

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 6208/19.8T8PRT.P1

Relator: ANA PAULA AMORIM
Sessão: 09 Novembro 2020
Número: RP202011096208/19.8T8PRT.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

INCIDENTE DE INTERVENÇÃO DE TERCEIRO

INDEFERIMENTO

RECURSO

ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

DENÚNCIA

Sumário

I - O recurso do despacho que indeferiu o incidente de intervenção de terceiros enquadra-se na previsão do art. 644º/1 a) parte final do CPC, por se tratar de uma decisão final em incidente processado autonomamente.
II - De acordo com o art. 12º/2 do Código Civil os efeitos da denúncia do contrato de arrendamento não habitacional e por tempo indeterminado regem-se pela lei em vigor à data em que é realizada a comunicação.

Texto Integral

Arrd-Denúncia-6208/19.8T8PRT.P1

*

*

SUMÁRIO[1] (art. 663º/7 CPC):

.....

.....

.....

Acordam neste Tribunal da Relação do Porto (5ª secção judicial – 3ª Secção Cível)

I. Relatório

Na presente ação declarativa que segue a forma de processo comum, em que

figuram como:

- AUTORA: B..., S.A., com sede em Rua ..., nº ..., ... (....- ...) Paços de Ferreira;
e

- RÉ: C..., L.da., com sede na Rua ... nº .., rés-do-chão (....-...), no Porto,
pede a autora a condenação da ré:

a) Declarar-se válida e eficaz a comunicação de denúncia do contrato de arrendamento, celebrado em 8 de outubro de 1999, entre os sócios da ora ré, e os primitivos proprietários, enviada pela autora, com data de 24 de fevereiro de 2017, e em consequência, declarar-se extinto o contrato de arrendamento na data de 1 de março de 2019;

b) Condenar-se a ré a desocupar de pessoas e bens o locado identificado no referido contrato de arrendamento, e a restituí-lo à sua proprietária, aqui autora;

c) Condenar-se ainda a ré, a pagar à autora, uma indemnização pelo atraso na restituição do locado, correspondente às rendas vencidas desde a data da cessação do contrato, e até à sua efetiva desocupação e entrega à autora, nos termos previstos no artigo 1045.º do Código Civil.

Alegou para o efeito que a Autora é atualmente a única e legítima proprietária do seguinte prédio urbano, cuja propriedade está registada a seu favor:

- Prédio em Prop. Total com Andares ou Div. Susc. de Utiliz. Independente, composto de Casa de 5 pavimentos, composta de r/c, 1º, 2º, 3º, 4º andares e águas furtadas, de duas frentes, destinado a comércio e habitação, sito na Rua ... nºs .. a .. e Rua ..., nº ... a ..., na União das Freguesias ..., concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o número 827, da freguesia ..., inscrito na respetiva matriz predial sob o artigo 5681, conforme documentos que se juntam sob os n.ºs 1 e 2, cujo teor se considera integralmente reproduzido.

O aludido prédio veio à posse e propriedade da Autora, por o ter adquirido por compra, a D... e Outros, através de escritura pública de compra e venda, lavrada no Cartório Notarial do Porto, do Notário E..., em 22-11-2016. Por sua vez, a dita D... e Outros, adquiriram o aludido prédio por sucessão.

Mais alegou que por contrato de arrendamento, lavrado por escritura pública, de 08 de Outubro de 1999, no Quarto Cartório Notarial do Porto, os primitivos proprietários do prédio deram de arrendamento aos atuais sócios da Ré, F... e esposa G..., o rés-do-chão e cave, com acesso pelo nº .., do prédio sito na Rua ..., nºs .. a .., no Porto, do prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo 5681 (anteriormente 1355), mediante a renda mensal então fixada, de noventa e oito mil escudos (488,82€), pelo prazo de 1 (um) ano, renovável por iguais períodos de tempo, destinando-se o arrendamento à atividade comercial de garrafeira de vinhos e outras bebidas, podendo ser comercializadas, além de

bebidas, artefactos regionais conexos com regiões ou zonas turísticas. Pelo referido contrato, ficaram desde logo, os então arrendatários, autorizados, a ceder a sua posição no contrato a favor da sociedade por eles a constituir (a aqui Ré), a qual veio a ser constituída em 25 de Novembro de 1999, posição que a Ré já tinha adquirido aquando da transmissão do prédio para a aqui Autora, em 22/11/2016, conforme resulta do recibo de renda então entregue à Autora, datado de 01 de Novembro de 2016.

Presentemente, e por força das atualizações legais, o valor mensal da renda é de 690,30€ (seiscentos e noventa euros e trinta cêntimos), conforme recibo de renda referente ao mês de Fevereiro de 2019.

O contrato de arrendamento teve o seu início no dia 01 de Outubro de 1999 e a Ré, por si e pelos primitivos arrendatários que a antecederem no contrato, vem ocupando o locado desde 01 de Outubro de 1999, no desenvolvimento da sua atividade, no qual se mantém.

