

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 278/2001.P1**

**Relator:** FREITAS VIEIRA

**Sessão:** 29 Setembro 2011

**Número:** RP20110929278/2001.P1

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** AGRAVO E PROVIDO.

**Decisão:** 1ª AGRAVO - PROVIDO.2ª AGRAVO - NÃO PROVIDO.APELAÇÃO - ALTERADA.

**ACÇÃO DE DESPEJO**

**APLICAÇÃO DA LEI NO TEMPO**

**MÁ FÉ**

**DESPEJO IMEDIATO**

**RESOLUÇÃO DO CONTRATO**

**FALTA DE PAGAMENTO DA RENDA**

**UTILIZAÇÃO PARA FIM DIVERSO DO ARRENDADO**

**OBRAS NÃO AUTORIZADAS**

**INDEMNIZAÇÃO POR BENFEITORIAS**

## Sumário

I - Não litiga com má fé substancial quem rasura uma expressão constante de um documento autêntico nele ressalvada com a palavra “digo” e, por conseguinte, dada como não escrita pelo funcionário notarial que o elaborou.

II - Ao incidente de despejo imediato requerido após a entrada em vigor do NRAU em acção instaurada antes da sua vigência, aplica-se aquele regime, podendo o requerimento onde foi peticionado ser aproveitado para desencadear o mecanismo previsto no n.º 4 do seu art.º 14.º, mas não para obter o seu deferimento.

III - À resolução do contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado antes da vigência do NRAU e baseada em fundamentos resolutivos iniciados e concluídos no domínio da lei antiga será esta a aplicável.

IV - Não constitui fundamento de resolução do contrato o pagamento das rendas por depósito na conta bancária do senhorio, que este aceitou sem qualquer declaração, ainda que em violação do convencionado.

V - A instalação de uma ou outra máquina de jogos em local onde está autorizada a exploração de bilhares não constitui fundamento de resolução do

contrato de arrendamento.

VI - A demolição da laje do rés-do-chão numa área de cerca de 4 m<sup>2</sup>, deixando um vão aberto onde foi construída uma escada para acesso à cave e a construção nesta de uma parede em blocos de cimento para suporte da laje existente são obras que alteram substancialmente a divisão interna do edifício e a sua estrutura, o mesmo sucedendo com a abertura na placa do tecto de um buraco com 20 centímetros de diâmetro.

VII - A abertura numa parede da fachada de um buraco com 60 cm x 40 cm para aplicação de uma chaminé de zinco para saída de fumos e odores deve considerar-se alteração da estrutura externa do edifício.

VIII - Não tendo sido autorizadas pelo senhorio, tais obras têm eficácia resolutiva, ainda que se mostrem necessárias ao exercício da actividade industrial e comercial convencionada, por a sua realização depender de prévia intervenção da autoridade administrativa.

IX - Na falta de estipulação em contrário, o locatário tem direito a indemnização pelas benfeitorias que realizou no locado nos termos previstos para o possuidor de má fé.

## **Texto Integral**

APELAÇÃO Nº 278/2001.P1

Tribunal Judicial de São João da Pesqueira

Secção Única

+

### **ACORDAM NA SECÇÃO CÍVEL DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO**

B..., viúva, por si e na qualidade das suas filhas, menores, C..., D... e E..., intentou a presente ação declarativa, contra F... e marido, G..., pedindo que:

a) Se decrete a resolução do contrato de arrendamento entre a A. e os RR., ordenando-se o despejo imediato do locado, com fundamento não pagamento da renda na forma e nos termos que haviam sido convencionados, e pagamento tardio da mesma renda relativamente aos meses que refere - artº 64º-1/a, do RAU - realização de obras não autorizadas no locado - artº 64º-1/d) do RAU - cedência indevida do locado a terceiros - artº 64º-1/f) do RAU - e uso do locado para atividades não previstas na finalidade do contrato - artº 64º-1/b) e) do RAU.

b) Pediu ainda a condenação dos RR. a pagar à A. o valor de Esc. 1.100.000 \$00 (€ 5.486,78) - correspondendo a Esc. 25.000\$00 (€124,70)/mês x 55 meses, do montante da renda que os RR. deixaram de pagar a partir de 09/04/97 -, acrescido da mesma diferença mensal vincenda, até à entrega

efetiva das instalações e de juros à taxa legal, desde a citação.

Os Réus contestaram impugnando os factos alegados pela Autora, e em reconvenção, pediram por sua vez a condenação daquela a pagar € 50.099,47 euros a título de indemnização por benfeitorias necessárias realizadas no prédio arrendado, e o pagamento de €60.367,15 euros a título de indemnização por benfeitorias úteis, cujo levantamento alegam ser impossível sem deterioração do locado.

A A./reconvinda replicou, impugnando os factos alegados pelos RR./reconvintes, designadamente, para fundamentar a reconvenção.

+

A 04-10-2002, a Sra. Juíza a quo proferiu o seguinte despacho:

...

*“Não obstante a arguição tardia, o tribunal não pode deixar de ter em conta a posição assumida pela Autora quanto à visível diferença entre o documento junto por esta e o documento agora junto pelos réus. Com efeito, constata-se que no primeiro, parte do texto de cláusula Sexta está coberto por uma tira preta, que impede a sua leitura. Contrariamente, o texto do documento agora junto não apresenta qualquer mancha, sendo legível na sua totalidade. Esclarece a autora que se limitou a sublinhar os dizeres que não podem ser atendidos.*

*O documento junto pela autora está certificado pelo ilustre mandatário que a representa, que nele inscreveu, “está conforme o original”. Porém, constata-se agora que o documento não está conforme o original, uma vez que apresenta um sublinhado que não consta daquele.*

*Tratando-se da reprodução de um documento autêntico a parte que o apresenta e dele pretende retirar as utilidades probatórias que lhe são próprias, terá de o juntar aos autos abstendo-se de o rasurar, emendar ou sublinhar, especialmente quando esse sublinhado se destina a. Esconder texto do mesmo.*

....

*No caso em apreço não estamos perante uma falsidade intrínseca do documento pois nele não se atestam como tendo sido objeto de percepção da autoridade ou oficial público factos que não o foram, ou que tenham sido praticado por aquela autoridade actos que não o foram. O que se verifica é uma alteração externa do documento, por acto de terceiro. Uma viciação mecânica que torna o documento junto pela parte desconforme com o original.*

...

*Ao agir do modo descrito a autora alterou a verdade dos factos, dando ao contrato, por, omissão do texto, um conteúdo diverso do original.*

*Ademais, resulta do requerimento junto a fis. 151, dos presentes autos, que a autora actuou com conhecimento e vontade da viciação que levou a efeito, pois, como ela própria referiu, “sublinhou os dizeres que não podem ser atendidos”.*

*Concluimos assim que a autora litigou de má fé.*

*Nos termos do disposto no art. 456º, n.º 1, do C.P.C. “Tendo litigado de má-fé, a parte \_ será condenada em multa e numa indemnização à parte contraria, se esta a pedir” ,*

*Nos termos legais e factuais expostos condeno a autora como litigante de má fé, na multa de 3 Ucs”*

**I -** Inconformada como assim decidido a Autora interpôs recurso de **AGRAVO**, alegando e formulando em síntese as seguintes conclusões:

Cotejando a fotocópia que acompanha o requerimento inicial da providência cautelar apensa com a certidão junta pelos RR, vemos que a primeira contém, de facto um traço preto sobre todo o texto compreendido entre a palavra ineditamente seguinte à ressalva “digo” e a que fica imediatamente antes desse traço, sendo apenas essa a única discrepância formal entre ambas.

Mas daí a afirmar-se que ao agir do modo descrito, a autora alterou a verdade dos factos, dando ao contrato um conteúdo diverso do original, vai uma enorme e intransponível distância. Um aspeto formal diverso, sim, mas não, seguramente, um conteúdo diverso do original.

O conteúdo e o sentido da fotocópia em causa é rigorosamente o mesmo da certidão, por ser apodíctico que a referida alteração formal não lhe altera minimamente o seu significado jurídico nem o seu valor intrínseco.

Na prática forense, notarial e em todas as repartições públicas sempre se usou o termo “digo” como forma de eliminar do texto todas as palavras que o antecedem até à que lhe fica imediatamente a seguir, considerando-se as mesmas como não escritas, sendo da praxis notarial que um documento público não pode conter cortes nem rasuras manchadas, admitindo-se apenas, nas intercaladas, o uso do termo “digo”, e “ressalvo”, “rasurei” ou “entrelinhei”, ao final dos textos.

A Sra. Notária, para evitar rasuras manchadas ou cortes inestéticos no corpo da escritura, usou “digo” e, logo a seguir, “mesmo”, que sublinhou, extirpando, assim, a cláusula indesejada, de modo a que a cláusula sétima correspondesse à vontade das partes aí declarada, ou seja. Que: “Ficarão a fazer parte integrante do local arrendado todas as obras e benfeitorias

efetuadas pelo locatário que não. Possam ser levantadas sem detrimento do mesmo.”

Quando a recorrente solicitou os serviços do signatário para instauração da referida providência cautelar, exibiu-lhe uma certidão original daquela escritura, passada diretamente no Cartório Notarial de S. João da Pesqueira, onde havia sido outorgada.

Alguém, que não o signatário, já havia riscado com uma faixa preta a palavras que considerara estarem a mais, seguramente na convicção e que a referida cláusula 78 terminava em “mesmo”,

Por isso, ao certificar que a fotocópia junta ao requerimento inicial da providência cautelar correspondia à daquela certidão, fê-lo porque efetivamente essa fotocópia fora tirada dali já com o traço do corte reconhecendo que do termo de autenticação, deveria tê-lo feita constar. Mas ninguém atuou de má-fé, uma vez que a falta cometida não poderia influenciar, de modo algum a adulteração da verdade dos factos, nem a valor probatório desse documento e, muito menos, o mérito do pedido, por o resultado ser exatamente o mesmo.

Além disso, se esse facto imputado à agravante não ocorreu na presente ação, que é a declarativa na qual entroncou a providência cautelar, sendo nesta e não naquela onde o referido documento foi junto aos autos, também o duto despacho recorrido não pode manter-se.

Resta acrescentar que a ausência de dolo exsurge da própria natureza do facto imputado, tratando-se de um ato tão grosseiro e perceptível que nem sequer foi objeto de qualquer ressalva final, através das expressões “cortei” ou “risquei” as duas últimas linhas da cláusula sétima.

Tudo para referir que não se verificam nenhum dos requisitos consignados no art. 456º-2 do C. P. Civil, dispositivo este que foi deficientemente interpretado e aplicado no despacho recorrido, com violação do disposto artº 668º-1 aI. d) do C. P. Civil .

+

Não houve contra-alegações, tendo a Sra. juíza a quo sustentado tabelarmente o despacho recorrido.

+

Prosseguindo os autos, veio a Autora, em requerimento datado de 10-10-2007 (fls. 417) requer o despejo imediato dos RR alegando que o depósito efetuado pelos mesmos, alegadamente para pagamento de 50% das rendas em atraso, só seria liberatório se abrangesse os 8 meses que são objeto do pedido e não apenas 6 como pretendem os RR, e ainda porque os RR nunca mais depositaram a quantia de €500,00, nem fizeram prova no processo de terem cumprido essa obrigação

Os RR responderam pugnando pelo indeferimento do peticionado, juntando documentos comprovativos de terem pago as rendas vencidas após a apresentação da contestação em 07-01-2002.

Com data de 19-12-2007 foi então proferido despacho (fls. 560), no qual, considerando-se não ser o incidente de despejo imediato o meio adequado para reagir relativamente ao efeito liberatório dos depósitos efetuados aquando da contestação, relativamente às rendas anteriormente vencidas, quanto às demais rendas, vencidas posteriormente, considerou terem os RR logrado fazer prova de ter procedido ao seu pagamento, concluindo assim não estarem preenchidos os requisitos da procedência do incidente, julgando o mesmo improcedente.

**II** - A Autora interpôs recurso de **AGRAVO** também desta decisão, alegando e concluindo:

1. Os RR não provaram o pagamento tempestivo das rendas em falta e das liquidadas com atraso, nem que procederam ao seu depósito liberatório, em termos que pudessem eximi-los da respetiva cominação, o que só sucederia se o tivessem feito até à contestação, em relação àquelas e, em relação às vincendas, a partir daí, todos os meses, durante a tramitação do processo.
2. Após a notificação do requerimento da autora, para o seu despejo provisório, deveriam provar os RR, dentro do prazo legal, que o depósito das rendas ali referidas fora, nuns casos, tempestivo e, noutros, que os respetivos depósitos tinham carácter liberatório.
3. Para além de que o requerimento dos RR só teria cabimento se, concomitantemente à sua apresentação tardia - em relação à notificação que lhes fora feita por e-mail - tivessem arguido, de forma adequada, a nulidade decorrente de uma eventual omissão de formalidade essencial, ou alegassem no prazo legalmente previsto para esse efeito, eventual justo impedimento, por alteração de endereço eletrónico para cuja caixa de correio fora enviada aquela notificação.
4. Porque não procederam assim nem provaram ter depositado o valor peticionado até à contestação, cumpria à Mma Juiz conhecer dessa questão, decretando o imediato despejo provisório dos RR, mesmo antes de sanado o problema da alteração do endereço eletrónico do seu Exmo. mandatário, violando, por isso, o douto despacho em mérito o disposto no art. 660º-2, C. P. Civil.
5. Por outro lado, as rendas não pagas, antes da contestação, na base de 100.00\$00 mensais, continuaram sempre em dívida até à data em que os RR

as depositaram, só agora, ou seja, já depois de ter sido requerido o seu despejo provisório, sendo certo que, nessa medida, os depósitos feitos antes da contestação, porque não incluíram aquelas rendas, não foram liberatórios.

6. Só agora é que os RR depositaram a diferença entre os 80 e os 100 cts, acrescida dos 50%, relativamente ao período compreendido entre Janeiro de 2002 e Novembro de 2007, não provando, ainda, que tenham procedido da mesma forma em relação ao período compreendido entre Abril de 1997 e Janeiro de 2002, data da contestação, pelo que este último depósito da renda, na base dos 100.000\$00, ainda que pudesse ter-se como liberatório, e não pode, como se disse, não abranger sequer os 8 meses, objeto do pedido.

7. Por outras palavras, até à contestação, os RR apenas depositaram parte das rendas em dívida na base de 80.000\$00, pelo que o efeito liberatório desse depósito apenas se restringira às rendas desse valor, e não às devidas na base de 100.000\$00, porque essas estavam e continuaram a estar em dívida

8. Podendo a recorrente, a partir dali e em qualquer altura do processo, requerer o despejo imediato dos RR com base em tal fundamento, porque se trata de uma mera faculdade cujo exercício não precluiu pelo simples facto de não ter formulado esse mesmo pedido, logo após a contestação

9. Sendo, aliás, inconstitucionais as normas dos arts 58º do ex - RAU e 14º do NRAU, na interpretação que lhes foi dada pela Mma Juiz, enquanto ratio decidendi do douto despacho recorrido, por não levarem em conta os princípios constitucionais consagrados nos arts 202º, 204º e 205º-1, bem como as normas ínsitas nos arts 2º, 3º-2, 9º.b), d), e), 20º-4 e 62º, todos da nossa Lei Fundamental, que se consideram particularmente violados

10. Tanto mais que, ubi lex non distinguit non nos distinguere debemus, no sentido de que em parte alguma daquele normativo se assinala o momento certo para fazer desencadear o pedido de despejo, não se vendo que o legislador haja distinguido, para esse efeito, a fase do saneador da fase da sentença, tanto mais que só pode relegar-se para esta o conhecimento de alguma questão que não possa ter sido dirimida naquela.

11. Acresce que não foi proferido qualquer despacho onde se haja decidido que as rendas devidas na base de 100.000\$00 não estejam em dívida, sobretudo quando, por um lado, inexistente prova desse facto nos autos, e cabe ao senhorio, por outro, o direito de lançar mão dessa medida.

12. Não apreciando todas as questões de que lhe cumpria conhecer, incorreu o douto despacho recorrido na nulidade prevista no art. 668º-1.d) do C. P. Civil, seguramente por deficiente interpretação dos arts 58º, ss, do ex - RAU e 14º-3,4 e 5, por referência ao 59º, todos do NRAU.

Nestes termos e nos melhores de direito, deverá revogar-se a decisão em

apreço, substituindo-a por outra que decreta de imediato o despejo provisório RR.

+

Os RR vieram contra-alegar pugnando pela manutenção da decisão recorrida e pela improcedência do agravo.

+

Os autos prosseguiram tramitação normal com realização de julgamento e decisão da matéria de fato controvertida, posto o que foi proferida sentença que julgou a ação improcedente, por não provada absolvendo em consequência os RR. do pedido, e julgou prejudicada, em face da improcedência da ação, a apreciação do pedido reconvenicional.

