

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 2208/09.4TJPRT.P1**

**Relator:** RUI MOURA

**Sessão:** 06 Dezembro 2010

**Número:** RP201012062208/09.4TJPRT.P1

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO.

**Decisão:** ALTERADA.

**ARRENDAMENTO COMERCIAL**

**ACTUALIZAÇÃO DE RENDA**

**PLACA DE PUBLICIDADE**

## Sumário

I - A actualização das rendas a que se refere o artº 1077º. 2. d), do Código Civil, opera ainda que o senhorio tenha procedido a actualizações de renda durante o intervalo de tempo considerado (3 anos).

II - A autorização escrita do senhorio no sentido de permitir que o inquilino aponha dizeres publicitários na porta de entrada do prédio do arrendado, para efeitos de obtenção da licença camarária, na ausência de qualquer cláusula do contrato de arrendamento, vale sem qualquer limite temporal, enquanto não for revogada.

III - A omissão da Ré da não colocação dos dizeres é ilícita e geradora de responsabilidade civil - artigo 483º, 1 do C.Civil, já que tal privação acarreta uma perda temporária de poderes de fruição, e é esse o dano indemnizável.

## Texto Integral

Apelação

Processo nº 2208/09.4TJPRT.P1 vindo dos Juízos Cíveis da Comarca do Porto -  
.º Juízo - .ª secção

1º Adj.: Des. Cristina Maria Tavares Coelho

2º Adj.: Des. Maria Adelaide Domingos

225-P-arred-10-2208

Acordam os Juízes na 5ª Secção Judicial do Tribunal da Relação do Porto:

## I - RELATÓRIO

B..... E C....., casados, advogados, que usam os nomes profissionais B1..... e C1....., com escritório na Rua ....., .., .º, Porto, intentaram em 11-12-2009, a presente acção declarativa de condenação - Decreto-Lei nº 108/2006, de 8 de Junho-, demandando D....., LDA., com sede na Rua ....., .., .º, Porto, aduzindo em suma que:

O senhorio anterior acordou com os AA em Novembro de 2007 que a actualização da renda de 1.025 não teria lugar uma vez que naquela data os AA tinham acabado de proceder a expensas suas a diversas reparações no arrendado; e que em 27-11-2008 a referida anterior senhoria procedeu à actualização da renda devida pelos AA por aplicação do coeficiente legal de 1.028, fixando-se esta no montante de € 290,22 (que actualmente se mantém). E que em Novembro de 2009 a Ré (actual senhoria) procedeu à actualização de rendas por aplicação dos coeficientes de 1.031, 1.025 e 1.028 respeitantes aos anos de 2007, 2008 e 2009, declarando-lhes que a renda devida passaria a ser de € 306,00.

E, ainda, que substituiu a porta de entrada do prédio e removeu a placa indicadora de escritório dos Autores Advogados. Invocam danos que tal conduta gerou para si próprios.

Concluem pedindo que:

- sejam declaradas nulas e de nenhum efeito as comunicações efectuadas pela Ré aos AA com vista à actualização de rendas por aplicação dos coeficientes legais publicados para vigorarem nos anos de 2007, 2008 e 2009;
- seja a Ré condenada a reconhecer que o valor da renda respeitante ao arrendado sito na Rua ..... .. - .º - . no Porto, para vigorar no ano civil de 2010 é de € 290,22;
- seja a Ré condenada a restituir aos AA a importância de € 15,78, acrescida dos respectivos juros moratórios, desde a data de pagamento de cada um dos excessos de renda até integral pagamento;
- seja a Ré condenada a proceder à recolocação imediata da placa/dizeres indicativos ou sinalizadores do escritório dos AA nas exactas condições em que aquela afixação se encontra licenciada pela Câmara Municipal .....
- e condenar-se a Ré a pagar aos AA, a título de indemnização pela privação do uso da sobredita placa identificativa, a quantia diária de € 20,00 desde 3-12-2009 até à data da sua recolocação.

Juntam documentos e procuração.

Uma vez citada, veio a Ré contestar, por impugnação, alegando que a actualização da renda é perfeitamente legal, e que aquando da substituição da porta de entrada o vidro partiu-se perdendo-se irremediavelmente os "dizeres"/dístico; e que a porta é diferente da anterior; e coloca em causa os prejuízos que os AA alegam, concluindo pela improcedência.

Junta documentos e procuração.

Tomam os AA posição quanto aos documentos juntos pela Ré - fls. 130 a 132.

\*

Fixou-se o valor da causa. Saneou-se o processo. Realizou-se audiência de discussão e julgamento com gravação da prova. Fixou-se a matéria de facto, motivadamente.

Os factos dados como provados na 1ª instância são os seguintes:

1- Os AA exercem a advocacia desde 1987, são titulares das Cédulas Profissionais nº ....-P e ....-P, respectivamente, e têm o seu escritório instalado na Rua ....., .. - .º andar, sala ., no Porto. - artigo 1º da p.i.-.

2- A Ré é a actual proprietária do prédio urbano onde se localiza o mencionado escritório profissional dos AA sito na dita Rua ....., Nº .. a .., freguesia de ....., desta cidade, composto de cave, rés-do-chão e sete andares, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o nº 955/19990128 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 6145, conforme certidão permanente do registo predial com o código de acesso PP-D167-60190-131212-000955, junta- artigo 2º da p.i.-.

3- A Ré adquiriu esse edifício através de escritura de compra e venda exarada em 22-12-2008, a fls. 110 e seguintes do livro 183 do Cartório Notarial da E..... - artigo 3º da p.i.-.

4- Por contrato de arrendamento celebrado em 30/12/2005, a anterior proprietária do prédio (a sociedade F....., S.L) cedeu a ambos os AA conjuntamente, mediante a contrapartida do pagamento da respectiva renda, o uso e fruição do escritório denominado sala ., localizada no .º andar do descrito prédio- artigo 4º da p.i.-.

5- O arrendamento teve início em 01/01/2006, foi celebrado por tempo indeterminado, destinando-se o arrendado a escritório de advocacia dos AA. - artigo 5º da p.i.-.

6- A renda anual ajustada foi de € 3.360,00, pagável em duodécimos mensais de € 280,00, à senhoria, no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que dissesse respeito.- artigo 6º da p.i.-.

7 - Antes da celebração do contrato de 30/12/2005, e ininterruptamente desde

01/04/1991, já os AA mantinham o seu escritório profissional de advocacia no sobredito prédio, por efeito de acordo verbal então concluído com o proprietário antecedente G....., representado pelo seu genro e procurador H....., usando e fruindo do respectivo espaço e pagando as rendas devidas.- artigo 7º da p.i.-

8 - Entre 01/04/1991 e 31/03/1997, os AA tinham o dito escritório instalado na designada sala C do 3º andar, tendo mudado para a contígua sala A do mesmo piso (sem qualquer solução de continuidade e por conveniência mútua de senhorio e arrendatários) a partir de 01/04/1997.- artigo 8º da p.i.-

9 - Em Novembro de 2007, e com efeitos reportados ao mês de Janeiro de 2008 (renda de Fevereiro). a então senhoria F....., S.L. entregou aos AA uma carta destinada à actualização de renda, por efeito da aplicação do coeficiente legal de 1.025 publicado para vigorar naquele ano.- artigo 9º da p.i.-

10- Porém, a dita senhoria e os AA acordaram de imediato que não haveria lugar ao aumento comunicado, uma vez que estes últimos tinham acabado de proceder (a expensas próprias) a diversas reparações no arrendado, em especial à pintura interior completa, conserto dos estores e da instalação sanitária.- artigo 10º da p.i.-

11- Em 27-11-2008, e com efeitos reportados à renda do mês de Fevereiro de 2009, a então senhoria F....., S.L. procedeu à actualização da renda devida pelos AA, por aplicação do respectivo coeficiente legal de 1.028, fixando-se esta no montante actual de € 290,22 mensais.- artigo 12º da p.i.-

12 - Com datas de 18/11/2009 e 24/11/2009, a R. endereçou aos AA duas cartas de idêntico teor, destinadas à actualização de rendas nos termos da alínea d) do nº 2 do artigo 1077º do C.C., por aplicação dos coeficientes legais de 1.031, 1.025 e 1.028, respeitantes aos anos de 2007, 2008 e 2009, declarando-lhes que a renda devida passaria a ser, a partir daquela que se venceria em Dezembro de 2009, de € 306,00 mensais.- artigo 13º da p.i.-

13 - Através de cartas datadas de 23/11/2009 (recebida no dia seguinte) e 25/11/2009, os AA declararam à R. que não aceitavam a referida actualização de rendas, notificando-a expressamente para reconhecer a inexistência de fundamento legal para o aumento decorrente da aplicação dos coeficientes legais publicados para vigorarem nos anos de 2007, 2008 e 2009, o que a senhoria não fez.- artigo 14º da p.i.-

14 - Porém, por mera cautela e de modo a não correr o mínimo risco, em 04/12/2009, os AA procederam ao pagamento da renda respeitante ao mês de Janeiro de 2010, mediante transferência bancária para a conta da Ré e pelo valor comunicado de € 306,00.- artigo 15º da p.i.-

15 - Na mesma data, notificaram a Ré que tal pagamento não representava de

nenhum modo a aceitação do aumento de renda, ficando este condicionado à apreciação judicial da sua legalidade.- artigo 16º da p.i.-

16 - No dia 11/11/2009, a Ré procedeu à substituição da porta de entrada do edifício sito na Rua ....., .., nesta cidade, tendo retirado a que ali se encontrava e colocado outra nova com dimensões similares, conforme se verifica pela fotografia junta como doc.19, junto com a pi. - artigo 17º da p.i.-