No entendimento da A., e face ao teor do contrato de arrendamento e ao prazo nele estipulado, as partes primitivas não sujeitaram o contrato ao regime de duração limitada, pelo que, o contrato de arrendamento em questão, foi celebrado no regime de duração indeterminada.

Assim, não pretendendo a A., manter o referido contrato de arrendamento, por escrito datado de 24 de Fevereiro de 2017, enviado à Arrendatária sob registo com aviso de receção, com a devida antecedência legal de 2 (dois) anos, denunciou o contrato com efeitos em 01 de Março de 2019. Mais comunicou a A, que por força da cessação do contrato, o locado deveria ser por ela entregue na data da cessação, com todas as suas chaves.

A Ré, não procedeu à entrega do locado, nele se mantendo, recusando-se a restituir o local arrendado, violando uma das suas obrigações como arrendatária.

Alegou por fim que assiste à autora o direito a reclamar a entrega do local arrendado, por efeito da cessação do contrato e ainda, o pagamento das rendas pela ocupação do mesmo até efetiva entrega.

-

Citada a ré, contestou, defendendo-se por exceção e deduziu reconvenção. Alegou para o efeito que o contrato de arrendamento ajuizado é um contrato de duração limitada e por isso, não está subordinado ao regime jurídico do contrato de duração indeterminada como defende a autora.

Considera, ainda, que atento o regime em vigor na data da celebração do contrato, os contratos de arrendamento comercial podiam ser celebrados com duração limitada e por isso, apenas assistia à autora a faculdade de se opor à renovação do contrato.

Alegou, ainda, mesmo que assim não se entenda, à denúncia do contrato seria

aplicável o regime previsto na Lei nº 13/2019 e daqui decorre que se o contrato de arrendamento ajuizado fosse de duração indeterminada a sua denúncia teria de ser feita com cinco anos de antecedência, ou seja, o contrato somente se extinguiria no dia 1 de março de 2022, pelo que a denuncia feita pela autora sempre seria ineficaz relativamente ao dia 1 de março de 2019. Em reconvenção sustenta que explora um estabelecimento comercial denominado C..., sito na Rua ..., nº .., no Porto, isto é, junto à H.... Este estabelecimento é uma “Loja com história”, por se tratar de um estabelecimento de comércio tradicional, que pela sua atividade e património constitui uma referência viva na atividade económica e social do centro histórico do Porto.

A ré procedeu à instalação do estabelecimento comercial, nele colocando os vitrais, os painéis de azulejo, os móveis e demais equipamento, bem como a respetiva mercadoria. Relativamente a boa parte do recheio, obras e benfeitorias a ré já não dispõe e/ou não conseguiu localizar as respetivas evidências documentais e solicitou às pessoas que intervieram na instalação do estabelecimento a sua avaliação cujo valor global ascende a € 161.064,99. Mais alegou que em 2017 teve um volume de negócios de € 298.215,44 e para assegurar essas vendas tinha, em 2017, um stock de € 244.425,92 (doc nº 22), sendo que se o estabelecimento comercial encerrar em consequência da cessação do contrato de arrendamento, esta mercadoria é insuscetível de ser comercializada pela ré/reconvinte, porque não dispõe de qualquer outro estabelecimento. A ré/reconvinte sofrerá um prejuízo correspondente ao valor das existências em inventário, que era em 2017 de € 244.425,92.

Em reconvenção formulou o seguinte pedido:

- julgar não provada e totalmente improcedente a presente ação, absolvendo a ré do pedido, com as legais consequências;
- julgar totalmente provado e procedente o pedido reconvenicional deduzido pela ré/reconvinte, e, em consequência, condenar a autora/reconvinda a pagar à ré/reconvinte uma indemnização não inferior a € 405.490,91, correspondente aos prejuízos que resultam da cessação do contrato de arrendamento de 8 de outubro de 1999 e aqui ajuizado.

Requereu, ainda, a intervenção principal provocada de I..., NIF, com domicílio profissional da Rua ..., nº ..,-... Porto; J..., NIF, com domicílio profissional da Rua ..., nº ..,-... Porto; K..., NIF, com domicílio profissional da Rua ..., nº ..,-... Porto, funcionários da ré, para, juntamente com a ré, deduzirem o pedido de indemnização, pelos prejuízos sofridos com a cessão do contrato de arrendamento, ao abrigo do art. 1110º-A CC, na redação da Lei 13/2019 de 12/02.

-

Na réplica a Autora sustentou a inadmissibilidade da reconvenção, por ser ininteligível o pedido e causa de pedir, pois o regime previsto no art. 1110-A CC apenas se aplica aos contratos de duração indeterminada e na posição defendida pela ré estaríamos na presença de um contrato de duração limitada. Impugnou os factos alegados em sede de reconvenção e opôs-se à requerida intervenção.

Alegou, ainda, que o contrato em causa deve ser qualificado como contrato de arrendamento de duração por tempo indeterminado, por não conter uma cláusula expressa na qual se atribuisse ao contrato a natureza de duração por tempo determinado, como se exigia no regime jurídico em vigor na data da sua celebração.