**III** - Desta decisão veio a Autora interpor recurso de **APELAÇÃO**, formulando em síntese as seguintes CONCLUSÕES:

1ª - Os autos já continham todos os elementos imprescindíveis e inarredáveis à procedência da presente ação, logo no saneador, pelo menos na ótica das vertentes supra epigrafadas sob als A), E) e F), de que a apelante só não recorreu porque tal lhe estava vedado por lei.

2ª - Ainda assim, as respostas a alguns dos quesitos não podem manter-se, impondo-se a sua substituição, à luz do art. 646º-4 do C. P. Civil e Ac. Un. 64/84, por outras compatíveis com a realidade, como é o caso:

a) Das negativas dadas aos 3º, 4º 5º, que devem ser substituídas por outras, afirmativas, pois os respetivos factos mostram-se provados por documentos

b) Das negativas ao 6º e 7º, porque os factos, além de contrariados pela ciência e documentos atinentes, são-no, ainda, pelas regras de vida.

c) Da negativa ao 5º-a), que deve substituir-se por outra que considere, no mínimo, provada a confissão levada aos arts 72º, 73º e 74º da contestação.

d) Da restritiva ao 16º, que deve ser negativa, ex vi do art. 394º do C.Civ.

e) Da positiva ao 17º, que deve ser negativa, ou, no mínimo, com o esclarecimento de que a Ré só esteve impedida de gerir o Café durante cerca de 1 mês e o de que a sociedade entra ela e terceiros, para o gerir, sob a firma "H..., Lda", teve início em 1996 e termo em 2009.

3ª - Ao decidir-se que a A. deixou precluir o direito de pedir a resolução do contrato, por ter levantado as rendas que os RR foram depositando em seu nome, fez a sentença recorrida uma interpretação deficiente do art. 64º - al. a) do RAU, pois que, objetivamente, os RR deixaram de pagar a renda em casa da A, cumprindo-lhes alegar e provar, que não a ela, a razão pela qual, a partir de certa altura, passaram a depositá-la no Banco, contra o clausulado no contrato, que impunha o seu pagamento diretamente à A. e em sua casa.

4ª - Assim, se os RR não provaram terem oferecido a renda à A. em sua casa,

nem que esta se recusara a recebê-la, permanecendo, por isso, em mora solvendi, cf. Ac. RE de 14.4.94, BMJ 436º-460, não sofre dúvida que, tratando-se de um facto continuado, também não provaram ter posto termo a tal incumprimento mais de um anos antes da propositura da ação, pelo que o pedido de resolução do contrato, só por aí, já tinha que proceder. (Cf concl.40ª)

5ª - Foram juntas aos autos cópias dos extratos da conta bancária onde os RR depositavam as rendas dos quais se vê que, sendo o seu valor mensal, até Abril de 1996, de 80.000\$00, passou a ser de 100.000\$00 a partir daquela data, mantendo-se inalterável até Abril de 1997, altura em que volta aos 80 mil.

6ª - Tal valendo por dizer que não se tratou de um depósito por erro dos depositantes e, muito menos, isolado, pois aqueles 500,00€ foram depositados pelos RR ou por quem estes mandataram durante mais de um ano consecutivo, e foram definitivos, porque não sujeitos a qualquer termo ou condição resolutiva, o que a Mma Juiz subestimou, com o fundamento de que a A. não fizera prova cabal de os RR terem acordado expressamente naquele aumento, e de os nomes dos depositantes não coincidiam com o dos RR.

7ª - Não se apercebeu, porém, de que em alguns desses depósitos aqueles nomes eram os dos sócios da firma referida na al. e) da 2ª conclusão, a quem os RR, conforme alegação da A - que saiu, dessa forma, reforçada - haviam cedido a sua posição contratual a terceiros, (\*) incorrendo a Mma Juiz, por aí, na nulidade prevista no art. 668º-1.d) do C. P. Civil, por não ter conhecido de questão que lhe cumpria apreciar e valorar. (\*) Vide, p. f. concl.

8ª - A referida decisão não se coaduna com a lógica, com as regras de vida nem com a lei, pois a A. não tinha de fazer prova do que, objetivamente, resulta daqueles extractos, bastando atentar nos valores, nomes e datas em que os depósitos tiveram lugar para se concluir que, entre Abril de 1996 e Abril de 2007, não existe mais nenhum depósito de 80.000\$00, mas sim de 100,00€.

9ª - Aliás, outra não pode ser a conclusão, de que a renda foi alterada para 100 cts por acordo, ainda que presumidamente tácito, de contrário, decidindo-se que a A. deixou precluir o direito à resolução do contrato, cf. fls. 18 da sentença, só por ter aceitado levantar as rendas - de 80 cts até Abril /1996 e de 100 cts entre essa data e

Abril/1997 - e não lho reconhecendo quando os RR deixaram de pagar os 100 contos a partir de Maio/1997, com os referidos fundamentos, estar-se-ia a usar, discriminatoriamente, de dois pesos e duas medidas.

10ª - De igual modo, também a douta sentença merece a nossa discordância a fls. 20, na parte em que se considera - erradamente, pois os depósitos só são

liberatórios quando dos documentos se conclui pela satisfação integral e atempada das alegadas rendas em atraso - que a A. deixara precluir o direito ajuizado que lhe assistia por não ter impugnado, logo que juntos aos autos, os depósitos feitos pelos RR das rendas em falta e das atrasadas

11ª - Trata-se de uma interpretação deficiente dos arts 1042º e 1048º do C. Civil, e que vai, de resto, contra a jurisprudência quase uniforme sobre a matéria, tanto antes como depois da vigência do anterior RAU, citando-se, i. o., o Ac. RP de 12.10.77, in BMJ 272º-250, o já referido em I-3, Ac. RE de 14.4.94, BMJ 436º-460, e o Ac. RL de 3.10.96, in CJ 1996, 4º-114, tendo-se decidido neste último que “...o facto de o senhorio conhecer do cumprimento parcial da prestação da renda e de não se opor ao seu recebimento não significa que haja renunciado ao direito que, nos termos do nº 1 daquele artigo, lhe advinha da situação de mora imputável ao locatário”

12ª - No que se mostra a douta sentença, também por aqui, incursa na nulidade prevista no art. 668º-1.d) do C. P. Civil, na medida em deixou de conhecer de questão relevante que importava apreciar e valorar, nulidade que, todavia, se consome na prescrição do art. 646º-4 do C. P. Civil, a impor que as respostas negativas aos quesitos 3º e 4º da base instrutória sejam tidas como não escritas.

13ª - Devendo substituir-se por uma só, onde se dê como “provado que até Abril de 1996, os RR depositaram mensalmente na conta bancária da A. A quantia de 80.000\$00, e que, desde então até Abril de 1997, passaram a depositar a de 100.000\$00, com o esclarecimento de que não consta mais nenhum depósito de 80.000\$00 durante esse lapso de tempo”

14ª - Acresce que os RR só depositaram a diferença entre os 80 e os 100 mil escudos relativamente ao período compreendido entre Janeiro de 2002 e Novembro de 2007, mas não já, injustificadamente, em relação ao que medeia entre Abril de 1997 e Janeiro de 2002, data da contestação, pelo que o referido depósito não teve efeito liberatório, por não ter sido integral nem tempestivo.

15ª - E, ao contrário do decidido, o depósito dos 300 cts que os RR alegaram na contestação destinar-se ao pagamento da multa devida pelas rendas em atraso, na ótica do pedido - porque só essa contava, se queriam inculcar ao depósito, ainda que condicional, o efeito liberatório - teria de abranger os 8 meses de atraso denunciados na p.i. e não apenas seis, como se fez.

16ª - Dizem os RR, ainda, ter depositado 1.140.000\$00, alegadamente para fazerem cessar a mora relativa às rendas em atraso. Porém, os documentos comprovativos dessa pretensão, quer pela data quer pelo respetivo valor, não se revestem de cariz liberatório, por não ter sido feito até à contestação, facto que também passou despercebido, ao fixar-se a matéria de facto.

17ª - Além disso, os RR deveriam ter feito prova nos autos, e não fizeram, de que, a partir da propositura da ação e na pendência desta, sempre procederam ao depósito regular das rendas em atraso e das demais que se foram vencendo ao longo da tramitação deste processo, sendo tal incumprimento cominado com a resolução do contrato, cf. art. 64º-a) do RAU.

18ª - E embora não relevante ao mérito do pedido, importa esclarecer que, a fls. 14 e sob o item 84 da sentença, onde a se considerou “provado por documento que a Ré F... depositou na conta da A. os montantes de €1.496,39 e de € 5.686,30...” deverá entender-se apenas aquilo que os próprios RR alegaram no art. 62º da contestação, i. é, que a quantia depositada condicionalmente foi apenas a de PT 1.496\$39, correspondente a 5.686,30€.

19ª - Por outro lado, apesar de se mostrar suportado por documentos que os RR cederam a terceiros a sua posição contratual - não só durante o período de internamento da Ré, na sequência do acidente que terá sofrido, e da sua convalescença, mas muito para além deste, a pontos de a sociedade cessionária “H..., LDA” só se ter dissolvido em 2009 - a Mma Juiz respondeu afirmativamente ao quesito 17º, para, depois, considerar tal cessão como perfeitamente justificada pela ocorrência do acidente.

20ª - A não valoração daqueles documentos ficará, pois, a dever-se, por arrastamento, à ilação plasmada no 80º, que se reporta àquele quesito 17º, incorrendo a Mma Juiz, por aí, na nulidade do art. 668º -1.d) do C. P. Civil, por conhecer de questão que não podia apreciar e não ter conhecido da que importava valorar, que é a realidade jurídica que emana daqueles documentos.

21ª - É que os factos referidos nos itens 26 27, 28, 29 e 30 da sentença podem só ter começado a passar-se após o dito acidente que vitimou a Ré, mas o que não podem é ter-se como eterna panaceia para justificar o que vem ali documentado, ou seja, que o estabelecimento em causa, pelo menos entre 1996 e 2009, esteve a ser explorado pela sociedade por quotas, (Vide concl.19ª)

22ª - Ora, sendo contínuos e apenas cessando em data muito posterior à propositura desta ação, apesar de os factos descritos naqueles itens terem começado a passar-se após o dito acidente, que ocorreu em 1993, nada permitia concluir que o direito de pedir a resolução do contrato com base na referida cessão da posição contratual tivesse precludido.

23ª - Porque assim, deve a resposta ao quesito 17º substituir-se por outra que o considere como “ provado, mas com o esclarecimento de que a exploração do estabelecimento em causa, após o acidente sofrido pela Ré, esteve a cargo de uma sociedade por quotas, designada por “H..., LDA” até ao ano de 2009”.

24ª - Pelos documentos juntos ao processo é de presumir, juris tantum, que foram dados aos RR 2 pisos amplos de um edifício novo e acabado de construir

de acordo com o projeto, cálculos de betão e respetiva licença de utilização, estando, portanto, legalmente dotados das estruturas e infraestruturas necessárias à sua afetação a cafeteria e exploração de bilhares, ali funcionando durante anos o estabelecimento designado por “H...”.

25ª - Porém, tratando o locado como coisa sua, os RR acabaram por afetá-lo não apenas a Café e a mesas de bilhar, mas também às mais diversas atividades lúdicas, para o que montaram ali um salão de jogos, como vem confessado pelos próprios nos arts 12º, 13º, 22º, 73º e 74º da contestação, com várias máquinas de jogos, algumas delas eufemisticamente designadas por flippers.

26ª - Factos que a Mma Juiz não valorou minimamente, de contrário não teria dado como não provado, apenas com base na resposta negativa aos quesitos 19 a 21 - por a A. não ter logrado a prova cabal da contratação de músicos ao vivo - que a ré tivesse usado o prédio para fim ou ramo de negócio diverso do contratado, quando, afinal, o pedido de resolução, nessa vertente, assentava também nos factos alegados nos arts 38º e 39º da p.i., ou seja, que os RR exploravam no locado várias máquinas de jogos de azar e de flippers.

27ª - O que os RR não impugnaram, limitando-se a referir no art. 72º da contestação que tais factos não passavam de pura fantasia, mas confessando-os, implicitamente, no art. 73º, onde afirmam que “não aliciavam ninguém a entrar no seu salão de jogos”, e, no art. 74º que, efetivamente, “mantêm no seu estabelecimento máquinas de jogos”, quando, legal ou ilegal, a sua exploração - notoriamente não gratuita, na aceção do 514º do C. P. Civil - lhes estava vedada por contrato. E por lei, porque num espaço aberto ao público.

28ª - Deverá, pois, substituir-se a resposta negativa ao quesito 5º-a) por outra, onde se considere: “Provado, apenas, o que consta da confissão plasmada nos arts 72º, 73º e 74º da contestação, i.é, que os RR exploram no locado um salão de jogos, onde existem máquinas para esse efeito”.

29ª - Foi da ampliação do objeto de exploração comercial - designadamente da instalação no locado de um salão de jogos, atividade que, legalmente, não pode ser exercida no mesmo espaço, sem o preenchimento de determinadas condições - que resultou a necessidade de os RR alterarem e ampliarem as instalações, como os próprios RR confessam nos arts 4º, 10º, 22º e 23º da cont. e a Mma Juiz não valorou.

30ª - Não sendo, por isso, a busca de condições higiénicas, de conforto e de espaço - porque o estabelecimento já as oferecia antes - que ditaram a realização das obras de alteração e ampliação das instalações impostas pela D.G. Espectáculos, D.G. Turismo e Bombeiros, mas sim o atrevimento e a temeridade que levou os RR a transformar um vulgar Café, com bilhar, na cave, num verdadeiro complexo, como condição do licenciamento de uma

atividade lucrativa que nada tem a ver com a modesta cafeteria e exploração de bilhar previstos no contrato.

31ª - Seja como for, incorreu a Mma Juiz em deficiente interpretação das cláusulas 5ª e 6ª do contrato, pois essas alterações e ampliação, bem como as comprovadas demolições que as precederam não podem ter-se como meras obras de adaptação àqueles dois únicos fins, para além de que estava sempre vedada aos RR a realização de quaisquer obras sem autorização da A, fossem ou não de adaptação, impostas ou não por lei, se daí resultasse alteração da estrutura externa do imóvel ou da disposição interna das suas divisões.

32ª - E nem mesmo no caso de recusa por parte da A. lhes era lícito realizá-las, sem o processo judicial de suprimento, não sendo legítimo aos RR proceder com o procederam, abusando do seu poderio económico contra uma pessoa que vive apenas daquela renda, tendo feito as obras que quiseram sem consultarem, agindo como se fossem eles e não ela os donos do prédio.

33ª - Ora, se os cálculos de betão aplicado nas placas tiveram em vista - presumidamente, na aceção do art. 514º do C. P. Civil - a segurança e a estabilidade do edifício, no estado em que se encontrava antes de ser ocupado pelos RR, será mister concluirmos que as obras em causa alteraram, e muito, a estrutura externa do imóvel, se tivermos em conta que o conceito legal de alteração não tem apenas como parâmetro a aparência exterior e o seu traçado, mas também e, sobretudo, a capacidade de resistência ao peso que é obrigado a suportar.

34ª - Sendo, pois, destituído de fundamento, à luz das simples "regras de vida" tudo quanto se diga para convencer que essas obras não representam qualquer perigo para a segurança, estabilidade higiene e salubridade do edifício, maxime quando é conhecida a forma brutal como se processou a demolição de paredes, cf. al. VVV) da Esp., das placas referidas na al. L) da Esp., parte da placa do r/chão, destinado a suportar o peso mais elevado de todo o prédio, numa área de 4 m<sup>2</sup> - e, ainda, dos degraus das escadas existentes, para serem, depois, substituídas por outras em ferro, com 22 degraus

35ª - O que passou por marretadas devastadoras, e, sempre, pelo corte e eliminação de vigamentos em aço helicoidal e da rede malha-sol que integravam a placa onde foram demolidos de 4 m<sup>2</sup>, as dezenas de buracos de 20 cm na mesma placa, forrando-a com liga de alumínio e amianto (metais pesados, tóxicos e proibidos por Diretiva comunitária), cf. al. R) da Esp.,

36ª - Ora, notoriamente, só os materiais aplicados - designadamente nas soleiras em granito, azulejos, tijoleiras, massas, retificação de pisos, mosaicos cerâmicos, mármore, tetos falsos, cobertura da área ampliada em estrutura metálica, madeiras, dezenas de placas de pladure, baguetes metálicas,

isolamento térmico, janelas exteriores, paredes duplas e paredes divisórias para construção dos vários compartimentos em ambas as placas – pesam centenas e centenas de toneladas, bastando fazer as contas com base no teor das als N), P), T), V) e de VV) a GGGG) da Esp.

37ª – Isto, sem contarmos com as paredes, de topo a topo, descritas nas als Q) e U) da Esp., que não podem ter-se, sequer, como benfeitorias, pois como ali se deu como provado, apenas serviram para construir divisões e compartimentos sem luz nem ventilação naturais, fonte fácil, portanto, de manchas e humidades, que irão impregnar todo o prédio de “tinha” e salitres.

