

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 4188/16.0T8LSB.L1-1

Relator: MANUEL RIBEIRO MARQUES

Sessão: 15 Maio 2018

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ARRENDAMENTO

OBRAS

PRAZO

ÓNUS DA PROVA

INDEMNIZAÇÃO

Sumário

1.- Cumpre ao senhorio que denunciou o contrato de arrendamento para efeitos de realização de obras, a prova de que o não início destas no prazo de seis meses contados da desocupação do locado lhe não é imputável (arts. 342º, n.º 2, e 1103º, n.º 9, do C. Civil).

2.- O direito à indemnização tem uma medida diferente consoante ela corresponda à cessação do contrato de arrendamento (art. 1103º, n.ºs 6, 7 e 8 do CC) ou à penalização pelo não início das obras no prazo legal de 6 meses (n.º 9 do citado artigo).

3.- Essa diferença estriba-se no propósito do legislador de penalizar a atitude do senhorio ao por termo ao contrato de arrendamento, afectando o direito de habitação do inquilino, sem que, no prazo de seis meses contados da desocupação do locado, tenha concomitantemente exercitado o seu direito à realização das obras. Ou seja, sacrifica-se totalmente o direito do arrendatário para nada.

4.- Para que a opção do legislador - ao fixar o valor da indemnização em 10 anos de renda - pudesse ser censurada pelo juiz à luz do princípio da proporcionalidade constitucionalmente consagrado teria de se apresentar como destituída de fundamento ou obedecer a um critério legislativo manifestamente desrazoável e inadequado.

5.- Tendo em consideração que no caso o contrato de arrendamento perdurou durante mais de 45 anos, não se afigura manifestamente desrazoável o valor da indemnização plasmada no n.º 9 do art. 1103º do C.C., o qual cabe na margem de discricionabilidade legislativa, não se mostrando violado o princípio da proporcionalidade.

(Sumário da responsabilidade do relator)

Texto Integral

Acordam na 1ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa.

Relatório:

I.- Maria J. intentou a presente acção declarativa de condenação sob a forma de processo comum contra Carlos S., pedindo a condenação do Réu a pagar-lhe a quantia de 27.324,00 euros a título de indemnização, acrescida de juros à taxa legal de 4% ao ano desde a data da citação até integral pagamento.

Alegou, em síntese, que habitou o rés-do-chão do prédio sito na Rua T..., em Lisboa, até 30/04/2015, com base em contrato de arrendamento, mediante a renda mensal de €253,00; que desocupou o locado naquela data por o contrato ter sido denunciado pelo senhorio para realização de obras de remodelação e restauro; que este, até ao dia 16/02/2016, não havia ainda iniciado as obras projectadas; e que nos termos do n.º 9 do art. 1103º do CC o réu tinha seis meses para iniciar a obra contados da desocupação do locado, pelo que assiste à autora o direito a uma indemnização compensatória equivalente a 10 anos de renda.

Citado o Réu veio o mesmo apresentar contestação defendendo que o atraso no início das obras lhe não é imputável, ficando a dever-se à demora das empresas em responder ao concurso de empreitada por si lançado em 24 de Julho de 2015, tendo apenas sido possível concluir as negociações com a empresa seleccionada a 7/01/2016, bem como aos subsequentes pedidos da Câmara Municipal de Lisboa de entrega de novos documentos.

Foi realizada a audiência prévia, na qual foi elaborado despacho saneador e fixados os temas da prova.

Realizado o julgamento, foi proferida sentença, a qual foi rectificadora, na qual se decidiu julgar a acção procedente e, em consequência, condenar o Réu a pagar à Autora a quantia de 27.324,00 euros, acrescida de juros de mora, à taxa legal de 4%, desde a data de citação do réu até integral pagamento.

Inconformada, veio o réu interpor recurso, em cujas alegações formulou as seguintes conclusões:

UM: O douto Tribunal a quo, salvo o devido respeito, não fez um julgamento correcto, no que toca à matéria de facto.

DOIS: O facto nº 1 do elenco dos factos não provados, que refere: "No dia 13 de Janeiro de 2016 a Câmara Municipal de Lisboa ainda não tinha colocado a pagamento as taxas devidas pela emissão de Alvará de licenciamento de obra", teria de ter sido considerado como provado.

TRÊS: Tal decorre claramente dos documentos juntos como nºs 37 a 42 com a Contestação, onde se pode verificar, de forma evidente, os múltiplos contactos que o Réu teve com a Câmara Municipal de Lisboa, de forma a regularizar a situação, das declarações de parte do Réu e através dos depoimentos das testemunhas Luís C. e António M..

QUATRO: Entendeu, contudo, o douto Tribunal a quo que as taxas já estiveram a pagamento em Dezembro de 2014, não tendo em conta que as alterações do projecto decorrentes do contrato com a empresa construtora e a própria demora das respostas das empresas construtoras a concurso levaria sempre à necessidade de emitir novas taxas.

CINCO: Tal se comprova também pelo facto de a Câmara Municipal de Lisboa ter exigido nova documentação, em Janeiro de 2016, conforme se pode ver nos Documentos nºs 43 a 46 juntos com a Contestação.

SEIS: O facto nº 2 do elenco dos factos não provados, que refere: "O atraso no início da obra ficou a dever-se à demora das respostas das empresas construtoras e aos subsequentes pedidos de entrega de novos documentos por parte da Câmara Municipal de Lisboa": também teria de ter sido considerado como provado, como se pode verificar através da análise de todo o elenco dos factos provados, das declarações de parte do Autor e do depoimento da testemunha António M..

SETE: Como refere o facto provado n.º 6, o Réu entregou o projecto de licenciamento para obras, na Câmara Municipal de Lisboa, em Outubro de 2012, ou seja, dois anos e meio antes de a inquilina desocupar o locado, em 30 de Abril de 2015.

OITO: Por outro lado, não obstante o concurso de empreitada ter sido lançado com um prazo de 30 dias, foram necessários 5 meses para se concluir as

negociações, tendo as várias empresas necessitado de novos prazos para apresentar documentos (Vide factos provados nºs 20 a 23).

NOVE: Sendo que decorreram ainda mais de dois meses até que a Câmara Municipal de Lisboa emitisse o alvará, tendo esta última feito múltiplos pedidos de documentação que não tinha previamente exigido (Vide factos provados nºs 24 e 25).

DEZ: Tal é ainda comprovado pelas declarações de parte do Autor e do depoimento da testemunha António M..

ONZE: Não se pode também imputar ao Réu o facto de as empresas a concurso cobrarem valores muito superiores ao previsto, ao contrário do que entende o douto Tribunal a quo, sendo que tal só se pode imputar às empresas, cuja prática corrente é a cobrança de valores inflacionados, que posteriormente tendem a renegociar.