-

Realizou-se audiência prévia, na qual se proferiu despacho que admitiu liminarmente a reconvenção, despacho saneador e despacho que fixou o valor da causa e determinou a competência do tribunal para julgar a matéria em litígio, ordenando a remessa dos autos para os Juízos Centrais Cíveis do Porto.

-

Em 30 de setembro de 2019 (ref. Citius 407458489) proferiu-se despacho que indeferiu o pedido de intervenção principal de terceiros, com os fundamentos que se passam a transcrever:

“Fls. 38 v. (requerimento de intervenção de terceiros):

Dispõe o art. 1110.º-A do Cód. Civil, introduzido pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro – com início de vigência no dia seguinte ao da sua publicação (art. 16.º) – que a denúncia do contrato de arrendamento não habitacional “obriga o senhorio a indemnizar separadamente o arrendatário e os trabalhadores do estabelecimento pelos prejuízos que, comprovadamente, resultem da cessação do contrato de arrendamento”.

A lei consagra um direito dos “trabalhadores do estabelecimento” (sic), pelo que apenas a estes cabe o seu exercício. De resto, trata-se de um direito que nasce de um facto (dano) que só poderá ser afirmado se a ocorrência do putativo prejuízo não for impedida pela compensação devida por outra entidade. Não se prevê, pois, um direito da entidade patronal de ser reembolsada do valor de uma indemnização por si paga ao trabalhador, pelo seu forçado despedimento.

Reza o art. 316.º do Cód. Civil (norma invocada pela ré) que o chamamento de terceiro pode ser deduzido por iniciativa do réu quando este:

“a) Mostre interesse atendível em chamar a intervir outros litisconsortes voluntários, sujeitos passivos da relação material controvertida;

b) Pretenda provocar a intervenção de possíveis contitulares do direito invocado pelo autor”.

Ora, os alegados trabalhadores da ré – ou do “estabelecimento”, no dizer da lei – não são partes na relação locatícia, pelo que não são “sujeitos passivos da relação material controvertida” em juízo. De igual modo, não são “contitulares do direito invocado pelo autor”. Mostra-se infundado o pedido de intervenção principal de terceiro.

Pelo exposto indefere-se a requerida intervenção processual de terceiro.

Custas do incidente a cargo da ré requerente.

Notifique”.

-

Em 16 de outubro de 2019, por carta registada, com certificação Citius em 15 de outubro de 2019, foram as partes notificadas do despacho.

-

Prosseguindo os autos com a realização de audiência prévia, veio a autora ampliar o pedido formulado na petição.

-

A ré veio opor-se à alteração da causa de pedir e do pedido.

-

Proferiu-se sentença com a decisão que se transcreve:

“ Pelo exposto, julgo a ação procedente e, em conformidade:

– declaro valida e eficazmente operada a denúncia do contrato objeto da ação, com efeito extintivo do arrendamento no dia 1 de março de 2019;

– condeno a ré, C..., L.da, a entregar o imóvel arrendado à autora, B..., S.A., desocupado e no estado próprio de uma prudente utilização até à data de trânsito em julgado da sentença;

– condeno a ré no pagamento à autora da quantia mensal correspondente ao dobro da renda mensal estipulada, que se venceu e vencer no dia do mês em que se venceriam as rendas, desde 1 de março de 2019 e até à entrega efetiva do locado.

Julgo manifestamente improcedente o pedido reconventional, dele absolvendo a autora.

Custas a cargo da ré e reconvinte”.

-

A Ré veio interpor recurso da sentença.

-

Nas alegações que apresentou a apelante formulou as seguintes conclusões:

.....

.....

.....

-

A Autora veio apresentar resposta ao recurso, formulando as seguintes conclusões:

.....

.....

.....

-

O recurso foi admitido como recurso de apelação.

-

No Tribunal da Relação proferiu-se despacho que convidou o apelante a pronunciar-se sobre a proposta de não admissão do recurso, por ser intempestivo, no segmento em que se insurge contra o despacho proferido em 30 de setembro de 2019 (ref. Citius 407458489).

-

A apelante veio pronunciar-se no sentido da admissibilidade do recurso.

-

A apelada veio responder defendendo que o recurso não deve ser admitido, atendendo aos fundamentos da proposta de decisão, citando jurisprudência em abono de tal posição.

-

Considerando os argumentos da apelante, em 10 de setembro de 2020 proferiu-se decisão sumária que não admitiu o recurso.

-

A apelante veio reclamar para a conferência, ao abrigo do disposto no art. 652º/3 CPC.

-

Cumpra apreciar e decidir a apelação e a reclamação, pois a questão suscitada na reclamação não justificar uma decisão imediata, prévia e autónoma (art. 652º/4 CPC).

-

II. Fundamentação

1. Delimitação do objeto do recurso

O objeto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação do recorrente não podendo este tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, sem prejuízo das de conhecimento oficioso – art. 639º do CPC.