17 - No vidro da porta então substituída, encontrava-se afixada a placa indicadora do escritório dos AA., consistente nos dizeres C1..... - B1..... - ADOGADOS - 3º andar, em letras autocolantes translúcidas, com as dimensões de 0,67 m por 0,26 m, numa área total de 0,17 m2. - artigo 18º da p.i.-

18 - Tal placa de sinalização achava-se ali colocada há mais de 18 anos, tendo sido licenciada pela Câmara Municipal ..... no ano de 2004, a coberto do Processo nº 32729/04/DMSF, para efeito de outras utilizações de espaço público - anúncios não luminosos. - artigo 20º da p.i.-

19 - Os AA pagaram e pagam todos os anos as taxas municipais devidas pela descrita afixação, encontrando-se igualmente paga a taxa respeitante ao ano de 2009. - artigo 21º da p.i.-

20 - A afixação da placa ou dizeres indicativos do escritório dos AA tinha sido expressamente autorizada, verbalmente e por escrito, pelo anterior proprietário do prédio, conforme se extrai da certidão camarária adiante junta. - artigo 22º da p.i.-

21 - Para obtenção do licenciamento camarário, os AA tiveram que apresentar a referida autorização junto da Câmara Municipal, bem como requerimento, recibo de renda, memória descritiva, duas fotos do local, planta topográfica e declarações de situação regularizada perante a Fazenda Nacional- artigo 23º da p.i.-

22 - Ainda no dia 11/11/2009, os AA entregaram à legal representante da Ré a cópia dos documentos comprovativos do licenciamento municipal da placa e liquidação das respectivas taxas, tendo-lhe logo dito que deveria proceder de imediato à sua recolocação. - artigo 24º da p.i.-

23 - A coberto das suas referenciadas cartas de 23/11/2009 e 25/11/2009, os AA ainda notificaram a Ré para, no prazo de 5 dias úteis, proceder à recolocação da placa/dizeres indicativos e sinalizadores dos nomes, actividade e andar do seu escritório, nas exactas condições em que tal dístico se encontra licenciado pela Câmara Municipal ....., sob pena de procedimento judicial. - artigo 25º da p.i.-

24 - Após a remoção daquela placa ou dizeres identificativos, os clientes \_ dos AA e outras pessoas que tinham necessidade de se deslocarem ao escritório, passaram a ter dificuldades em localizar o edifício respectivo e o andar onde

se encontra instalado. - artigo 29º da p.i.-.

25 - Consultas, reuniões e até uma conferência com Administradores da Insolvência foram atrasadas ou adiadas. artigo 30º da p.i.-.

26 - Ocorreram e continuam a ocorrer atrasos na entrega de documentos, muitas vezes urgentes para a instrução de processos judiciais. - artigo 31º da p.i.-.

27 - Muitos clientes apenas conseguem chegar ao escritório dos AA. com recurso a chamadas prévias via telemóvel, tendo que perguntar qual o edifício e piso a que devem dirigir-se. - artigo 32º da p.i.-.

28 - Uma cliente da A. C1..... chegou ao extremo de lhe telefonar perguntando, face ao desaparecimento de toda a identificação exterior, para onde tinha mudado o seu escritório ou se porventura tinha deixado de advogar. - artigo 33º da p.i.-.

29 - Do teor do art. 19º da petição inicial provou-se apenas que: "No dia 5 de Novembro de 2009 a Ré afixou o aviso constante de fls. 107 do processo em papel (Doc. 4 junto com a contestação) e cujo teor aqui dou por integralmente reproduzido. "

30 - Do teor do art. 26º da petição inicial provou-se apenas que: "Até à data a Autora não recolocou a referida placa/dístico ".

31 - Do teor do art. 28º da petição inicial provou-se apenas que: "Naquela área da Rua ....., junto da estação de ....., outros edifícios acolhem escritórios de advogados e os prédios contíguos têm entradas e aspectos muito semelhantes e incaracterísticos".

32- Do teor dos arts. 37º e 38º da petição provou-se apenas que: " Embora os 1º a 4º andares do prédio sito na Rua ..... n. ° .. se destinem e estejam licenciados para a instalação de escritórios, a Ré tem vindo a convertê-los em habitações; sendo que no 3º andar do edifício apenas a sala ocupada pelos AA se destine, ainda, a escritório, dado que o destino das salas B, C e D foi alterado para habitação".

33- Do teor do art. 39º da petição inicial provou-se apenas que: "Em 26-11-2009 a Ré endereçou aos AA carta que se encontra junta aos autos como doc. 25 junto com a petição inicial (fls. 75 e 76 do processo em papel) cujo teor aqui dou por integralmente reproduzido e em cujas últimas linhas consta o seguinte:

"... Poderá inferir-se da leitura da V/ carta a que agora procurámos responder que existe algum mal-estar no espírito de V. Exas. quanto às condições que, sem favoritismos, procurámos criar equilibradamente a todos os condóminos. Assim, comunicamos que, caso pretendam cessar o contrato de arrendamento, poderão fazê-lo de imediato ou até ao final do próximo mês de Dezembro, portanto sem suportar o aumento de renda a que legalmente temos direito,

sem guardar o período de pré-aviso previsto".

34 - Do teor do art. 28º e 29º da contestação dá-se como provado que: "Desde que a Ré adquiriu o imóvel em causa recebeu diversas queixas acerca do estado anterior da porta, designada mente que esta se encontrava em mau estado, com sinais de ferrugem e buracos, que normalmente não fechava e que não oferecia condições de segurança."

35 - Do teor do art. 30º da contestação, que: "Os inquilinos referiam ainda as caixas de correio deveriam deslocar-se para o exterior e ali fossem acessíveis ao carteiro e demais pessoas."

36 - Do teor do art. 31º da contestação, que: "Foi atendendo ao estado da porta, bem como para bem-estar e segurança dos inquilinos que a Ré procedeu à substituição da porta, de molde, ainda, a que as caixas de correio passassem do interior do prédio para o exterior".

37 - Do teor do art. 32º da contestação, que: "A nova porta tem uma parte fixa metálica, onde se encontram agora as caixas de correio com acessibilidade do exterior do prédio".

38 - Tal solução, feita com o único intuito de beneficiar e garantir a segurança dos inquilinos do prédio, importou para a Ré uma despesa de cerca de Euros: 2.000,00 - art. 33º da contestação-.

39 - Do teor do art. 37º da contestação ficou provado que a placa referente ao escritório dos AA se tratava de uns dísticos em autocolante (letras e números) indicativos do nome profissional dos AA, actividade e andar onde se situava o referido escritório (tudo nos termos da fotografia de fls. 67 do processo em papel (Doc. 21 junto com a p.i.) que aqui dou por integralmente reproduzida.

40 - Do teor do art. 39º da contestação provou-se apenas que: "Quando a anterior porta foi retirada, o seu vidro partiu-se e os dísticos/autocolantes rasgaram-se ficando destruídos e inutilizáveis.

41- Do teor do art. 42º da Contestação Provou-se que "A nova porta pelo facto de ter uma parte fixa com caixas de correio e, portanto, ter um vidro de dimensões muito inferiores ao da porta antiga - tudo conforme a fotografia de fls. 65 do processo em papel - não comporta a colocação de um dístico semelhante ao anterior".

42 - Do teor do art. 53º da contestação deu-se como provado apenas que "Em 15 de Dezembro de 2009 a Ré através da carta junta aos autos a fls. 108 (doc. n.º 5 junto com a contestação) cujo teor aqui dou por integralmente reproduzido refere aos AA que ... tivemos conhecimento de que poderá vir a ser debitada pela Câmara Municipal ....., a prestação relativa a 2010, caso a licença não tenha sido anulada até 30 de Novembro de 2009, pelo que assumimos a responsabilidade pelo seu pagamento.

\*

Na 1ª instância, com a aplicação do direito a estes factos, e atentos os pedidos, decidiu-se:

...decido julgar a presente acção parcialmente procedente, por provada e consequentemente:

-declaro nulas e de nenhum efeito as comunicações efectuadas pela Ré aos AA com vista à actualização de rendas por aplicação dos coeficientes legais publicados para vigorarem nos anos de 2007,2008 e 2009;

- condeno a Ré a reconhecer que o valor da rendas respeitante ao arrendado sito na Rua ..... .. - .º - A no Porto, para vigorar no ano civil de 2010 é de € 290,22;

- condeno a Ré a restituir aos AA a importância de € 15,78 relativa a cada uma das rendas já pagas, acrescida dos respectivos juros moratórios à taxa legal, desde a data de pagamento de cada um dos excessos de renda até integral e efectivo pagamento;

- condeno a Ré a proceder à recolocação imediata da placa/dizeres indicativos ou sinalizadores do escritório dos AA nas exactas condições em que aquela afixação se encontra licenciada pela Câmara Municipal ..... com a visibilidade melhor possível;

- e condeno a Ré a pagar aos AA, a título de indemnização pela privação do uso da sobredita placa identificativa, a quantia de € 1.500,00; sendo que após o trânsito em julgado da presente sentença, condeno a Ré no pagamento da quantia diária de € 20,00 até à data da sua (da placa) recolocação.

Custas a cargo da Ré (uma vez que o decaimento dos AA é mínimo e, como tal, inquantificável).

Inconformado, recorre a Ré, recurso admitido como de apelação, a subir imediatamente, nos próprios autos, e efeito meramente devolutivo.

\*

No recurso a Apelante conclui copiosamente assim:

1. No entender da Apelante resultam dos autos os elementos e requisitos, de facto e de direito, para que o Tribunal a quo a tivesse absolvido integralmente do pedido.