38ª – Assim, porque só com base num critério científico poderia responder-se negativamente aos quesitos 6º e 7º, tendo em conta o teor das conclusões 24º, 33º, 34º, 36º e 37º, e o depoimento do Mestre Eng. I..., cujo depoimento foi gravado em audiência, deverão as mesmas ser anuladas e substituir-se por uma só que considere “Provado que os trabalhos referidos de L a X e os materiais descritos nas als N), P), T), V) e de VV) a GGGG), representam, notoriamente, uma sobrecarga para as placas do edifício e constituindo perigo para a sua segurança e estabilidade.”

39ª – Resta esclarecer, para que não passe em claro, que, a fls. 17 e 4º par. Da sentença recorrida, onde se exarou que “da matéria factual provada decorre que, de harmonia com o acordado entre o anterior senhorio e a Ré mulher, a renda era paga no dia 1 de cada mês no domicílio do senhorio ou do seu procurador...” sempre foi a A. a única senhoria dos RR, ninguém mais a antecedendo nessa qualidade, porque foi ela e seu marido que o construíram.

40ª – Concorda-se, parcialmente e appertis verbis, quando ali se considera que “...na falta de convenção em contrário, o prazo e o lugar de pagamento da renda manter-se-iam inalterados”, mas já se discorda quando ali afirma que “...incumbirá à A, no caso de alteração nessa matéria, o ónus da respetiva prova”, pois, alegando os RR ter havido alteração nessa matéria, é sobre eles que recai o ónus da respetiva prova, devendo acatar a prescrição do art. 394º-1 do C. Civil. O que não fizeram, remetendo-nos, assim, para conclusão 4ª.

41ª – Finalmente, importa também deixar claro que, ao contrário do que ficou exarado a fls. 14, sob o item 84º da sentença, onde se considera “provado por documento que a Ré F... depositou na conta da A. os montantes de 1.496,39 € e de 5.686,30 €...” deverá antes ler-se que a quantia depositada a favor da A. foi apenas uma, no valor de PT 1.496\$39, correspondente a 5.686,30€, tal como, aliás, vem alegado pelos RR no art. 62º da contestação.

42ª – A procedência deste recurso, arrasta consigo o conhecimento da reconvenção, o que, todavia, à luz do princípio da economia e da celeridade processuais, deverá ter lugar nesta sede, para ser julgada improcedente, face ao acordo celebrado entre as partes no ato da escritura, onde se fez constar

que as benfeitorias passariam a integrar o locado sem direito a qualquer indemnização.

Nestes termos e nos melhores de direito que Vossas Excelências, com saber experimentado, não deixarão de suprir se for caso disso, na procedência da 2ª conclusão, e em consequência das alterações por que ali se pugna, deverá revogar-se a douta decisão recorrida e substituir-se por outra que decrete a resolução do contrato e o imediato despejo dos RR, devendo, ainda, conhecer-se da reconvenção nos termos atrás requeridos, com as legais consequências.

+

Os Réus contra-alegaram pugnando pela manutenção da decisão recorrida.

+

Tem aplicação aos autos o C. P. Civil na redação anterior às alterações introduzidas pelo DL 303/2007, pelo que se referirão a esse diploma todas as normas do C. P. Civil citadas sem especial ressalva.

Sendo três os recursos interpostos, haverá de conhecer-se dos mesmos pela ordem da sua interposição- artº 710º-1, do C. P. Civil, sendo que o objeto dos recursos terá de entender-se delimitado pelas conclusões das alegações do recorrente, sem prejuízo da apreciação de outras questões que sendo de conhecimento oficioso do tribunal, se revele pertinente conhecer.

+

## **I - DO 1º AGRAVO**

Neste recurso a única questão submetida à nossa apreciação reconduz-se a saber se existem elementos para concluir que a rasura constante da fotocópia da escritura do contrato de arrendamento não é adequada a influenciar ou a adulterar a verdade dos factos ou o mérito do pedido, e se a ausência de dolo exsurge da própria natureza do facto imputado, por se tratar de ato grosseiro, não se verificando por isso os requisitos consignados no art. 456º-2 do C. P. Civil.

Deve desde já adiantar-se que entendemos assistir razão à recorrente.

Os pressupostos da litigância de má-fé encontram-se regulados no artº 456º do C. P. Civil.

Do preceituado nesse normativo, costuma distinguir-se a má-fé substancial da má-fé instrumental: haverá má-fé substancial se o “litigante usa de dolo ou má-fé para obter decisão de mérito que corresponde à verdade e à justiça” e haverá má-fé instrumental “se a parte procura sobretudo cansar e moer o seu adversário ou somente pelo espírito de fazer mal, ou na expectativa condenável de o desmoralizar, de o enfraquecer, de o levar a uma transação injusta” - cfr. A. Reis, C. P. Civil Anotado, II Vol., págs. 163/164.

No caso dos autos estava em causa a fotocópia de contrato de arrendamento celebrado por escritura pública outorgada a 19-12-1991, no Cartório Notarial de S. João da Pesqueira, fotocópia junta pela primeira vez pela Autora/ recorrente juntamente com o requerimento inicial da procedimento cautelar apenso a estes autos, e na qual consta rasurada a parte final da cláusula sétima, tornando ilegível os dizeres que ali constavam, lendo-se apenas a parte inicial da referida cláusula

A Autora aceitou ter rasurado os dizeres constantes da parte final da referida cláusula, mas contrapõe que se limitou a “sublinhar” (rasurar) os dizeres que não poderiam ser atendidos por força da ressalva “digo, mesmo”, que a Sra. Notária fez constar da redação daquela cláusula.

Vejam os dizeres que estão em causa.

A cláusula, sem rasura, junta pelos RR, é do seguinte teor:

“Ficarão a fazer parte integrante do local arrendado todas as obras e benfeitorias efetuadas pelo locatário que não possam ser levantadas sem detrimento do mesmo, cabendo a este, porém, o direito de indemnização pelo seu valor, digo mesmo.”

Na fotocópia junta pela Autora encontram-se rasurados os dizeres “cabendo a este, porém, o direito de indemnização pelo seu valor, digo”.

A situação assim configurada integrar-se-ia na primeira das vertentes apontadas - a má-fé substancial - já que o que se imputa à recorrente é o ter adulterado um documento para dessa forma influenciar a decisão de mérito. Só que, como é bom de ver, e é salientado pela recorrente, o estarem ou não rasurados os dizeres que constam na cláusula sétima a seguir à palavra “mesmo”, é absolutamente irrelevante, uma vez que a interposição do vocábulo “digo” pelo funcionário que redigiu o texto, repetindo a última palavra corretamente escrita, destina-se precisamente a dar como não escrita a parte do texto que se segue a esta última palavra. E esta prática é legal, usada vulgarmente na prática notarial, e usada mesmo nos títulos de crédito onde, quando se quer indicar, no texto de uma letra, que esta deve ser considerada como livrança, se usa a expressão equivalente “aliás livrança”. Temos assim que atendendo aos termos em que se encontra redigida a cláusula sétima, do cotejo da versão com e sem rasura, tem de extrair-se a conclusão que esta nenhuma alteração traz à verdade dos factos, uma vez que se limita a rasurar a parte do texto que o próprio funcionário notarial pretendeu eliminar, e que por isso nenhuma influência pode ter no mérito da decisão que venha a fundamentar-se no referido documento.

Acresce que, tratando-se de uma escritura pública, e sabido que nos textos

oficiais qualquer emenda ou rasura sempre teria de ser ressalvada - artº 41º do C. de Notariado - resulta que a rasura efetuada, sem que tivesse sido efetuada qualquer ressalva, traduzir-se-ia numa "falsificação" grosseira, já que inidónea para enganar qualquer pessoa minimamente avisada. Também por essa via a referida adulteração seria inadequada a influenciar o mérito da causa, para além de ser indício bastante da inexistência de intenção dolosa ou culpa grave por parte da autora recorrente.

Assim que se impõe revogar o despacho recorrido, dando provimento ao agravo.

## **II - DO 2º AGRAVO**

Relativamente ao 2º recurso de agravo, interposto da decisão que indeferiu o despejo imediato.

As questões que se suscitam, em face das conclusões das alegações do recorrente, reconduzem-se as seguintes:

A - Se não tendo os RR comprovado o pagamento ou depósito liberatório das rendas vencidas até à contestação, deverá ser decretado o despejo imediato;

B - Se as normas do artº 58º do RAU e artº 14º do NRAU, na interpretação acolhida na decisão recorrida pela Sra. Juíza a quo são inconstitucionais por violarem arts 202º, 204º e 205º-1, bem como as normas ínsitas nos arts 2º, 3º-2, 9º.b), d), e), 20º-4 e 62º, todos da CRP.

Vejam os.

Está em causa essencialmente a interpretação e aplicação das normas que regulamentam o despejo imediato como consequência do não pagamento de rendas pelo arrendatário.

O contrato de arrendamento em causa foi celebrado em 01-06-1991, vigorando à data o RAU, aprovado pelo DL 321-B/90, de 15.10.

A Lei 6/06 - que entrou em vigor em 28.06.06 (artº 650, nº 2) - revogou o RAU, com todas as alterações subsequentes, salvo nas matérias a que se referem os artºs 260 e 28º.

A nova disciplina do arrendamento urbano passou assim a estar regulada pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro.

Através deste novo diploma, denominado agora, de acordo com as suas siglas, de NRAU, o legislador repôs em sede própria, a parte substantiva no Código Civil e a parte processual no Código de Processo Civil.

É assim que a disciplina processual da relação de arrendamento urbano, no que concerne à extinção da relação, além de integrar as normas relativas à execução para entrega de coisa imóvel arrendada, aditando-as ao Código de Processo Civil - como é o caso dos arts. 930º-B a 930º-E do CPC - passou também a integrar as normas introduzidas pela Lei nº 6/2006 em matéria de

ação de despejo e formação de novos títulos executivos.

Relativamente aos contratos de pretérito, o legislador, revogando o regime de arrendamento urbano aprovado pelo DL 321-B/91 de 15 de Outubro, com todas as suas alterações subsequentes - artº60º-1 da Lei 6/2006 - determinou a aplicabilidade do novo regime aos contratos celebradas anteriormente à sua entrada em vigor e subsistentes a essa data, sujeitando no entanto tais contratos a um regime especial, decorrente desde logo de aplicabilidade aos mesmos das "normas transitórias" - cfr- artº 59º/1) e artigos 26º e 27º da mesma lei.

Ou seja, nos termos da referida lei, as normas que dispõem diretamente sobre o conteúdo da relação de arrendamento abrangem as relações já constituídas e são de aplicação imediata, ressalvadas as referidas exceções.

Ora nada nas mencionadas normas transitórias excepciona o processualismo atinente à ação com vista à resolução do contrato de arrendamento, ou ao despejo imediato, pelo que haverá de considerar aplicável o NRAU e as normas processuais que o mesmo prevê.

Acresce que relativamente às normas processuais se tem entendido serem as mesmas de aplicação imediata, não apenas em relação às ações intentadas após a sua entrada em vigor, como a todos os atos a realizar futuramente que se integrem em ações que haviam dado entrada na vigência da lei antiga - cfr. A. Varela, Manual ....., págs. 47-48.

Este princípio não se encontra expressamente regulado no CPC, mas haverá de considerar-se por aplicação do disposto na lei civil, concretamente no artº 12º do C. Civil. Isto sem prejuízo do preceituado em normas setoriais ou parcelares do CPC, ou normas transitórias próprias de cada lei.

Da sua aplicação às normas processuais resulta que o princípio de que a nova lei se aplica aos às ações que venham a ser instauradas depois da sua entrada em vigor, e também aos atos futuros praticados em cações pendentes, ressalvando a validade dos atos anteriormente praticados, aferindo-se a validade e regularidade destes pela lei antiga. O princípio assim formulado, e particularmente a necessidade de salvaguardar a validade e regularidade dos atos pretéritos, pode impor, por necessidade da preservação da harmonia processual, que a lei antiga continue a ser aplicada aos atos futuros.

Haverá ainda de atender às normas setoriais ou parcelares destinadas a regular em termos genéricos o domínio temporal da aplicabilidade de determinado tipo de normas processuais. Assim que com relevo para a questão que agora nos ocupa, haverá de atender ao disposto no artº 142º do CPC, de acordo com o qual a forma dos diversos atos processuais é regulada pela lei que vigore no momento em que são praticados (nº 1) e a forma de processo aplicável determina-se pela lei vigente à data em que a ação é

proposta (nº 2).

É neste contexto que deve ser encarado o enquadramento legal do despejo imediato, peticionado pela Autora.

Enquanto a ação deu entrada ainda no domínio do RAU, o requerimento a peticionar o despejo imediato data de 10-10-2007, altura em que estava já em vigor o NRAU, pelo que tem aplicação o processamento resultante do novo regime.

E nos termos do art.º 14º, nº 4, do NRAU, “se o arrendatário não pagar ou depositar as rendas, encargos ou despesas, vencidos por um período superior a três meses, é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância de indemnização devida, juntando prova aos autos, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que são contadas a final.”.

Por sua vez o nº 5 do mesmo artigo, dispõe que “se, dentro daquele prazo, os montantes referidos no número anterior não forem pagos ou depositados, o senhorio pode pedir certidão dos autos relativa a estes factos, a qual constitui título executivo para efeitos de despejo do local arrendado, na forma de processo executivo comum para entrega de coisa certa”.

A execução do despejo por sua vez processar-se-á no âmbito do processo executivo comum para entrega de coisa certa, nos termos dos artigos 930º-B a 930º-E, do Código de Processo Civil, aditados pelo NRAU.

Assim que nunca a autora poderia vir requerer, como requereu, o despejo imediato, mas apenas e tão só a notificação do R nos termos e para os efeitos do nº 4 do artº 14º da Lei 6/2006.

No entanto, e como se decidiu já em acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 17-5-2007, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) “A circunstância de os apelantes terem formulado o seu requerimento ao abrigo do disposto no art.º 58º nº 2 do RAU não o inutiliza totalmente: conforme decorre do estipulado no art.º 199º do Código de Processo Civil, tal requerimento podia ser aproveitado para desencadear o mecanismo previsto no nº 4 do art.º 14º do RAU, ou seja, proceder-se à notificação da apelada para, em 10 dias, proceder ao pagamento ou ao depósito das rendas devidas e da indemnização devida, juntando prova nos autos, sob pena de o senhorio poder pedir certidão dos autos relativa a estes factos, a qual constituiria título executivo para efeitos de despejo do local arrendado, na forma de processo executivo comum para entrega de coisa certa (nº 5 do art.º 14º). “

Assim que se tenha por adequada o procedimento seguido pelo Sr. Juiz a quo quando determinou a notificação dos RR para se pronunciarem nos termos e

para os efeitos do disposto no artº 14º-4, da Lei 6/2006.

Mas nunca poderia pretender-se, como pretende a autora e ora recorrente, que fosse decretado o despejo imediato, e agora em sede recursiva, que revogando-se a decisão recorrida, fosse a mesma substituída por outra a decretar o imediato despejo provisório RR.

Assim que desde logo pela via da inadequação dói meio processual escolhido, terá de improceder a pretensão da recorrente.

A regulamentação do despejo imediato por falta de pagamento de rendas vencidas na pendência da ação é regulamentada, após a aprovação do NRAU, pela Lei 6/06, de 27.02, tal como ela resulta expressa no artº 14º, nº 3, 4 e 5, por um lado, e no artº 1048º/1) do C. Civil, na redação introduzida por aquela Lei.

Enquanto medida coativa, destinada a compelir o arrendatário ao pagamento ou depósito das rendas que se vão vencendo na pendência da ação de despejo, desencorajando, por essa via, o aproveitamento da demora processual para incumprir aquela obrigação, só tem aplicação às rendas vencidas após a instauração da ação e na pendência desta. Não estão assim em causa as rendas vencidas anteriormente à propositura da ação de despejo, já que o pagamento dessas não pode ser abrangido pela finalidade coativa e preventiva que vimos ser a razão de ser do incidente de despejo imediato.

Assim que logo por aqui se vê que não procedem os argumentos da recorrente quando se referem rendas vencidas antes da propositura da ação.