As questões a decidir:

- tempestividade do recurso do despacho que indeferiu o incidente de intervenção de terceiros;
- do direito a fazer intervir na ação como partes associada ao réu dos trabalhadores que exerciam as suas funções no estabelecimento comercial da ré;

- duração do contrato de arrendamento;
- se ao caso concreto se aplica o regime jurídico previsto na Lei 13/2019 de 12 de fevereiro, quanto ao prazo para a comunicação da denúncia;
- se o processo deve prosseguir os seus termos para apreciação de matéria de facto controvertida, alegada em sede de reconvenção.

-

2. *Os factos*

Com relevância para a apreciação das conclusões de recurso cumpre ter presente os seguintes factos provados no tribunal da primeira instância:

1 - A autora tem inscrita a seu favor a propriedade do prédio urbano sito na rua ..., n.os .. a .., e rua ..., n.os ... a ..., Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 827.

2 - Em 8 de outubro de 1999, os anteproprietários do prédio identificado, na qualidade de primeiros outorgantes, e dois dos atuais gerentes da ré subscreveram o documento junto a fls. 2, intitulado ARRENDAMENTO, declarando os primeiros dar de arrendamento aos segundos, autorizados a ceder a sua posição à ora ré, o rés-do-chão e cave, com entrada pelo n.º .. da rua ..., do prédio acima referido.

3 - No documento intitulado ARRENDAMENTO consta, além do mais que aqui se dá por transcrito:

«Que este arrendamento é feito nos termos e sob as cláusulas seguintes:

1. O prazo do arrendamento é de um ano, a partir de um de outubro corrente, renovável por iguais períodos, nos termos da lei.

(...)

3.O local arrendado destina-se à atividade de garrafeira de vinhos e outras bebidas, podendo ser comercializadas, além de bebidas, artigos e artefactos regionais conexos com regiões ou zonas turísticas, não lhe podendo ser dada outro destino, designadamente como bar, café, snack-bar, restaurante, boíte ou qualquer outra atividade hoteleira similar, bem como mercearia ou minimercado.

4.º Os arrendatários poderão efetuar obras de adaptação do locado à sua atividade, por sua conta e sem direito a qualquer indemnização por benfeitorias, as quais ficam a pertencer ao locado, nomeadamente substituição do soalho (que conservará em madeira ou substituirá por granito ou tijoleira rústica), reparação do teto, casa de banho, portas e janelas que dão para a Rua ..., mas desde já ficam mandatados os arrendatários para obter licenciamentos junto de quaisquer entidades administrativas, nomeadamente Governo Civil, Câmara Municipal ... e outras, e sempre com integral respeito pela traça do prédio, cujo exterior não poderá ser alterado. Nomeadamente não poderão ser retirados nem danificados os azulejos existentes, ficando, no

entanto, autorizada a colocação de painel pendurado, mesmo que esconda tais azulejos (sem os danificar), para publicidade do estabelecimento da arrendatária. No interior do locado terão de manter as paredes em granito, como se encontram, sendo autorizada a retirada das escadas de acesso ao nível superior, que são propriedade deles senhoriais.

5.ª Os inquilinos ficam desde já autorizados a ceder a favor de sociedade por eles a constituir o direito ao arrendamento, renunciando os senhoriais desde já ao direito de preferência.»

4 - Em data anterior a 22 de novembro de 2016, os referidos gerentes da ré declararam transmitir-lhe a posição de arrendatária, declarando a arrendatária tomar a posição de arrendatária.

2. A crise da relação locatícia

5 - Em 22 de fevereiro de 2017, a ré recebeu a carta remetida pela autora cuja cópia se encontra junta a fls. 26, onde consta, além do mais que aqui se dá por transcrito:

“Assunto: Comunicação de denúncia do contrato de arrendamento celebrado em 08-10-1999 (alínea c) do art. 1101.º do Código Civil).

(...)

Na qualidade de Senhoria, vimos pela presente, nos termos do artigo 9.º da Lei 6/2006 de 27/02, com as alterações introduzidas pela Lei 31/2012 de 14/08 e Lei n.º 79/2014/ de 19 de dezembro, e ao abrigo do disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil, por aplicação do regime transitório previsto no artigo 26.º, da citada Lei 6/2006, com as alterações posteriormente introduzidas, denunciar o contrato de arrendamento comercial que teve o seu início no dia 1 de Outubro de 1999, celebrado por escritura pública de 08 de outubro de 1999, no Quarto Cartório Notarial do Porto (depois do DL 257/95/ de 30 de setembro) (...).

A presente denúncia é feita com um aviso-prévio de 2 (dois) anos, conforme estabelece a alínea c) do referido artigo 1101.º do CC, pelo que a mesma, produzirá os seus efeitos no dia 1 de março de 2019, data em que se extingue o contrato de arrendamento aqui denunciado.

Assim, na referida data deverão V. Exas proceder á desocupação do referido locado de pessoas e bens e a sua entrega à Senhoria, com todas as respetivas chaves”.

6 - Em 1 de março de 2019, não entregou o locado à autora, mantendo atualmente a sua ocupação.

-

- FACTOS NÃO PROVADOS -

Não há, na economia da presente decisão sobre os pedidos formulados na ação, factos relevantes não provados a considerar.

