jurisprudência.pt

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 15197/15.7T8LSB.L1-8

Relator: ISOLETA COSTA
Sessão: 11 Dezembro 2018
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: PROCEDÊNCIA PARCIAL

ARRENDAMENTO **DURAÇÃO** **ACTUALIZAÇÃO DE RENDA**

FALTA DE PAGAMENTO DA RENDA **RESOLUÇÃO DE CONTRATO**

Sumário

A não actualização da renda impede o senhorio de recuperar os aumentos não feitos.

Contudo, quando o senhorio decidir aplicar a actualização pode aplicar os coeficientes não incorporados em anos posteriores, desde que não tenham decorrido mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação (artigo 1077 nº 2 alinea d) do CC).

Se o arrendatário paga uma renda com atraso ou por valor inferior ao devido, incorrem em mora que se mantém sucessivamente, e pelas renda posteriores, mesmo que estas, pagas tempestivamente, já que todas as rendas posteriores "são consideradas em dívida para todos os efeitos" (artº 1041º, nº3 CC).

O arrendatário só porá fim à mora se observar o disposto no artigo 1041º nº 2 do CC ou seja pagando ao autor a indemnização que devida de 50% relativamente a cada renda vencida desde a primeira em que incorreu em mora e até ao momento em que satisfaz a indemnização.

E enquanto o pagamento, depósito ou consignação em depósito, desses 50% sobre a totalidade do "devido" não tiver lugar, o réu continua sempre em mora, permitindo aos locadores, em alternativa, exigir-lhe os 50% sobre a totalidade das rendas, ou resolver o contrato por falta de pagamento integral de rendas.

Preenche o requisito da inexigibilidade da manutenção do arrendamento nos termos do artigo 1083º nº 3 do CC o pagamento de uma renda por um valor inferior ao contratualizado, que se prolonga por dois meses ou mais.

É a duração no tempo desta conduta que traduz violação grave do tornando-o resolúvel nos termos gerais do artº 432º e 1083º nº3 do C.C.

Texto Integral

Acordam os Juízes da 8ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa:

J , e outros (comproprietários) intentaram a presente acção de despejo, contra, V, pedindo que:
a) se decrete a resolução do contrato de arrendamento respeitante ao locado, dos autos e o Réu seja condenado a despejar imediatamente esse local e a entregá-lo, livre e devoluto de pessoas e bens, e ainda no pagamento das rendas vencidas e vincendas e na indemnização em dobro até à efectiva desocupação do locado.
Subsidiariamente, que se reconheça o direito à resolução por cedência não autorizada do locado.
Alegam, em síntese, que os AA têm fundamento para pedir a resolução do contrato de arrendamento celebrado com o R. porquanto tendo procedido à actualização do valor da renda em 2014 para 357,00 €., o R. não procede ao seu pagamento limitando-se a pagar umas vezes 328,00 € outras vezes 338, 00 €.
Invocam ainda os AA, que o R. cedeu a um outro advogado, sem o seu consentimento, o locado e ainda que os AA. se opuseram à renovação do contrato no seu termo e que ainda assim o R. não procedeu à sua entrega.
Regularmente citado, o Réu contestou alegando que o valor que paga de renda é o valor que foi acordado com um dos senhorios por força do seu debilitado estado de saúde que não há qualquer cedência de espaço. Invoca ainda que por força da data em que o contrato foi celebrado não podem os senhorios opor-se à renovação do contrato.
I
A sentença julgou provados os seguintes factos:
1. Os AA. são os donos e legítimos possuidores da fracção F correspondente ao escritório do 1º andar E, do prédio sito na Avª E …nº …, em Lisboa.
2. O R. é advogado exercendo a sua profissão no locado.
3. Os AA por contrato escrito celebrado em 18.01.2006 deram de arrendamento ao R. o locado, para a exercício de profissão liberal e mediante

o pagamento de uma renda de 300,00 € mensais, tendo estipulado que o prazo do arrendamento era o de seis meses renovável por iguais e sucessivos períodos.
4. Por carta de 25 de Março de 2014 (fls. 131 a 132) os AA. decidiram opor-se à renovação do contrato no seu termo a 31.12.2014 e mais informaram a actualização da renda de acordo com a inflação para o valor de 353,00 €, a partir de 01.05.2014.
5. O R. opôs-se através da missiva de fls. 134.
6. O Dr. Jaime ….. colabora com o R. desde Dezembro de 2008 no locado uma vez que o estado de saúde do R. tem incapacitado e forçado o R. a períodos de internamento e ausência do escritório.
7. Na porta de acesso à fracção F, situada no 1.º piso, letra E, desde aquela data, está afixada uma placa com os nomes – V e JM Advogados, facto que era do conhecimento dos AA.
8. No átrio do prédio, a administração, há 4 (quatro) anos, afixou uma placa com a identificação de alguns proprietários, alguns inquilinos e profissionais liberais, onde consta a ocupação dos andares, constando no 1.º piso, letra E, os nomes - V e JM Advogados.
9. O R., embora com alguma limitação, continua a exercer actividade no local arrendado.
10. Entre o R. e um dos AA./proprietário, J, sempre houve diálogo, bom entendimento e confiança recíproca no que concerne a quaisquer questões da fracção arrendada, assim como a acordada redução do valor da renda a pagar.
11. O R. acordou com o comproprietário, J, a redução da renda de 338,00 € para 328,00 € devido às suas dificuldades de saúde.
12. Os proprietários têm conhecimento dos graves episódios de doença que têm acometido o R. e forçado a hospitalizações e tratamentos e ausências forçada do locado.
13. Por carta de 10.05.2013 os AA pretendiam a actualização da renda para 543,00 €.
14. No dia 25/03/2013 (data de correio 27/03/2013), foi remetida ao R., carta em que se pretendia a actualização da renda para de € 338,00 para € 353,00,00, e o contrato para termo certo.
15. À carta respondeu o R., por carta de 26/04/2013.
16. Também no dia 06/06/2013 o R., alegou a ineficácia da carta de 25/03/2013.
17. O R. tem mais de 65 anos.
Factos Não Provados
a) O R. tem rendas em atraso.
b) O R. cedeu o locado a terceiros.