DOZE: Não é manifestamente imputável ao senhorio o facto de as empresas terem demorado a responder ao Réu e terem pedido novos prazos para apresentar propostas, o que já se considerou como provado.

TREZE: Sendo que estas obras eram claramente necessárias, visto até que, como referido supra em sede de declarações de parte, o prédio em causa não tinha sequer instalações sanitárias de raiz, e o Réu iniciou os procedimentos necessários dois anos e meio antes de a inquilina desocupar o imóvel, o que fez antes do prazo da denúncia, não se podendo por isso entender que estejamos perante uma situação de atraso imputável ao senhorio.

CATORZE: Sendo este atraso antes claramente imputável à Câmara Municipal de Lisboa e às empresas que concorreram ao concurso de empreitada lançado pelo Réu, pelo que se terá de considerar como provado o facto nº 2 do elenco dos factos não provados.

QUINZE: Ao contrário do que entende a sentença do douto Tribunal a quo, a Autora não tem qualquer direito à indemnização compensatória prevista no artigo 1103º, nº 9 do Código Civil.

DEZASSEIS: Como refere este artigo, "salvo motivo não imputável ao senhorio, o não cumprimento do disposto no nº 5, bem como o não início da obra no prazo de seis meses contados da desocupação do locado, obriga o senhorio ao pagamento de uma indemnização correspondente a 10 anos de renda "

DEZASSETETE: Ora, para além de o Réu ter iniciado a realização dos procedimentos administrativos exigidos para se dar início à obra com dois anos e meio de antecedência, e a lei não especificar de forma clara que o início da obra se reporta à realização material da mesma, a lei expressamente refere "salvo motivo não imputável ao senhorio".

DEZOITO: O Réu cumpriu todos os procedimentos exigidos pela Câmara

Municipal de Lisboa, no tempo devido, tendo esta última exigido, continuamente, novos documentos, sem qualquer justificação, e demorado a responder ao Réu, que se viu obrigado a insistir, repetidamente, através do telefone, para obter uma resposta.

DEZANOVE: Por outro lado, as empresas construtoras demoraram muito mais que o previsto a apresentar ao Réu, tendo também exigido mais documentos e novos prazos, sendo ainda que a inquilina saiu do imóvel mais cedo do que o prazo indicado na denúncia.

VINTE: Sendo claro que a lei prevê que não existe direito a indemnização, em caso de motivo não imputável ao senhorio, e tendo sido aqui provado nos autos que não se pode imputar ao Réu o atraso das obras, não tem a Autora direito a qualquer indemnização nos termos do artigo 1103º, n.º 9 do Código Civil.

VINTE E UM: Verifica-se, em qualquer caso, abuso de direito (art. 334º) na exigência de indemnização por parte da Autora, uma vez que a mesma criou condições para que o Réu estivesse convencido que em nada se opunha à denúncia para obras e, depois de ter criado essa convicção, tudo fez para reclamar do Autor uma indemnização por denúncia ilegítima, num claro venire contra factum proprium, no caso presente agravado pelo valor brutal da indemnização.

VINTE E DOIS: A aceitar-se que o Réu poderia ser sancionado com a indemnização prevista no art. 1103º, n.º 9, no valor de 10 anos de renda, correspondente a 2/3 do valor do locado, por um mero atraso na realização das obras, que claramente não lhe é imputável, teria que se considerar a norma inconstitucional com fundamento no princípio da proibição do excesso, resultante do princípio do Estado de Direito Democrático plasmado no art. 2º da Constituição, que proíbe sanções desproporcionadas para comportamentos sem graves consequências.

VINTE E TRÊS: Pelo que a decisão do douto Tribunal a quo deverá ser revogada, sendo substituída por decisão que absolva o Réu totalmente do pedido.

Pelo exposto e com o duto suprimento de V. Exas., deve ser concedido provimento ao presente recurso, revogando-se a douda sentença recorrida, sendo esta substituída por decisão que absolva o Réu totalmente do pedido.

A autora apresentou contra-alegações, formulando as seguintes conclusões:

1ª.- O N.º 1 dos Factos Não Provados, não merece censura e corresponde à análise justa e completa da prova que o Réu-Senhorio-recorrente não fez.

1.1.- Basta ler os seguintes documentos que o Ré-recorrente juntou aos autos:

a)- Ofício dirigido ao Réu-Senhorio em 01/12/2014 pela Câmara de Fls. 71 v e

provado no N° 19 da Matéria Provada, em que a Câmara além de Aprovar o Projecto, a demolição e a ampliação da via publica, deu ao Senhorio-Réu, o prazo de um ano para ele requerer o Alvará das obras e pagar as taxas do mesmo. Porém,

b)- O Réu-Senhorio não cumpriu nem pagou então, retendo intencionalmente nessa altura o dinheiro, (vidé confissão da testemunha, Arquitecto António M.) as taxas para obter o Alvará, como se alcança dos Docs. de FIs. 147 v, 148 v, o Réu-Senhorio ainda em 13/01/2016 e 18/01/2016 estar a pedir à Câmara para que sejam novamente colocados a pagamento as taxas para obter o alvará da obra.

c)- Conforme o N° 25 dos Factos Provados e Doc. de Fls. 157 v, em 09/03/2016, o Réu-Senhorio ainda não tinha procedido ao levantamento do Alvará da obra, apesar de ter sido notificado pela Câmara em 16/02/2016 para o fazer.

2ª- O N° 2 dos Factos Não Provados, e que se reporta ao "atraso do início da obra se dever à demora das respostas dos construtores"

Também não merece qualquer censura, já que o Senhorio-Réu não provou que a culpa tivesse sido dos empreiteiros construtores. Ao invés, a prova feita conduz-nos a encontrar graves culpas na conduta do Réu-recorrente nos atrasos quer no lançamentos da empreitada e consulta ao mercado, quer depois na adjudicação definitiva da obra ao empreiteiro escolhido; senão vejamos:

2.1.- Não se percebe porque razão, o Réu-Senhorio, tendo o projecto de construção/demolição/ampliação/ocupação da via pública aprovados em 01/12/2014 (Facto N° 19 da Matéria Provada e Doe. de PIs. 71) só em 24/07/2015 lançou o concurso da empreitada (N° 20 dos Factos Provados), e com isso, atrasou 7 meses o início da obra.