-

3. O direito

- Tempestividade do recurso do despacho que indeferiu o incidente de intervenção de terceiros -

Nas conclusões de recurso, sob as alíneas XX) a HHH), insurge-se a apelante contra o despacho que não admitiu a intervenção de terceiros dos trabalhadores que prestavam as suas funções no estabelecimento comercial da apelante.

Sobre tal segmento do recurso foi proferida decisão sumária que não admitiu o recurso, por ter sido interposto fora de prazo.

A apelante veio reclamar da decisão para a conferência pedindo que se julgue provada e procedente e, em consequência, se admita o recurso interposto do despacho proferido em 30 de setembro de 2019 (Refª CITIUS 407458484) relativo à decisão final no incidente de intervenção de terceiros.

Alegou para o efeito e em síntese, que os terceiros que pretendem fazer intervir são os trabalhadores do estabelecimento comercial despejando pertencente à ré/reconvinte/recorrente, porquanto ao abrigo do disposto no artigo 1110-A do Código Civil, na redação da Lei nº 13/2019, 12.2, que estabelece que a denúncia do contrato de arrendamento não habitacional a prazo certo pelo senhorio obriga-o a indemnizar separadamente o arrendatário e os trabalhadores do estabelecimento pelos prejuízos que comprovadamente resultem da cessação do contrato de arrendamento.

Daqui decorre que é a mesma causa de pedir – a cessação do contrato de arrendamento em consequência da denúncia pelo senhorio, que fundamenta o pedido indemnizatório do inquilino e dos trabalhadores do estabelecimento.

Mais alegou que um incidente processual, como é o caso do incidente de intervenção de terceiros, é sempre uma ocorrência extraordinária e acidental relativamente ao normal desenvolvimento da relação jurídica processual e todos os incidentes, pelo simples facto de o serem, tem um desenvolvimento processual específico, gerador da prática de atos processuais próprios, distintos e diversos dos tramitados na ação em que estão enxertados.

Conclui, que não há incidentes autónomos e incidentes não autónomos. Os incidentes são sempre geradores de um processado próprio distinto do da ação principal. O que verdadeiramente os distingue, designadamente aos olhos dos utentes e destinatários da justiça, é que uns são integrados na própria ação e outros são tramitados por apenso.

Refere que no caso em apreço existe manifesto interesse litisconsorcial, porque a ré/reconvinte e os intervenientes são contitulares da mesma relação material controvertida – o direito indemnizatório emergente da cessação do contrato de arrendamento não habitacional por denúncia do senhorio.

-

Cumpra ter presente os seguintes factos que resultam dos autos:

- Citada a ré C..., Lda veio contestar e ainda, requereu a intervenção principal provocada de I..., NIF, com domicílio profissional da Rua ..., nº ..,-... Porto; J..., NIF, com domicílio profissional da Rua ..., nº ..,-... Porto; K..., NIF, com domicílio profissional da Rua ..., nº ..,-... Porto, funcionários da ré, para, juntamente com a ré, deduzirem o pedido de indemnização, pelos prejuízos sofridos com a cessão do contrato de arrendamento, ao abrigo do art. 1110.º-A CC, na redação da Lei 13/2019 de 12/02.

- A autora foi notificada em 30 de abril de 2019 da contestação, reconvenção e requerimento de intervenção de terceiros.

- Na réplica a Autora opôs-se à requerida intervenção.

- Em 30 de setembro de 2019 (ref. Citius 407458489) proferiu-se despacho que indeferiu o pedido de intervenção principal de terceiros, com os fundamentos que se passam a transcrever:

“Fls. 38 v. (requerimento de intervenção de terceiros):

Dispõe o art. 1110.º-A do Cód. Civil, introduzido pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro – com início de vigência no dia seguinte ao da sua publicação (art. 16.º) – que a denúncia do contrato de arrendamento não habitacional “obriga o senhorio a indemnizar separadamente o arrendatário e os trabalhadores do estabelecimento pelos prejuízos que, comprovadamente, resultem da cessação do contrato de arrendamento”.

A lei consagra um direito dos “trabalhadores do estabelecimento” (sic), pelo que apenas a estes cabe o seu exercício. De resto, trata-se de um direito que nasce de um facto (dano) que só poderá ser afirmado se a ocorrência do putativo prejuízo não for impedida pela compensação devida por outra entidade. Não se prevê, pois, um direito da entidade patronal de ser reembolsada do valor de uma indemnização por si paga ao trabalhador, pelo seu forçado despedimento.

Reza o art. 316.º do Cód. Civil (norma invocada pela ré) que o chamamento de terceiro pode ser deduzido por iniciativa do réu quando este:

“a) Mostre interesse atendível em chamar a intervir outros litisconsortes voluntários, sujeitos passivos da relação material controvertida;

b) Pretenda provocar a intervenção de possíveis contitulares do direito invocado pelo autor”.

Ora, os alegados trabalhadores da ré – ou do “estabelecimento”, no dizer da lei – não são partes na relação locatícia, pelo que não são “sujeitos passivos da relação material controvertida” em juízo. De igual modo, não são “contitulares do direito invocado pelo autor”. Mostra-se infundado o pedido de intervenção

principal de terceiro.