A sentença julgou a acção improcedente
II
Desta sentença apelaram os AA que lavraram as seguintes conclusões:
Devem ser anuladas, por falta ou errada fundamentação, por deficiente julgamento ou errada interpretação de documentos as respostas dadas nos pontos 13, 14, 15 e 16 dos factos provados e bem assim a vaga resposta ao ponto 5 levando-se à matéria dada como provada os seguintes factos que resultam dessa correspondência bem como o que consta de todos os outros documentos juntos aos autos, nesta parte que diz respeito às rendas:
8.2 - Por carta de 25 de Março de 2013 a fls. 70, só os AA maridos sem as assinaturas das mulheres, comunicaram ao R. que pretendiam um aumento da renda do locado com base em 1/15 avos do Valor Patrimonial Tributário, conforme dela consta e que aqui se dá por reproduzida;
8.3 - Por carta de 26 de Abril de 2013 a fls. 109-110, o R. responde à anterior que, não sendo eles AA., a totalidade dos senhorios, não têm legitimidade para propor alteração do contrato sem a intervenção dos outros proprietários, e com os demais termos dela constantes e que aqui se dão por reproduzidos;
8.4 .- Por carta de 10 de Maio de 2013, a fls. 106-107, os AA., agora, com as assinaturas das AA. Mulheres reclamam o aumento da renda do locado na base de 1/15 avos do Valor Patrimonial Tributário para 543,00 € a partir de Julho seguinte indicando o prazo de 5 anos de transição nos termos do NRAU para os arrendamentos antigos
8.5 - Por carta de 18 de Junho de 2013, a fls. 114, os AA. lembram ao R. também, como todas as demais, com registo e aviso de recepção, que no próximo dia 01 de Julho se vence a nova renda de 543,00 €;
8.6 - Por carta de 24 de Julho de 2013 de fls.118 a 126, o R. responde aos AA., insistindo na necessidade da pluralidade de senhorios, opõe ser uma microempresa, comprova o seu RABC fiscal e fundamenta com variadas disposições legais que os Autores não lhe podem exigir uma renda actualizada em função de 1/15 avos do VPT porque o seu contrato é recente e data de 18 de janeiro de 2006, e com as demais considerações que dela constam, carta que aqui se dá por reproduzida;
8.7 - Por carta de 15 de Setembro de 2013, a fls.129, os AA, também sob registo e AR, solicitam, em vão, ao R. lhes forneça uma cópia do dito contrato de 18 de janeiro de 2006 que ainda não conseguiram encontrar nos seus arquivos e que aqui se dá por reproduzida;
8.8 - Por carta de 25 de Março de 2014 a fls. 41/42, todos os AA., assinam uma carta registada com AR endereçada ao R. onde os AA, concordam com o entendimento do R. de não ser possível um aumento de renda com base no 1/15 avos do Valor Patrimonial do prédio por se tratar de um arrendamento

recente, e, com a fundamentação das disposições legais dela constantes, informaram o Réu de que se opunham à renovação do contrato a partir de 31 de Dezembro de 2014 e finalmente, comunicaram-lhe que a partir de 01 de Maio de 2014 a renda era actualizada com base na inflação entretanto ocorrida, indicando o coeficiente da Portaria aplicável e o valor da nova renda no montante de 353,00 €, conforme dessa carta consta e se dá por reproduzida;
8.9 - Por carta de 24 de Abril de 2014 a fls. 134, o R. escreve aos AA., acusa a recepção daquela carta, agradece o reconhecimento da razão que lhe assiste e, acrescenta: ”Quanto ao teor da v/ referida carta estou em perfeita discordância por que os normativos invocados são inaplicáveis ao presente contrato”,
8.10 - Nem no dia 01 de Maio de 2014, nem nos dias ou meses subsequentes, o R. jamais depositou a renda de 353,00 €, comunicada na carta de 24 de Abril de 2014;
8.11 - Também não entregou o locado aos AA. até 31 de Dezembro de 2014, nem posteriormente;
8.12 - Foram passados e entregues ao R. os recibos das rendas no valor parcial de 338,00 € conforme consta dos documentos de fls. 94, 95, 96, 97, 98 e só a parte superior de fls. 99 - do recibo de renda n.º 141116
8.13 - Os Autores recusaram-se a passar quaisquer recibos a partir de Janeiro de 2015 e, em Agosto de 2015 o R. passou a depositar na Caixa Geral de Depósitos os valores de 328,00 Euros conforme consta dos documentos de fls. 199 a 205 que aqui se dão por reproduzidos;
8.14
a) A renda de setembro 2014 nada pagou, só o fazendo no dia 11 desse mês;
b) Até ao dia 9 de Outubro só o fazendo no dia 14 desse mês;
c) Até ao dia 9 de Dezembro, só o fazendo no dia 11 desse mês;
d) No mês de Março nada pagou; só em Maio seguinte depositou;
e) No mês de Abril nada pagou, só o fazendo em Maio seguinte, conforme documentos de fls.188, 189, 192 e 193 que aqui se dão por reproduzidos – Cfr. II. A. 3 supra.
O tribunal motivou as suas respostas quanto às rendas, na confusão que diz ter sido criada no espirito do réu
9.- À luz desta cronologia, perante os documentos citados e seu teor, não é possível com mediana clareza, aceitar-se haver confusão de valores de rendas, ou que o Réu não tenha percebido que a nova renda passava a partir de 01-05-2014 para 353,00 Euros;
10.- Claro é, também, ser uma contradição ou um absurdo que o Réu não aceitasse a proposta de aumento da renda quando assinada pelos maridos