2. Pois, desde logo, no que se refere à actualização de rendas efectuada pelo senhorio através do envio das cartas de 18.11.2009 e de 24.11.2009, com o devido respeito, discorda a Apelante inteiramente da manifestada pela Mma. Juíza a quo, de que a al. d) do nº 2 do Art. 1077º do C.C. não ter aplicação quando a senhoria tenha procedido a uma qualquer actualização durante o intervalo de tempo aí considerado (três anos), visto ser perfeitamente contrária ao que prescreve referido normativo legal, nem o mesmo abrir

qualquer excepção (do género da referida na douta sentença), para o exercício da faculdade aí concedida.

3. O que resulta do disposto na al. d) do nº 2 do Art. 1077º do Cód. Civil é que, desde que não tenha passado mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação, os coeficientes da actualização podem ser aplicados em anos posteriores.

4. E foi isto o que a Ré fez através da actualização que os Autores vieram pôr em causa: aplicou os coeficientes, que não haviam sido anteriormente aplicados, referentes aos anos de 2007 e 2008, na renda para vigorar no ano de 2010.

5. A circunstância de a senhoria, na actualização a que procedeu no ano de 2009, não ter aplicado os coeficientes dos dois anos anteriores em que não procedeu a actualização, não pode ser interpretada como uma renúncia em termos definitivos e para futuro à aplicação desses coeficientes. Significa, tão só, que não os quis aplicar na actualização para vigorar no ano de 2009, mas não renunciou, e nada impediria de os aplicar no ano seguinte, ainda dentro do prazo de três anos fixado na lei - como de facto veio a ser feito.

6. De igual modo, o facto de os AA e a senhoria anterior terem acordado que não se procederia a qualquer aumento de renda no ano de 2008, não significa nada mais que isso mesmo: em 2008 a renda não seria, e não foi, aumentada. Não implica nem significa uma renúncia definitiva à aplicação - noutro ano - do coeficiente aprovado para vigorar em 2008.

7. Desta forma, a actualização assim operada não é violadora do estatuído no Art. 1057º do Cód. Civil, tal como não viola, nem afecta em nada o princípio "emptio non tollit locatum", visto a segurança e estabilidade dos locatários estar protegida, a este respeito, com o cumprimento do preceituado no Art. 1077º do Cód. Civil.

8. Assim, a actualização de rendas a que procedeu a Ré, ora Apelante, para vigorar no ano 2010, é perfeitamente válida e eficaz, tendo a decisão do tribunal a quo a este respeito violado a al. a) do Art. 1038º e a al. d) do nº 2 do Art. 1077º ambos do Cód. Civil.

9. Quanto ao facto referido na sentença de as comunicações da Ré de actualização de renda, enviadas aos AA., violarem o prazo fixado na al. c) do nº 2 do Art. 1077º e ainda por a última correcção ter ocorrido em Fevereiro de 2009 (ou seja, a partir da renda vencida em Janeiro de 2009), e ser por isso ilegal uma nova correcção a vigorar logo a partir de Janeiro, tratou-se de um mero lapso da Ré, como ela própria admitiu no artigo 25º da sua contestação, o qual foi sanado logo que detectado, como referiu a Ré no artigo 26º da contestação, através do envio da carta cuja cópia foi junta como o Doc. 1 da contestação (fls. 103 dos autos), e do cheque aí referido.

10. Confessaram os AA., terem recebido a referida carta, cuja cópia consta de fls 103 dos autos, bem como o cheque a que ela faz referência (no seu requerimento de resposta a documentos, a fls. 124 dos autos), pelo que, consideramos que na douta sentença em apreço não foi devidamente valorado este documento, não lhe sendo sequer feita qualquer referência.

11. Assim, sendo devidamente valorado tal documento (de fls. 103 dos autos), deverá, conseqüentemente, o artigo 26º da contestação ser considerado provado.

12. Desta forma, a Apelante, com todo o respeito, não pode deixar de estar em inteiro desacordo com o que refere a douta sentença ao considerar a ilegalidade das comunicações da Ré por violação das als. b) e c) do nº 2 do Art. 1077º do Cód. Civil, já que a referida situação, com a carta, cuja cópia se encontra a fls. 103 dos autos, e a devolução aos AA. do excesso de renda pago (referente à renda de Janeiro de 2010, vencida em Dezembro de 2009), deve ser considerada completamente sanada.

Isto posto,

13. No que se refere à questão da placa identificativa dos AA. e da sua actividade, que se encontrava na porta, que foi substituída, de entrada do prédio propriedade da Ré, refira-se antes de mais, que o contrato de arrendamento que está em causa nos presentes autos, celebrado entre a anterior proprietária do prédio e os AA. em 30 de Dezembro de 2005, com início de vigência em 01 de Janeiro de 2006, junto pelos AA., sob o Doc. 3 da p.i. (fls 39 e 40 dos presentes autos), não refere qualquer placa identificativa dos AA., ou autoriza a sua colocação ou manutenção.

14. A sucessão da Ré nos direitos e obrigações do locador, nos termos do Art. 1057º do Cód. Civil, operada com a transmissão da posição contratual do locador, na sequência da compra do prédio onde se encontra a sala arrendada aos AA., apenas diz respeito ao presente contrato de arrendamento e aos acordos e autorizações ocorridos na sua vigência - e não a relações eventuais e acordos ou autorizações ocorridos na constância de anteriores arrendamentos, já não vigentes.

15. E a autorização escrita dada por um anterior proprietário do imóvel respeitante à placa ou dístico em causa, tendo ocorrido em 04.10.2004, como se infere do documento junto pelos AA. de fls. 74 dos autos, portanto antes da celebração deste contrato - o qual não lhe faz qualquer referencia - não pode vincular a Ré. Até porque, a Ré nunca foi informada, antes de ocorrer a retirada da porta da entrada, da existência de tal autorização, bem como de qualquer licenciamento camarário a propósito de tal dístico ou placa.

16. Não estando a Apelante, vinculada a qualquer autorização de colocação de placa, a manutenção da mesma naquela porta só pode, ou poderia, ser

encarada como uma mera tolerância do senhorio - que, obviamente, não é vinculativa.

17. Tendo ocorrido - aliás fortuitamente - o desaparecimento da placa, a Ré não pode ser obrigada à sua recolocação (ou de outra do género), ou mesmo a autorizar a recolocação pelos AA.; E muito menos pode ser obrigada a indemnizar os AA. por qualquer alegado dano decorrente de privação de uso da placa.

18. Neste sentido, discorda em absoluto a Ré das condenações de que foi alvo na douta sentença em apreço, de recolocar a placa e indemnizar os AA. pela sua privação, considerando tal condenação a este respeito violadora do direito de propriedade da Ré, previsto nos Arts. 1302º ss. do Cód. Civil.

Sem prescindir,

19. ainda que se considere que, pese embora o que se acabou de referir, a situação da placa estaria salvaguardada a favor dos AA. à luz do princípio "emptio non tollit locatum", o que a Ré nos termos acima expostos não aceita, mas apenas por hipótese admite, de igual modo, não assiste qualquer razão para o que alegam e peticionam os AA. na p.i. a este propósito, bem como para as condenações que a este título sofreu a ora Apelante, dado que, em toda a situação que envolveu a perda da placa, actuou de forma lícita e de boa fé.

20. Como veremos, ainda nesta hipótese, a decisão teria que ser contrária à proferida, pois está em completa oposição ao que se provou, e portanto aos seus fundamentos de facto, padecendo assim do vício previsto, na al. c) do nº 1 do Art. 668º do C.P.C., para além de que, também como verificaremos, a sentença chega mesmo a ser inexequível, no que diz respeito à recolocação da placa.

21. Na verdade, e de acordo com a resposta dada na sentença aos artigos 28º, 29º, 30º e 31º da contestação, foi atendendo ao muito mau estado da porta, bem como ao bem-estar e segurança dos inquilinos, que a Ré, em 11.11.2009, procedeu à sua substituição por uma nova porta de molde ainda a que as caixas do correio passassem do interior para o exterior do prédio.

22. A Ré teve o cuidado de avisar todos os inquilinos do prédio (e, de entre eles, os AA.), através da afixação de um dístico em local bem visível de todos no prédio, desde o dia 5 ao dia 11 de Novembro, a respeito da substituição da porta e da data em que tal ocorreria (cfr. resposta dada ao artigo 19º da p.i. e 34º da contestação).

23. Os AA., apesar de avisados, da forma descrita, de que a porta ia ser substituída por outra diferente, nada fizeram no sentido de salvaguardarem a placa (consistindo nuns dísticos em papel auto-colante, como se descreve na resposta ao artigo 37º da contestação) que se encontrava colada ao vidro da porta que ia ser retirada, nem se dirigiram à Ré para a informarem - antes da

substituição - que a placa fora autorizada anteriormente e se encontrava licenciada, e ser combinada ou acordada uma solução alternativa.

24. Ao ser retirada a porta anterior, o seu vidro partiu-se, e os dísticos auto-colantes, em que consistia a placa em causa, rasgaram-se ficando destruídos e inutilizáveis (cfr. resposta dada ao artigo 39º da contestação); situação foi, obviamente, accidental.

25. Certo é que para a perda da placa dos AA. em nada contribuiu a Ré que se limitou a, em benefício de todos os inquilinos, e no sentido de satisfazer diversas reclamações e solicitações, substituir uma porta danificada por outra nova.

26. Acresce que, tal como resultou provado - atenta a resposta expressa na douta sentença aos artigos 30º, 31º, 32º e 42º da contestação - a nova porta, porque, para satisfazer as solicitações dos inquilinos e para assegurar o seu bem-estar e segurança, tem uma parte fixa metálica, onde se encontram agora as caixas de correio com acessibilidade do exterior do prédio e, portanto, tem um vidro de dimensões muito inferiores ao da antiga porta, não comporta a colocação de um dístico semelhante ao anterior.