Acresce que, aplicando-se o despejo imediato às situações de não pagamento de rendas vendias na pendência da ação de despejo, o que deva entender-se por “pendência da ação” vai diferir consoante a ação se baseie apenas ou também na falta de pagamento de rendas, ou se baseia apenas em qualquer outra causa de resolução do contrato de arrendamento. A questão tem vindo a ser entendida nos termos em que esquematicamente é dilucidada em douto acórdão do STJ, de 12-5-1997 (RIBEIRO COELHO) disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). Na orientação aí defendida, e que colhe apoio no disposto no artº 1048º do C. Civil, se a ação se fundava, apenas ou também, em falta de pagamento de rendas, todas as rendas vencidas até à contestação teriam que ser logo depositadas ou pagas nesse momento, juntamente com a indemnização respetiva, para que com isso se conseguisse a caducidade do direito de resolução do contrato, ficando o mecanismo do despejo imediato reservado para a falta de pagamento das rendas que lhe fossem posteriores. E tem razão de ser este entendimento, já que se as rendas vencidas na pendência da ação e até à contestação podem ser ainda pagas no prazo previsto naquele

normativo, não seria coerente nem faria sentido permitir-se ao senhorio a possibilidade de, em momento anterior, requerer o despejo imediato por falta do seu pagamento, podendo, como pode, este vir ainda a ser feito mais tarde com eficácia impeditiva da resolução.

Já se a ação tem como fundamento apenas factos reconduzíveis aos outros que a lei prevê como determinantes da resolução pelo senhorio, então já o pedido incidental de despejo imediato poderia referir-se a todas as rendas que na pendência da ação se vencessem e não fossem pagas.

No caso dos autos a ação tem como fundamento, entre outros, a falta de pagamento de rendas.

Assim sendo, tem de concluir-se, como se concluiu na decisão recorrida, ao sustentar que no caso dos autos o incidente de despejo imediato não era o meio adequado para reagir relativamente ao efeito liberatório dos depósitos efetuados aquando da contestação, relativamente às rendas anteriormente vencidas.

Mas deveria ter ido mais longe. Com efeito, e na sequência do que anteriormente começou por referir-se, deveria ter concluído pela inadequação do meio processual escolhido para a pretensão do despejo imediato, já que esta sempre teria que fazer-se valer em sede de ação executiva para entrega de coisa certa, nos termos dos artigos 930º-B a 930º-E, do Código de Processo Civil, aditados pelo NRAU, e não no contexto de incidente suscitado na ação de despejo, próprio do revogado artigo 58º do RAU.

Isto sem prejuízo de os RR, notificados por carta registada datada de 15-10-2007 para os termos previstos no artº 14º-4) do NRAU, terem logrado demonstra, no prazo de 10 dias que lhe foi concedido, o pagamento de rendas desde Setembro de 2001, juntando na mesma data os comprovativos, e o depósito liberatório da diferença entre o valor de €500,00 e €400,00, bem assim como do acréscimo de 50%.

Em conclusão:

Ao deduzir o pedido de despejo imediato através de incidente na ação declarativa, e ao sustentarem agora em sede recursiva a mesma pretensão, a recorrente/Autora deitou mão de meio processual inadequado, que não pode ser atendido, pelo que, ainda que por fundamento diverso do que sustenta a decisão recorrida, nega-se provimento ao agravo, e confirma-se a mesma, ficando prejudicado, por esta via, qualquer questão de inconstitucionalidade nos termos em que a suscita a recorrente, já que não está em causa a aplicação da norma cuja constitucionalidade se pretende por em causa.

### **III - DA APELAÇÃO.**

O objeto do recurso delimitado pelas conclusões da recorrente, reconduz-se às

seguintes questões submetidas à apreciação deste tribunal da Relação:

A - Nulidade da sentença.

B - Impugnação da matéria de facto

C - Existência de fundamento para nos termos do artº 64º-1/a) do RAU, resolver o contrato de arrendamento, quer porque as rendas foram pagas por meio e de forma diversa do acordado contratualmente, quer porque algumas das rendas pagas o foram com atraso e em valor inferior ao acordado, não devendo considerar-se liberatórios os depósitos comprovados nos autos.

D) - Existência de fundamento para nos termos do artº 64º-1, alíneas b), por desenvolver no mesmo atividades daquelas a que o mesmo se destinava, para além de atividades ilícitas;

E - Existência de fundamento para nos termos do artº 64º-1, alíneas c) do RAU resolver o contrato de arrendamento celebrado por cedência não autorizada do prédio arrendado a terceiros.

F - Da realização não autorizada de obras que extravasando as meras obras de adaptação do mesmo para a finalidade para que teria sido cedido, afetando substancialmente a estrutura e a divisão interna do prédio, e que estariam por isso dependentes da prévia autorização da autora, que não tendo sido pedida nem concedida, fundamentariam a resolução do contrato por referência ao disposto no artº 64º-1/d) do RAU.

G - Conhecimento da reconvenção em substituição do tribunal recorrido.

### **III.A - Nulidade da sentença:**

Em várias ocasiões das conclusões das alegações de Recurso, a recorrente imputa à sentença recorrida a nulidade por omissão de pronúncia.

Assim, alega que foram juntas aos autos cópias dos extratos da conta bancária onde os RR depositavam as rendas, que segundo a recorrente comprovariam que, sendo o seu valor mensal, até Abril de 1996, de 80.000\$00, passou a ser de 100.000\$00 a partir daquela data, o que a Mma Juiz subestimou, não se apercebendo de que em alguns desses depósitos aqueles nomes eram os dos sócios da firma a quem os RR, conforme alegação da A haviam cedido a sua posição contratual a terceiros, concluindo que dessa forma teria incorrido a sentença recorrida na nulidade prevista no art. 668º-1.d) do CPC, por não ter conhecido de questão que lhe cumpria apreciar e valorar.

Alega ainda a recorrente que a sentença recorrida, ao perfilhar o entendimento de que a A. deixara precluir o direito ajuizado que lhe assistia por não ter impugnado, logo que juntos aos autos, os depósitos feitos pelos RR das rendas em falta e das atrasadas, deixando de conhecer da questão do

pagamento por valor inferior ao alegadamente acordado enquanto fundamento da resolução do contrato de arrendamento, teria igualmente incorrido na referida nulidade por omissão de pronúncia.

Mais adiante alega ainda que, apesar de se mostrar suportado por documentos que os RR cederam a terceiros a sua posição contratual a Mma Juiz teria incorrido, por aí, na nulidade do art 668º -1.d) do CPC, por conhecer de questão que não podia apreciar e não ter conhecido da que importava valorar, que é a realidade jurídica que emana daqueles documentos.

Em qualquer das situações invocadas, a recorrente incorre na confusão entre o que é a nulidades da sentença por omissão ou excesso de pronúncia enquanto irregularidades que traduzem uso ilegítimo do poder jurisdicional em virtude de conhecer questões de que não podia conhecer (excesso de pronúncia) ou não tratar de questões de que deveria conhecer (omissão de pronúncia), e que nessa medida afetam formalmente a sentença, indo além do erro de julgamento, e não se confundindo com este.

Por outro lado impõe-se sublinhar que, no que concerne à nulidade por omissão de pronúncia, a mesma articula-se se com o imperativo que para o juiz decorre do disposto no artº 660º-2) do CPC, nos termos do qual o juiz deve conhecer de todas as questões que as partes submetam à sua apreciação. No caso dos autos, e concretamente nas questões referidas pela recorrente, não se vê que haja sido violado esse imperativo. A Sra. Juíza conheceu das questões suscitadas em função da matéria de facto que teve como provada, e tanto basta para se ter como observado aquele imperativo legal, inexistindo por isso a invocada nulidade.

Quanto à nulidade por excesso de pronúncia, muito embora a recorrente se lhe refira, não especifica ou esclarece em que é que a mesma, em seu entender, estará consubstanciada. E o certo é que não se vislumbra onde tenha a Sra. Juíza a quo exorbitado das matérias que lhe era lícito conhecer. Assim que se conclua necessariamente pela inexistência das alegadas nulidades.

Impõe-se ainda uma referência aos alegados “lapsos materiais” referidos pela recorrente.

Como decorre do disposto no artº 667º-1, do C. P. Civil, a retificação dos erros materiais da sentença só poderia ser requerida e ter lugar antes da subida do recurso interposto.

Assim que a requerida retificação suscitada nas alegações de recurso se revele extemporânea. O que não significa que este tribunal da Relação não possa e não deva atender aos factos tal como eles resultam dos elementos a que possa

deitar mão nos termos do disposto no artº 659º-3) do C. P. Civil, aplicável ex vi artº 713º-2, do C. P. Civil

### **III.B - Impugnação da matéria de facto:**

Antes de mais importa ter presente o que é disposto no artº 712º -1, do C. P. Civil. Nos termos do disposto neste normativo a decisão sobre a matéria de facto pode ser alterada pela Relação quando:

- a) O processo contenha todos os elementos de prova que serviram de base à decisão sobre os pontos da matéria de facto em causa ou se, tendo ocorrido gravação dos depoimentos restados, tiver sido impugnada, nos termos do art.º 690º-A, a decisão sobre a matéria de facto;
- b) Os elementos fornecidos pelo processo impuserem decisão diversa, insuscetível de ser destruída por quaisquer outras provas.
- c) O recorrente apresentar documento novo superveniente e que, por si só, seja suficiente para destruir a prova em que decisão assentou.

Do assim preceituado extrai-se o princípio base em matéria de sindicância da decisão da matéria de facto pelos tribunais da Relação, no sentido de que os tribunais da Relação só podem alterar a matéria de facto quando tenham à sua disposição todos os elementos de prova com que o juiz do tribunal recorrido foi confrontado. O que por sua vez implica, nos casos em que tenha havido produção de prova testemunhal, que esta haja sido impugnada nos termos do artº 690º-A, do CPC - V. artº 712º, nº1, alínea a), do CPC.

Ora, no caso dos pontos da base instrutória acima referidos nada permite concluir que, para além da prova documental a que a recorrente alude, ainda que não especificando ou especificando deficientemente quais sejam esses documentos, a convicção do juiz no tribunal recorrido não tenha sido influenciada, em maior ou menor grau, pelas testemunhas que depuseram sobre os mesmos.

No caso dos autos, a recorrente, ao longo das suas alegações de recurso, deixa evidente a sua divergência em relação à decisão proferida no tribunal recorrido relativamente a diversos pontos da base instrutória.

No entanto, em sustentação da alteração pretendida, e em relação a alguns dos pontos impugnados, refere-se apenas prova documental, quando sobre a matéria foi produzida outro tipo de prova, nomeadamente a testemunhal.

É o que se verifica em relação à impugnação do decidido relativamente ao ponto 17º da base instrutória.

Perguntava-se:

“Foi devido ao acidente sofrido pela ré mulher que os J... e K... passaram a

praticar os factos descritos em DD a HH7 “

Resposta: Provado.

A recorrente manifesta a sua discordância afirmando que a cedência pelos RR da posição contratual a terceiros estaria documentalmente comprovada nos autos, e que por isso a resposta deveria ser negativa, ou, no mínimo, com o esclarecimento de que a Ré só esteve impedida de gerir o Café durante cerca de 1 mês e o de que a sociedade entra ela e terceiros, para o gerir, sob a firma “H..., Lda”, teve início em 1996 e termo em 2009.

No entanto a recorrente, para além de não esclarecer quais são os documentos a que se refere, incumprindo dessa forma o ónus de especificação dos meios probatórios - artº 690º-A/1-b) do C. P. Civil - nenhuma referência faz à restante prova produzida, sendo certo que sobre essa matéria foram ouvidas as testemunhas arroladas pelos RR que depuseram em 4º , 5º , 6º, 7º e 8º lugar .

Da mesma forma no que concerne ao ponto 5 da base instrutória.

Perguntava-se:

5 - J... e K... declaram ser os donos do estabelecimento dos réus?

Este quesito mereceu igualmente resposta de não provado no tribunal recorrido.

A recorrente limita-se a formular nas conclusões - e apenas nas conclusões - a pretensão de que deverá ser alterada esta matéria de facto, dando-se como provada, sem especificar os meios probatórios já que apenas refere que estaria documentalmente comprovado, sem no entanto indicar a que documentos se refere.

Acresce que também em relação a este ponto foram ouvidas testemunhas.

Em nenhum destes casos a recorrente especifica os concretos meios probatórios em que fundamenta a sua divergência em relação ao que foi decidido.

Ora, não se tratando, in casu, de situação em que os autos dispusessem de todos os elementos que serviram de base à decisão - alínea a), 1ª parte, do nº 1 do artº 712º do C. P. Civil - ou de situação, em que os elementos existentes no processo impusessem decisão diversa insuscetível de ser destruída por qualquer outra prova - artº 712º-1/b) do C. P. Civil - ou ainda de situação em que haja sido junto documento novo que por si só seja suficiente para destruir a prova em que a decisão assenta - artº 712º-1/c) do C. P. Civil -, para que a impugnação da decisão da matéria de facto pudesse proceder, com a alteração da matéria de facto, impunha-se que a recorrente impugnasse a prova produzida, observando o ónus de especificação que decorre do disposto no

artº 690º-A, nº1/b) e nº2, do CPC.

Assim que, uma vez que a recorrente não especifica concretamente, como devia - artº 690-A, nº1/b) do C. P. Civil - não pode atender-se, nestes pontos à pretendida alteração quanto aos pontos 5, e 17, da base instrutória.

Relativamente aos pontos 3 e 4 da base instrutória a questão coloca-se de forma algo diversa.

Perguntava-se:

3 - Autora e réus acordaram que a partir de Abril de 1996 a renda devida pela utilização do espaço referido em 1, passaria a ser de 100,000\$00 mensais?

4 - Na sequência deste acordo os réus, entre 96.04.08 e 97.04.09, depositaram na conta da Autora a quantia mensal de 100,000\$00?

Foi respondido negativamente a estas questões, dando-se como não prova essa matéria de facto.

A recorrente discorda, sustentando a sua divergência na valoração probatória da cópia dos extratos da conta onde os RR efetuavam os depósitos das rendas, e que foram juntos pela A já em fase de julgamento.

Também aqui a recorrente não faz qualquer referência à demais prova produzida sobre a matéria, sendo que em relação aqueles pontos 3 e 4 da base instrutória, depuseram três das testemunhas arroladas pela A, para além da testemunha comum a A e RR.

No entanto, relativamente à matéria dos referidos pontos 3 e 4 da base instrutória impõe-se ter em consideração que o contrato de arrendamento que estava em causa, e a que aquela matéria de facto respeita, sendo um contrato de arrendamento para comércio e industria, foi celebrado por escritura pública, como obrigatoriamente o impunha o preceituado no artº 7º, nº1 e nº2/b) do RAU na redação anterior à DL 64-A/2000, de 22 de Abril, e que então se encontrava em vigor. E não subsistem dúvidas de que a formalidade assim imposta é uma formalidade ad substantiam, de que depende a validade do contrato celebrado, e que se aplicava igualmente às cláusulas sobre o quantitativo da renda, como decorre do disposto no artº 8º-1/c) do, onde claramente se faz referência ao quantitativo da renda como sendo um dos elementos essenciais que devem constar do contrato. E de facto, no referido contrato especifica-se a renda a pagar como sendo de 960.000\$00 anuais, a pagar em duodécimos de 80.000\$00. E acrescenta-se mesmo - cláusula quarta do contrato referido - que ficava proibida a alteração da renda no prazo dos 5 anos fixados para a duração do contrato.

Ora assim sendo, qualquer convenção sobre a alteração da renda assim fixada, sempre representaria convenção posterior, adicional e contrária ao teor de um

contrato formal, celebrado por escritura pública, pelo que a sua prova estaria desde logo sujeita aos condicionalismos impostos pelos artigos 221º-2) e 393º-1) e 394º-1, todos do C. Civil, não sendo assim admissível a prova testemunhal.

Por outro lado, a referência ao conteúdo dos extratos da sua conta bancária, juntos já em fase de julgamento é só por si insuficiente para comprovar o alegado acordo sobre a alteração do valor da renda, uma vez que o que aí se constata é a existência de vários movimentos a crédito no valor de 100.000 \$00, não estando documentada a origem de tais movimentos nem a finalidade dos mesmos.

Assim que se conclua serem tais elementos probatórios insuficientes para, só por si, para ter como provada a existência do alegado acordo sobre alteração da renda.

Quanto ao ponto 5º-A da base instrutória a recorrente sustenta a sua divergência por referência ao que diz ser a confissão contida nos artigos 12º, 13º, 22º, 73º, e 74º do seu articulado de contestação.

Perguntava-se:

5-A - Os réus têm no seu estabelecimento máquinas de jogo de azar e flippers?

Resposta: Não provado.

A matéria do ponto 5º-A da base instrutória, que havia sido alegada pelos Autora nos pontos 38º e 39º da sua p.i.,

Sobre a matéria assim alegada tomaram posição os RR, impugnando-os de forma genérica no artº 2º da sua contestação, no artº 2º, onde, com exceção dos artigos da p.i. que expressamente aceita como verdadeiros, impugnam toda a restante matéria alegada pela A na sua petição.

Os RR concretizam a sua posição afirmando ser “fantasia “o alegado pela A - artº 72º da contestação - acrescentando no artigo 74º do mesmo articulado que apenas têm no estabelecimento máquinas de jogos permitidas e autorizadas por lei.

Assim que, muito embora não deva ter-se como provada a existência de máquinas de jogos de azar ou de flippers, deve não obstante ter-se como provada, desde logo por admissão no articulado de contestação, a existência de máquinas de jogos, tanto mais que, como refere a recorrente, esse é um dos fundamentos invocados para a resolução do contrato de arrendamento.