Autores e exija a assinatura das mulheres, e ao mesmo tempo, sem nada dizer ou denunciar, entenda, agora em tribunal que tinha um acordo verbal para pagar menos renda.
11.- Incompreensível também é que o Tribunal "a quo", não tenha ponderado essa contradição ou absurdo, aliás só sustentada pelo Réu, e admita como possível que um acordo "verbal", alegada e pretensamente havido só com 1 dos 4 senhorios, se sobreponha a toda a correspondência sem um único protesto perante os demais e ainda o tenha admitido (assim não oponível aos demais), quando a lei parece clara ao recusar compromissos verbais, quer do contrato e seus elementos essenciais, quer da correspondência trocada, no visível intuito de diminuir os litígios e a higiene que se impõe na prova testemunhal.
12. – Nesta parte, o que se trata de saber é, se o Tribunal "a quo" admitindo, como deve ser admitido que a actualização da renda de 338,00 € para 353,00 € foi validamente comunicada ao inquilino Réu, podia aceitar, como facto provado, um acordo "verbal" alegadamente só com um dos 4 senhorios Autores, com a virtualidade de o poder opor a estes outros, e contraditoriamente, não integrado na cronologia da correspondência trocada, em que todos os Autores, por exigência do inquilino Réu, primeiro em sede de aumento ao abrigo do VPT e depois com base na inflação, exigia que todos os quatro assinassem a proposta e a comunicação de actualização da renda. Cfr. III. A. 2. supra;
13.- O Tribunal "a quo" ao ter decidido assim, infringiu por desaplicação o disposto no art.º 1069º que impõe dever ser escrito, não só o contrato, mas o demais que o altere, o art.º 1077º impõe a forma escrita para a actualização de rendas e bem assim, os encargos que também deverão ser reduzidos a escrito no art.º 1078º todos do CC e violou também por errada interpretação o disposto no art.º 9º, nº 1 do NRAU quando exige que as comunicações entre senhorios e inquilinos devem ser reduzidas a escrito.
14.- O tribunal "a quo", também viola o disposto no art.º 393, n.º 1 CC que não admite qualquer tipo de prova testemunhal e comina com a nulidade – art.º220º do CC que deste modo também é violado.
15.- Por outro lado o Tribunal "a quo" ao aceitar como bom que o Réu inquilino e recebedor da comunicação de aumento de renda para se vencer no dia 01-01-2014, possa ignorar essa comunicação, porque não a percebeu, ou porque dela discorda "tout court" sem mais explicações, está a ter um entendimento que postula o reconhecimento de que, com essa sua atitude, o inquilino Réu, não cai em mora, a partir de 01 de maio de 2014 no cumprimento da obrigação de pagar a nova renda.
16.- E este entendimento é errado, porque o que se dispõe no art.º 1077º do

CC que permite a actualização de rendas por escrito com a antecedência mínima de 30 dias, deve ser conjugado com o prescrito nos art.ºs 9º, 24º e ainda 17º a 21º todos do NRAU, ou seja, o inquilino Réu, se não queria cair em mora no cumprimento daquela obrigação legalmente validada, só lhe restava o caminho da consignação em depósito, obrigando o senhorio a aceitar aquele certo valor ou a impugnar o depósito.
17. O tribunal "a quo" não deveria ter aceitado, ao contrário da jurisprudência e a doutrina, Pinto Furtado e Laurinda Gemas, e outros, que o Réu inquilino ficasse calado e só em tribunal viesse dizer que não concordava, ou que nem percebeu, ou que afinal tinha um acordo verbal secreto, quando o Réu inquilino para se livrar da mora, tinha, à sua disposição, a via do art.º 841º, n.º 1 do CC, ou seja os dispositivos citados supra 9º e 24º e 17 a 21º do NRAU erradamente desaplicados.
18.- E essa mora implica o pagamento acrescido de uma indemnização de 50% de 01-05-2014 até 31-12.2014 e de 100% a partir de 01-01-2015, por não haver entregado o locado em cumprimento da oposição à renovação, nos termos do disposto no art.º 1041º, nºs 3 e 4 e art.º 1045º, n.º 2, respectivamente, ambos do CC, as quais normas, foram violadas, porque desaplicadas.
19.- Acresce, mesmo quanto aos valores parciais da renda devida que o Réu entendeu depositar (328,00 €), que, nem sequer esses pagamentos os fez sempre tempestivamente, e por cinco vezes no período de 12 meses entre 01-05-2014 e 01-05-2015, atrasou-se e conforme comprovado, nos meses de Março e Abril de 2015, não efectuou qualquer depósito ou pagamento.
20.- Esta postura continuada do Réu torna inexigível, a qualquer senhorio a manutenção do contrato de arrendamento, o que, associado à mora de todas as demais rendas, justifica que se tivesse, no contexto desta mora, decretado a resolução do contrato de arrendamento e o despejo com fundamento na falta de pagamento de rendas, nos termos do disposto no art.º 1084º, n-º 4 do CC que também foi violado.
21.- Como igualmente na outra causa de pedir relacionada com a cedência parcial do locado a um outro colega advogado, agindo na convicção errada e confessada na sua Contestação de que isso era permitido por lei (RAU) sem conhecimento ou consentimento do senhorio, também o Tribunal "a quo" deveria ter decretado a resolução do contrato com fundamento no art.º 1084º, n.º 2, al. e) do CC.- Cfr. III. B. supra;
22.- A prova recolhida e com evidência, foi no sentido de que existe uma cedência continuada e desde Dezembro de 2008, e o que o Tribunal "a quo" reconhece na motivação que "o que se provou (…) é que, desde 2008 o locado também é utilizado por outro advogado, para o exercício da sua profissão que