27. A conduta da Ré, aquando da substituição da porta pautou-se, assim, de acordo com o exposto e, aliás, com a matéria que resultou provada, pelos princípios da boa fé, tendo actuado de forma lícita, não se podendo, assim, estar de acordo com a opinião expressa na douta sentença a este propósito.

28. Refira-se, em jeito de à parte, que, a própria Ré, sem que ninguém lho tivesse pedido, assim que a porta foi substituída e logo que se verificou toda a ocorrência exposta, colocou sobre a caixa de correio dos AA., no exterior da porta nova uma indicação com os dizeres" Sr. Dr. B1.....", conforme consta de teor de artigo 61º da contestação. Este facto foi considerado como não provado na douta sentença, o que a nosso ver não está correcto, devendo ser considerado provado, já que os próprios autores o admitem no seu requerimento de fls. 124 a 127 dos autos, onde se pode ler, a fls. 127, "... como se provará por simples inspecção ao local, trata-se de um espaço ... onde a Ré colocou os dizeres Dr. B1..... ..".

29. Entende a Apelante que, estando os AA. avisados - como se provou, através do aviso afixado pela Ré - da substituição da porta por uma outra nova, e sabendo eles que tinham uma placa na porta e que ela estava autorizada e licenciada para aquela porta deveriam, como exigem os princípios da boa-fé, ter contactado a Ré no sentido de previamente a informarem da autorização e licenciamento da placa e estudarem soluções alternativas. O que não fizeram.

30. Acresce que, autorização que foi dada por um dos anteriores proprietários do prédio relativamente à placa em causa, bem como o respectivo licenciamento camarário referem-se à colocação da mesma na anterior porta

do prédio (confira-se o documento de fls. 142 dos autos), e, atendendo à substituição da porta, por uma completamente diferente, a mesma autorização e especialmente aquele licenciamento não podem mais ser válidos, dado ter ocorrido uma alteração das circunstâncias que estiveram na sua base - a porta é outra e não comporta idêntico dístico.

31. Assim, atento o referido, a factualidade exposta e a conduta da Ré onde não se vislumbra má fé, culpa ou responsabilidade pelas ocorrências, nunca deveria ou poderia ter sido condenada a recolocar a placa nas exactas condições em que aquela afixação se encontra licenciada, até porque isto é agora impossível, portanto inexequível, dado que se encontra licenciada uma placa com as dimensões da anterior placa dos RR. (e a actual porta, como está provado, não a comportaria) para a porta que aí se encontrava anteriormente, tal como nunca deveria nem poderia ter sido condenada em qualquer indemnização aos AA. por alegados danos de privação do uso ou por mora na recolocação da placa, atento todo o seu procedimento, motivações e nenhuma responsabilidade lhe poder ser atribuída.

Ainda sem prescindir,

32. Mesmo que se considerasse que a Ré, por qualquer motivo, é responsável por indemnizar os AA. pela privação do uso da placa, no que a ora Apelante não pode estar de acordo por, como se verificou, não lhe poder ser assacada qualquer responsabilidade, e apenas por hipótese e admite, nunca pode a Apelante estar de acordo com os montantes indemnizatórios exorbitantes em que foi condenada, por serem manifestamente excessivos, e desprovidos de qualquer sustentabilidade factual ou legal.

33. A própria sentença que refere, na sua fundamentação, que "... no que tange à indemnização a atribuir aos AA., temos que referir que os AA. não demonstraram um quantum efectivo dos seus prejuízos", e, na verdade, estes não alegaram, e muito menos lograram provar, a ocorrência de qualquer prejuízo concreto causado pela falta de placa ou qualquer efectivo dano relacionado com a falta de placa, mas apenas os referidos incómodos.

34. Tendo em conta o que alegaram e o que provaram os AA., em termos de ocorrências causadas pela privação da placa parece-nos, desde logo excessiva e desproporcional a indemnização em que foi condenada a Ré, de Euros: 1.500,00, tal como a penalidade diária fixada pela mora na colocação da placa para depois do trânsito em julgado da sentença.

34. E ainda mais excessiva e desproporcional se torna se a analisarmos, tendo em tendo juízos de equidade, e levando em considerações não só o alegado pelos AA. em termos dos incómodos causados privação da placa, mas também o valor da renda do escritório que continuaram e continuam a usufruir em pleno, o facto de nada ser pago à senhoria pelo uso da placa.

35. Refira-se que a indemnização fixada na douta sentença corresponde a cerca a 5 meses de renda do escritório. O que é manifestamente injusto, visto que usufruíram sempre, e em pleno, do seu escritório, e não demonstraram terem tido qualquer prejuízo que pudesse justificar tal indemnização.

36. Resulta, assim, do que se expôs, ser manifestamente excessiva, injusta, desproporcional a qualquer prejuízo alegado ou demonstrado, e violador do princípio de equidade que, nos termos do nº 2 do Art. 5669 do Cód Civil, deveria ter inspirado a douta sentença, a indemnização de Euros: 1.500,00, em que a Ré foi condenada, tal como a de Euros: 20,00 por cada dia de mora na colocação da placa depois do trânsito em julgado da sentença,

37. isto mesmo na hipótese de não se considerar, como considera a Apelante, que por não ter cometido qualquer ilícito, nem ter actuado de má fé, em nada ter que indemnizar os AA ... bem como, como não poder ser obrigada a recolocar a placa nos termos prescritos na douta sentença.

38. A sentença recorrida violou assim, por errada interpretação e aplicação, o disposto na al. a) do Art. 1038º, al. d) do nº 2 do Art. 1077º, 1302º e ss e nº 2 do Art. 566º todos do Cód Civil, padecendo ainda do vício previsto na al. c) do nº 1 do Art. 668º do C.P.C.

Conclui pela revogação da sentença proferida e sua substituição por outra que absolva integralmente a Ré dos pedidos e das custas, e, caso não seja esse o entendimento, deverá, pelo menos, ser alterada parcialmente a sentença por outra que reduza o valor da indemnização (ou indemnizações) em que a Ré, ora Apelante foi condenada.

\*

Os Apelados contra-alegam e concluem pela manutenção dos factos e da solução jurídica encontrada na 1ª instância.

\*

Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

\*

## II- ENQUADRAMENTO JURÍDICO

As alegações do recurso delimitam o objecto e o âmbito do mesmo - artigos 690º- 1 e 684º- 3 do C.P.C., exceptuando aquelas questões que sejam de conhecimento oficioso - art. 660º - 2 - fim do mesmo diploma.

O tribunal deve resolver todas as questões que lhe sejam submetidas, dentro desse âmbito, para apreciação, com excepção das questões cuja decisão tenha ficado prejudicada pela solução dada a outras - artigo 660º - 2 - 1ª parte do C.P.C.. "Questões" são as concretas controvérsias centrais a dirimir.

## III - OBJECTO DO RECURSO

A questão a decidir consiste em saber:

1-uma vez que vem impugnada a matéria de facto: quais os factos provados.  
2- escolher, interpretar e aplicar as correspondentes normas jurídicas aos factos provados, no sentido de aquilatar da razão ou falta dela para as pretensões dos Autores.

IV - mérito da Apelação

Questão 1ª

A decisão da primeira instância sobre a matéria de facto pode ser alterada nas situações previstas o art. 712º/1 do CPC, nomeadamente se do processo constarem todos os elementos probatórios em que se baseou a decisão recorrida quanto à matéria de facto em causa, ou se, tendo ocorrido a gravação dos depoimentos prestados, tiver sido impugnada.

No caso dos autos todos aqueles elementos probatórios quer documentais quer testemunhais constam do processo, os depoimentos prestados em julgamento constam de gravação, que se ouviu, e a Ré impugnou pontos concretos da decisão sobre a matéria de facto, cumprindo os ónus legais dos artigos 690º e 690º- A do C.P.C..

Vejamos então.

1 - Compulsada a alegação da parte (artigo 26º da p.i.), a prova produzida e a redacção do ponto 30 da matéria de facto, verifica-se haver um lapso. Onde está "Autora" passa a estar "Ré".

2 - Na 1ª instância, relativamente ao alegado nos arts. 37º e 38º da petição inicial deu-se como provado que: " Embora os 1º a 4º andares do prédio sito na Rua ..... n. ° .. se destinem e estejam licenciados para a instalação de escritórios, a Ré tem vindo a convertê-los em habitações; sendo que no 3º andar do edifício apenas a sala ocupada pelos AA se destine, ainda, a escritório, dado que o destino das salas B, C e D foi alterado para habitação". Porém não consta dos autos documentalmente provado o destino e o licenciamento dos vários espaços dos andares do prédio em causa. A testemunha I....., pintor de construção civil, que presta serviços da sua especialidade para a Ré, disse estar a restaurar o prédio. Respondeu à matéria destes artigos e não confirmou o perguntado. Negou-o, até. Mas reconheceu que estão a fazer obras no prédio, não só nos espaços habitacionais mas também nos escritórios. Negou que os inquilinos comerciais estejam ou tenham vindo a ser prejudicados.