2.2.- Por outro lado, as declarações da testemunha do Réu-recorrente, Francisco P., gerente da empresa adjudicatária G. Construção Lda. (in gravação iniciada às 00.32.45 horas e terminada às 00.43.12 horas, que teve lugar na Audiência de Discussão e Julgamento do dia 28/11/2016, pelas 14 horas), disse que o 1° Orçamento feito conforme o caderno de encargos foi por ele apresentado ao Senhorio-Réu em 01/09/2015, mas como o dono da obra depois disso quis baratar a obra fazendo alterações ao Caderno de Encargos e reduzindo a qualidade dos materiais, andou em discussões longas que levaram ao empreiteiro ter de apresentar novo orçamento a contento do Réu-recorrente, em 07/01/2016 (Facto Provado N° 21 e Doc de FIs. 130va 146 v) que foi o definitivo. E com isto, o Senhorio-Réu, por inércia e culpa sua, atrasou o início da obra em mais 4 meses.

3ª.- Quanto aos projectos da especialidade e novos documentos pedidos pela Câmara e sua influência no arranque da obra.

Isso não são atrasos relevantes e justificativos do atraso intencional e/ou negligente do Senhorio-Réu no arranque da execução da obra, já que:

3.1.- Resulta dos Factos Provados N°s 6 a 18 na Douda Sentença, que os projectos e restantes elementos técnicos entregues na Câmara pelo Réu-Senhorio foram-no antes do dia 07/11/2014, que foi a data da carta dirigida à Inquilina-Autora denunciando o arrendamento por motivo de obras (Facto Provado N° 2). Logo, tais factos não tiveram influência no atraso do arranque da obra.

4ª.- É de notar que a testemunha do Réu-Senhorio, Arquitecto António M., que depois declarou - in gravação iniciada às 00.05.10 horas e terminada às 00.29.51 horas, que teve lugar na Audiência de Discussão e Julgamento do dia 15/12/2016, pelas 11 horas - , à pergunta do advogado da A, o seguinte:

"Advogado da Autora

O Sr. Arquitecto sabia que, nos termos da lei, a partir da denúncia, o senhorio tem que ter a obra em execução no prazo de 6 meses?

Testemunha

Não, isso não sabia. "

5ª.- Quanto ao arguido abuso de direito por banda da Inquilina-Autora, só por distracção ou má-fé ostensiva por banda do Senhorio-Réu-Recorrente, este o Invoca.

5.1.- Na verdade, se o Senhorio-Réu invoca com fundamento legal a denúncia do arrendamento, e a Inquilina-Autora, outro remédio não tem do que conformar-se com a lei, parece evidente a falta desse fundamento. E se após despejar a Inquilina-Autora, o Réu-Senhorio se convenceu que não tinha prazos a cumprir e lei a que devesse obediência (o N° 9 do Art° 11030 do C. Civil), então violou a lei e quem está de má-fé em abuso do direito, violando o Art° 3340 do C. Civil, é o Senhorio-RéuRecorrente.

6ª.- Quanto à inconstitucionalidade do N° 9 do Art° 1103° do C.Civil que arbitra o pagamento de 10 anos de renda à Inquilina-Autora de inconstitucional, não tem o Réu-Senhorio razão. Na verdade,

6.1.- O Réu-Senhorio, não tendo outros argumentos e roído pela má consciência da sua conduta relapsa e ilícita, lança mão do argumento da inconstitucionalidade do N° 9 do Art° 1103° do C. Civil, vendo nele "excesso proibido" ou "sanção desproporcionada". Porém,

6.2.- O dito preceito legal, unicamente considera de ilícito o atraso culposo do Réu-Senhorio no início da obra e comina-lhe a sanção, a qual, se comparada com o sofrimento da Autora-Inquilina de ter de sair da casa onde morava e nasceu há 63 anos e a ridicularia da indemnização que a lei lhe atribuiu; não é nada. Se há excesso proibido é na mísera indemnização que o Réu pagou à A.-Inquilina para sair da casa.

6.3.- E se considerarmos que o despejo da Inquilina-Autora permitiu ao Réu-Senhorio-Recorrente a reconstrução do prédio e a expectativa de venda ou aluguer dos andares por elevado valor e lucro imenso, tanto mais que situado na Lapa o prédio onde a procura do mercado é grande; daí que, a sanção legal fixada no N° 9 do Art° 1103° do C. Civil, não é desproporcionada ao benefício para o Senhorio-Réu em se ver livre da Inquilina-Autora.

6.4.- O Acórdão 277/2016 do Tribunal Constitucional invocado pelo Réu-recorrente, não analisa caso igualou análogo, pelo que não pode ser aqui chamado.

7ª.- Termos em que, a Douta Sentença recorrida, pelo bem fundamentada que está e pela correcta interpretação e aplicação da lei, deve ser confirmada, negandose o recurso do Réu-recorrente.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

II.- Em 1ª instância, foi dada como provada a seguinte matéria de facto:

1.- A A. habitou, desde 01/01/1969, como inquilina até 30/04/2015, o rés-do-chão do prédio sito na Rua T., em Lisboa, onde pagava a renda mensal de 253,00 Euros, prédio esse de que o Réu era Senhorio e proprietário.

2.- Em 07/11/2014, a A. recebeu do Réu, por intermédio da Associação Lisbonense dos Proprietários, uma carta registada com AR, datada de 06/11/2014, assinada por mandatário judicial devidamente investido por procuração que lhe vinha anexa, e pela qual invocando a sua qualidade de proprietário e senhorio, comunicava à A.:

a)- Que, ao abrigo dos Art°s 1101º alínea b) e Art° 1103° do Código Civil vinha denunciar o arrendamento para realização de obras de remodelação e restauro profundo do locado; e juntando a tal comunicação, o projecto de arquitectura da obra a realizar e os restantes documentos legalmente exigidos;

b)- Que tal denúncia produziria efeitos no dia 31/05/2015, data limite da entrega do locado, livre e desocupado, ao Senhorio;

c)- Que propunha pagar à A. a indemnização legal correspondente a um ano

de renda, ou seja, 3.036,00 Euros (três mil e trinta e seis euros), consequência da dita denúncia.

3.- Em resposta a tal carta, a A./inquilina dirigiu à Associação Lisbonense dos Proprietários uma carta registada c/AR, em 05/03/2015, dizendo que entregaria a casa ao senhorio, ora Réu, livre e desocupada, no dia 30/04/2015 pelas 12h, no local arrendado, contra a entrega da indemnização legal devida e proposta de 3.036,00 Euros, e daquela resposta deu conhecimento por carta registada c/AR, em 05/03/2015, ao senhorio, ora Réu.

4.- Em 30/04/2015, a A./inquilina deixou o local arrendado e entregou-o ao Senhorio, ora Réu, tendo nessa altura, em simultâneo, a A. recebido do R. a indemnização legal de 3.036,00 Euros.