assim também auxilia o R. (…)".
23.- E o facto de que o Réu, nada comunicou aos senhorios, nem lhes deu conhecimento, resulta da sua confissão na Contestação de que tal era permitido por lei e que nada tinha que comunicar aos senhorios, convicção essa errada e que nem a tentativa de fazer crer que os senhorios (todos?) deveriam ter disso conhecimento pela existência de placas num quadro à entrada de um edifício de 40 escritórios de profissionais liberais e sociedades, pode ser aceite como prova do seu consentimento.
24.- Também aqui competia ao Réu o ónus da prova e a alegação (que não fez) que os senhorios consentiram, devendo ser vedado ao tribunal, inferir que da existência dessas placas os senhorios teriam forçosamente que ter autorizado, quando todos sabem que os senhorios, sendo octogenários e septuagenários, estão há vários anos a residir no Algarve e que só se deslocam a Lisboa em casos raros.
25.- No demais, aos Autores aqui recorrentes, competia e satisfizeram a obrigação de provar os factos constitutivos do seu direito, contrato de arrendamento, valor da renda devida e, ao Réu competia o ónus de provar os factos impeditivos desse direito, coisa que não logrou porque por um lado, é insustentável um acordo verbal de renda inferior contrariamente a uma comunicação legal e válida de actualização de renda, e por outro, porque se calou com aparente arrogância e não cuidou de consigná-la em depósito e porque ainda, e por outro qualquer modo, não evitou a mora em que, inelutavelmente, caiu. Também aqui se violou o disposto no art.º 342º, n.º 2 do CC com a inelutável consequência da decisão a proferir contra quem tem esse ónus e não o afasta.
26.- No que concerne à qualificação e natureza do contrato de arrendamento como de prazo certo ou ilimitado, entende-se que aqui o Tribunal "a quo" não decidiu bem, quando exige, uma especial referência ao tipo de contrato que se pretende adoptar caso seja de prazo certo –Cfr. III. C. supra;
27. Este contrato tem um prazo certo de 6 meses. Dir-se-á que tal prazo, ou seja que tal estipulação é nula porque, imperativamente a lei, exigia, então, um prazo inicial de 5 anos.
28.- Tem sido entendido pela jurisprudência do STJ nos casos citados nas alegacões III. C) supra- que essa nulidade não acarreta a nulidade de todo o contrato, mas tão só dessa cláusula que deveria ser substituída pelo prazo legalmente obrigatório e, num dos casos julgados, o prazo discutido era o de 1 ano.
29.- A questão que poderia ser colocada seria a da vontade das partes e aqui ter-nos-íamos de socorrer da teoria da impressão do destinatário para aferir e concluir por um resultado interpretativo e, o sentido da declaração de vontade

terá de ser encontrado nos termos do art.º 236º, nº 1 do CC, ou seja um declaratário normal colocado na posição do real destinatário .
30.- Nos termos do art.º 238º, n.º 1 do CC e nos negócios formais terá de haver um mínimo de correspondência no texto do documento embora imperfeitamente expresso. E no caso há um prazo e nunca a ausência dele, que aí, sim, conduziria a um contrato de duração ilimitada.
31.- No caso, temos um diploma legal – DL n.º 257/95 de 30.09 – que à semelhança dos arrendamentos habitacionais desde 1990, também passou a permitir a celebração de arrendamento com prazo certo, para os demais, profissões liberais incluídas.
32.- É facto notório e consabido que qualquer senhorio odiava, por considerar injusto, ser obrigado a manter indefinidamente um contrato de arrendamento sem o poder denunciar e ter de suportar rendas baixas exercendo a função social que ao Estado e a todos os contribuintes compete.
33.- Esta medida legislativa, foi precedida de um preâmbulo onde se justifica e se exige um novo mercado de arrendamento, saudada como justa e economicamente indispensável para o progresso e abertura do mercado de arrendamento, noticiada nos jornais e televisões e o que passou para a opinião pública foi que o "vinculismo" tinha acabado.
34.- Quando é apresentado aos senhorios, depois desta abertura, um contrato de arrendamento para o exercício do comércio, indústria ou profissão liberal, só se pode presumir, salvo expressa declaração em contrário, que só um tolo iria assinar um contrato vinculístico.
35.- O outro destinatário, no caso *sub judicio*, um advogado e aqui Réu, ele saberá melhor, mas teria de explicar que o prazo colocado no contrato era susceptível de enganar e, se queria um contrato sem prazo, tinha a obrigação de não o propor com essa redacção ou não assinar ou colocar a dúvida.
36.- Também a jurisprudência do nosso STJ como indicado nas alegações supra- Ac de 20-01-2010 e de 02-10-2014, é uniforme e validou jurisprudência do Tribunal da Relação de Lisboa no sentido de que não se deve exigir uma cláusula expressa a indicar que se pretende celebrar um contrato com prazo, desde que um prazo aí seja indicado.
37.- Assim, deve entender-se haver sido celebrado um contrato com termo certo, pelo prazo mínimo imperativo de 5 anos, que, a esse contrato poderia ser posto termo com declaração dos senhorios de oposição à sua renovação, no caso para 31 de Dezembro de 2014 e que, em consequência o Réu, ao não entregar o locado em 31 de Dezembro de 2014, e ao não pagar as rendas devidas terá de ser nisso condenado e no pagamento de uma indemnização em dobro até à efectiva entrega do local arrendado – Cfr. III. D. supra;
O Réu sustentou o acerto daa sentença proferida.

