do RJOPA e 1103/6-a do CC, foi alterado pela Lei 43/2017, de 14/06, na pendência do processo, mas tal não tem reflexos no caso, pois que a lei que rege os efeitos da denúncia é a lei em vigor à data em que ela foi feita (art. 12/2, 1ª parte do CC). De resto, a questão nem sequer foi levantada no recurso pela ré, que seria a beneficiada com a aplicação da nova lei.

Diz ainda a ré que:

AJ) O tribunal *a quo*, ao não permitir a produção de prova testemunhal e pericial (a concretizar em audiência), tendo julgado do mérito da

causa, sem a devida apreciação, violou, igualmente, um direito fundamental consagrado no art. 20 da Constituição da República Portuguesa.

E mais à frente diz que a decisão sob recurso, deverá ser declarada nula, baixando à 1ª Instância para a devida apreciação da prova.

Decidindo:

O tribunal só tem que produzir prova sobre factos que sejam relevantes e sejam controvertidos. Por isso, para que esta argumentação tivesse relevo, a ré teria de invocar factos que interessassem à decisão da causa e que tivessem sido impugnados, necessitando de prova para se apurar se as afirmações feitas sobre eles se provavam ou não. Ora, a ré não alega um só facto que seja que interessasse à decisão da causa e que estivesse por provar. Isto à excepção da questão da subsistência da loja que já se viu que não tem relevância para a decisão da causa. Pelo que a decisão da causa sem produção da prova não pode ter violado qualquer direito fundamental consagrado na CRP. Isto tudo tendo em conta que esta questão só tem relevo quanto ao pedido de despejo, já que, quanto à reconvenção já foi dito que se terá que produzir prova.

(VI)

Do valor da causa

Com referência ao art. 26 do DL 1/2013, de 07/01, o tribunal fixou à causa o valor de 6450€.

A ré diz que:

AL)- O tribunal ao não se pronunciar sobre a questão suscitada pela ré quanto ao valor da causa, tendo fixado o valor de 6450€, não aplicou correctamente o que se mostra estatuído nos artigos 298 e 305 do CPC.

AM)- A ré deduziu pedido reconvenicional, cujo valor deveria ser apurado em execução de sentença, mas [a] que atribuiu, desde logo, o valor de 30.000€.

Decidindo:

O art. 26 diz que o valor do procedimento especial de despejo corresponde ao valor da renda de dois anos e meio, acrescido do valor

das rendas em dívida. As rendas tinham o valor de 215€ mensais, logo, 30 meses correspondem a 6450€.

A ré entende que a causa tem, pelo menos, mais o valor da reconvenção: 30.000€.

E tem razão: por força do art. 299 do CPC, a causa tem o valor de 36.450€. A norma do art. 26 do DL 1/2013 só pode valer se e enquanto não se admitir uma reconvenção. No momento em que se admite uma reconvenção, o valor da causa tem de englobar também o valor dela.

Pelo exposto, julga-se parcialmente procedente o recurso, fixando agora à causa o valor de 36.450€ em vez dos 6450€, e revogando a decisão que julgou improcedente o pedido reconvenicional, devendo o processo prosseguir para produção de prova que possibilite a apreciação do mesmo; no mais, julga-se o recurso improcedente, mantendo-se as decisões recorridas.

Custas do pedido de despejo pela ré.

Custas do recurso, na vertente de custas de parte, pela autora em 82,30% e pela ré em 17,70%.

Lisboa, 01/03/2018

Pedro Martins

Arlindo Crua

António Moreira