5.- Até ao dia 16/02/2016, o Senhorio-proprietário-Réu não havia iniciado no prédio quaisquer das obras projectadas que serviram de base à denúncia do arrendamento.

6.- O Senhorio entregou o projecto de licenciamento para as obras, na Câmara Municipal, no dia 4 de Outubro de 2012; doc 1 a 4

7.- No dia 18 de Dezembro de 2012, a Câmara Municipal requereu esclarecimentos adicionais, tendo os elementos sido entregues em 4 de Fevereiro de 2013; doc 5

8.- No dia 11 de Março de 2014 a Câmara Municipal aprovou o plano de arquitectura e requereu a apresentação dos projectos especiais para licenciamento, que foram entregues em 27 de Agosto de 2013; doc 6 a 10

9.- No dia 2 de Setembro de 2013 a EPAL apresentou um parecer, afirmando que o projecto de redes prediais não tinha as condições técnicas necessárias para ligar a rede predial à rede geral da EPAL; - doc 11

10.- No dia 12 de Setembro de 2013, a Câmara Municipal de Lisboa requereu que fosse entregue a ficha do Instituto Nacional de Estatística corrigida de acordo com novas alterações legislativas; - doc 12

11.- No dia 19 de Setembro de 2013, foi entregue o projecto relativamente às ligações de águas à EPAL, sendo que o projecto foi aprovado a 23 de Setembro de 2013; - doc 13 e 14

12.- A nova ficha do Instituto Nacional de Estatística foi entregue no dia 24 de Setembro de 2013; - doc 15

13.- No dia 29 de Outubro de 2013, foi entregue nota técnica na Câmara Municipal de Lisboa, conforme solicitação desta com a explicação do índice de impermeabilização do logradouro e o seu desvio de 5%; - doc. 16

14.- No dia 16 de Dezembro de 2013, a Câmara Municipal de Lisboa solicita mais projectos especiais relativamente a térmica, acústica, gás, entre outros; - doc 17

- 15.- No dia 8 de Janeiro de 2014, foi entregue projecto de licenciamento de segurança, tendo sido recebido o ofício dos Bombeiros, com a respectiva aprovação, no dia 22 de Janeiro de 2014; doc 18 e 19
- 16.- No dia 19 de Março de 2014 a Câmara Municipal requereu mais elementos relativamente aos projectos especiais, nomeadamente, quanto à inclusão de painéis solares e isenção da rede de gás; doc 20
- 17.- No dia 11 de Abril de 2014, foi entregue uma nova versão do projecto de alterações de arquitectura para inclusão de painéis solares - doc21
18. No dia 23 de Julho de 2014, é aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa o projecto relativo à inclusão dos painéis solares; - doc 22
- 19.- O processo de construção, demolição e ocupação da via pública foi aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa, a 1 de Dezembro de 2014; doc 23
- 20.- Foi lançado o concurso de empreitada a seis empresas no dia 24 de Julho de 2015, com um prazo de trinta dias, tendo sido obtida resposta de quatro; doc 24 a 26
- 21.- Por solicitação das mesmas empresas foram disponibilizadas as medições e Mapa de Trabalhos do Projecto - doc 29 a 32
- 22.- Foi solicitado pelas empresas novo prazo para a entrega dos elementos relativos a propostas para concurso, tendo o Réu aceite passar o termo do prazo para o dia 18 de Setembro de 2015 ; - doc 33 e 34
- 23.- Em 7 de Janeiro ficaram concluídas as negociações com a empresa seleccionada - doc 35 e 36
- 24.- No dia 21 de Janeiro de 2016 foram pagas as taxas e efectuado o pedido de Alvará de construção, no dia seguinte; doc 39 a 42
- 25.- O Réu foi notificado da emissão do referido Alvará em 9 de Março de 2016; doc 47 e 48.

Factos considerados não provados em 1ª instância:

- 1.- No dia 13 de Janeiro de 2016 a Câmara Municipal de Lisboa ainda não tinha colocado a pagamento as taxas devidas pela emissão de Alvará de licenciamento de obra - doc 37 a 46
- 2.- O atraso no início da obra ficou a dever-se à demora das respostas das empresas construtoras e aos subsequentes pedidos de entrega de novos documentos por parte da Câmara Municipal de Lisboa.

III.- As questões a decidir resumem-se a saber:

- se é caso de alterar a matéria de facto;
- se o valor da indemnização a que alude o n.º 9 do art. 1103º do C. Civil é desproporcionado e ofende o princípio do Estado de Direito Democrático

plasmado no art. 2º da Constituição;
- se a autora actuou com abuso de direito.

IV.- Quanto à impugnação da matéria de facto fixada na 1ª instância:

Propugna o apelante que se considerem provados os dois factos dados como não provados em 1ª instância.

Funda a sua impugnação na diferente valoração da prova documental junta aos autos e da prova testemunhal e declarações de parte do réu.

Quanto ao 1º facto:

Este facto, considerado não provado em 1ª instância, é do seguinte teor:

"No dia 13 de Janeiro de 2016 a Câmara Municipal de Lisboa ainda não tinha colocado a pagamento as taxas devidas pela emissão de Alvará de licenciamento de obra".

Como decorre da motivação exarada em 1ª instância, esse facto foi considerado não provado por resultar dos documentos juntos com a contestação que, *"por carta de 1 de Dezembro de 2014, o Réu foi notificado de que deveria requerer a emissão de Alvará, procedendo previamente ao pagamento das taxas respectivas, no prazo de um ano a contar do terceiro dia sobre a data do registo da referida carta de notificação - vd. fls 71 verso - o que impede o Tribunal de dar como provado o facto enumerado em 1 do elenco dos factos não provados".*

Dissentindo, diz o apelante que o Tribunal a quo não teve em conta que as alterações do projecto decorrentes do contrato com a empresa construtora e a própria demora das respostas das empresas construtoras a concurso levaria sempre à necessidade de emitir novas taxas.

Invoca ainda o teor dos documentos juntos como nºs 37 a 46 com a contestação; as declarações de parte do Réu e os depoimentos das testemunhas Luís C. e António M..

Vejamos.

Flui do provado (facto 19) que o "processo de construção, demolição e ocupação da via pública foi aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa, a 1 de Dezembro de 2014".

E decorre do doc. n.º 23 (fls. 71v/76) que, na sequência da aludida aprovação, e com data de 1/12/2014, o ora réu foi a notificado pela CML para proceder ao pagamento das taxas liquidadas e para no prazo de um ano requerer a emissão de alvará de licenciamento das obras, devendo ainda apresentar os elementos indicados a fls. 72v, nomeadamente o termo de responsabilidade do director da obra e do director de fiscalização, bem como alvará de construção, livro de obra e apólices de seguro.