Objecto do recurso.
São as conclusões que delimitam o âmbito da matéria a conhecer sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso.
O recurso coloca como questões a decidir.
Saber se houve erro de julgamento quanto:
I
Factos não provados.
Se deve ser completada a resposta do facto 5º com o teor da declaração que consta do documento
Se deve ser anulada a resposta quanto aos factos constantes dos pontos 13, 14, 15 e 16.
Saber se o Réu violou o contrato de arrendamento quanto à obrigação de pagar a renda, ou se cedeu locado se autorização do senhorio.
II
Saber se existe fundamento para a resolução do contrato.
III
Saber se a notificação ao réu em Março de 2014, da oposição dos AA à renovação do contrato para dezembro de 2014, é válida e eficaz.
IV
Saber se os AA têm direito a indemnização e nesse caso qual o montante.
Conhecendo.
Da impugnação quanto à matéria de facto:
a-
Factos não provados:
A sentença declarou não provado que:
a) O réu tem rendas em atraso.
b) O réu cedeu o locado a terceiros.
Estas respostas aos factos não provados são conclusivas e encerram matéria de direito-constituindo até o objecto do processo, pelo que nos termos do disposto no artigo 652º nº 1 do cpc, vão simplesmente anuladas tais respostas.
B-
Quanto ao ponto 5 da matéria de facto com a seguinte redação: *«O réu opôs-se através de missiva de fls 134»*
Os apelantes entendem que a resposta deveria reproduzir o texto da missiva.
Esta discordância a nosso ver não releva na economia da sentença uma vez que a declaração do réu que consta da carta de fls 134 não assume natureza relevante para o direito, sendo certo que em qualquer caso o juiz na sentença pode socorrer-se diretamente dos factos provados por documento.
Mantem-se pois, a resposta inalterada.
Quanto aos pontos 13, 14, 15 e 16:

A resposta dada pelo Tribunal a estes pontos é a seguinte:
13. Por carta de 10.05.2013 os AA pretendiam a actualização da renda para 543,00 €.
14. No dia 25/03/2013 (data de correio 27/03/2013), foi remetida ao R., carta em que se pretendia a actualização da renda para de € 338,00 para € 353,00,00, e o contrato para termo certo.
15. À carta respondeu o R., por carta de 26/04/2013.
16. Também no dia 06/06/2013 o R., alegou a ineficácia da carta de 25/03/2013.
Os apelantes pretendem a substituição das respostas dadas pelo teor das próprias comunicações a saber e que constam dos respectivos documentos juntos aos autos
São para aqui válidas muttis mutandis as razões constantes da decisão quanto ao ponto 5 da matéria de facto, ao que acresce, ainda que tais factos não relevam para os autos, cujo incumprimento se inicia de acordo com os AA apenas na data em que deixou de ser paga a renda de 338,00 euros devida, situando-a em julho de 2013, portanto em data posterior ás mesmas .
(Concorda-se que esta factualidade releva, enquanto instrumental, para a convicção a formar quanto ao acordo verbal de alteração da renda invocado pelo réu na contestação, só que, os apelantes não impugnam o ponto 11º dos factos provados «*o Réu acordou com o comproprietário José Paz a redução da renda de 338,00 euros para 328,00 euros*» e também não é situação que imponha uma alteração oficiosa.
Daí que nada se altere em tais respostas.
C_
Nos termos do disposto no artigo 651º nº 1 do cpc adita-se, à matéria de facto as comunicações e factos que interessam aos autos, e que resultam provados por documentos ou por confissão do próprio réu, a saber:
ponto 18º
O valor da renda actualizada à data de abril de 2013 era o montante de 338,00 euros mensais. (Este facto resulta provado por confissão do réu no artigo 29º da contestação conjugadamente com o extrato bancário da conta dos AA onde consta a efetivação do depósito desse montante no referido mês)
ponto 19º
Em abril de 2013 euros o réu pagou a renda de 338,00 euros.
Ponto 20º
A partir de julho de 2013 o réu pagou a renda de 328,00 euros.
Ainda, nos termos, da mesma citada norma legal, adita-se à matéria de facto conforme resulta dos documentos juntos a fls 188, 189, 192 e 193 e documento junto com o nº 5 da contestação do réu os quais não impugnados

os seguintes pontos:
Ponto 21º
a) A renda de setembro 2014 no montante de 328,00 euros, foi paga no dia 11 desse mês;
b) A renda de outubro 2014 no montante de 328,00 euros, foi paga a 14 desse mês;
c) A renda de dezembro de 2014 no montante de 328,00 euros, foi paga a 11 desse mês;
d) As rendas de março e de abril de 2015 no montante de 328,00 euros, foram pagas em 8 de maio seguinte depositou.
Fundamentação de direito:
Nos termos conjugados do disposto nos artigos 1022º e 1023º do C.C. diz-se arrendamento o contrato mediante o qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa imóvel mediante retribuição.
No caso dos autos estão verificados todos os factos constitutivos do arrendamento, que por se tratar de prédio urbano destinado ao exercício da advocacia é do tipo arrendamento urbano para uso de profissão liberal.
Este arrendamento, data de 1 de janeiro de 2006 pelo que é posterior ao dl 275/95 e anterior ao NRAU (lei 6/2006 com as alterações da lei 31/2012 e subsequentes).
Secundamos o entendimento constante da sentença de que nos contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados na vigência do dl 275/95 a estipulação de um prazo de duração efectiva do contrato deve resultar de clausula inequívoca prevista expressamente no contrato, conforme o artigo 117º nº2 do RAU aditado por aquele referido diploma legal.
Note-se que - a partir de cinco de outubro de 1995, depois de um século de vinculismo no arrendamento - com este diploma legal passou a permitir-se a celebração de contratos de arrendamento de duração limitada, prevendo-se em tal caso um prazo de duração mínima de cinco anos cfr art 98º nº 2 do RAU ex vi art nº 2 e 117º.
O DL 275/95 de 30/9 [1] introduziu os contratos de duração limitada no âmbito dos arrendamentos para o exercício do comércio ou indústria ou de profissão liberal, ou outra aplicação lícita do prédio.
O art 117º do RAU (aditado por este DL 275/95), sob a epígrafe, “Estipulação de prazo de duração efectiva”, refere no seu nº 1, que «as partes podem convencionar um prazo para a duração efectiva dos arrendamentos urbanos para comércio ou indústria, desde que a respectiva cláusula seja inequivocamente prevista no texto do contrato, assinado pelas partes», acrescentando o seu nº 2 que, «aos contratos para comércio ou indústria de