Assim que nessa parte deve ter-se como procedente a impugnação, acrescentando à matéria de facto assente o ponto 72º-A com a seguinte redação:

“Os réus têm no seu estabelecimento máquinas de jogo.”

Quanto aos pontos 6º e 7º da base instrutória.

Perguntava-se:

6 - Os trabalhos referidos em L a X representam uma sobrecarga de 5 toneladas não prevista nos cálculos de ferro e betão armado?

7 - Em consequência desta sobrecarga existe perigo para a segurança e estabilidade do edifício?

Resposta: Não provado.

Relativamente ao assim decidido, a recorrente manifesta a sua discordância, argumentando que, face à natureza e volume das obras e materiais descritos nos autos, às regras da experiência, e ao depoimento prestado pelo Engº I..., a tais quesitos deveria responder-se dando como provado que “ os trabalhos referidos de L a X, mas também os materiais descritos nas ais N), P), T), V) e de VV) a GGGG)” representam uma sobrecarga para as placas do edifício, constituindo perigo para a sua segurança e estabilidade.”

A recorrente não observa, na impugnação que assim faz, a exigência contida no nº 2 do artº 690º-A do C. P. Civil, mas facto é que também o não poderia fazer, uma vez que a acta se mostra deficientemente elaborada, sem a menção do início e termo da gravação, como imposto pelo artº 522º-C, nº 2 do C. P. Civil. Tem por isso de aceitar-se como válida a impugnação, não podendo a recorrente ser penalizada por deficiência que não lhe é imputável.

Certo é que, a matéria em questão foi objeto de prova pericial, tendo os peritos, na posse do Projeto de Estabilidade de Alteração posteriores à construção de raiz do edifício em causa, respondido de forma unânime, que os trabalhos referidos de L a não representavam uma sobrecarga de 5 toneladas, e que em razão da sobrecarga existente não existia perigo para a segurança e estabilidade do edifício, juntando para o efeito os cálculos que elaboraram para responder nos termos em que o fizeram.

Deve salientar-se que se trata de matéria de natureza particularmente técnica, pelo que, muito embora a prova pericial seja de livre apreciação pelo tribunal - artº 389º do C. Civil - só com base em razões objetivas e fundamentadas deverá o julgador desviar-se da conclusão a que chegaram os peritos, dados os especiais conhecimentos técnicos de que dispõem e que os habilitam de forma particular a analisar a matéria em questão.

Ora, no caso dos autos a própria testemunha para que a recorrente remete acaba por referir não saber se o que foi feito põe ou não em perigo a segurança e estabilidade do edifício.

Perante isso, e ponderado ainda que a resposta dos peritos foi tomada por

unanimidade, não merece qualquer reparo a decisão da Sra. Juíza a quo ao optar pelo juízo colegial dos peritos, mais a mais porque devidamente fundamentado, e assente em estudo do projeto de estabilidade, que lhe foi disponibilizado.

Assim que inexista fundamento objetivo para alterar o decidido.

Em função de todo o exposto deve a impugnação da decisão da matéria de facto proceder apenas nos limitados termos antes referidos, pelo que os factos a considerar são os seguintes:

1) Mediante partilha judicial efetuada no âmbito do processo especial de inventário

n.º. .../96, que correu termos neste tribunal, foram adjudicados à autora, por sentença homologatória transitada em julgado, 5/8 do prédio urbano composto por sub-cave, cave, rés-do-chão e 1.º andar, sito na ..., em São João da Pesqueira. - al. A) dos factos assentes -;

2) Na mesma partilha foi adjudicado 1/8 do mesmo prédio urbano a cada uma das filhas da autora C..., D... e E....- al. B) dos factos assentes -;

3) Mediante escritura celebrada no Cartório Notarial de São João da Pesqueira no dia 19 de Dezembro de 1991, L..., na qualidade de procurador de M... e F..., declarou constituir um contrato de arrendamento relativamente ao rés-do-chão e à cave do prédio urbano sito na ..., lote número ., da freguesia de São João da Pesqueira, inscrito na matriz respetiva sob o art. 1258. - al. C) dos factos assentes -;

4) O local arrendado destina-se ao exercício da atividade industrial e comercial de cafetaria e exploração de bilhares. - al. D) dos factos assentes -;

5) O arrendamento foi feito pelo prazo de cinco anos, prorrogável, e teve o seu início em Junho de 1991. - al. E) dos factos assentes -;

6) Foi acordada a renda anual de novecentos e sessenta mil escudos, a pagar em duodécimos de 80.000\$00 (oitenta mil escudos), no primeiro dia do mês a que respeitar, no domicílio da senhoria ou do procurador. - al. F) dos factos assentes -;

7) De acordo com a cláusula quinta do referido contrato o locatário pode levar a efeito, o local arrendado, a expensas suas, obras de adaptação ao fim a que o mesmo se destina. - al. G) dos factos assentes -;

8) Estabelece a cláusula sexta do mesmo acordo que quaisquer obras que possam alterar a estrutura do imóvel, obedecendo embora às imposições camarárias, carecem de autorização expressa do senhorio. - al. H) dos factos assentes -;

9) A cláusula sétima apresenta a seguinte redação "Ficarão a fazer parte integrante do local arrendado, todas as obras e benfeitorias efetuadas pelo

locatário que não possam ser levantadas sem detrimento do mesmo, cabendo a este, porém, o direito de indemnização pelo seu valor, digo mesmo”. - al. I) dos factos assentes -;

10) Aquando da celebração do contrato o locado não tinha qualquer divisória, quer ao nível da cave quer ao nível do rés-do-chão. - al. J) dos factos assentes -;

11) Há cerca de 4 meses os réus demoliram a laje do rés-do-chão, numa área de cerca de 4 m<sup>2</sup>. - al. L) dos factos assentes -;

12) No vão deixado em aberto construíram umas escadas em ferro com cerca de 22 degraus, em estrutura metálica, aparafusada no pavimento inferior e na viga do pavimento superior. - al. M) dos factos assentes -;

13) Na cave construíram uma parede em bloco de cimento para suporte da laje existente, servindo de apoio às escadas. - al. N) dos factos assentes -;

14) Junto ao balcão os réus alargaram a abertura existente de 1,80 m de altura por 80 cm, de largura, criando um vão quadrangular com 2,20 m de lado. - al. O) dos factos assentes -;

15) Paralelamente à parede exterior do lado Norte e a uma distância de 2 m, os réus construíram uma divisória em tijolo com o comprimento de 12 m que liga à parede Norte através de uma outra parede com 2 metros de comprimento, sem no entanto tocarem o teto. - al. P) dos factos assentes -;

16) Criando deste modo uma divisória interior sem luz e ventilação naturais. - al. Q) dos factos assentes -;

17) Na placa do teto abriram buracos com 20 cm de diâmetro, em liga de alumínio com amianto. - al. R) dos factos assentes -;

18) Para ocultação dos materiais referidos no ponto anterior os réus colocaram um teto uso, em “pladure”, suspenso por “baguetes” metálicas. - al. S) dos factos assentes -;

19) A três metros da parede exterior, do lado poente da cave, de topo a topo, os réus construíram uma divisória em tijolo, fixo ao solo e às paredes Sul e Norte, com massa de areia e cimento, sem tocar o teto. - al. T) dos factos assentes -;

20) Criando assim dois compartimentos sem luz e ventilação naturais. - al. U) dos factos assentes -;

21) Nas extremas de tais compartimentos rasgaram dois vãos com a largura de 80 cm e 1,80 m de altura, para aplicação de duas portas que dão acesso às casas de banho. - al. V) dos factos assentes -;

22) Na parede da fachada Nascente os réus abriram um buraco com 60 cm x 40 cm, onde aplicaram uma chaminé em zinco, para a saída de fumos e odores. - al. X) dos factos assentes -;

23) Os réus procederam à realização dos trabalhos referidos em 11) a 22), sem

autorização da autora. - al. Z) dos factos assentes -;

24) A Autora nunca se recusou a receber as rendas. - al. AA) dos factos assentes -;

25) Os réus depositam as rendas em contas abertas à ordem da autora, inicialmente na agência do O... e atualmente na agência da P.... - al. CC) dos factos assentes -;

26) Os cunhados dos réus, J... e K... dão ordens aos empregados do estabelecimento instalado no rés-do-chão e cave do prédio urbano referido em 3). - al. DD) dos factos assentes -;

27) Adquirem produtos para revenda. - al. EE) dos factos assentes -;

28) Escolhem fornecedores. - al. FF) dos factos assentes -;

29) Pagam diretamente a tais fornecedores. - al. GG) dos factos assentes -;

30) Abrem e fecham aquele estabelecimento. - al. HH) dos factos assentes -;

31) Em 12 de Outubro de 1993 a ré mulher sofreu um acidente de viação. - al. MM) dos factos assentes -;

32) Em consequência desse acidente a ré esteve internada durante mais de um mês no Hospital ..., em Vila Real. - al. NN) dos factos assentes -;

33) Após ter recebido alta hospitalar permaneceu em casa sem poder trabalhar. - al. OO) dos factos assentes -;

34) Os réus procederam ao pagamento da renda relativa ao mês de Agosto de 1996 no dia de Agosto de 1996. - al. PP) dos factos assentes -;

35) A renda de Junho de 1996 foi paga no dia 12 de Junho de 1996. - al. QQ) dos factos assentes -;

36) A renda relativa ao mês de Janeiro de 1997 foi paga no dia 09 de Janeiro de 1997. - al. RR) dos factos assentes -;

37) Em Agosto de 1997 os réus procederam ao pagamento da renda no dia 11 desse mês e ano. - al. SS) dos factos assentes -;

38) A renda relativa ao mês de Setembro de 1997 foi paga no dia 09 desse mês e ano. - al. TT) dos factos assentes -;

39) A renda relativa ao mês de Julho de 1997 foi paga no dia 09 desse mesmo mês. - al. UU) dos factos assentes -;

40) Os réus procederam à remoção do pavimento existente no rés-do-chão e cave do prédio urbano referido em 3). - al. VV) dos factos assentes -;

41) Colocaram soleiras, peitoris e guarnições em mármore. - al. XX) dos factos assentes -;

42) Procederam à pintura interior e exterior do mesmo. - al. ZZ) dos factos assentes -;

43) Colocaram mosaico cerâmico, com refechamento das juntas. - al. AAA) dos factos assentes -;

44) Colocaram rodapés em mosaico cerâmico, com refechamento de juntas. -

- al. BBB) dos factos assentes -;
- 45) Colocaram novos tubos substituindo a canalização existente. - al. CCC) dos factos assentes -;
- 46) Colocaram, substituíram e repararam a rede de esgotos, tubos de PVC, sifões e grelhas de ventilação. - al. DDD) dos factos assentes -;
- 47) Revestiram e pintaram as paredes interiores e tectos. - al. EEE) dos factos assentes -;
- 48) Colocaram tijoleira e mosaico e retificaram o piso. - al. FFF) dos factos assentes;
- 49) Colocaram 6 portas interiores em madeira, com aro e guarnições envernizadas. - al. GGG) dos factos assentes -;
- 50) Colocaram rodapé em madeira de mogno. - al. HHH) dos factos assentes -;
- 51) Colocaram rodapé em madeira envernizada. - al. III) dos factos assentes -;
- 52) Substituíram o equipamento sanitário. - al. JJJ) dos factos assentes -;
- 53) Substituíram as instalações elétricas. - al. LLL) dos factos assentes -;
- 54) Instalaram telefone. - al. MMM) dos factos assentes -;
- 55) Colocaram um sistema de exaustão de fumos. - al. NNN) dos factos assentes -;
- 56) Prolongaram a tubagem de exaustão de fumos. - al. OOO) dos factos assentes -;
- 57) Colocaram um teto falso, incluindo a fixação da estrutura. - al. PPP) dos factos assentes -;
- 58) Verificaram e retificaram as tubagens da rede de abastecimento de água e de esgotos. - al. QQQ) dos factos assentes -;
- 59) Montaram um sistema eletrónico no café e salão de jogos. - al. RRR) dos factos assentes -;
- 60) Executaram uma cobertura em estrutura metálica. - al. SSS) dos factos assentes
- 61) Procederam ao capeamento da platibanda em chapa zincada. - al. TTT) dos factos assentes -;
- 62) Regularizaram o pavimento com betão leve na espessura média de 5 cm. - al. UUU) dos factos assentes -;
- 63) Demoliram paredes e removeram o gradeamento existente. - al. VVV) dos factos assentes -;
- 64) Construíram paredes interiores, sendo algumas duplas em alvenaria de tijolo. - al. XXX) dos factos assentes -;
- 65) Colocaram isolamento térmico. - al. ZZZ) dos factos assentes -;
- 66) Emboçaram, cerzitararam e rebocaram das paredes interiores. - al. AAAA) dos factos assentes -;
- 67) Emboçaram, cerzitararam e rebocaram de acabamento a areado fino com

argamassa de lento, cal e areia fina, incluindo impermeabilização, em toda a altura as paredes interiores. - al. BBBB) dos factos assentes -;

68) Emboçaram, cerzaram e rebocaram de acabamento a areado fino com argamassa de cimento, cal e areia fina, incluindo impermeabilização, das paredes exteriores. - al. CCCC) dos factos assentes -;

69) Colocaram janelas exteriores de três folhas de abrir, em alumínio com vidro duplo. - al. DDDD) dos factos assentes -;

70) Colocaram janelas exteriores de quatro folhas de abrir, em alumínio com vidro duplo. - al. EEEE) dos factos assentes -;

71) Colocaram um aparelho de ar condicionado. - al. FFFF) dos factos assentes -;

72) Montaram a tubagem e aparelhos de ar condicionado no salão de jogos e café. - al. GGGG) dos factos assentes -;

72-A) “Os réus têm no seu estabelecimento máquinas de jogo.” - resposta ao ponto 5º-A da base instrutória.

73) Para procederem ao alargamento da divisória referida no ponto 14) os réus demoliram parte da parede do lado Norte, existente junto do balcão do café. - resposta ao ponto 1 da base instrutória -;

74) Os lanços das escadas já existentes no locado e que permitem o acesso à cave são cortados. - resposta ao ponto 9. da base instrutória -;

75) A canalização existente no rés-do-chão e cave do prédio urbano referido no ponto 3) encontrava-se deteriorada e que tal levava a que, por vezes, ocorressem inundações na cave. - resposta ao ponto 10. da base instrutória -;

76) Por essa razão os réus tiveram de remodelar a canalização e rede de esgotos existentes. - resposta ao ponto 11. da base instrutória -;

77) Os vãos de acesso às casas de banho foram rasgados numa parede construída pelos réus. - resposta ao ponto 13. da base instrutória -;

78) Para que fosse autorizado o funcionamento do salão de jogos teriam de ser construídas duas casas de banho. - resposta ao ponto 14 da base instrutória -;

79) E instalado um sistema de exaustão de fumos e de ventilação. - resposta ao ponto 15 da base instrutória -;

80) Foi devido ao acidente sofrido pela ré mulher que os J... e K... passaram a praticar os factos descritos nos pontos 26) a 30). - resposta ao ponto 17 da base instrutória -;

81) Na realização dos trabalhos referidos nos pontos 40) a 72) os réus despenderam quantia não apurada. - resposta ao ponto 18 da base instrutória -;

82) As obras realizadas pelos RR., descritas nos pontos 40) a 72), valorizam o locado em montante concretamente não apurado. - resposta ao ponto 22 da base instrutória -;

83) E tais obras não podem ser levantadas sem detrimento para o locado. - resposta ao ponto 23 da base instrutória -;

84) Em 07/01/2002, a ora R. F... depositou na N..., na conta nº. ...., agência de São João da Pesqueira, os montantes de € 1.496,39 correspondentes a € 5.686,30, relativas ao locado identificado no ponto 3), a favor da ora A. B..., à ordem do Tribunal Judicial de São João da Pesqueira, constando das respetivas guias de depósito juntas a fls. 93 e 94, assinaladas as quadrículas de “depósito posterior” e de “depósito posterior c/ indemnização” e, ainda, no tocante à guia de fls. 94 “condicional” e em sede de observações na guia de fls. 93, a seguinte menção: “6 meses do ano de 1997”.

+

As demais questões prendem-se com o regime jurídico do arrendamento urbano para fins comerciais, e concretamente com a procedência dos fundamentos alegados pela Autora para a sua resolução.

Impõe-se, antes de mais, clarificar o enquadramento legal das questões que se prendem com estas matérias.

O contrato de arrendamento foi celebrado em 19-12-1991, ou seja, na vigência do RAU - Regime Jurídico do Arrendamento Urbano -, aprovado pelo DL 321-B/90 de 15 de Outubro.

A presente ação, por sua vez, deu entrada em 08-11-2001, ou seja, ainda na vigência do referido RAU, mas já depois das alterações decorrentes do disposto no DL 275/95, de 30 de Setembro.