A testemunha J....., o outro inquilino comercial no prédio pronunciou-se sobre o alegado, como alas se vê do despacho de motivação que faz fls. 220 a 221, tendo emitido a opinião de que a Ré pretenderia transformar o prédio em arrendamentos habitacionais, de modo a justificar de algum modo uma perseguição aos inquilinos comerciais. Neste aspecto emitiu apenas uma opinião, nem sequer uma convicção. Outra prova a estas perguntas que releve não se produziu. Com estes elementos, por manifesta falta de prova, ao alegado nos arts. 37º e 38º da petição inicial responde-se: não provado. 3 - Na 1ª instância a matéria dos artigos 29º a 31º da petição inicial foi dada como provada. A alegação dos Autores é a seguinte, para estes artigos:

Após a remoção daquela placa ou dizeres identificativos, os clientes dos AA e outras pessoas que tinham necessidade de se deslocarem ao escritório, passaram a ter dificuldades em localizar o edifício respectivo e o andar onde se encontra instalado. - artigo 29º da p.i.-

Consultas, reuniões e até uma conferência com Administradores da Insolvência foram atrasadas ou adiadas.- artigo 30º da p.i.-

Ocorreram e continuam a ocorrer atrasos na entrega de documentos, muitas vezes urgentes para a instrução de processos judiciais. - artigo 31º da p.i.-

Muitos clientes apenas conseguem chegar ao escritório dos AA. com recurso a chamadas prévias via telemóvel, tendo que perguntar qual o edifício e piso a que devem dirigir-se. - artigo 32º da p.i.-

Uma cliente da A. C1..... chegou ao extremo de lhe telefonar perguntando, face ao desaparecimento de toda a identificação exterior, para onde tinha mudado o seu escritório ou se porventura tinha deixado de advogar.. - artigo 33º da p.i.-

A testemunha K....., Advogado, e conhecido dos Autores e do seu escritório reconhece para o local falta de referências fortes. Refere que após a remoção dos dizeres da porta de entrada se deslocou ao escritório dos AA e viu-se na necessidade de telefonar aos AA a perguntar qual a entrada do prédio. Reconhece que para quem não está muito atento e não conhece muito bem o local pode ter dificuldades em encontrar a porta certa. Há duas portas idênticas. Diz que uma situação destas perturba o funcionamento do escritório. Não sabe de qualquer caso concreto de cliente que não tenham dado com a porta de entrada do edifício e remata dizendo que é notório que aconteceu.

A testemunha L....., colabora com uma Administradora de Insolvência que tem uma parceria com os AA, diz que frequenta o escritório dos AA. que este se situa em frente à estação da ..... Diz que desde que a porta foi modificada já teve de telefonar para o escritório dos AA para lhe dizerem qual

era e abrirem a porta. Há duas portas muito parecidas. Refere que já houve uma situação em que os documentos entraram atrasados uma semana no processo, e que há uma colaboradora do escritório da insolvência que quando não dá com a porta do escritório dos AA volta para trás. Reconhece que essa colaboradora não é suficientemente diligente.

A testemunha M....., conhece os AA, mantém com eles uma avença comercial e recorre aos AA para questões particulares. Diz que uma vez decidiu vir ao escritório dos AA, já depois da mudança da porta, para um contacto pessoal, sem marcação. A referência da testemunha eram os dizeres na porta e um café ali próximo, não viu os dizeres na porta e recorreu ao telefone para contactar os AA. Queixa-se da demora no atendimento da chamada.

A testemunha M..... é cliente da Autora, e em Novembro do ano de 2009 precisou de ir ao escritório dos autos entregar uma documentação para um julgamento próximo, baralhou-se com a falta dos dizeres na porta e com a existência de duas portas parecidas e recorreu igualmente ao contacto telefónico. Antes desta situação refere que a porta estava sempre aberta. Todos estes depoimentos reconhecem que os dizeres não estão na porta do prédio; alguns deles confundem estes dizeres com uma placa emoldurada que é comum ver-se à entrada dos edifícios com Notários, Advogados e grandes empresas; que há referências como o café próximo; são unânimes em admitir transtornos do escritório dos AA, mas não apontam um caso em que isso tenha acontecido, não trazem ao tribunal um caso de adiamento de diligências, um prejuízo concreto que seja, também nada esclarecendo sobre a organização do escritório dos Autores no sentido de saber se há ou não telefonista. Nestes depoimentos telefonar para o escritório dos AA parece ser igual que telefonar para os AA e as lamentações na demora no atendimento podem revelar que não há uma pessoa para atender o telefone e abrir a porta de entrada, o que evidentemente não é de imputar à Ré.

A apreciação destes depoimentos e dos demais elementos de prova para responder ao alegado é de molde a alterar as respostas dadas, por erro notório.

Assim:

Artigo 29º da p.i.: Provado apenas que após a remoção dos dizeres identificativos, os clientes dos AA e outras pessoas que tinham necessidade de se deslocar ao escritório, passaram a ter mais dificuldades em localizar o edifício respectivo e o andar onde se encontra instalado;

Artigo 30º da p.i.-: Não provado.

Artigo 31º da p.i.-: Provado apenas que por isso se admite terem ocorrido e continuem a ocorrer atrasos na entrega de documentos e outras perturbações

no trabalho do escritório dos AA;

Artigo 32º da p.i.-: Provado apenas que alguns chegam ao escritório dos AA. com recurso a chamadas prévias via telemóvel, perguntando qual o edifício e piso a que devem dirigir-se. - artigo 32º da p.i.-.

Artigo 33º da p.i.-. Não provado;

4 - A Apelante entende que o alegado no artigo 26º da contestação devia ser dado como provado, que a carta de fls. 103 foi recebida pelos AA que foi pela Ré devolvido, através de cheque, o valor relativo ao aumento pago em Dezembro de 2009.

Efectivamente o documento de fls. 103 não foi impugnado no teor e assinatura.

A Apelante tem razão.

Adita-se à matéria provada o ponto 12-A com o seguinte teor:

12 -A - Com data de 12 de Janeiro de 2010 a Ré comunicou ao Autor, por carta de fls. 103, que a carta aludida no ponto anterior, datada de 18-11-2009 se devia a lapso, esclarecendo-se que se pretende que o aumento vigore apenas a partir de Fevereiro de 2010, tendo devolvido por cheque o “valor em excesso pago” pelo Autor, tendo substituído o recibo da renda de Janeiro, o que tudo o Autor recebeu.

5 - A Apelante pretende ver dado como provado o alegado no artigo 61º da contestação, que na 1ª instância se deu como provado. A apelante aduz para o efeito que se trata de facto relevante e aceite pelos AA, a fls. 127.

Com base no princípio da aquisição processual defere-se ao requerido aditando aos factos provado o seguinte com o nº 43 - A Ré colocou no exterior da nova porta, por sobre a caixa do correio destinada aos AA (num local que todas as caixas têm para o efeito), uma indicação com os dizeres: “Sr. Dr. B1.....”.

Defere-se assim à pretensão da Apelante.

Isto posto, os factos provados e a ter em conta são os seguintes:

1- Os AA exercem a advocacia desde 1987, são titulares das Cédulas Profissionais nº ....-P e ....-P, respectivamente, e têm o seu escritório instalado na Rua ....., .. - 3º andar, sala A, no Porto. - artigo 1º da p.i.-.

2- A Ré é a actual proprietária do prédio urbano onde se localiza o mencionado escritório profissional dos AA sito na dita Rua ....., Nº .. a .., freguesia de ....., desta cidade, composto de cave, rés-do-chão e sete andares, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o nº 955/19990128 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 6145, conforme certidão permanente do registo predial com o código de acesso PP-

D167-60190-131212-000955, junta- artigo 2º da p.i.-.

3- A Ré adquiriu esse edifício através de escritura de compra e venda exarada em 22-12-2008, a fls. 110 e seguintes do livro 183 do Cartório Notarial da E..... - artigo 3º da p.i.-.

4- Por contrato de arrendamento celebrado em 30/12/2005, a anterior proprietária do prédio (a sociedade F....., S.L) cedeu a ambos os AA conjuntamente, mediante a contrapartida do pagamento da respectiva renda, o uso e fruição do escritório denominado sala A, localizada no 3º andar do descrito prédio- artigo 4º da p.i.-.

5- O arrendamento teve início em 01/01/2006, foi celebrado por tempo indeterminado, destinando-se o arrendado a escritório de advocacia dos AA. - artigo 5º da p.i.-.

6- A renda anual ajustada foi de € 3.360,00, pagável em duodécimos mensais de € 280,00, à senhoria, no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que dissesse respeito.- artigo 6º da p.i.-.

7 - Antes da celebração do contrato de 30/12/2005, e ininterruptamente desde 01/04/1991, já os AA mantinham o seu escritório profissional de advocacia no sobredito prédio, por efeito de acordo verbal então concluído com o proprietário antecedente G....., representado pelo seu genro e procurador H....., usando e fruindo do respectivo espaço e pagando as rendas devidas.- artigo 7º da p.i.-.

8 - Entre 01/04/1991 e 31/03/1997, os AA tinham o dito escritório instalado na designada sala C do 3º andar, tendo mudado para a contígua sala A do mesmo piso (sem qualquer solução de continuidade e por conveniência mútua de senhorio e arrendatários) a partir de 01/04/1997.- artigo 8º da p.i.-.

9 - Em Novembro de 2007, e com efeitos reportados ao mês de Janeiro de 2008 (renda de Fevereiro), a então senhoria F....., S.L. entregou aos AA uma carta destinada à actualização de renda, por efeito da aplicação do coeficiente legal de 1.025 publicado para vigorar naquele ano.- artigo 9º da p.i.-.

10- Porém, a dita senhoria e os AA acordaram de imediato que não haveria lugar ao aumento comunicado, uma vez que estes últimos tinham acabado de proceder (a expensas próprias) a diversas reparações no arrendado, em especial à pintura interior completa, conserto dos estores e da instalação sanitária.- artigo 10º da p.i.-.

11- Em 27-11-2008, e com efeitos reportados à renda do mês de Fevereiro de 2009, a então senhoria F....., S.L. procedeu à actualização da renda devida pelos AA, por aplicação do respectivo coeficiente legal de 1.028, fixando-se esta no montante actual de € 290,22 mensais.- artigo 12º da p.i.-.