duração limitada, celebrados nos termos do número anterior, aplica-se, com as necessárias adaptações, o regime dos arts 98º a 101º, salvo o disposto no artigo seguinte».
E o aditado art 123º do RAU – na redacção do DL 275/95 – refere que «aos contratos de arrendamento urbano para qualquer aplicação lícita do prédio, não habitacional e diferente das constantes dos capítulos III e IV do presente diploma, pode ser aplicável a disposto nos arts 117º a 120º, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
Os apelantes pretendem que a clausula de seis meses constitui clausula limitativa do mesmo do prazo, que nos termos do artigo 117º RAU red do Dl 275/95 seria de duração limitada, mas convolado o prazo para os cinco anos de mínimo legal.
Posto isto,
É face às circunsta O DL 275/95 de 30/9 [1] , [2], introduziu os contratos de duração limitada no âmbito dos arrendamentos para o exercício do comércio ou indústria ou de profissão liberal, ou outra aplicação lícita do prédio.
O art 117º do RAU (aditado por este DL 275/95), sob a epígrafe, “Estipulação de prazo de duração efectiva”, refere no seu nº 1, que «as partes podem convencionar um prazo para a duração efectiva dos arrendamentos urbanos para comércio ou indústria, desde que a respectiva cláusula seja inequivocamente prevista no texto do contrato, assinado pelas partes», acrescentando o seu nº 2 que, «aos contratos para comércio ou indústria de duração limitada, celebrados nos termos do número anterior, aplica-se, com as necessárias adaptações, o regime dos arts 98º a 101º, salvo o disposto no artigo seguinte».[3]

E o aditado art 123º do RAU – na redacção do DL 275/95 – refere que «aos contratos de arrendamento urbano para qualquer aplicação lícita do prédio, não habitacional e diferente das constantes dos capítulos III e IV do presente diploma, pode ser aplicável a disposto nos arts 117º a 120º, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
Posto isto é face às circunstâncias temporais e históricas da norma que a interpretação do contrato deve ser efectuada. (art 236º do CC) e tratando-se de toda uma nova reforma legislativa em período de convivência de dois regimes legais, o vinculístico e o não vinculístico, este, apresentando-se reformador no contexto socio económico do tempo reportando à época na verdade sem outra menção a mera a cláusula em apreço não traduz uma intenção contratual de celebrar contrato de duração limitada, tanto mais, que neste nada se estipula quanto ao prazo para a denúncia.
Fica assim afastado o entendimento dos apelantes de que com a estipulação

da cláusula de seis meses de duração contratual que por violar disposição imperativa (art 98º nº 2 dipl cit) é nula e não contempla convolação para o prazo de cinco anos, por da mesma não resultar que se pretendia efectivamente um contrato de duração limitada a determinar a convolação do prazo fixado de seis meses para o prazo de cinco anos, a qual
Neste sentido de resto, o Acórdão desta Relação de 03-03-2011 in pr 498/06.5TVLSB.L1-2: « O estabelecimento de um ano como prazo para o contrato mostra-se incompatível com o regime de duração efectiva e não permite afirmar a existência da inequivocidade exigida pelos arts 98º/1 e 117º/1 do RAU».
Sucede que a lei 31/2012 entrou em vigor em Novembro de 2012 (cfra artigo 15º), veio alterar todo o regime legal vigente quanto à duração do contrato e esta é a lei aplicável à oposição à renovação do contrato remetida ao Réu e por este recebida em Março de 2014,
A lei 31/2012 veio revogar o nº 6 do artigo 26º do NRAU e permitir a interpretação à contrario do nº 4 no sentido de que os contratos vinculisticos celebrados no domínio da lei 275/95 podem ser denunciados imotivadamente à luz do da alinea c) do artigo 1101 do CC.
Como escreve Gravato Morais in Revista Julgar nº 19-2013, pg 30 (…)quanto a estes contratos:
— opera, no imediato, a quebra do vinculismo com a entrada em vigor da nova lei (artigo 1099º e ss mormente o artigo 1101 c) do CC)
— faculta-se ao senhorio a denúncia imediata (logo após a entrada em vigor da lei) do contrato não habitacional vinculístico;
— opera-se o encurtamento do prazo de pré-aviso, que deixou de ser 5 anos para passar a ser apenas de 2 anos (sofrendo, portanto, uma redução de 60%).
(A sentença afastou a faculdade de o senhorio poder opôr-se por o inquilino ter mais de 65 anos aplicando o artigo 107º do RAU. Esta norma todavia apenas tem aplicação aos arrendamentos habitacionais, como resulta do próprio capítulo do diploma em que está inserida e do facto dos arrendamentos não habitacionais serem expressamente regulados no capitulo subsequente arts 110º e ss) sob a epígrafe do arrendamento para comércio e industria, acresce que, a restrição de livre denúncia do senhorio para os contratos não habitacionais estava prevista na redacção anterior do nº 6 do art. 27º, disposição essa que foi revogada. Assim nos contratos não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei 257/95, o senhorio poderá proceder à denúncia livremente).
Donde que o contrato dos autos é um contrato de duração ilimitada, e que, consequentemente, a comunicação operada pelo R. com vista à respectiva extinção, entende-se como oposição à renovação/ denuncia para o fim da