Ora, não resultou da prova produzida que desde então tenha sido apresentado qualquer pedido de alteração do projecto, tendo apenas a testemunha António J...P...S...M... (arquitecto; foi ele quem elaborou o projecto em causa nos autos e organizou os termos do concurso/medições) esclarecido que pediram uma prorrogação do prazo.

Em consonância, deriva do doc. n.º 38 (fls. 147v) que o ora réu requereu no dia 13/01/2016 que fossem *de novo* colocadas a pagamento as taxas referentes ao processo.

E decorre do doc. n.º 40 (fls. 149) que a 21/01/2016, via e-mail, a CML informou que as taxas de licenciamento de obras de ampliação e pedido de ocupação da via pública estavam em condições de ser pagas, mantendo-se inalteráveis as referências multibanco.

Quanto à testemunha Luís C. (eng. civil; responsável pela fiscalização da obra), este apenas revelou conhecimento pessoal do facto de ter pedido à CML para por as taxas a pagamento.

No que toca ao réu, este nada esclareceu de relevante na matéria em apreço.

Assim, tendo presente a prova produzida a que supra fizemos referência, concorda-se com a valoração da prova efectuada em 1ª instância, não resultando provado que no dia 13/01/2016 a CML ainda não tivesse colocado a pagamento as taxas relativas ao processo de licenciamento das obras de alterações/demolição/ampliação (proc. n.º 1025/EDI/2012).

Quanto ao facto n.º 2:

Este facto, considerado não provado em 1ª instância, é do seguinte teor:
"O atraso no início da obra ficou a dever-se à demora das respostas das empresas construtoras e aos subseqüentes pedidos de entrega de novos documentos por parte da Câmara Municipal de Lisboa".

Na motivação exarada em 1ª instância refere-se que não se “*mostra demonstrado que o atraso no início da obra se ficou a dever à demora das respostas das empresas construtoras, sendo que o Réu apenas deu início ao concurso dois meses após a entrega do locado pela inquilina, tendo prorrogado o prazo de resposta até Setembro de 2015.*

O Tribunal conjugou o teor da documentação junta com os depoimentos das testemunhas ouvidas em audiência de julgamento, as quais demonstraram ter conhecimento directo e pessoal dos factos, por terem estado envolvidas no processo de construção da obra em causa, sendo elas o arquitecto que a projectou, a testemunha António M., o construtor que a levou a cabo, a testemunha Francisco P. e o engenheiro responsável pela obra, a testemunha Luís C..

De acordo com o depoimento destas testemunhas, o atraso no início das obras ficou a dever-se à apresentação de um preço para a empreitada incomportável para o Réu, o que determinou que tivesse que ser refeito o projecto de forma a diminuir o custo da obra. Tal é confirmado pelas declarações do construtor que refere ter apresentado o primeiro orçamento em 1/09/2015, acrescentando que houve negociações para baixar os custos o que foi conseguido com alteração dos materiais. Refere ainda a testemunha António M. que em Janeiro de 2015 admitiram que a obra pudesse iniciar-se em dez meses e houve ainda um atraso nesse planeamento de mais de dois meses, devido à exigência pela Câmara Municipal de Lisboa de documentação extra para emitir o Alvará, após ter sido apresentado o pedido, o que veio a ocorrer em Março de 2016”.

Diz o apelante que este facto teria de ter sido considerado como provado, como se pode verificar através da análise de todo o elenco dos factos provados, das declarações de parte do autor e do depoimento da testemunha António M..

Vejam os.

Decorre do provado que, menos de um mês após a denúncia do contrato de arrendamento, a CML aprovou o processo de construção, demolição e ocupação da via pública (a 1/12/2014), tendo a arrendatária, ora autora, entregue a fracção que ocupava dia 30/04/2015.

Acontece que o réu só lançou o concurso de empreitada a seis empresas no dia 24 de Julho de 2015, com um prazo de trinta dias, tendo sido solicitado por 4 empresas novo prazo para a entrega dos elementos relativos a propostas

para concurso, anuindo o réu em passar o termo do prazo para o dia 18 de Setembro de 2015.

E, segundo também se apurou, só em 7 de Janeiro de 2016 ficaram concluídas as negociações com a empresa seleccionada.

Ora, é nestes factos - lançamento do concurso quase 8 meses depois da aprovação camarária do processo de construção e demolição, prorrogação do prazo do mesmo e conclusão das negociações relativas à celebração do contrato de empreitada apenas em Janeiro de 2016 (e note-se que sem o termo das negociações não podia ser emitido o alvará, pois que para o efeito teriam de ser previamente entregues, entre outros, termo de responsabilidade do director da obra, alvará de construção do empreiteiro e apólices de seguro de responsabilidade civil e de construção) - que residem as razões do atraso da obra, ou seja, não ter esta tido início no prazo de seis meses subsequentes à entrega da fracção pela arrendatária.

Isso mesmo derivou com clareza dos depoimentos das testemunhas Francisco P. (empreiteiro da obra) - este esclareceu que o 1º orçamento foi apresentado dia 1/09/2015, mas depois foram realizadas discussões e negociações para abater custos, tendo o orçamento definitivo sido apresentado apenas dia 17/01/2016 - e António M., o qual elucidou que os empreiteiros consultados não conseguiram apresentar as suas propostas no prazo inicialmente estabelecido por no período de férias de Verão não conseguirem obter preços dos fornecedores e que foi necessário proceder a um ajuste quanto à definição dos materiais de construção e encetar negociações quanto ao preço da empreitada, por o preço inicialmente proposto ser incomportável e ultrapassar as possibilidades financeiras do réu, ora apelante.

No que toca ao réu, este nada esclareceu de relevante na matéria em apreço.

Deste modo, concorda-se com a valoração da prova efectuada em 1ª instância, desatendendo-se também neste ponto a impugnação deduzida pelo apelante.

V.-Da questão de mérito:

Em causa está uma situação decorrente da denúncia do contrato de arrendamento para realização de obras de remodelação ou restauro profundo. Estabelece o artº 1101º, alínea b) do Código Civil que o senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada “para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação

do locado”.

E dispunha o art. 1103º, n.ºs 6 a 9, na redacção vigente na data da denúncia do contrato (7/11/2014), ou seja, na redacção dada pela Lei 31/2012, de 14 de Agosto, que:

“6- A invocação do disposto na alínea b) do artigo 1101.º obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa:

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

b)- A garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que este já detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos.

7- Caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 30 dias a contar da recepção da comunicação prevista no n.º 1, aplica-se o disposto na alínea a) do número anterior.

8- A indemnização devida pela denúncia deve ser paga no momento da entrega do locado, sob pena de ineficácia da denúncia.