12 - Com datas de 18/11/2009 e 24/11/2009, a R. endereçou aos AA duas

cartas de idêntico teor, destinadas à actualização de rendas nos termos da alínea d) do nº 2 do artigo 1077º do C.C., por aplicação dos coeficientes legais de 1.031, 1.025 e 1.028, respeitantes aos anos de 2007, 2008 e 2009, declarando-lhes que a renda devida passaria a ser, a partir daquela que se venceria em Dezembro de 2009, de € 306,00 mensais.- artigo 13º da p.i.-

12 -A - Com data de 12 de Janeiro de 2010 a Ré comunicou ao Autor, por carta de fls. 103, que a carta aludida no ponto anterior, datada de 18-11-2009 se devia a lapso, esclarecendo-se que se pretende que o aumento vigore apenas a partir de Fevereiro de 2010, tendo devolvido por cheque o “valor em excesso pago “ pelo Autor, tendo substituído o recibo da renda de Janeiro, o que tudo o Autor recebeu.

13 - Através de cartas datadas de 23/11/2009 (recebida no dia seguinte) e 25/11/2009, os AA declararam à R. que não aceitavam a referida actualização de rendas, notificando-a expressamente para reconhecer a inexistência de fundamento legal para o aumento decorrente da aplicação dos coeficientes legais publicados para vigorarem nos anos de 2007, 2008 e 2009, o que a senhoria não fez.- artigo 14º da p.i.-

14 - Porém, por mera cautela e de modo a não correr o mínimo risco, em 04/12/2009, os AA procederam ao pagamento da renda respeitante ao mês de Janeiro de 2010, mediante transferência bancária para a conta da Ré e pelo valor comunicado de € 306,00.- artigo 15º da p.i.-

15 - Na mesma data, notificaram a Ré que tal pagamento não representava de nenhum modo a aceitação do aumento de renda, ficando este condicionado à apreciação judicial da sua legalidade.- artigo 16º da p.i.-

16 - No dia 11/11/2009, a Ré procedeu à substituição da porta de entrada do edifício sito na Rua ....., .., nesta cidade, tendo retirado a que ali se encontrava e colocado outra nova com dimensões similares, conforme se verifica pela fotografia junta como doc.19, junto com a pi. - artigo 17º da p.i.-

17 - No vidro da porta então substituída, encontrava-se afixada a placa indicadora do escritório dos AA., consistente nos dizeres C1..... - B1..... - ADOGADOS - 3º andar, em letras autocolantes translúcidas, com as dimensões de 0,67 m por 0,26 m, numa área total de 0,17 m2. - artigo 18º da p.i.-

18 - Tal placa de sinalização achava-se ali colocada há mais de 18 anos, tendo sido licenciada pela Câmara Municipal ..... no ano de 2004, a coberto do Processo nº 32729/04/DMSF, para efeito de outras utilizações de espaço público - anúncios não luminosos. - artigo 20º da p.i.-

19 - Os AA pagaram e pagam todos os anos as taxas municipais devidas pela descrita afixação, encontrando-se igualmente paga a taxa respeitante ao ano de 2009. - artigo 21º da p.i.-

20 - A afixação da placa ou dizeres indicativos do escritório dos AA tinha sido expressamente autorizada, verbalmente e por escrito, pelo anterior proprietário do prédio.- artigo 22º da p.i.-.

21 - Para obtenção do licenciamento camarário, os AA tiveram que apresentar a referida autorização junto da Câmara Municipal, bem como requerimento, recibo de renda, memória descritiva, duas fotos do local, planta topográfica e declarações de situação regularizada perante a Fazenda Nacional- artigo 23º da p.i.-.

22 - Ainda no dia 11/11/2009, os AA entregaram à legal representante da Ré a cópia dos documentos comprovativos do licenciamento municipal da placa e liquidação das respectivas taxas, tendo-lhe logo dito que deveria proceder de imediato à sua recolocação. - artigo 24º da p.i.-.

23 - A coberto das suas referenciadas cartas de 23/11/2009 e 25/11/2009, os AA ainda notificaram a Ré para, no prazo de 5 dias úteis, proceder à recolocação da placa/dizeres indicativos e sinalizadores dos nomes, actividade e andar do seu escritório, nas exactas condições em que tal dístico se encontra licenciado pela Câmara Municipal ....., sob pena de procedimento judicial. - artigo 25º da p.i.-.

24 - Provado apenas que após a remoção dos dizeres identificativos, os clientes dos AA e outras pessoas que tinham necessidade de se deslocar ao escritório, passaram a ter mais dificuldades em localizar o edifício respectivo e o andar onde se encontra instalado; - artigo 29º da p.i.-.

25 - (alterado) artigo 30 da p.i.-.

26 - Provado apenas que por isso se admite terem ocorrido e continuem a ocorrer atrasos na entrega de documentos e outras perturbações no trabalho do escritório dos AA. - artigo 31º da p.i.-.

27 - Provado apenas que alguns chegam ao escritório dos AA. com recurso a chamadas prévias via telemóvel, perguntando qual o edifício e piso a que devem dirigir-se. - artigo 32º da p.i.-.

28 - (alterado)- artigo 33º da p.i.-.

29 - Do teor do art. 19º da petição inicial provou-se apenas que: "No dia 5 de Novembro de 2009 a Ré afixou o aviso constante de fls. 107 do processo em papel (Doc. 4 junto com a contestação) e cujo teor aqui dou por integralmente reproduzido. "

30 - Do teor do art. 26º da petição inicial provou-se apenas que: "Até à data a Ré não recolocou a referida placa/dístico ".

31 - Do teor do art. 28º da petição inicial provou-se apenas que: "Naquela área da Rua ....., junto da estação de ....., outros edifícios acolhem escritórios de advogados e os prédios contíguos têm entradas e aspectos muito semelhantes e incaracterísticos".

32- (alterado)

33- Do teor do art. 39º da petição inicial provou-se apenas que: "Em 26-11-2009 a Ré endereçou aos AA carta que se encontra junta aos autos como Doc. 25 junto com a petição inicial (fls. 75 e 76 do processo em papel) cujo teor aqui dou por integralmente reproduzido e em cujas últimas linhas consta o seguinte:

"... Poderá inferir-se da leitura da V/ carta a que agora procurámos responder que existe algum mal-estar no espírito de V. Exas. quanto às condições que, sem favoritismos, procurámos criar equilibradamente a todos os condóminos. Assim, comunicamos que, caso pretendam cessar o contrato de arrendamento, poderão fazê-lo de imediato ou até ao final do próximo mês de Dezembro, portanto sem suportar o aumento de renda a que legalmente temos direito, sem guardar o período de pré-aviso previsto".

34 - Do teor do art. 28º e 29º da contestação dá-se como provado que: "Desde que a Ré adquiriu o imóvel em causa recebeu diversas queixas acerca do estado anterior da porta, designada mente que esta se encontrava em mau estado, com sinais de ferrugem e buracos, que normalmente não fechava e que não oferecia condições de segurança."

35 - Do teor do art. 30º da contestação, que: "Os inquilinos referiam ainda as caixas de correio deveriam deslocar-se para o exterior e ali fossem acessíveis ao carteiro e demais pessoas."

36 - Do teor do art. 31º da contestação, que: "Foi atendendo ao estado da porta, bem como para bem-estar e segurança dos inquilinos que a Ré procedeu à substituição da porta, de molde, ainda, a que as caixas de correio passassem do interior do prédio para o exterior".

37 - Do teor do art. 32º da contestação, que: "A nova porta tem uma parte fixa metálica, onde se encontram agora as caixas de correio com acessibilidade do exterior do prédio".

38 - Tal solução, feita com o único intuito de beneficiar e garantir a segurança dos inquilinos do prédio, importou para a Ré uma despesa de cerca de Euros: 2.000,00 - art. 33º da contestação-.

39 - Do teor do art. 37º da contestação ficou provado que a placa referente ao escritório dos AA se tratava de uns dísticos em autocolante (letras e números) indicativos do nome profissional dos AA, actividade e andar onde se situava o referido escritório (tudo nos termos da fotografia de fls. 67 do processo em papel (Doc. 21 junto com a p.i.) que aqui dou por integralmente reproduzida.

40 - Do teor do art. 39º da contestação provou-se apenas que: "Quando a anterior porta foi retirada, o seu vidro partiu-se e os dísticos/autocolantes rasgaram-se ficando destruídos e inutilizáveis.

41- Do teor do art. 42º da Contestação Provou-se que "A nova porta pelo facto

de ter uma parte fixa com caixas de correio e, portanto, ter um vidro de dimensões muito inferiores ao da porta antiga - tudo conforme a fotografia de fls. 65 do processo em papel - não comporta a colocação de um dístico semelhante ao anterior".

42 - Do teor do art. 53º da contestação deu-se como provado apenas que "Em 15 de Dezembro de 2009 a Ré através da carta junta aos autos a fls. 108 (doc. n. o 5 junto com a contestação) cujo teor aqui dou por integralmente reproduzido refere aos AA que ... tivemos conhecimento de que poderá vir a ser debitada pela Câmara Municipal ....., a prestação relativa a 2010, caso a licença não tenha sido anulada até 30 de Novembro de 2009, pelo que assumimos a responsabilidade pelo seu pagamento.

43 - A Ré colocou no exterior da nova porta, por sobre a caixa do correio destinada aos AA (num local que todas as caixas têm para o efeito), uma indicação com os dizeres: "Sr. Dr. B1.....";

## Questão 2ª

Da actualização da renda levada a cabo pela Ré

Relevam os factos dos pontos 9 a 15 da matéria provada.