renovação em curso. Esta declaração do senhorio não respeitou o prazo de dois anos que a lei impõe (art 1101 c) CC).
Em tal caso, deve efectuar-se a interpretação da denuncia para o termo do prazo de dois anos, subsequente à mesma e, uma vez que está a decorrer a acção respectiva para o próximo termo, do prazo em curso.
A denuncia (oposição à renovação) a que os AA procederam em 25 de março de 2014, é deste modo válida mas com efeitos para o termo do prazo de dois anos que estiver em curso, na data do trânsito deste acórdão.
II
Do montante da renda devida:
O réu vem invocar acordo com um dos co- proprietários segundo o qual o montante da renda seria fixado em 328,00 mensais, baixando deste modo 10,00 euros aos acordados 338,00 euros.
Sucede que o réu não alega em que mês celebrou o tal acordo, por quanto tempo, e demais termos concretos, nem tanto ficou assente, pois.
A mera alegação de um “acordo” sem qualquer referência temporal é irrelevante nesta matéria que impõe no mínimo, a concretização temporal do montante das prestações mensais a que respeita dado até o regime de actualização legal das rendas em vigor.
Mas, ainda que assim não fosse, a regra geral quanto ao valor deste acordo é a resultante do artº 1405º nº 1 do Código Civil, ou seja a de que os comproprietários exercem, em conjunto, todos os direitos que pertencem ao proprietário singular; separadamente, participam nas vantagens e encargos da coisa, em proporção das suas quotas e nos termos dos artigos seguintes.
Este regime será também o aplicável à alteração do valor da renda uma vez que se trata de prestação contratual.
É certo que nos termos do disposto no artigo 1024º do cc um comproprietário pode validamente dar de locação o imóvel objecto da compropriedade só que a validade desta depende da aceitação dos demais consortes.
E, se por um lado, não está concretizado no tempo o falado acordo, por outro lado, este mesmo acordo, na carta referida em março de 2014, não é o reconhecido por todos os comproprietários que falam de uma renda de 338,00 euros, incluindo, o acordante, José Paz.
Não pode pois ter-se por relevante a alteração de renda e daí que a renda devida à data de março de 2014 seja efectivamente a de 338,00 euros.
Da actualização do valor da renda:
(Não é caso de aplicação do art 119 do RAU art do dl 275/95 de que por isso não se cuidará).
O contrato dos autos tendo sido celebrado em janeiro de 2006 no que respeita à atualização das rendas já ca na alçada da lei 6/2006 e posteriores alterações,

que como se prescreve
A actualização da renda dos contratos de arrendamento destinados ao comércio, indústria e ao exercício de profissões liberais e, bem assim, aos contratos destinados a outros fins não habitacionais celebrados depois da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, passa a estar submetida ao RAU e ao Código Civil, regime que prescreve que na falta de estipulação escrita, a renda pode ser actualizada anualmente, a primeira um ano após o início da vigência do contrato, e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior, mediante comunicação do senhorio, por escrito e com a antecedência mínima de trinta dias, de acordo com os coeficientes de actualização vigentes – arts. 24.º e 25.º do NRAU e 1077.º do Código Civil.
(A não actualização impede o senhorio de recuperar os aumentos não feitos. Contudo, quando o senhorio decidir aplicar a actualização pode aplicar os coeficientes em anos posteriores, desde que não tenham decorrido mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação. Sabendo que para 2007 o coeficiente de actualização é de 1.031 e imaginando que nos anos de 2008, 2009 e 2010 os coeficientes de actualização serão respectivamente 1,030, 1,028 e 1.027, se o senhorio, podendo fazê-lo em 2007, só actualizar a renda no ano de 2010, a renda vigente, no valor de 300 €, passará a ser em 2012 328,00 € [= 300 € x 1,031 (2007) x 1,030 (2008) x 1,028 (2009) x 1,027 (2010).
O valor da renda é o de 338,00 euros o que significa que está atualizada com o índice de 1,0319 em vigor para o ano de 2012).
Em causa está a actualização do ano de 2013, (aviso 12912/2013 de 20.09 in DRE - 2.ª SERIE, Nº 188, de 27.09.2012, Pág. 32506 coeficiente 1,0336; conforme resulta expressamente do teor carta remetida ao Réu em 25.03.2014, que é o valor subsequente, constando da comunicação efectuada todos os dados que a lei impõe.
O valor actualizado da renda é devido após trinta dias da data da comunicação portanto, a partir de Maio de 2014
III
<u>Do pedido de resolução com fundamento na falta de pagamento das rendas:</u>
Ora, conforme resulta do teor do contrato de arrendamento dos autos a renda devida é pagável no primeiro dia útil do mês anterior àquele que respeita.
Em rigor só existe mora do locatário quando o pagamento da renda ou aluguer não seja efectuado no prazo de oito dias isto é uma semana cfra artigo 279 d) e 296 do CC a contar da data do vencimento, cfra artº 1041º nº 2 do cc, pois o locatário dispõe desse prazo para purgar a mora sem que do atraso lhe advenham quaisquer consequências .

A posição do locador perante a mora do locatário que não tenha cessado nos termos do nº2 do citado artigo 1041º do cc pode ser uma de duas:
Ou exige as rendas em atraso e respectiva indemnização igual a 50% do que for devido ou opta pela resolução do contrato e em tal caso não tem direito a indemnização, sendo que o locatário tem direito a fazer cessar a mora até ao fim do prazo da contestação desde que deposite ou consigne o valor das rendas em divida e da indemnização nº 1 do artigo 1041º
(Optando pelo incidente de despejo nos termos do artigo 14º nº 3 do NRAU (red da lei 31/2012), desde que o período do incumprimento seja superior a duas rendas o locador requer a notificação do locatário para depositar o valor em divida e encargos)
Não há duvida, que nos meses referidos no ponto 18º da matéria de facto, ora aditado, as rendas foram pagas fora de prazo cabendo ao réu por tal razão por fim à mora em que incorreu, mercê daquela intempestividade , observando o disposto no artigo 1041º nº 2 do cc ou seja pagando ao autor a indemnização que devida de 50% relativamente a cada renda.
O réu não procedeu ao depósito liberatório que no caso correspondia a 50% do valor das rendas vencidas desde a primeira renda que foi paga com atraso.
E enquanto o pagamento, depósito ou consignação em depósito, desses 50% sobre a totalidade do “devido” não tivesse lugar, o réu continuava sempre em mora, permitindo aos autores, quer exigir-lhe os 50% sobre a totalidade das rendas, quer resolver o contrato por falta de pagamento de rendas-- opção que fez.
Efectivamente, enquanto não forem pagas integralmente as rendas em dívida e liquidada a indemnização prevista no artº 1041º do CC, todas as rendas posteriores “são consideradas em dívida para todos os efeitos” (artº 1041º, nº3).
A este fundamento acresce o facto de o Réu ter continuado a pagar a renda de 328,00 euros quando o valor da mesma era o de 338,00 euros e depois o de 353,00 euros, mecê da actualização ocorrida em Março de 2014.
A propósito da mora do devedor, em anotação ao artº 804º do CC, os Profs. P. Lima e A. Varela[cc. Civ. Anotado vol. II, 2ª ed.] citam precisamente o artº 1041º do CC como exemplo das consequências da mora em alguns “casos especiais”, referindo que aqui “a sanção imposta ao devedor em mora não visa exclusivamente reparar o dano causado ao credor” ou seja, nessas situações (de que é, portanto, exemplo o citado artº 1041º CC) a sanção a sofrer pelo solvens (o devedor em mora) não corresponde apenas ao pagamento da parcela em dívida acrescida dos juros (ver artº 806º CC para as obrigações pecuniárias). Vai mais além. É, como pretende a lei, uma sanção especial, mais pesada, atendendo (nomeadamente) à natureza da relação contratual em