DL 321-B/90 de 15 de Outubro e o RAU por ele aprovado, com as suas alterações subsequentes, viriam entretanto a ser revogados pelo artº 60º, nº1, da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro que aprovou o NRAU - Novo Regime de Arrendamento Urbano - presentemente em vigor.

Esta lei, muito embora dispondo para o futuro, prevê a sua aplicação imediata aos contratos de arrendamento subsistentes à data da sua entrada em vigor - artº 59º, nº 1, da referida Lei 6/2006 - salvaguardada a aplicação da aplicabilidade a estes arrendamentos das normas transitórias a que se referem os artº 26º e 27º da mesma lei

A aplicação do NRAU não é no entanto feita de forma homogénea, no que concerne aos arrendamentos celebrados antes e depois da vigência do NRAU. Desde logo, a própria Lei 6/2006 prevê um regime especial transitório para os contratos de arrendamento não habitacionais celebrados antes do DL 257/95, de 30 de Setembro, prevendo que a aplicação do NRAU aqueles contratos seja feita sem prejuízo do regime que regulamenta nos seus artigos 26º a 29º.

Para além disso haverá sempre que acautelar o disposto no art.º 12º do C. Civil, que dispondo sobre a aplicação das leis no tempo, estabelece a regra de que a lei só dispõe para o futuro, e por isso, mesmo quando o legislador lhe

atribui eficácia retroativa haverá que salvaguardar os efeitos já produzidos pelos factos que a lei nova se destina a regular - nº 1 do artº 12º do C. Civil. Assim que, no que concerne às causas de resolução do contrato de arrendamento, e tendo em conta o disposto no artº 27º e 59º, nº1, da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, e artº 12º, nº 2, 2ª parte, do C. Civil, deve considerar-se que, relativamente aos arrendamentos de pretérito, e estando em causa fundamentos resolutivos iniciados e concluídos no domínio da lei antiga será esta a aplicável.

Diferentemente seria a solução se os fundamentos resolutivos invocados se houvessem iniciado no domínio da lei nova, ou mesmo tendo-se iniciado no domínio da lei antiga, se prolongassem para além da vigência da mesma, sem que o senhorio tenha suscitado até ali a questão da resolução.

No caso dos autos é assim manifesto que haverá de considerar-se aplicável o disposto no RAU.

Isto dito.

### **III.C - Da existência de fundamento para nos termos do artº 64º-1/a) do RAU, resolver o contrato de arrendamento.**

Uma das obrigações do arrendatário é a do pagamento da renda.

O não pagamento da renda ou o seu pagamento parcial ou por valor inferior ao acordado, ou por meio ou em local diversos do acordado, porque violadores do princípio do cumprimento pontual das obrigações, fazem incorrer o arrendatário em mora, conferindo ao senhorio a faculdade de, para além de exigir o pagamento das rendas em atraso, resolver o contrato - artº 64º-1/a) do RAU - ou requer a indemnização igual a 50% do valor devido - artº 1041º-1) do C. Civil.

No caso dos autos, a Sra. Juíza a quo, muito embora reconhecendo na decisão recorrida que tendo os RR efetuado o pagamento por depósito em conta bancária de que a A era titular, ao invés de procederem ao pagamento da renda no domicílio da senhoria, como consta do contrato, excluiu o direito da A à resolução do contrato com esse fundamento, por considerar que o exercício do direito à resolução consubstanciaria no caso concreto dos autos, e perante a atitude omissiva da Autora ao longo dos anos, um uso abusivo do direito - previsto no artº 334º do C. Civil.

A recorrente insurge-se contra o assim decidido, argumentando, por um lado, com a ausência de prova da alteração do acordo sobre a forma e local de pagamento da renda, e por outro lado justificando-se com a necessidade de receber as rendas que iam sendo pagas, ainda que pela forma não convencionada.

Deve desde já adiantar-se que se subscreve por inteiro a conclusão a que chegou a Sra. Juíza a quo.

Com efeito, relevando para a questão em apreço está comprovada nos autos a seguinte factualidade:

6) Foi acordada a renda anual de novecentos e sessenta mil escudos, a pagar em duodécimos de 80.000\$00 (oitenta mil escudos), no primeiro dia do mês a que respeitar, no domicílio da senhoria ou do procurador.

24) A Autora nunca se recusou a receber as rendas. - al. AA) dos factos assentes -;

25) Os réus depositam as rendas em contas abertas à ordem da autora, inicialmente na agência do O... e atualmente na agência da P.... - al. C. Civil) dos factos assentes -;

Ou seja, a forma de pagamento adotada pelos RR não coincide de facto com aquela que foi acordada. Mas, como bem é sublinhado na sentença recorrida, resulta dos factos apurados, e do que é afirmado pela própria Autora, ora recorrente, no artigo 27º da sua petição inicial, que os RR nunca pagaram a renda no domicílio da autora. Ou seja, desde sempre efetuaram o pagamento das rendas por depósito na conta bancária da autora. Ora se assim é, relativamente a um contrato de arrendamento que remonta a 19 de Dezembro de 1991, tem de concluir-se, como se faz na sentença recorrida, que o comportamento da Autora, ao não recusar, o recebimento das rendas pagas nos termos referidos, e ao aceitá-las sem efetuar qualquer declaração ou tomar qualquer posição que se conheça, para além da propositura, em 08-11-2001, da presente ação, é adequado a criar nos RR a legítima convicção de que aceitava como adequado o pagamento efetuado nos referidos termos, gerando por essa via a também legítima expectativa de que não iria invocar tal fundamento para peticionar a resolução do contrato. E por isso que não colhe igualmente o argumento, adiantado pela recorrente, de que a tal obstaria a circunstância de que, tratando-se de um facto continuado, os RR não puseram termo a tal comportamento faltoso mais de um ano antes da propositura da ação. Com efeito, e em face do acima referido, a invocação daquele fundamento de resolução do contrato, configuraria claramente exercício abusivo de direito, na modalidade de venire contra factum proprium. E não se diga que à Autora não restaria outra forma de proceder sob pena de se ver privada das rendas, já que sempre lhe assistiria a possibilidade de receber tais rendas sob protesto, ou instar, por qualquer forma, os RR a adotar a forma de pagamento acordada. Ora a Autora nada disso fez, pelo que a sua atitude, ao invocar, decorridos todo esse tempo, uma desconformidade quanto à forma de pagamento da renda que sempre aceitou, e da qual se aproveitou com comodidade para si e sem quaisquer custas acrescido, é claramente violadora

do princípio da boa-fé que deve presidir ao exercício dos direitos em geral e ao exercício correspondente às obrigações contratuais em particular - artº 762º-1) do C. Civil - não merecendo nem podendo ser acolhida, em face do disposto no artº 334º do C. Civil, improcedendo por isso , e com essa argumentação, a pretensão recursiva.

A Autora alegava ainda na sua petição inicial, que relativamente às rendas de Junho e Agosto de 1996, Janeiro, Abril, Julho, Agosto e Setembro de 1997, e Março de 2001, as mesmas foram pagas fora do prazo máximo permitido no artigo 1041º-2) do C. Civil, e que dessa forma estaria verificado o fundamento para a resolução do contrato de arrendamento previsto no artº 64º-1/a) do RAU.

A esse respeito apurou-se o seguinte:

34) Os réus procederam ao pagamento da renda relativa ao mês de Agosto de 1996 no dia 12 de Agosto de 1996. - al. PP) dos factos assentes -;

35) A renda de Junho de 1996 foi paga no dia 12 de Junho de 1996. - al. QQ) dos factos assentes -;

36) A renda relativa ao mês de Janeiro de 1997 foi paga no dia 09 de Janeiro de 1997. - al. RR) dos factos assentes -;

37) Em Agosto de 1997 os réus procederam ao pagamento da renda no dia 11 desse mês e ano. - al. SS) dos factos assentes -;

38) A renda relativa ao mês de Setembro de 1997 foi paga no dia 09 desse mês e ano. -al. TT) dos factos assentes -;

39) A renda relativa ao mês de Julho de 1997 foi paga no dia 09 desse mesmo mês.

Com base neste factualismo a Sra. Juíza a quo concluiu na sentença recorrida, que a Autora, ao receber as rendas pagas em atraso, em singelo, não manifestando assim a sua recusa, teria renunciado implicitamente ao seu direito a resolver o contrato com esse fundamento.

Esta conclusão não é pacífica, nomeadamente a nível jurisprudencial, como o evidenciam os acórdãos de sentido diverso citados por recorrente e recorridos.

Na lei a referência legal que mais diretamente aflora a situação em análise é o disposto no artº 1041º do C. Civil.

Neste normativo dispõe-se, no seu nº 3, que se não forem cumpridas as obrigações a que o nº 1 se refere - ou seja o pagamento da renda acrescida da indemnização pela mora igual a 50% das rendas em atraso - o locador tem o direito de recusar o recebimento das rendas ou alugueres seguintes, as quais são considerados em dívida para todos os efeitos.

Apoiando-se no assim estatuído uma parte da jurisprudência e doutrina sustenta que o recebimento das rendas em atraso não implicará a renúncia ao direito à resolução do contrato com esse fundamento, ou ao recebimento da indemnização de 50% prevista no nº 1 do artº 1041º do C. Civil, sublinhando que o estatuído nos nº 1 e 3 do artº 1041º do C. Civil evidencia que o não cumprimento de todas as obrigações decorrentes do nº 1 do artº 1041º do C. Civil implica que as rendas em atraso e as que entretanto se vençam (e que não sejam entretanto pagas), se consideram em dívida para todos os efeitos, concluindo a partir daí que, mesmo que o arrendatário pague em singelo as rendas em atraso, o senhorio manterá o direito à indemnização ou à resolução do contrato, direito que subsistirá até que fosse integralmente paga a indemnização - V. Gravato Morais - Falta de Pagamento da Renda No Arrendamento Urbano, págs. 56/57.

Outra orientação, coincidente com a que é sustentada por Aragão Seia - Arrendamento Urbano, 5ª edição, págs. 208 - considera que se, não obstante a mora do arrendatário, se o senhorio receber em singelo as rendas em dívida, ou seja, sem a indemnização a que tinha direito, tal deveria ter-se como significando, em princípio, a renúncia ao direito de resolução com fundamento no não recebimento atempado das referidas rendas.

Esta posição apoia-se no preceituado no nº 4 do já referido artº 1041º do C. Civil, no qual se dispõe que a receção das novas rendas ou alugueres não priva o locador do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações em mora.

Não pode deixar de considerar-se como significativo o facto de o legislador ter sentido necessidade de no referido nº 4 do artº 1041º do C. Civil, fazer referência aquele regime relativamente ao recebimento das novas rendas que entretanto se vencessem, deixando fora de tal referência as situações de recebimento em singelo das rendas atrasadas. No entanto o facto de legislador não consagrar expressamente nenhum regime relativo às consequências do recebimento em singelo, de rendas atrasadas, inclua a ideia de que se pretendeu deixar em aberto a decisão sobre a conclusão a extrair no que concerne ao recebimento em singelo das rendas que foram pagas com atraso, legitimando a nosso ver o entendimento - que se afigura ser o sustentado por Aragão Seia - que, em princípio, uma tal atitude do senhorio, deverá entender-se como uma declaração tácita de renúncia ao direito que lhe adviria por força da mora do arrendatário. Mas esta solução não deverá ter-se como de aplicação automática, antes terá de ser encontrada em cada caso, com recurso aos princípios que regulam a admissibilidade do comportamento declarativo do arrendatário enquanto declaração tácita de renúncia ao

exercício dos direitos qualquer tipo - artº 217º do C. Civil - sem prejuízo da consideração que haja de fazer-se do uso abusivo de direito.

E neste contexto, enquanto comportamento declarativo concludente de renúncia ao direito de indemnização ou de resolução do contrato assumirá particular relevância o recebimento da renda paga com atraso quando acompanhada da emissão de recibo, sendo no entanto configuráveis outras situações em que por outra forma seja revelado um comportamento que de forma clara revele ter o senhorio aceitado como bom o pagamento efetuado. No caso dos autos ignora-se se foram ou não passados recibos relativamente ao período em questão, sendo certo que tal circunstância, enquanto facto impeditivo do direito invocado pelo Autor sempre haveria de ser alegado e comprovado pelos RR - artº 342º-2) do C. Civil. Acresce que, sendo o pagamento efetuado por depósito em conta bancária, essa circunstância enfraquece o eventual significado declarativo do "recebimento" da renda por parte da Autora, já que este não pressupunha qualquer tipo de comportamento ou anuência prévia do senhorio.

Creemos assim que no caso dos autos, considerando por um lado que, à parte o tempo decorrido até à propositura da ação, inexistia da parte da Autora, ora recorrente, qualquer tipo de comportamento que claramente evidencie ter renunciado ao direito que lhe assiste nos termos do nº 1 do artº 1041º do C. Civil, e considerando por outro lado o estatuído no nº 3 do artº 1041º do C. Civil, terá de concluir-se que assistia à Autora, ora recorrente, o direito a peticionar, como peticionou, a resolução do contrato, nos termos do artº 64º-17ª) do RAU, uma vez que em relação a pelo menos algumas das rendas referidas foram pagas fora do prazo previsto e mesmo para lá do prazo de oito dias consagrado no artº 1041º-2) do C. Civil.

No entanto, refere-se ainda na sentença recorrida que sempre deveria entender-se que os RR, ora recorridos, lograram fazer caducar o direito da Autora à resolução do contrato uma vez que comprovaram nos autos ter efetuado o depósito a que alude o artº 1048º do C. Civil, depósito que a Autora não impugnou atempadamente.

A este propósito a recorrente apenas veio contrapor que o depósito dos 300 cts que os RR alegaram na contestação se destinava ao pagamento da multa devida pelas rendas em atraso, e teria de abranger os 8 meses de atraso denunciados na p.i. e não apenas seis, como se fez, argumentando ainda que, tendo os RR depositado 1.140.000\$00, alegadamente para fazer cessar a mora relativa às rendas em atraso, os documentos comprovativos dessa pretensão, quer pela data quer pelo respetivo valor, não se revestem de cariz liberatório, por não ter sido feito até à contestação.

Vejamos.

Os RR, ora recorridos, reconhecendo sua contestação, o atraso no pagamento de 6 (seis) e não de 8 (oito) rendas mensais, protestam ter efetuado, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 1042º do C. Civil e artº 28º-1) do RAU, o depósito condicional da quantia de Esc. 300.000\$00 ou € 1.496,39 euros, juntando com esse articulado documento comprovativo de terem efetuado, na mesma data da apresentação da contestação - 07/1/2002 - depósito condicional de € 1.496,39 euros (300.000\$00 escudos), nele se fazendo menção de que se refere a seis meses do ano de 1997. Juntaram igualmente um outro documento comprovativo de ter sido efetuado na mesma data, um depósito condicional de € 5686,30 euros, no qual não é indicada a finalidade do depósito, ainda que na contestação se refira que se refere ao valor da renda tal como ela é peticionada pela Autora.

A Autora, ora recorrente, notificada da contestação e dos documentos que a acompanhava, incluindo os já referidos conhecimentos de depósito, viria a apresentar, em 06-06-2002, articulado de resposta sem no entanto fazer qualquer referência ao alegado depósito das rendas ou ao teor dos conhecimentos de depósito juntos com a contestação dos RR, não impugnando assim naquele momento, o referido depósito das rendas, o que só viria a fazer em 10-12-2007, como bem referem os recorridos nas suas contra-alegações. Ora, atendo o disposto no artº 26º, nº 2, do RAU, a Autora ora recorrente deveria ter impugnado o depósito efetuado aquando da resposta à contestação. Não o tendo feito terá de considerar-se que precluiu o direito a fazê-lo posteriormente, devendo sujeitar-se às consequências que com esse depósito o arrendatário pretendia alcançar, ou seja, a extinção da obrigação. Temos assim que também por esta via deva manter-se a decisão recorrida, ainda que por fundamentos não de todo coincidentes com aqueles em que a mesma se baseia.

A recorrente sustenta, ainda por referência ao disposto no artº 64º-1/a) do RAU, a pretensão de resolução do contrato de arrendamento, com a alegação do pagamento da renda em quantia diversa da que em seu entender teria passado a ser, a partir de determinado momento, o valor da renda, impugnado assim a sentença que considerou que esta pretensão carecia desde logo de base factual, por não ter ficado provado o aludido acordo de alteração do valor da renda a pagar.

A recorrente alegara com efeito ter havido um acordo entre A e RR, nos termos do qual, a renda que fora acordada em 80.000\$00, a partir de Abril de 1996 teria passado a ser de 100.000\$00. E com base nesta conclusão argumenta ainda que o depósito das rendas efetuado pelos RR depois de

proposta a ação, não seria liberatório, por não comportar aquela diferença em relação ao período de Abril de 1997 a Janeiro de 2002.