Pelo exposto indefere-se a requerida intervenção processual de terceiro.

Custas do incidente a cargo da ré requerente.

Notifique”.

- Em 16 de outubro de 2019, por carta registrada, com certificação Citius em 15 de outubro de 2019, foram as partes notificadas do despacho.

- O processo prosseguiu os ulteriores termos e em 13 de dezembro de 2019 foi proferida sentença (ref. Citius 409927880).

- Em 04 de fevereiro de 2020 veio a ré interpor recurso da sentença, do despacho que indeferiu o pedido reconvenicional e da decisão interlocutória que indeferiu a intervenção de terceiros.

-

A questão que se coloca consiste em saber se o despacho que indeferiu a intervenção principal provocada constitui uma decisão interlocutória cujo recurso deve ser interposto a final, nos termos do art. 644º/4 CPC ou se constitui a decisão final de incidente processado autonomamente, da qual deve ser interposto recurso no prazo de 30 dias a contar da data da decisão, nos termos do art. 644º/1 a) CPC.

Na decisão sumária considerou-se que a decisão recorrida constitui a decisão final num incidente processado autonomamente e não se admitiu o recurso, com os fundamentos que se transcrevem:

“Considera a apelante que a decisão que não admitiu a intervenção de terceiros se trata de uma decisão interlocutória da qual apenas é admissível recurso com a decisão final do processo, nos termos do art. 644º/3/4 CPC. A decisão em causa não se enquadra na previsão do art. 644º/1 a) CPC porque o incidente de intervenção de terceiros não é processado autonomamente, o que teria expressão material e física no respetivo apenso. Só assim – a existência de apenso, é que as partes têm consciência de que se trata de dois processos distintos e autónomos, cujas decisões são recoráveis, também autonomamente.

Considera que o incidente de intervenção de terceiro não implica trâmites específicos distintos e autónomos da ação em que está integrado e por isso, a lei não lhe tenha atribuído processado independente da ação em que foi suscitado, não correndo, por isso, de forma autónoma, de modo separado e com tramitação específica relativamente à ação em que está integrado.

A questão que se coloca consiste em apreciar da tempestividade do recurso do despacho que indeferiu a intervenção de terceiros, uma vez que estamos na presença de uma decisão final proferida num incidente.

Como se prevê no art. 627º CPC as decisões judiciais podem ser impugnadas por meio de recurso.

Em matéria de recursos a lei prevê um conjunto de pressupostos processuais, que constituem as circunstâncias de cuja verificação depende a possibilidade do tribunal superior se debruçar sobre o concreto objeto do recurso.

A doutrina[2] tem enunciado como pressupostos processuais: a recorribilidade da decisão, a tempestividade e a legitimidade.

Contam-se entre tais pressupostos a tempestividade do recurso.

O recurso está sujeito a um prazo de natureza perentória cujo decurso determina a definitividade da decisão decorrente da formação do caso julgado.

O prazo para interposição de recurso inicia-se com a notificação da decisão recorrida (art. 638º/1CPC).

O prazo de recurso é, em regra, de 30 dias, nos termos do art. 638º/1 CPC.

Nas circunstâncias do art. 644º/3/4 CPC, por se tratar de decisão interlocutória que não se enquadra na previsão do art. 644º/1 ou 2 CPC, a impugnação da mesma apenas é admissível com o recurso das decisões previstas no nº1 do preceito.

Nos termos do art. 644º/1 a) CPC cabe recurso de apelação da decisão, proferida em 1ª instância, que ponha termo à causa ou a procedimento cautelar *ou incidente processado autonomamente*.

Um incidente processual consiste numa ocorrência estranha, extraordinária ou accidental, que surge acrescentada ao desenvolvimento normal da relação jurídica processual, originando um processado próprio, umas vezes integrado no processo da ação, outras vezes formando um processo apenso, mas sempre distinto do da ação principal, e sempre dotado de um mínimo de autonomia, pressupondo a existência de uma questão acessória ou secundária relativamente ao objeto de tal ação e originando a necessidade de prática de atos processuais próprios, específicos, diferentes dos que sejam normalmente determinados pela regulamentação processual da mesma ação.

Tendo todo e qualquer incidente processual de ser dotado de um mínimo de autonomia, traduzida em trâmites específicos próprios, não se compreenderia a referência da lei a “incidente processado autonomamente”, bastaria utilizar a expressão “incidentes”.

Constituindo uma disposição inovadora do Novo Código de Processo Civil, visa contemplar as decisões finais, nomeadamente, as proferidas em sede de incidentes que apresentem autonomia, quanto ao seu objeto, em relação à questão em litígio na ação. A autonomia do incidente revela-se no facto de dispor de uma tramitação específica que não se confunde com os trâmites da ação em que estão integrados[3], não querendo com isso significar que apenas os incidentes instruídos por apenso estão abrangidos pela previsão da norma. Como refere o Exmº Juiz Conselheiro do Supremo Tribunal de Justiça ABRANTES GERALDES a norma: “[...]tem potencialidades para abarcar outros

incidentes tramitados no âmbito da própria ação, desde que sejam dotados de autonomia, designadamente a intervenção de terceiros ou a verificação do valor da causa, implicando trâmites específicos que não se confundem com os da ação em que estão integrados"[...]sendo que apenas as decisões de rejeição final ou de admissão final do incidente são abarcadas no nº1, al. a)"[4].