causa, correspondendo no caso sob apreciação a 50% do valor da prestação em mora, ou seja, da renda ou rendas em mora, já que, como defendem os Mestres Civilistas supra referidos, mas a mora solvendi ocorre em relação a toda a prestação.
Em causa está, portanto, uma "indemnização correspondente à falta de cumprimento pontual da principal obrigação contraída pelo locatário"[idem].
Impunha-se que o réu depositasse (até ao termo do prazo para a contestação desta acção) "as somas devidas e a indemnização referida no nº 1 do artigo 1041º." (artº 1048º/1), isto é, "além das rendas (…) em atraso, uma indemnização igual a 50% do que for devido- isto é, além das diferenças de renda respeitantes à sua actualização, também 50% de tudo o que era devido: 50% sobre a totalidade das rendas actualizadas (€338,00 de cada mês de mora x 50%).
Da inexigibilidade da manutenção contratual:
Preceitua o artigo 1083.º do Código Civil o seguinte:
1 - Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.…
3 - É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a dois meses (red da lei 31/2012) no pagamento da renda, encargos ou despesas, ou de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos números 3 e 4 do artigo seguinte.
Este artigo concede ao senhorio a possibilidade de resolver o contrato com fundamento no incumprimento das obrigações do arrendatário, mas essa resolução é sujeita a certos condicionalismos. Assim, não é todo e qualquer incumprimento das obrigações do arrendatário que determina a resolução, exigindo-se que esse incumprimento, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento (artº 1083º nº 2, in fine)). A lei procede à tipificação de algumas situações de resolução do contrato, havendo outras que poderão igualmente enquadrar-se na cláusula geral a que se refere o proémio do artº 1083º nº 2.
Com David Magalhães, A Resolução, pág. 101 entendemos que" pela primeira vez entre nós, a extinção antecipada do arrendamento urbano não se funda, relativamente ao senhorio, num elenco fechado de motivos resolutivos, oferecendo-se ao juiz margem de apreciação da relevância extintiva dos incumprimentos invocados" .
Como refere Fernando de Gravato Morais (in Falta de Pagamento da Renda no Arrendamento Urbano, Almedina, 2010 pág. 121), o normativo transcrito consagra "uma presunção de inexigibilidade na manutenção do arrendamento", gerando, "imediata e automaticamente" a faculdade de

exercício do direito de resolução por mera comunicação, por parte do senhorio.
Ora, a mora do Réu consistente no pagamento da renda por um valor inferior ao valor contratualizado, prolongou-se por variados meses e como tal seria subsumível ao disposto no artigo 1083º nº 3 do CC, já que a duração no tempo traduz *violação, de forma grave o contrato pelo que haverá que* concluir que o contrato é resolúvel nos termos gerais do artº 432º e segs do Código Civil.
Da cessão ilícita do locado
Este fundamento, como consta da petição inicial, é formulado em termos subsidiários, daí que, esteja prejudicado face à procedência do pedido formulado sob a alinea a)
Do pedido de indemnização de pagamento da renda de 353,00 euros a partir de maio de 2014 acrescido de 50% e de 100% a partir de dezembro de 2014.
No que respeita ao pedido de indemnização de 100% do valor das rendas a partir de Dezembro de 2014, é manifesta a sua improcedência face ao que já foi decidido quanto aos efeitos da declaração de oposição à renovação do contrato.
Também no que respeita ao pedido de indemnização de 50% do valor das rendas, uma vez que os AA optaram pela resolução com este fundamento, face ao disposto na ultima parte do artigo 1041º do CC, não é devida tal indemnização.
São devidas isso sim, as diferenças entre os montantes pagos a titulo de rendas e o valor efectivo das mesmas -338,00 € até abril de 2014 e 353,00 € após esta data, os quais dependem de mero calculo a efetuar.
Ainda sobre estes montantes são devidos juros calculados sobre a diferença e desde a data de cada renda.
Procedendo a resolução contratual carece de utilidade a oposição à renovação do contrato, que fica prejudicada na deliberação.

Segue deliberação:
Na procedência parcial da apelação revoga-se a sentença recorrida e decreta-se a resolução do contrato de arrendamento *sub iudice.*
Condena-se o Réu a pagar aos AA as diferenças entre o valor das rendas peticionadas e pago, de 328,00 euros e o devido de 338,00€ até abril de 2014 e de 353,00 a partir de Maio de 2014, a que acrescem juros calculados sobre estas diferenças, desde a data de cada renda e até ao seu pagamento.
Custas na proporção do decaimento.
Lisboa, 11 de Dezembro de 2018
Isoleta Almeida Costa

Carla Mendes
Octávia Viegas