9- Salvo motivo não imputável ao senhorio, o não cumprimento do disposto no n.º 5, bem como o não início da obra no prazo de seis meses contados da desocupação do locado, obriga o senhorio ao pagamento de uma indemnização correspondente a 10 anos de renda”.

Ora, como se entendeu na sentença recorrida, *“é patente que esta última norma se refere ao início das operações materiais de construção da obra e não ao processo da sua concepção e licenciamento que tem que estar preparado ou, pelo menos, em condições de ser finalizado em seis meses, na data em que é feita a denúncia”.*

Entendeu-se ainda que:

“Cabe ao senhorio a prova de que o atraso no início da obra lhe não é imputável, exigindo-se deste um comportamento sério e eficaz, no sentido de garantir que dentro de um prazo de seis meses após a desocupação (e repare-se que a Lei coloca o termo inicial deste prazo na desocupação do locado, eliminando logo os atrasos que possam ser imputados ao locatário) a obra se iniciará.

A redacção da norma deixa entrever que a mesma se destina à protecção do locatário, cominando o atraso no início da obra com uma indemnização equivalente a 10 anos de renda, o que se destina a compelir o senhorio a não fazer mau uso do tempo de que dispõe.

No caso em apreciação, afigura-se-nos que o Réu não cumpriu o ónus de provar que o atraso no início da obra não lhe era imputável.

Com efeito, apesar do largo tempo que é sabido demorarem tais processos de

concepção e licenciamento de obras e de o Réu ter dado início ao processo com cerca de dois anos de antecedência em relação à data da denúncia, apenas lançou o concurso para contratação de empreiteiro para a obra dois meses depois de a Autora ter entregue o locado e apenas solicitou a emissão de Alvará de licenciamento para a construção da obra no dia 22 de Janeiro de 2016, tendo o prazo para o início da obra terminado em 31/10/2015.

O prazo para o início da obra é aquele que vem previsto na Lei, não sendo permitido fazer daquela uma interpretação que não tenha o mínimo de correspondência verbal.

Deveria o Réu ter acautelado que o processo de selecção do empreiteiro (bem como a consulta ao mercado para aferir se a obra, tal como projectada, era para si financeiramente comportável) e a emissão do Alvará estariam concluídos dentro desse prazo, para que a obra pudesse ter início dentro dos seis meses previstos pela Lei. A denúncia do contrato de arrendamento com fundamento na realização de obras de restauro profundo implica assim que o sacrifício do direito do arrendatário ao gozo do locado nos termos do contrato que cessa de forma permanente e sem a possibilidade de reocupação nos mesmos termos contratuais, tenha como contraponto uma conduta séria, expedita e diligente para parte do senhorio, sob pena deste se constituir no dever de pagar ao arrendatário a indemnização prevista na Lei que corresponde a dez anos de renda, calculada com base na renda em vigor da data da cessação do contrato”.

Contrapõe o apelante que ao contrário do que entende a sentença do douto Tribunal a quo, a autora não tem qualquer direito à indemnização compensatória prevista no artigo 1103º, nº 9 do Código Civil, porquanto o réu iniciou os procedimentos necessários dois anos e meio antes de a inquilina desocupar o imóvel, o que fez antes do prazo da denúncia, não se podendo por isso entender que estejamos perante uma situação de atraso imputável ao senhorio, sendo este atraso antes claramente imputável à Câmara Municipal de Lisboa e às empresas que concorreram ao concurso de empreitada lançado pelo Réu.

Acrescenta que as empresas construtoras demoraram muito mais que o previsto a apresentar ao réu as suas propostas, tendo também exigido mais documentos e novos prazos, sendo ainda que a inquilina saiu do imóvel mais cedo do que o prazo indicado na denúncia.

Não assiste razão ao apelante.

Como supra se deixou expresso, a obra de remodelação não se iniciou no prazo de seis meses subsequentes à entrega da fracção pela arrendatária por o réu/apelante (senhorio) só ter lançado o concurso de empreitada no dia 24 de Julho de 2015, quase três meses depois da efectivação do despejo e quase 8 meses depois da aprovação camarária do processo de construção e demolição, por ter prorrogado o prazo do mesmo e por ter concluído as negociações relativas à celebração do contrato de empreitada apenas em Janeiro de 2016 (e note-se que sem o termo das negociações não podia ser emitido o alvará, pois que para o efeito teriam de ser previamente entregues, entre outros, termo de responsabilidade do director da obra, alvará de construção do empreiteiro e apólices de seguro de responsabilidade civil e de construção).

Uma actuação diligente impunha que o réu apenas denunciasse o contrato de arrendamento quando tivesse concluído ou em vias de conclusão todo o processo atinente à realização das obras, incluindo o lançamento do concurso e as negociações conducentes à futura celebração do contrato de empreitada, procedimento que o réu/apelante manifestamente não seguiu.

Deste modo, o réu/apelante não logrou demonstrar, como lhe competia (art. 342º, n.º 2, do C. Civil), que lhe não foi imputável o atraso no início das obras.

Do princípio da proporcionalidade:

Diz ainda o apelante na conclusão 22ª, que a aceitar-se que poderia ser sancionado com a indemnização prevista no art. 1103º, n.º 9, do C.C., no valor de 10 anos de renda, correspondente a 2/3 do valor do locado, por um mero atraso na realização das obras, teria que se considerar a norma inconstitucional com fundamento no princípio da proibição do excesso, resultante do princípio do Estado de Direito Democrático plasmado no art. 2º da Constituição.

Vejamos.

O princípio da proporcionalidade decorre do princípio do Estado de Direito (artigo 2º da Constituição).

E como se salienta, entre outros, no acórdão do Tribunal Constitucional nº 251/2017, de 24 de Maio de 2017, acessível in <http://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos>, são comumente identificados os seguintes três subprincípios em que se desdobra o princípio da proporcionalidade: idoneidade (ou adequação), necessidade (ou

indispensabilidade) e justa medida (ou proporcionalidade em sentido estrito).

Ora, no recurso, é esta última dimensão que está em causa.

Com efeito, é indubitável que o estabelecimento de uma indemnização para as situações em que o senhorio não inicia as obras no prazo razoável fixado pelo legislador ordinário, se apresenta como uma forma idónea de protecção do interesse do arrendatário, o qual se vê cessado o arrendamento, sem que concomitantemente o senhorio tenha usufruído do prédio para o efeito que determinou a extinção daquele contrato. É também necessária, pois que esse meio de satisfação do interesse do arrendatário é uma das formas menos restritivas do direito do senhorio para alcançar o mesmo fim, quando comparada com o direito de reocupação do locado por parte do arrendatário estabelecido na legislação pretérita.