No Ac. STJ 16 de junho de 2015[5] observa-se:"[...] assim, pretendendo o legislador abranger, naquele dispositivo, apenas incidentes que considere processados autonomamente, só pode estar a fazer uma distinção entre incidentes com base no respetivo grau de autonomia em relação ao processo principal, excluindo da aplicação do disposto naquela al. a), última parte, os incidentes que, por força da lei processual, estejam previstos como encontrando-se expressamente inseridos na tramitação de uma causa. E tal distinção só pode ser encontrada em atenção ao único critério objetivamente fornecido pelo legislador, isto é, tendo em conta os incidentes que como tais o Código de Processo Civil expressamente qualifica e regulamenta de forma autónoma em relação à ação principal, independentemente da regulamentação das ações em que se possam integrar. Isto é, os incidentes que a lei considera como dispendo de um processado autónomo são apenas aqueles a que atribui tal processado independentemente do que é próprio das ações em que se possam suscitar, e que são os regulados nos art. 296º a 361º: verificação do valor da causa, intervenção de terceiros em qualquer das suas modalidades, habilitação, liquidação".

No caso presente o despacho de que se recorre põe termo ao incidente de intervenção de terceiros. Constitui a decisão final, por ter indeferido a requerida intervenção.

Defende o apelante que na previsão do preceito apenas se enquadram os incidentes processados por apenso.

Para além do que se deixou dito a respeito da interpretação da expressão "incidente processado autonomamente", verifica-se que a interpretação defendida não tem correspondência na letra da lei (art. 9º/2 CC).

Por outro lado, considerando o elemento histórico (art. 9º/1 CC) constata-se que a interpretação defendida pelo apelante não colhe.

O art. 691/2 j) CPC na redação da reforma do Código de Processo Civil de 2008 falava apenas em "incidente" sem mais. O art. 644º/1 a) 2ª parte do CPC restringe o regime que estipula aos incidentes processados autonomamente, o que significa, a contrario, que remete os incidentes que não sejam processados autonomamente para outra regulamentação, que só poderá ser a dos nº 3 e 4 do mesmo artigo.

Acresce, que ao contrário do defendido pelo apelante, a tramitação do

incidente de intervenção de terceiros dispõe de uma tramitação própria e específica, distinta da ação em que se enquadra, o que revela o seu caráter de autonomia.

Conclui-se, assim, que o recurso do despacho que indeferiu o incidente de intervenção de terceiros se enquadra na previsão do art. 644º/1 a) 2ª parte do CPC, por se tratar de uma decisão final em incidente processado autonomamente.

A natureza da decisão enquadra-se na previsão do art. 644º/1 a), 2ª parte CPC, sendo, por isso, suscetível de recurso autónomo e em separado.

O prazo para interposição de recurso era de 30 dias.

O prazo conta-se da data da notificação da decisão, o que ocorreu em 16 de outubro de 2019.

O recurso foi interposto em 04 de fevereiro de 2020, juntamente com o recurso da sentença, muito depois de ultrapassado o prazo de 30 dias de que dispunha a apelante para reagir contra a decisão.

O tribunal de recurso não está vinculado ao despacho de admissão do recurso proferido pelo tribunal de 1ª instância (art. 641º/5 CPC).

Não se verificando as circunstâncias indicadas pela apelante e no despacho de admissão do recurso, por se tratar de decisão interlocutória, da qual é admissível recurso nas circunstâncias do art. 644º/1 a) 2ª parte CPC, não estão reunidos todos os pressupostos para a sua admissão, por ter sido interposto fora de prazo””.

A apelante na reclamação renova os argumentos já expostos quando respondeu ao convite sobre a proposta de decisão e defende que o regime previsto no art. 644º/1 a) CPC apenas se aplica aos incidentes processados por apenso, pois todos os incidentes por natureza têm um processado autónomo da causa onde são deduzidos.

Consideramos, contudo, que os argumentos expostos na decisão sumária que fundamentam a não admissão do recurso respeitam o regime legal e a interpretação que vem sendo defendida na jurisprudência pelo que a decisão não merece censura e assim se mantém.

Conclui-se não ser de admitir o recurso interposto do **despacho proferido em 30 de setembro de 2019 (ref. Citius 407458489)** (decisão final no incidente de intervenção de terceiros), por ter sido interposto fora de prazo, ficando prejudicada a apreciação da questão da admissão da intervenção provocada dos trabalhadores da ré colocada nas conclusões de recurso, sob as alíneas XX) a HHH).

-

- *Da duração do contrato de arrendamento* -

Nas conclusões de recurso, sob as alíneas D) a T), a apelante insurge-se contra

o segmento da sentença que classificou o contrato de arrendamento comercial, como contrato de duração indeterminada.