No entanto, como ficou referido anteriormente, a impugnação da matéria de facto não procede, pelas razões que oportunamente se deixaram expressas. E assim, mantendo-se a matéria de facto tida como assente na decisão recorrida, a argumentação da recorrente cai pela base.

Acresce que, mesmo a comprovar-se a existência desse acordo, na medida em que não observaria a forma legal a que estava sujeito o contrato de arrendamento, teria de considerar-se o mesmo como nulo, e sem qualquer efeito em termos de alteração dos termos do contrato celebrado, por não respeitar a forma legalmente imposta para o contrato de arrendamento em questão, como de resto decidiu já o STJ, em ac.2006, de 18 de Maio disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), documento nº SJ200605180012481.

Assim que, por esta via, não poderá proceder a pretensão recursiva da Autora, ficando prejudicada a apreciação do efeito liberatório do depósito efetuado, alegadamente por valor inferior ao da renda que a recorrente sustentava resultar da alteração alegada.

### **III.D) - Existência de fundamento para nos termos do artº 64º-1, alíneas b) do RAU resolver o contrato de arrendamento por utilização do mesmo para fins diversos daquele para que havia sido arrendado**

A Autora, por referência ao disposto no artº 64º-1/b) do RAU alegava na sua p.i., alegava na sua petição inicial, que os RR tinham instalado várias máquinas de jogos de azar e “flippers” - artº 38º e 39º da P.I., e também porquanto montaram no arrendado espetáculos de musica ao vido com intervenção de grupos musicais, atividades que sustenta, não estarem abrangidas na finalidade para a qual o prédio fora arrendado.

Admitem os RR que mantêm no arrendado máquinas de jogos, mas apenas as permitidas por lei, o que veio a comprovar-se.

A Sra. Juíza a quo, referindo-se apenas à não prova dos factos alegados pela Autora, teve como não procedente este fundamento de resolução do contrato. Muito embora se afigure que tenha neste particular sido tratado de forma aligeirada, certo é que cremos, apesar da alteração à matéria de facto, que deve concluir-se nos mesmos moldes, ou seja, de que não se verifica in casu o alegado fundamento resolutivo. Com efeito o artº 64º-1/a) do RAU prevê como fundamento resolutivo a circunstância do arrendatário “Usar ou consentir que outrem use o prédio arrendado para fim ou ramo de negócio diverso daquele ou daqueles a que se destina”.

O fundamento desta previsão normativa prende-se com o interesse do senhorio na conservação do prédio, contra os riscos de maior deterioração ou

desvalorização, ou da alteração do seu valor, bem como a comodidade ou segurança do próprio senhorio ou da vizinhança. Mas não pretendeu o legislador consagrar um sistema rígido que interditasse o uso do arrendado para atividades acessórias, desde que não desvirtuassem a finalidade essencial para que o arrendamento foi contratado, ou que de qualquer forma atingissem o equilíbrio contratual que resultava dos termos acordados. Que assim é decorre, além de mais, da circunstância de, nos arrendamentos para habitação se considerar admissível o desenvolvimento de qualquer indústria doméstica, ainda que com limitações - cfr- artº 75º do RAU.

No caso dos autos a finalidade do arrendamento foi a da “atividade industrial e comercial de cafetaria e exploração de bilhares”. Atendendo a que a “exploração de bilhares”, tanto pode ser um bilhar livre, como refere a recorrente, como podem ser dois ou três, não se vê que a instalação de uma ou outra máquina de jogos possa, só por si, causar maior deterioração no locado, ou mais perturbação para os restantes moradores, que a exploração dos referidos bilhares, sendo certo que o normal é a existência desse tipo de máquinas nas salas de bilhar. Assim que se entenda, que, em função do que está apurado os autos, inexistente fundamento para, por referência ao disposto no artº 64º-1/b) do RAU, resolver o contrato de arrendamento celebrado.

### **III.E - DA CEDÊNCIA NÃO AUTORIZADA DO PRÉDIO ARRENDADO.**

A autora fundamentava ainda a ação de despejo, por referência ao disposto no artº 64º-1/f) do RAU, alegando que os RR teriam cedido a exploração do estabelecimento a uns seus familiares, contra a vontade da Autora

A Sra. Juíza a quo, considerando não ter a Autora logrado fazer prova dos factos que alegara, considerou improcedente a ação nesta parte.

Insurge-se a recorrente sustentada no que considera ter sido a errada decisão da matéria de facto contida no ponto 17º da base instrutória.

Alegava a Autora que os RR, contra a sua vontade, cederam parte da exploração do estabelecimento instalado no arrendado a familiares seus -irmã e cunhado.

E para concretizar esta afirmação alegam que aqueles familiares dos RR dão ordens aos empregados do estabelecimento em causa, adquirem produtos para venda, escolhem fornecedores, a quem pagam diretamente, e abrem e fecham o estabelecimento.

Os RR aceitaram estes factos, e por isso os mesmos foram desde logo tidos como factos assentes. Mas acrescentaram que ao assim procederem estavam apenas a ajudar a R mulher, em virtude de esta ter tido um acidente cuja recuperação se prolongou durante bastante tempo. Ora esta matéria viria a ser levada à base instrutória, e tida como provada com base na prova que

sobre ela foi produzida, prova essa que, como oportunamente se frisou, não foi só a documental, mas também testemunhal. E assim que, para além de não estar comprovada a alegada cedência da posição contratual, comprovado que os referidos familiares se limitaram a dar a sua colaboração aos RR, tal facto não é fundamento para resolver o contrato de arrendamento nos termos da referida alínea f) do nº 1 do artº 64º do RAU, pelo que necessariamente improcede também com este fundamento o recurso.

#### **F - DA REALIZAÇÃO NÃO AUTORIZADA DE OBRAS NÃO AUTORIZADAS - ARTº 64º-1/D) DO RAU.**

A Autora alegava ainda como fundamento de despejo, a realização não autorizada de obras uma vez que as obras realizadas pelos RR no arrendado extravasando as meras obras de adaptação do mesmo para a finalidade para que teria sido cedido, afetando estruturalmente o prédio e por isso estando dependentes da prévia autorização da autora, que não teria sido pedida nem concedida.

Na sentença recorrida a Sra. Juíza a quo muito embora considerando que pelo menos, que as obras relativas ao corte da laje do R/C, e a construção na cave de uma parede em blocos de cimento para suporte da laje existente, importavam uma alteração substancial da disposição interna do locado, concluiu que não deveria reconhecer-se-lhe eficácia resolutiva do contrato, dada aquela que era a finalidade do arrendado, que exigiria a sua realização para que ali se pudesse exercer a atividade para que fora cedido, e que por isso se deveriam impor ao senhorio, em obediência ao princípio da boa-fé. Insurge-se a recorrente, alicerçada por um lado na alteração da matéria de facto que requereu, e por outro lado argumentando:

- Que as obras realizadas não se justificam pela necessidade de adaptação do arrendado à finalidade constante do contrato, mas quando muito servindo a finalidade de exploração de sala de jogos que vai além do fim do contrato;
- Que em qualquer caso sempre estaria vedado aos RR proceder a tais obras sem prévia autorização da Autora, pois que esta só não seria necessária se daí não resultasse alteração da estrutura externa o imóvel ou da disposição interna das suas divisões.

Colocadas as coisas nestes termos, a questão está em saber se as obras efetuadas pelos RR alteraram efetivamente a estrutura do prédio arrendado, e em caso afirmativo, se isso confere à Autora o direito a pedir a resolução do contrato de arrendamento.

Antes de mais cumpre sublinhar que improcedendo a impugnação da matéria de facto, pelas razões que oportunamente se deixaram expressas, os factos a

considerar, com relevo para esta questão, são os seguintes, que constam da matéria de facto dada como assente.

- 4) O local arrendado destina-se ao exercício da atividade industrial e comercial de cafetaria e exploração de bilhares. - al. D) dos factos assentes -;
- 7) De acordo com a cláusula quinta do referido contrato o locatário pode levar a efeito, o local arrendado, a expensas suas, obras de adaptação ao fim a que o mesmo se destina. - al. G) dos factos assentes -;
- 8) Estabelece a cláusula sexta do mesmo acordo que quaisquer obras que possam alterar a estrutura do imóvel, obedecendo embora às imposições camarárias, carecem de autorização expressa do senhorio. - al. H) dos factos assentes -;
- 9) A cláusula sétima apresenta a seguinte redação “Ficarão a fazer parte integrante do local arrendado, todas as obras e benfeitorias efetuadas pelo locatário que não possam ser levantadas sem detrimento do mesmo, cabendo a este, porém, o direito de indemnização pelo seu valor, digo mesmo”. - al. I) dos factos assentes -;
- 10) Aquando da celebração do contrato o locado não tinha qualquer divisória, quer ao nível da cave quer ao nível do rés-do-chão. - al. J) dos factos assentes -;
- 11) Há cerca de 4 meses os réus demoliram a laje do rés-do-chão, numa área de cerca de 4 m<sup>2</sup>. - al. L) dos factos assentes -;
- 12) No vão deixado em aberto construíram umas escadas em ferro com cerca de 22 degraus, em estrutura metálica, aparafusada no pavimento inferior e na viga do pavimento superior. - al. M) dos factos assentes -;
- 13) Na cave construíram uma parede em bloco de cimento para suporte da laje existente, servindo de apoio às escadas. - al. N) dos factos assentes -;
- 14) Junto ao balcão os réus alargaram a abertura existente de 1,80 m de altura por 80 cm, de largura, criando um vão quadrangular com 2,20 m de lado. - al. O) dos factos assentes -;
- 15) Paralelamente à parede exterior do lado Norte e a uma distância de 2 m, os réus construíram uma divisória em tijolo com o comprimento de 12 m que liga à parede Norte através de uma outra parede com 2 metros de comprimento, sem no entanto tocarem o teto. - al. P) dos factos assentes -;
- 16) Criando deste modo uma divisória interior sem luz e ventilação naturais. - al. Q) dos factos assentes -;
- 17) Na placa do teto abriram buracos com 20 cm de diâmetro, em liga de alumínio com amianto. - al. R) dos factos assentes -;
- 18) Para ocultação dos materiais referidos no ponto anterior os réus colocaram um teto uso, em “pladure”, suspenso por “baguetes” metálicas. - al. S) dos factos assentes -;

- 19) A três metros da parede exterior, do lado poente da cave, de topo a topo, os réus construíram uma divisória em tijolo, fixo ao solo e às paredes Sul e Norte, com massa de areia e cimento, sem tocar o teto. - al. T) dos factos assentes -;
- 20) Criando assim dois compartimentos sem luz e ventilação naturais. - al. U) dos factos assentes -;
- 21) Nas extremas de tais compartimentos rasgaram dois vãos com a largura de 80 cm e 1,80 m de altura, para aplicação de duas portas que dão acesso às casas de banho. - al. V) dos factos assentes -;
- 22) Na parede da fachada Nascente os réus abriram um buraco com 60 cm x 40 cm, onde aplicaram uma chaminé em zinco, para a saída de fumos e odores. - al. X) dos factos assentes;
- 23) Os réus procederam à realização dos trabalhos referidos em 11) a 22), sem autorização da autora. - al. Z) dos factos assentes

Sendo estes os factos impõe-se atentar no enquadramento legal.

Acerca das obras que ao arrendatário é lícito realizar dispõe) art. 1043º nº 1, do código Civil, «...o locatário é obrigado a manter e a restituir a coisa no estado em que a recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato».

Por seu turno, o artº 64º-d) do RAU dispunha que o senhorio podia resolver o contrato se o arrendatário, sem consentimento escrito do senhorio, fizesse no prédio obras que alterassem substancialmente a sua estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões, ou praticasse atos que nele causassem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas e que não pudessem justificar-se nos termos do artigo 4º do mesmo diploma, ou do artigo 1043.º do Código Civil.

Havia em todo o caso de atender ao disposto no artº 1031º al.b) C.Civil nos termos do qual cabe ao senhorio assegurar o gozo do prédio arrendado para os fins a que se destina,

Assim, e no contexto do regime aprovado com a entrada em vigor do RAU, havia que distinguir:

- As obra efetuadas reconduziam-se a pequenas obras ou deterioração, justificadas pela necessidade de assegurar o conforto ou comodidade do locatário, ou pela finalidade para que foi cedido o arrendado, e nesse caso são lícitas, mesmo sem autorização do locador, - cfr. Artº 4º, nº 1, do RAU. e artº 1031º, alínea b) 1 do C.Civil - sem prejuízo da obrigação que recai sobre o locatário de restituir o imóvel no estado em que se encontrava.
- As obras, realizadas pelo arrendatário, sem o prévio consentimento do

senhorio, extravasam aqueles limites, constituindo nesse caso violação da obrigação que sobre o arrendatário impende por força do art.º 1038º, alínea d) e artº 1043º/1) do C.CIVIL, e nesses casos, na medida em que, para além disso alterassem substancialmente a estrutura externa do imóvel, ou a disposição interna das suas divisões, conferiam ao senhorio o direito à resolução do contrato nos termos do artigo 64º, alínea d) do RAU.

Haveria ainda, e em todo o caso de atender a situações excepcionais, expressamente previstas na lei, a saber:

- As obras, ainda que extravasando os limites a que se reporta o artº 4º do RAU, sejam realizadas pelo arrendatário depois da prévia intervenção administrativa a que se reportam os artigos 15º e 16º do RAU, em substituição do senhorio, sobre quem impendia a obrigação da sua realização no contexto da obrigação genericamente prevista no artº 1031º, alínea b) do C.Civil, e na qual cabem, quer as obras de conservação ordinária, a que se refere o artº 11º, nº 1 e 2, do RAU, quer as obras de conservação extraordinária que nos termos do nº 3 do mesmo normativo estejam a cargo do senhorio;

- As obras realizadas pelo arrendatário, depois de aviso prévio ao senhorio, e da recusa ou demora deste em realizar as obras que, pela sua urgência não se compadeçam com as delongas de um processo judicial, e mesmo sem aviso prévio, mediante comunicação ao senhorio, quando a urgência da realização das obras o justifique - artº 1036º do C.CIVIL.

- As obras realizadas pelo arrendatário, estando em causa arrendamento para fins diretamente relacionados com atividade comercial ou industrial, ou para o exercício de profissões liberais, celebrado posteriormente à entrada em vigor do Dec. Lei nº 257/95 de 30/9, quando determinadas por autoridade administrativa, e estando as obras, por convenção legal - nº 1 do citado artº 120º do RAU - ou por disposição legal, a cargo do arrendatário, independentemente de autorização do senhorio - artº 120º nº 2 e artº 121º do RAU.

- As obras realizadas pelo arrendatário, estando em causa arrendamentos afetos a atividades diretamente relacionadas com indústria hoteleira ou similar, independentemente de autorização do senhorio ou de prévia determinação administrativa, quando sejam obras que interessem diretamente à exploração da atividade industrial acima referida, e consistam em meras benfeitorias como tal se considerando as instalações de água, gás, aquecimento, condicionamento de ar, isolamento acústico, esgotos, elétricas, telefónicas, televisão, sanitárias, contra incêndios ou de energias renováveis, bem como a instalação de elevadores, monta-cargas ou monta-pratos, - cfr. Artigo 34.º do DL 328/86 de 30/9, mantido em vigor pelo artº 48º do DL

168/97 de 04/7, com as alterações introduzidas pelo DL 57/200 de 11/3.

De quanto assim se regulamenta pode concluir-se que, sem consentimento do senhorio, e salvaguardadas as situações em que as obras eram impostas por intervenção administrativa ou por situações de emergência, o arrendatário, tendo sobre o prédio arrendado um mero poder de gozo, apenas poderia nele realizar obras que se revelasse compatíveis com aquele poder de gozo - as referidas pequenas deteriorações e benfeitorias. Em qualquer das situações acima enunciadas estar-se-ia perante obras lícitas.

As demais na medida em que alterassem substancialmente a sua estrutura externa ou a disposição interna das divisões do prédio arrendado, ou nele causassem deteriorações consideráveis, extravasando o conceito de pequenas deteriorações e benfeitorias, e não estando justificadas por uma prévia intervenção administrativa nos casos em que essa intervenção estava legalmente prevista, quando não autorizadas pelo senhorio, seriam obras ilícitas, já que não se compadecem nos termos já referidos, com os poderes de gozo que o arrendatário detém sobre o prédio arrendado.

Quando muito poderão ter-se como justificadas, excluindo por isso o direito à resolução do contrato, quando se trate de obras urgentes, e mediante comunicação prévia ao senhorio, e subsequente recusa ou demora deste em realizar as obras- artº 1036º do C. CIVIL.

Fora destas situações tratar-se-á de obras ilícitas, e na medida em que se traduzam uma alteração substancial da estrutura ou da disposição interna do arrendado - artº 64º-1/d) do RAU.