A questão está pois em saber se o valor da indemnização a que alude o n.º 9 do art. 1103º do C.C. se apresenta como excessivo (desproporcionado) para atingir o fim visado pelo legislador.

O direito que a lei ordinária vem reconhecendo ao senhorio de denunciar o contrato de arrendamento com fundamento na execução de obras decorre do direito de propriedade, o qual tem consagração constitucional (art. 62º da CRP).

Simultaneamente, a lei tutela o direito do arrendatário, o qual emana, em última análise, do direito à habitação plasmado no art. 65º da Constituição.

A tutela do direito do arrendatário tem variado ao longo do tempo, como se verifica da análise da evolução legislativa registada nesta matéria.

Assim:

Na data da celebração do contrato de arrendamento com duração indeterminada em causa nos autos (1/01/1969) encontrava-se em vigor a Lei n.º 2088 de 3 de Junho de 1957.

No domínio dessa Lei (arts. 1º e 5º) e do Código Civil de 1966 (art. 1099º), na redacção originária, em caso de resolução do contrato para efeitos de realização de obras que permitam o aumento do número de arrendatários, o despejado tinha direito a uma indemnização igual a 10 vezes a renda anual (acrescida de um vigésimo por cada ano completo de duração do contrato de arrendamento até à sentença de despejo, com o limite máximo de vinte anos) e

em caso de suspensão do contrato tinha direito à reocupação do locado e a uma indemnização pela suspensão do arrendamento correspondente a duas vezes a renda anual; e caso o senhorio não realizasse a obra no prazo de um ano, sem motivo de força maior, o arrendatário tinha direito, além da indemnização correspondente a dois anos e meio de renda à data do despejo, à importância correspondente a dois anos de renda, e ainda direito à reocupação do prédio, salvo se ocorresse a morte ou deslocação forçada do senhorio, não prevista à data do despejo.

Posteriormente o DL n.º 293/77, de 20/07, veio estabelecer no seu art. 29º que:

1. - Ao senhorio que se proponha edificar de novo, com licença de construção e projecto aprovado, em parte de terreno objecto de contrato de arrendamento, susceptível de aproveitamento autónomo, e sem prejuízo da continuidade da habitação do edifício ou edifícios abrangidos pelo mesmo contrato, é reconhecido o direito à correspondente redução do contrato, com equitativa redução da renda.

2.- Na decisão que, na falta de acordo, ordenar a redução, o juiz delimitará a área a desocupar pelo inquilino e fixará a data limite para a desocupação, a nova renda e o prazo para o início e o acabamento da nova construção, os quais poderão ser prorrogados em face do pedido, devidamente fundamentado, do senhorio, ouvido o inquilino.

3.- Se o senhorio não der início à construção nem a completar dentro dos prazos a isso destinados, no primeiro caso o contrato poderá, a pedido do inquilino, e com custas a cargo do senhorio, retomar os termos anteriores à redução, havendo, no segundo caso, lugar à indemnização por perdas e danos, nos termos gerais de direito.

Regime similar passou a vigorar no domínio do RAU aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15/10, o qual revogou o Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 de Julho (art 3º), onde se estabelecia (art. 69º , n.º 1, al. b)) que o senhorio podia denunciar o contrato quando se propusesse ampliar o prédio ou construir novos edifícios em termos de aumentar o número de locais arrendáveis.

Estabelecia ainda o art. 72º que:

Indemnização e reocupação do prédio

1 - É devida ao arrendatário, pela desocupação do prédio para habitação do senhorio, uma indemnização correspondente a dois anos e meio de renda à data do despejo.

2 - Se o senhorio, desocupado o prédio, não o for habitar dentro de 60 dias, ou o tiver devoluto durante mais de um ano sem motivo de força maior, ou não permanecer nele durante três anos, e bem assim se ele não tiver feito, dentro desse mesmo prazo, a obra justificativa da denúncia, o arrendatário despedido tem direito, além da indemnização fixada no número anterior, à importância correspondente a dois anos de renda e pode reocupar o prédio, salvo, em qualquer dos casos mencionados, a ocorrência de morte ou deslocação forçada do senhorio não prevista à data do despejo.

Com a entrada em vigor do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27/02, diploma que revogou o RAU e alterou o C. Civil, a denúncia do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação e restauro profundos passou a atribuir ao arrendatário, na falta de acordo entre as partes, o direito a uma indemnização equivalente às despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais suportados pelo arrendatário, não podendo o valor da indemnização ser inferior a dois anos de renda (arts. 1101º e 1103º do CC).

E o não cumprimento pelo senhorio da obrigação de iniciar as obras no prazo de seis meses, tornava o senhorio responsável por todas as despesas e demais danos, patrimoniais e não patrimoniais, ocasionados ao arrendatário, não podendo o valor da indemnização ser inferior a dois anos de renda, e conferia ao arrendatário o direito à reocupação do locado (art. 1103º, n.º 6, do CC).

Saliente-se ainda que o DL n.º 157/2006, de 8/08, revogou a Lei n.º 2088 (art. 49º) e aprovou, além do mais, o regime jurídico aplicável à denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos.

Posteriormente, com as alterações operadas pela Lei n.º 31/2012, o art. 1103º do CC passou a estabelecer que a indemnização pela denúncia corresponde a um ano de renda, garantindo-se ainda, no que toca aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU, o realojamento do arrendatário se este tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60% (art. 28º, n.º 5 do NRAU); e, em caso de incumprimento da obrigação de iniciar as obras em seis meses contados da desocupação do locado, por motivo não imputável ao senhorio, obriga o senhorio ao pagamento de uma indemnização correspondente a 10 anos de renda.

Por último, na redacção actualmente vigente (operada pela Lei n.º 43/2017, de 14/06), a indemnização pela desocupação correspondente a dois anos da renda, de valor não inferior a duas vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado, mantendo-se a indemnização correspondente a 10 anos de renda pelo não começo pelo senhorio das obras no prazo acima referido.

Desta resenha decorre que ao longo dos anos o legislador ordinário tutelou o interesse do arrendatário decorrente da denúncia do contrato de arrendamento por motivo de realização de obras por duas vias: estabelecimento de uma indemnização e/ou direito à reocupação no edifício renovado ou reconstruído um espaço de habitação aproximadamente correspondente ao que antes ocupava.

O direito à indemnização tem uma medida diferente consoante ela corresponda à cessação do contrato de arrendamento (art. 1103º, n.ºs 6, 7 e 8 do CC) ou à penalização pelo não início das obras no prazo legal de 6 meses (n.º 9 do citado artigo).