Pelo contrato de fls. 39, com início de vigência a 1 de Janeiro de 2006, se verifica que foi convencionado pelas partes o regime de renda livre - cla. 3ª, e se acordou na actualização anual da renda de harmonia com os factores de actualização aplicáveis aos arrendamentos para fins não habitacionais, a partir do segundo ano de vigência do contrato, ficando o senhorio obrigado a comunicar o novo valor e o coeficiente aplicável por carta registada com a/r enviada com pelo menos 30 dias de antecedência - cla. 4ª

Em Novembro de 2007, e com efeitos reportados ao mês de Janeiro de 2008 (renda de Fevereiro), a então senhoria F....., S.L. entregou aos AA uma carta destinada à actualização de renda, por efeito da aplicação do coeficiente legal de 1.025 publicado para vigorar naquele ano. Porém, a dita senhoria e os AA acordaram que não haveria lugar ao aumento comunicado.

Em 27-11-2008, e com efeitos reportados à renda do mês de Fevereiro de 2009, a então senhoria F....., S.L. procedeu à actualização da renda devida pelos AA, por aplicação do respectivo coeficiente legal de 1.028, fixando-se esta no montante actual de € 290,22 mensais. - cfr fls. 52.

A partir de 22 de Dezembro de 2008 a senhoria passa a ser a ora Autora.

E esta em 24/11/2009 endereçou aos AA carta com vista à actualização de rendas nos termos da alínea d) do nº 2 do artigo 1077º do C.C., por aplicação dos coeficientes legais de 1.031, 1.025 e 1.028, respeitantes aos anos de 2007,

2008 e 2009, declarando-lhes que a renda devida passaria a ser, a partir daquela que se venceria em Dezembro de 2009, de € 306,00 mensais.

A renda, na falta de estipulação, pode ser actualizada anualmente de acordo com os coeficientes de actualização vigentes - artigo 1077, 2, a) do C. Civil.

O art. 1077º nº 1 al. d) do C.C. dispõe que: a não actualização prejudica a recuperação dos aumentos não feitos, podendo, todavia, os coeficientes ser aplicados em anos posteriores, desde que não tenham passado mais de 3 anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação.

Isto significa que não há actualizações retroactivas. A Senhoria desperta para as actualizações em Novembro de 2009. Só pode actualizar a renda para o ano seguinte, de 2010. A renda a liquidar em Dezembro de 2009 refere-se à renda de Janeiro de 2010. A renda a liquidar em Janeiro de 2010 refere-se à renda de Fevereiro de 2010. Atendendo ao prazo da cla. 4ª do contrato, só é viável para a senhoria comunicar a actualização da renda a liquidar em Janeiro de 2010 e respeitante a Fevereiro de 2010. A renda não sofreu a actualização dos coeficientes de 2007 e 2008. Já sofreu a actualização dos coeficientes do ano de 2009. Face ao teor da cl. 4ª do contrato a actualização só pode ter lugar a partir de 1 de Janeiro de 2007, visto tratar-se do 2º ano de vigência do contrato.

Ora, em 2007 a renda não foi actualizada. O coeficiente era 1.031. Em 2008 a renda não foi actualizada. O coeficiente era 1.025. Em 2009 foi actualizada e o coeficiente era de 1.028. A Ré pretende actualizar em 2010 a renda por aplicação dos coeficientes de 2007 a 2009.

Pode ou não a Ré actualizar a renda como pretende?

Na 1ª instância entendeu-se, como entendem os AA, que tal já não será possível - e tal norma deixa de ter aplicação - quando o senhorio tenha procedido a actualizações de renda durante o intervalo de tempo considerado (3 anos).

Não entendemos assim. Ainda não decorreram três anos (atenta a data de Nov. de 2009) sobre a data em que teria sido possível a aplicação dos coeficientes em causa, de 2007 e 2008. A lei não obriga a que se façam as actualizações por aplicação dos coeficientes todas em atraso no período de três anos referido no artigo. A lei não obriga a fazer uma actualização única, havendo vários coeficientes por aplicar. A letra da lei não estabelece essa repartição, diz apenas que podem ser aplicados os coeficientes ainda não usados nos anos posteriores, em número de três.

Não está provado - face aos factos de 9 e 10 - que a senhoria tenha renunciado à aplicação dos coeficientes de 2007 e 2008, e que tenha renunciado às actualizações da renda para esses anos. O que está provado é que se acordou em que não havia lugar ao aumento da renda comunicado em

9 da matéria de facto. Nada mais.

Se analisarmos o teor da declaração de fls. 49 emitida pela anterior senhoria sobre o ponto, verificamos que apenas se acordou que não teria lugar a actualização da renda prevista para vigorar no ano de 2008.

Não é lícito presumir essa renúncia por parte do senhorio. Os Autores igualmente não alegaram essa renúncia. (Entendamo-nos: os Autores não alegaram em sede de factos que a vontade da anterior senhoria era a de renunciar a actualizações decorrentes da aplicação dos coeficientes publicados para vigorarem em 2007 e 2008. Apenas em sede de “Direito”, de alegações, e no artigo 42º da petição, os AA retiram da actualização da renda em 2009 o significado de que - isto é: presumem - o senhorio renuncia a tais actualizações, o que é coisa diferente). A lei não a determina.

Não está alegado nem está provado qualquer acordo sobre a possibilidade ou não de utilizar os coeficientes nos anos em que não houve actualização da renda em anos posteriores.

Não está beliscado o acervo de direitos e obrigações em que a ora Autora como senhoria sucedeu em relação à anterior senhoria com a aquisição do imóvel arrendado, e portanto não se mostra violado o disposto no artigo 1057º do C. Civil.

Escreveu-se acima que: atendendo ao prazo da cla. 4ª do contrato, só é viável para a senhoria comunicar a actualização da renda a liquidar em Janeiro de 2010 e respeitante a Fevereiro de 2010.

Como vimos, nas comunicações de fls. 53 e 54 a Ré em Novembro de 2009 actualizava a renda logo a partir de Janeiro de 2010, renda essa a liquidar em Dezembro de 2009. Esta conjugação de prazos não estava de acordo com o teor da cl. 4ª do contrato de arrendamento.

Porém a Ré veio juntar o documento de fls. 103, que não foi impugnado, e bem assim no que respeita ao documentos a que faz referência.

A Ré nesse documento, que é uma carta enviada ao Autor, vem dizer que por lapso escreveu que actualizava a renda logo a partir de Janeiro de 2010, renda essa a liquidar em Dezembro de 2009. Esclarece que se pretende que o aumento vigore apenas a partir de Fevereiro de 2010, renda essa portanto a liquidar em Janeiro de 2010.

Esta situação, foi dada por provada - facto 12-A - aclara o pensamento da Ré, esclarece as declarações das comunicações de fls. 53 e 54, e retira fundamentação para defender a ineficácia da comunicação para actualização da renda. A carta de fls. 103 é posterior às comunicações de fls. 53 e 54, esclarecendo a situação por ambas versada, embora nela se faça referência apenas à carta de fls. 53. O alcance dos termos da comunicação de fls. 103 é

porém manifestamente abrangente: esclarece que se pretende que o aumento vigore apenas a partir de Fevereiro de 2010, renda essa portanto a liquidar em Janeiro de 2010, remete cheque com o valor cobrado em excesso, e faz anexar recibo relativo á renda de Janeiro de 2010, com o valor já rectificado. Procedem assim as conclusões da Apelante, nesta parte.

Dos dizeres autocolantes na porta de entrada do edifício

Em causa os factos dos pontos 16 a 43.

Na porta da entrada do edifício onde se encontra o arrendado encontrava-se afixada a placa indicadora do escritório dos AA., consistente nos dizeres C1..... - B1..... - ADVOGADOS - 3º andar, em letras autocolantes translúcidas, com as dimensões de 0,67 m por 0,26 m, numa área total de 0,17 m2. Tal placa consistia nuns dísticos em autocolante (letras e números) indicativos do nome profissional dos AA, actividade e andar onde se situava o referido escritório.

Ora o direito do arrendatário à colocação destes dísticos não decorre no caso do consentimento expresso do locador em cláusula do contrato de arrendamento. Se assim fosse estávamos perante um direito de crédito referente a uma coisa, um direito pessoal de gozo no âmbito das relações obrigacionais, e não de um direito real sobre uma coisa. Neste sentido o Ac. S.T.J. de 23-11-1999, no BMJ 491º, - 273.

A nosso ver, trata-se antes de uma faculdade que os Autores enquanto Advogados têm de sinalizar a existência do seu domicílio profissional. No âmbito do Estatuto da Ordem dos Advogados aprovado pelo DL 84/84, de 16-3, entendia-se que ao advogado estava vedada a publicidade. E no nº3 do art. 80º do EOA dizia-se que “não constituem formas de publicidade a indicação de títulos académicos, a menção de cargos exercidos na Ordem dos Advogados ou a referência à sociedade civil profissional de que o advogado seja sócio, devendo qualquer outra menção ser previamente autorizada pelo conselho distrital competente.”

O legislador optou por referir aqui quais as menções que se colocam fora do âmbito do conceito de publicidade. São menções e referências relativas ao advogado ou sociedade de advogados, com um carácter meramente informativo e que não afectam a dignidade e seriedade da profissão, tendo apenas como objectivo dar-se conhecimento da existência dos profissionais e da sua formação académica - Sónia Guerreiro Simões, Estudo datado de 23-3-2004 sobre deontologia profissional disponível em pdf na net.

O que se pretende é, no fundo, permitir que o advogado informe os

consumidores de serviços jurídicos (seus potenciais clientes) de elementos de facto objectivos relativos a si próprio (os seus próprios elementos identificadores), aos serviços que presta ou ao modo como exerce a profissão, por forma a permitir ao interessado uma escolha livre e esclarecida- Bernardo Diniz de Ayala, Processo nº 30.614 aprovado pelo Conselho Distrital da AO de Lisboa em sessão plenária de 7 de Agosto de 2003, in <http://www.oa.pt>.

Estes dizeres eram assim possíveis e permitidos.