No caso dos autos é evidente que as obras levadas a cabo pelos RR extravasam largamente as pequenas obras ou deterioração, que pela necessidade de assegurar o conforto ou comodidade do locatário, ou pela finalidade para que foi cedido o arrendado, poderiam considerar-se como obras lícitas, mesmo sem autorização do locador, - cfr. Artº 4º, nº 1, do RAU. e artº 1031º, alínea b) 1 do C.Civil .

Está por outro lado comprovada ausência de autorização por parte da autora enquanto senhoria, sendo certo que as partes, sublinhando o que em certa medida resultava já da lei, clausularam expressamente a necessidade dessa autorização relativamente a obras que possam alterar a estrutura do imóvel, obedecendo embora às imposições camarárias (8)

Não está comprovada a existência de qualquer intervenção administrativa no sentido da realização das obras em questão. Mesmo estando dado como provado (78, e 79) que a construção das casas de banho e instalação do

sistema de exaustão de fumos obras eram necessárias para que fosse autorizado o funcionamento do salão de jogos, tal não dispensava a prévia autorização do senhorio, pois que o artº 120º, nº2, do RAU é bem claro ao estipular que só será dispensável essa autorização quando tiver havido intervenção administrativa a determiná-las, o que não está comprovado.

No caso dos autos não foi isso o que se verificou.

Por outro lado, a invocação do princípio da boa fé no cumprimento da obrigação que sobre o senhorio impende, de proporcionar o gozo da coisa arrendada, permitindo a sua adequação ao fim a que foi destinado, apenas poderia justificar-se se efetivamente indispensáveis, e não meramente convenientes ou vantajosas. E isso não está demonstrado nos autos. Se o imóvel permitir que a atividade acordada possa ser levada a cabo no imóvel, no estado em que o mesmo se encontrava aquando da celebração do contrato, ainda que porventura com menor comodidade ou rendimento, a sua realização não se encontra justificada - V. David Magalhães - A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano, págs. 337/338, e doutrina aí citada. Assim que para todos os efeitos, e com exceção as obras referentes à canalização e rede de esgotos do rés-do-chão e cave, justificadas pela deterioração da anteriormente existente e pelas inundações que originava, todas as demais serão de considerar obras ilícitas, e na medida em que se considere que consubstanciam alteração substancial da estrutura externa ou da disposição interna das suas divisões, ou que consubstanciem deterioração considerável, serão fundamento resolutivo à luz do artº 64º/1/d) do RAU, aplicável à situação em análise.

O recurso a conceitos indeterminados na concretização da referida previsão normativa é elucidativa da intenção do legislador de deixar ao intérprete e aplicador da lei, a tarefa de estabelecer o recorte da factualidade ali prevista, no confronto de cada caso em concreto.

Nesse esforço de concretização haverá de deitar mão de critérios de razoabilidade, que atentem nos interesses em conflito, por um lado a obrigação que sobre o senhorio recai de assegurar o gozo da coisa arrendada para os fins para que a mesma se destina, e por outro lado o interesse do senhorio e proprietário em manter o equilíbrio contratual, para além de que ao arrendatário assistem apenas poderes de gozo da coisa, sendo ao proprietário da mesma que assistem os direitos de disposição da coisa, inclusiva no que concerne à sua alteração.

A primeira afirmação leva-nos a concordar com a sentença recorrida quando nela se considera não fundamentarem a resolução do contrato a realização de

divisórias, com paredes que não tocam o teto, e que serão facilmente amovíveis, justificadas pela necessidade de dotar o arrendado com infraestruturas tão elementares ao seu funcionamento como o são as casas de banho, com separação por sexos dos utilizadores, É manifesto que a construção das referidas casas de banho implicam uma alteração da disposição interna do arrendado, não tendo, por outro lado, sido ordenadas por autoridade administrativa. No entanto, ponderados dentro de um critério de razoabilidade, os interesse do interesse do senhorio em manter incólume o arrendado, e o interesse do arrendatário em melhorar as condições de comodidade e de funcionalidade do locado, deve considerar-se que não se estará neste caso perante alteração substancial para efeitos do referido artº 64º-1/d) do RAU.

Já no entanto a demolição da laje do R/C numa área de cerca de 4 m<sup>2</sup>, deixando um vão aberto onde foi construída uma escada para acesso à cave, e a construção nesta de uma parede em blocos de cimento para suporte da laje existente (11, 12, 13), são manifestamente obras que alteram substancialmente a divisão interna do edifício, e a sua estrutura.

Aliás a placa de um pavimento é um elemento estrutural, não pode deixar de considerar-se como danos consideráveis a abertura desse vão, bem como a abertura na placa do teto de buraco com 20 cms de diâmetro (17).

Da mesma forma a abertura, na parede da fachada do lado nascente um buraco com 60 cm x 40 cm, onde aplicaram uma chaminé em zinco, para a saída de fumos e odores não pode deixar de considerar-se como alteração substancial da estrutura externa do edifício.

Não colhe dizer-se, como se faz na sentença recorrida, que muito embora tratando-se de obras que alterem substancialmente a disposição interna do locado, não deverá, apesar disso reconhecer-se-lhe eficácia resolutive, tendo em conta o fim do contrato de arrendamento, e as exigências que decorrem , no entender da Sra. Juíza a quo, das normas que regulamentam as condições das instalações para o exercício da atividade comercial e industrial. É que, para além de, como se deixou anteriormente expresso, o legislador fez depender a imposição da necessidade de tais obras da prévia intervenção da autoridade administrativa a impor a sua realização- cfr. o referido artº 120º, nº 2 do RAU - no caso dos autos as partes tiveram o cuidado de expressamente clausularem a necessidade da autorização da senhoria para a realização de obras que resultassem em alterações estruturais do locado. E assim sendo, na ponderação dos interesses em oposição, a que anteriormente se fez referência, não representa exigência demasiada -bem pelo contrário -

impor-se ao arrendatário que previamente tente a concordância da senhoria na realização de obras que notoriamente se traduzem em alteração substancial da estrutura do imóvel, recorrendo ao seu suprimento judicial ou provocando a intervenção das referidas autoridades administrativas em ordem a certificar, nos termos legais, a necessidade da realização de tais obras para o exercício da atividade em causa.

Não tendo sido essa a situação dos autos, somos levados a concluir que in casu se verifica de facto fundamento para resolução do contrato de arrendamento, não devendo manter-se por isso a sentença recorrida.

### **G - Conhecimento da reconvenção em substituição do tribunal recorrido.**

Os RR, em reconvenção pedem o pagamento de € 50.099,47 euros a título de indemnização por benfeitorias necessárias realizadas no prédio arrendado, e o pagamento de € 60.367,15 euros a título de indemnização por benfeitorias úteis, cujo levantamento alega ser impossível sem deterioração do locado.

Na sentença recorrida a Sra. Juíza a quo, considerou que, julgado improcedente o pedido de resolução do contrato de arrendamento, ficava prejudicado o conhecimento da reconvenção, não se tendo pronunciado sobre essa questão.

Considerando-se agora, em sede de recurso, procedente a resolução do contrato, impõe-se conhecer de tal questão, de harmonia com o disposto no artº 715º, nº2, do C. P. Civil.

É o que faremos em seguida.

Dispunha-se no nº 3 do art. 56º RAU (Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei nº 321B/90, de 15 de Outubro, aplicável ao presente caso), o arrendatário pode, em ação de despejo, fazer valer o seu direito a benfeitorias por via de reconvenção.

De acordo com o art. 1046º-1) C. Civil, na falta de estipulação em contrário, e fora dos casos do artº 1036º do C. Civil - obras urgentes - o locatário é equiparado ao possuidor de má-fé quanto a benfeitorias que haja feito na coisa locada.

Ou seja, conjugando o assim estatuído com o disposto nos arts. 1273º e 1275º C. Civil, resultava que o locatário tinha direito a ser indemnizado pelas benfeitorias necessárias e de levantar as úteis que haja realizado, não lhe assistindo o direito a levantar as voluptuárias, nem a ser por elas indemnizado.

Quanto às úteis e desde que não pudesse haver lugar ao seu levantamento por

detrimento do locado, tinha o locatário direito ao seu valor calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa.

São benfeitorias necessárias as que têm por fim evitar a perda, destruição ou deterioração da coisa, sendo úteis as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação, lhe aumentam, todavia, o valor e voluptuárias as que servem apenas para recreio do benfeitorizante - artº 216º, nº3, do C. Civil.

O artº 29º-1) da Lei 6/2006, aplicável aos contratos de arrendamento não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de Setembro, veio inovar, preceituando que “-Salvo estipulação em contrário, a cessação do contrato dá ao arrendatário direito a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé.”

No caso dos autos, considerado o que se referiu, temos de considerar que em nenhum dos casos se deverá falar em obras lícitas, mesmo em relação às obras tidas como urgentes, uma vez que não está demonstrada a mora do senhorio na realização dessas obras.

Todas as demais obras referidas ultrapassam o permitido em termos das pequenas deteriorações ou obras necessárias à adequação do locado ao fim a que se destina.

Não se trata por isso de aplicar in casu o disposto no referido artº 29º da Lei nº 6/2006.

Assiste no entanto aos RR o direito a serem indemnizados, como possuidores de má-fé - artº 1046º/1) do CC -pelas obras realizadas, uma vez que está comprovado (83) que não podem ser levantadas sem detrimento do prédio arrendado - artº 1273º, nº1 e 2, do CC.

É inquestionável que as obras referentes a (45) colocação novos tubos substituindo a canalização existente (45) e as obras de substituição e reparação da rede de esgotos, tubos de PVC, sifões e grelhas de ventilação (46), porque justificada pelo comprovado mau funcionamento e estado deficiente da canalização e sistema de esgotos anteriormente existente (75 e 76) inscrevem-se nas referidas benfeitorias necessárias. Em relação a estas obras haverá de considerar que está comprovado nos autos que

4) O local arrendado destina-se ao exercício da atividade industrial e comercial de cafetaria e exploração de bilhares. - al. D) dos factos assentes -;  
7) De acordo com a cláusula quinta do referido contrato o locatário pode levar a efeito, o local arrendado, a expensas suas, obras de adaptação ao fim a que o mesmo se destina. - al. G) dos factos assentes -;

8) Estabelece a cláusula sexta do mesmo acordo que quaisquer obras que possam alterar a estrutura do imóvel, obedecendo embora às imposições camarárias, carecem de autorização expressa do senhorio. - al. H) dos factos assentes -;

9) A cláusula sétima apresenta a seguinte redação “Ficarão a fazer parte integrante do local arrendado, todas as obras e benfeitorias efetuadas pelo locatário que não possam ser levantadas sem detrimento do mesmo, cabendo a este, porém, o direito de indemnização pelo seu valor, digo mesmo”. - al. I) dos factos assentes -;

Por força do assim clausulado, os RR podiam levar a cabo obras de adequação do arrendado ao fim a que se destina, sem necessidade de outra autorização que não a que ficava a constar expressa na cláusula quinta do contrato. Tais obras seriam assim lícitas, porque autorizadas, aplicando-se-lhes o disposto no artº 29º da Lei nº 6/2006 e o artº 1273º e 1275º do CC, conferindo assim aos RR o direito a serem indemnizados como possuidores de má-fé.

Quanto às demais, mesmo sendo de considerar-se como obras ilícitas, conferem aos RR o direito a serem indemnizados como possuidores de má-fé, nos termos e em conformidade com o disposto nos artigos 1046/1) e 1273º, ambos do CC, uma vez que se trata de benfeitorias que inegavelmente se traduzem num enriquecimento do imóvel, sendo como tal benfeitorias úteis.

Argumentava a Autora-reconvinda, no seu articulado de resposta, que o facto de ter sido acordado pelas partes contratantes que as benfeitorias, desde que não recuperáveis não seriam ressarcíveis, seria obstáculo à peticionada indemnização.

Está em causa o que ficou a constar da cláusula sétima do contrato celebrado. É o seguinte o teor da cláusula em questão:

“Ficarão a fazer parte integrante do local arrendado todas as obras e benfeitorias efetuadas pelo locatário que não possam ser levantadas sem detrimento do mesmo, cabendo a este, porém, o direito de indemnização pelo seu valor, digo mesmo”. - al. I) dos factos assentes.

É fora de dúvida que a palavra “digo” interposta em texto formal, máxime escritura pública, se destina a dar como não escrito o que inadvertidamente se fez constar de tal escrito, e que consta depois da palavra que se faz constar a seguir ao termo “digo”.

No caso dos autos é manifesto que o que se pretendeu foi dar como não escrito a referência “... cabendo a este, porém, o direito de indemnização pelo seu valor”.

Assim que, o que deve ter-se como tendo sido clausulado foi apenas que

ficariam a fazer parte integrante do local arrendado todas as obras e benfeitorias efetuadas pelo locatário que não possam ser levantadas sem detrimento do mesmo.

Nada estipularam por isso as partes contratualmente no que concerne à indemnização a pagar, seja para excluir expressamente essa indemnização, seja para consagrar contratualmente o direito do locatário à mesma, pelo que, no entanto, no silêncio do contrato, " ...salvo estipulação em contrário ..." (artigo 1046º-1, do C. Civil) rege o princípio supletivamente imposto de indemnização do locatário pelas benfeitorias realizadas nos termos previstos para o possuidor de má-fé.

Não tem assim fundamento a objeção que no seu articulado de resposta a autora reconvinde adiantou.

Assiste aos RR, ora recorridos, o direito a ser indemnizado nos termos previstos para o enriquecimento sem causa - artº 1273º, nº2, e artº 479º, nº 1 e 2, ambos do C. Civil.

Na conclusão do exposto deve a reconvenção proceder, condenando-se a Autora/reconvinda, ora recorrente, a pagar aos RR/reconvintes, ora recorridos, a quantia que vier a liquidar-se em execução de sentença - artº 661º-2) do C. P. Civil - relativamente ao custo das benfeitorias que nos termos da matéria de facto tida como assente - factos 40 a 72 - foram realizadas pelos RR/reconvintes no locado, sendo a indemnização a calcular segundo as regras do enriquecimento sem causa, tendo como limite máximo o do pedido reconvenicional.

+

DE HARMONIA COM O EXPOSTO, ACORDAM NA SECÇÃO CÍVEL DESTA TRIBUNAL DA RELAÇÃO NOS SEGUINTE TERMOS:

I - CONCEDEM PROVIMENTO AO AGRAVO INTERPOSTO DA DECISÃO QUE CONDENOU A AUTORA COMO LITIGANTE DE MÁ-FÉ, REVOGANDO EM CONSEQUÊNCIA ESTA DECISÃO.

II - NEGAM PROVIMENTO AO AGRAVO INTERPOSTO DA DECISÃO QUE INDEFERIU O DESPEJO IMEDIATO, CONFIRMANDO A DECISÃO RECORRIDA AINDA QUE POR FUNDAMENTO NÃO COINCIDENTE COM OS QUE DESTA CONSTAM;

III - JULGAM A APELAÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE E, COM FUNDAMENTO NA REALIZAÇÃO PELOS RR, E SEM CONSENTIMENTO DA AUTORA, DE OBRAS QUE ALTERAM SUBSTANCIALMENTE A ESTRUTURA EXTERNA E A DIVISÃO INTERNA DO PRÉDIO ARRENDADO, E POR REFERÊNCIA AO DISPOSTO NO ARTº 64º/1/D) DO RAU, DECLARAM RESOLVIDO O CONTRATO DE ARRENDAMENTO CELEBRADO ENTRE

AUTORA E RR, CONDENANDO ESTES A ENTREGAR DE IMEDIATO O PRÉDIO À AUTORA, LIVRE E DESOCUPADO DE PESSOAS E BENS;  
IV - MAIS JULGAM PARCIALMENTE PROVADO E PROCEDENTE O PEDIDO RECONVENCIONAL DEDUZIDO PELOS RR E EM CONSEQUÊNCIA CONDENAM A AUTORA A PAGAR AOS RR, A TÍTULO DE INDEMNIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS REALIZADAS E COMPROVADAS NOS AUTOS, O VALOR, A LIQUIDAR EM EXECUÇÃO DE SENTENÇA, CORRESPONDENTE À INDEMNIZAÇÃO ENQUANTO POSSUIDORES DE MÁ-FÉ, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 1043º/1), 1273º, DO C.CIVIL, TENDO COMO LIMITE MÁXIMO O VALOR PETICIONADO PELOS RR A TÍTULO DE INDEMNIZAÇÃO POR ESSAS MESMAS OBRAS.

CUSTAS PELA RECORRENTE NO AGRAVO EM QUE FOI NEGADO PROVIMENTO, E NA APELAÇÃO, NO QUE CONCERNE AO PEDIDO RECONVENCIONAL.

CUSTAS PELOS RR NA APELAÇÃO, RELATIVAMENTE À AÇÃO.  
SEM TRIBUTAÇÃO NO AGRAVO QUE LOGROU PROVIMENTO.

Porto, 29 de Setembro de 2011

Evaristo José Freitas Vieira

José da Cruz Pereira

Manuel Lopes Madeira Pinto