É que, enquanto na 1ª situação nos encontramos perante um caso de concordância prática entre bens ou interesses conflitantes, de natureza idêntica (o direito de propriedade do senhorio e o direito à habitação do arrendatário decorrente do contrato de arrendamento), na segunda situação, ao sacrifício do direito à habitação do arrendatário não corresponde um benefício para o senhorio, por este não ter iniciado as obras no prazo razoável fixado na lei.

Perante uma tal situação, compreende-se que a indemnização seja de valor mais elevado, tanto mais que a lei deixou de prever o direito do arrendatário à reocupação do locado.

Essa diferença estriba-se no propósito do legislador de penalizar a atitude do senhorio ao por termo ao contrato de arrendamento, afectando o direito de habitação do inquilino, sem que, no prazo de seis meses contados da desocupação do locado, tenha concomitantemente exercitado o seu direito à realização das obras. Ou seja, sacrifica-se totalmente o direito do arrendatário para nada.

Por outro lado, para que a opção do legislador - ao fixar o valor da indemnização em 10 anos de renda - pudesse ser censurada pelo juiz à luz do

princípio da proporcionalidade teria de se apresentar como destituída de fundamento ou obedecer a um critério legislativo manifestamente desrazoável e inadequado.

Ora, tendo em consideração que no caso em apreciação o contrato de arrendamento perdurou desde 1/01/1969 a 30/04/2015, ou seja, mais de 45 anos, não se afigura manifestamente desrazoável o valor da indemnização em causa nos autos, o qual cabe na margem de discricionariedade legislativa, não se mostrando violado o princípio da proporcionalidade.

Do alegado abuso de direito:

Diz o apelante que se verifica abuso de direito (art. 334º) por parte da autora, uma vez que a mesma criou condições para que o réu estivesse convencido que em nada se opunha à denúncia para obras e, depois de ter criado essa convicção, tudo fez para reclamar do autor uma indemnização por denúncia ilegítima, num claro venire contra factum proprium, no caso presente agravado pelo valor brutal da indemnização.

O que está em causa é a questão de saber se o exercício do direito da autora ao recebimento da indemnização é abusivo.

Estipula o art. 334º, do C. Civil, que é ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.

A figura do abuso do direito surge, assim, como um modo de adaptar o direito à evolução da vida, servindo como válvula de escape a situações que os limites apertados da lei não contemplam, por forma considerada justa pela consciência social, em determinado momento histórico, ou obstando a que, observada a estrutura formal do poder conferido por lei, se excedam manifestamente os limites que devem ser observados, tendo em conta a boa fé e o sentimento de justiça em si mesmo - cfr. Ac. STJ de 12/06/2012, in www.dgsi.pt.

Uma das manifestações do abuso de direito, que em tese, poderiam estar presentes no caso em apreciação, é a da proibição do *venire contra factum proprium*.

Na modalidade de “venire contra factum proprium”, o abuso de direito caracteriza-se pelo exercício de uma posição jurídica em contradição com uma

conduta antes assumida ou proclamada pelo agente.

Para que se possa dar por criada uma situação objectiva de confiança torna-se necessário que alguém pratique um facto - o factum proprium - que, em abstracto, seja apto a determinar em outrem uma expectativa da adopção, no futuro, de um comportamento coerente ou consequente com o primeiro e que, em concreto, gere efectivamente uma tal convicção.

Acontece que se não provou que a autora tenha criado no réu o convencimento de que não exigiria a indemnização em causa nos autos.

Efectivamente, apenas se provou que a autora em 07/11/2014 recebeu do réu uma carta registada com AR, datada de 06/11/2014, a denunciar o contrato de arrendamento para realização de obras de remodelação e restauro profundo do locado e a comunicar que tal denúncia produziria efeitos no dia 31/05/2015, data limite da entrega do locado, livre e desocupado, ao senhorio, propondo-se pagar à A. a indemnização legal correspondente a um ano de renda, ou seja, 3.036,00 Euros; que a autora/inquilina respondeu dizendo que entregaria a casa ao senhorio, ora réu, livre e desocupada, no dia 30/04/2015 pelas 12h, no local arrendado, contra a entrega da indemnização legal devida e proposta de 3.036,00 Euros; e que em 30/04/2015, a autora/inquilina deixou o local arrendado e entregou-o ao senhorio, ora réu, tendo nessa altura, em simultâneo, a autora recebido do réu a indemnização legal de 3.036,00 Euros.

Nesta conformidade, os factos apurados não permitem concluir ter a autora exercido o seu direito a indemnização fora dos limites impostos pela boa fé, bons costumes e pelo seu fim económico (art. 334º do C.C.).

Assiste, pois, à autora o direito a indemnização, nos moldes definidos na sentença recorrida, improcedendo, em consonância, a apelação.

Sumário (da responsabilidade do relator):

1.-Cumprido ao senhorio que denunciou o contrato de arrendamento para efeitos de realização de obras, a prova de que o não início destas no prazo de seis meses contados da desocupação do locado lhe não é imputável (arts. 342º, n.º 2, e 1103º, n.º 9, do C. Civil).

2.-O direito à indemnização tem uma medida diferente consoante ela corresponda à cessação do contrato de arrendamento (art. 1103º, n.ºs 6, 7 e 8 do CC) ou à penalização pelo não início das obras no prazo legal de 6 meses

(n.º 9 do citado artigo).

3.-Essa diferença estriba-se no propósito do legislador de penalizar a atitude do senhorio ao por termo ao contrato de arrendamento, afectando o direito de habitação do inquilino, sem que, no prazo de seis meses contados da desocupação do locado, tenha concomitantemente exercitado o seu direito à realização das obras. Ou seja, sacrifica-se totalmente o direito do arrendatário para nada.

4.-Para que a opção do legislador - ao fixar o valor da indemnização em 10 anos de renda - pudesse ser censurada pelo juiz à luz do princípio da proporcionalidade constitucionalmente consagrado teria de se apresentar como destituída de fundamento ou obedecer a um critério legislativo manifestamente desrazoável e inadequado.

5.-Tendo em consideração que no caso o contrato de arrendamento perdurou durante mais de 45 anos, não se afigura manifestamente desrazoável o valor da indemnização plasmada no n.º 9 do art. 1103º do C.C., o qual cabe na margem de discricionariedade legislativa, não se mostrando violado o princípio da proporcionalidade.

VI.-Decisão:

Pelo acima exposto, julga-se a apelação improcedente, confirmando-se a sentença recorrida;

Custas pelo apelante;

Notifique.

Lisboa, 15 de Maio de 2018

(Manuel Ribeiro Marques - Relator)

(Pedro Brighton - 1º Adjunto)

(Teresa Sousa Henriques - 2ª Adjunta)