Com o novo Estatuto da Ordem dos Advogados aprovado pela Lei nº15/2005, de 16-1, que o adaptou à legislação da publicidade vigente, passou a dispor-se no Artigo 89.º

(Informação e publicidade) o seguinte:

1 - O advogado pode divulgar a sua actividade profissional de forma objectiva, verdadeira e digna, no rigoroso respeito dos deveres deontológicos, do segredo profissional e das normas legais sobre publicidade e concorrência.

2- Entende-se, nomeadamente, por informação objectiva:

(...)

n) A colocação, no exterior do escritório, de uma placa ou tabuleta identificativa da sua existência.

A colocação destes dizeres continua a esta luz a ser permitida.

No caso dos autos, apesar de letras e números em autocolante, os dizeres são equivalentes a uma placa normalmente em acrílico e emoldurada colocada na parede exterior do escritório ou na porta de entrada do edifício do escritório.

As Câmaras Municipais, não entrando na polémica de se tratar ou não de publicidade comercial, logo que os dizeres sejam visíveis pelo exterior a quem passa na rua obrigam à tirada de uma licença.

No caso a licença tem a periodicidade anual - fls. 71, linhas 3. A licença é automaticamente renovável pressupondo-se a inalterabilidade dos termos e condições da licença inicial, salvo no que diz respeito à actualização dos montantes das taxas. Isto mesmo refere o texto da legalização da publicidade.

Em 11-11-2009 a Locatária substituiu a porta de entrada e o vidro, partindo-se as letras. A Ré, ora Apelante também ficou a saber nesse dia que aqueles dizeres estavam licenciados pela Câmara Municipal ....., com licença paga para o ano de 2009, e bem assim que os AA pretendiam a sua recolocação (facto 22). A Ré não recolocou até hoje os tais dizeres.

Os Autores nada pretendem da porta, do vidro, e mesmo das letras autocolantes em si. Os Autores pretendem é que se verifique sobretudo que com a omissão da Ré da não colocação dos dizeres, que nem os factos do ponto 43 colmatam minimamente, ficou impedida a publicidade e a sinalética do escritório dos Autores. E têm razão. Esta omissão é ilícita geradora de responsabilidade civil - artigo 483º, 1 do C.Civil, já que tal privação acarreta

uma perda temporária de poderes de fruição, e é esse o dano indemnizável. Bastava a colocação de um cartão minimamente decente no local com os dizeres anteriores, para o reatamento da possibilidade dos Autores beneficiarem da publicidade licenciada. O que até nem era tarefa difícil de executar.

A maioria da doutrina e da jurisprudência mais recente inclina-se a aceitar a ressarcibilidade autónoma do dano de privação de uso (vide exaustiva discriminação em Abrantes Geraldès, *Indemnização do Dano de Privação do Uso*, Almedina, 3ª edição. No mesmo sentido Menezes Leitão, *Direito das Obrigações*, Vol. I, p. 296, nota 626. Na jurisprudência, podem consultar-se em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), Acs. do STJ, de 21.04.2005, Lucas Coelho, de 29.11.2005, Araújo de Barros, de 28.09.2006, Oliveira Barros, de 10.10.2006, Nuno Cameira. Provou-se em 24 que: após a remoção dos dizeres identificativos, os clientes dos AA e outras pessoas que tinham necessidade de se deslocar ao escritório, passaram a ter mais dificuldades em localizar o edifício respectivo e o andar onde se encontra instalado; Em 26 que:- por isso se admite terem ocorrido e continuem a ocorrer atrasos na entrega de documentos e outras perturbações no trabalho do escritório dos AA.; e em 27 que:- alguns chegam ao escritório dos AA. com recurso a chamadas prévias via telemóvel, perguntando qual o edifício e piso a que devem dirigir-se.

E porque tal prejuízo não poderá ser ressarcido através da reconstituição natural da utilização preterida, deverá ser fixada em dinheiro (art. 566º, nº 1 do Cod. Civil). Como não foi averiguado o valor exacto dos danos, com recurso à equidade (nº 3 do mesmo artigo) se fixa a indemnização pela privação da publicidade desde 11 de Novembro de 2009 até à data da prolação deste acórdão, em 500,00€ (quinhentos euros).

E porque não desde 11 de Novembro de 2009 até ao final do ano de 2009, uma vez que a publicidade estava efectivamente licenciada para todo o ano de 2009?

Para o que agora interessa, a partir de 1 de Janeiro de 2010 pode continuar a falar-se de privação da publicidade dos Autores por parte da Ré, pois que a licença embora não fosse paga para essa anualidade, pelos Autores, poderá efectivamente ter sido pela Ré, face ao teor do facto 42. Certo igualmente não ser boa técnica ligar a protecção da publicidade ao escritório dos AA ao efectivo pagamento a licença camarária, se for entendido que os Autores logo em 11-11-2009 pediram a colocação da placa (facto 22 da matéria provada) e se for entendido que não se está no âmbito de publicidade comercial susceptível de taxação camarária em termos de publicidade não luminosa.

E porque esse valor?

Na 1ª instância fixou-se a quantia de € 1.500,00.

Entendemos igualmente algo exagerado esse montante.

Não se provou em termos de danos pela ausência da sinalética, mais do que incómodos, que se resolveram com um telefonema para os Autores ou para o seu escritório. Daí o valor que vai fixado, e se entende justo.

Mantemos igualmente, como na 1ª instância, que após o trânsito em julgado deste acórdão, e por cada dia em que a placa não esteja colocada, vai fixada a quantia diária de € 20,00 a pagar pela Ré aos AA.

Temos de convir que o dono do edifício pode substituir a porta de entrada e o vidro que ela contém por outra porta e outro vidro. As dimensões podem até ser outras. Não ficam diminuídos ou impossibilitados o gozo e a fruição da coisa arrendada por esse motivo. Nem se prova que nessa operação de substituição da porta antiga, ferrugenta, sem condições de segurança, à mercê das críticas dos inquilinos, por outra de alumínio, e com outra configuração, a Ré tenha actuado de má fé em relação aos Autores.

Este entendimento não é alterado com a constatação de que os vidros da nova porta, parte fixa e parte móvel, são de menores dimensões por comparação com a estrutura anterior.

Perguntamos: estão ou não estão reunidas a partir de 1 de Janeiro de 2010 as condições para a renovação automática da licença, face ao teor dos termos em que a legalização da publicidade foi autorizada, como se vê de fls. 70 e 71?

A resposta só a autoridade municipal que emite as licenças pode dar.

Poderá, por ventura, até ser necessário pedir nova autorização camarária.

Perguntamos: existe ou não a obrigação da locatária recolocar os dizeres nas dimensões e no local onde estavam, ou nas melhores condições possíveis?

Entendemos que sim. O contrato de arrendamento é um contrato celebrado em função da pessoa concreta do inquilino. O inquilino era Advogado, e assim se mantém. A declaração de autorização da publicidade de fls. 74, emitida pelo então senhorio, em 4 de Outubro de 2004, destinava-se à obtenção de licença camarária. Esta declaração de autorização vincula o actual senhorio, não foi expressamente revogada, mantém-se e vigora independentemente da autorização camarária para concreta e específica placa publicitária do Advogado, independentemente do pagamento anual da licença.

Como se provou no ponto 16 dos factos provados: a porta actual do prédio tem dimensões similares à anterior. Não há assim uma alteração relevante das circunstâncias que obste à recolocação dos dizeres na porta.

Poderá é haver necessidade de um entendimento entre as Partes sobre o melhor local e as dimensões, a cor e a visibilidade de uma placa (ou novas letras) publicitária do escritório dos Autores na actual estrutura da porta do edifício. Entendemos porém que esse ajustamento- salutarmente decidido na 1ª instância, não contende com a autorização de fls. 74 emitida pelo senhorio para os AA colocarem a placa ou os dizeres publicitários, a qual não tem qualquer limite temporal.

Procedem em parte as conclusões da Apelante.

Sumariando:

1 - A actualização das rendas a que se refere o artigo 1077º, 2, d) do C. Civil opera ainda que o senhorio tenha procedido a actualizações de renda durante o intervalo de tempo considerado (3 anos).

2 - A autorização escrita do senhorio no sentido de permitir que o inquilino aponha dizeres publicitários na porta de entrada do prédio do arrendado, para efeitos de obtenção da licença camarária, na ausência de qualquer cláusula do contrato de arrendamento, vale sem qualquer limite temporal, enquanto não for revogada, e vigora independentemente da autorização camarária para a concreta e específica placa publicitária do Advogado, independentemente do pagamento anual da respectiva licença de publicidade não luminosa.

V-DECISÃO:

Pelo que fica exposto, acorda-se neste Tribunal da Relação em julgar a apelação parcialmente procedente alterando-se a decisão recorrida que passa a ter o seguinte teor:

- condena-se a Ré a proceder à recolocação imediata da placa/dizeres indicativos ou sinalizadores do escritório dos AA nas exactas condições em que aquela afixação se encontra licenciada pela Câmara Municipal ..... com a visibilidade melhor possível;
  - condena-se a Ré a pagar aos AA, a título de indemnização pela privação do uso da publicidade por via dos dizeres na porta da entrada, desde 11-11-2009 e até à data da prolação deste acórdão, a quantia de € 500,00 (quinhentos euros);
  - sendo que após o trânsito em julgado do presente acórdão, se condena a Ré no pagamento da quantia diária de € 20,00 até à data da sua (da placa) recolocação.
  - do mais peticionado absolve-se a Ré;
- Custas a cargo da Ré em 1/2 e dos AA em 1/2.

Na 2ª instância custas a cargo da Ré em 1/2 e dos AA em 1/2.  
Valor da causa: o atribuído na p.i..

Porto, 6 de Dezembro de 2010.

Rui António Correia Moura

Cristina Maria Nunes Soares Tavares Coelho

Maria Adelaide de Jesus Domingos