Defende a apelante que o contrato reveste a natureza de contrato de duração limitada, face ao teor da cláusula inserida no texto do contrato, o que afasta a aplicação ao caso do regime previsto no art. 1101º/c) do Código Civil.

Na sentença considerou-se, como se passa a transcrever:

“Disponha o n.º 1 do art. 117.º do RAU (Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro), em vigor na data da celebração do contrato dos autos, que “as partes podem convencionar um prazo para a duração efetiva dos arrendamentos urbanos para comércio ou indústria, desde que a respetiva cláusula seja inequivocamente prevista no texto do contrato, assinado pelas partes”. Acrescentava o n.º 2 do mesmo artigo 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 artigos 98.º a 101.º, salvo o disposto no artigo seguinte”.

Por seu turno, o mencionado art. 98.º do RAU dispunha, no seu n.º 2, que o prazo para a duração efetiva do arrendamento “não pode, contudo, ser inferior a cinco anos”. O n.º 1 do art. 118.º do RAU rezava que os contratos de arrendamento de duração efetiva “renovam-se automaticamente no fim do prazo, por igual período, se outro não estiver expressamente estipulado, quando não sejam denunciados por qualquer das partes”.

É à luz deste regime legal que deve ser interpretada a cláusula primeira do contrato dos autos – “o prazo do arrendamento é de um ano, a partir de um de outubro corrente, renovável por iguais períodos, nos termos da lei” –, tendo sempre presente o disposto no n.º 1 do art. 238.º do Cód. Civil: “nos negócios formais não pode a declaração valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respetivo documento, ainda que imperfeitamente expresso”. O sentido que não tenha qualquer correspondência no texto do contrato pode valer, “se corresponder à vontade real das partes e as razões determinantes da forma do negócio se não opuserem a essa validade” (art. 238.º, n.º 2, do Cód. Civil).

Antes de avançarmos, importa sublinhar que as partes apenas esgrimem razões assentes na letra e na interpretação do texto do contrato; não é alegada a existência de uma “vontade real das partes” “que não tenha um mínimo de correspondência no texto”, nem a existência de uma divergência entre a vontade real e a vontade declarada. O mesmo é dizer que as partes discutem o sentido que deve valer para a declaração negocial formal já assente (questão de direito), e não o sentido à data dado por *ambos* os contraentes (questão de facto).

Se a intenção do declarante, quanto ao sentido da sua declaração, é matéria

de facto, o sentido *que deve valer* é matéria de direito. A declaração negocial vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele (art.236.º, n.º 1, do Cód. Civil).

2.Duração da relação locatícia

A cláusula primeira do contrato dos autos *não é inequívoca*, como impõe a lei (art.117.º, n.º 1, do RAU), na consagração de “um prazo para a duração efetiva” do arrendamento.

Desde logo, por um lado, as partes mencionam o prazo de “um ano”, sendo certo que o prazo para a duração efetiva do arrendamento nunca pode ser inferior a cinco anos. Por outro lado, no texto do contrato as partes apelam aos “termos da lei”, sendo que estes termos, no que aos contratos com “prazo para a duração efetiva” respeita, não têm qualquer adesão aos termos contratuais, quanto ao prazo previsto para tal duração.

A mera referência a um prazo não permite qualificar o contrato como sendo de duração efetiva limitada, pois o prazo é um elemento necessário de qualquer contrato de arrendamento urbano (art. 8.º, n.º 2, al. g), do RAU) – neste sentido, cf. os Acs. do TRP de 26-06-2017 (3974/16.6YLPRT.P1) e do TRG de 04-06-2013 (7099/11.2TBBERG-A.G1).

Considerando que todos os contratos de arrendamento urbano celebrados sob o império do RAU deviam conter a indicação do prazo de duração, o vencimento da tese da ré levaria que se devesse considerar que todos os contratos de arrendamento urbano são de duração efetiva limitada, o que é insustentável. Do exposto resulta que a cláusula primeira *é válida* e não prevê *inequivocamente* a duração efetiva do arrendamento.

Não vale aqui dizer que a primeira cláusula contratual deve ser apodada de nula, por consagrar efetivamente um prazo de duração inferior ao mínimo legal, subsistindo o arrendamento, integrado por uma (nova) cláusula prevendo a duração a duração efetiva mínima (arts. 293.º e 294.º do Cód. Civil) – embora não se desconheça jurisprudência que trilha esses caminhos, *em casos em que estava assente entre as partes a natureza limitada da duração do contrato*: Acs. do STJ de 12-06-2012 (3650/10.3TBVFR.P1.S1) e do TRC de 26-11-2013 (4/12.0TBGVA-A.C1).

Importa ter presente, por um lado, que a conversão supõe a *invalidade integral* do negócio e a sua *substituição* por outro – e FERNANDO PIRES DE LIMA e JOÃO ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Vol. I, Coimbra, Coimbra Editora, 1987, p. 268. Ora, por força do disposto no art. 292.º do Cód. Civil e no art. 10.º do RAU, o contrato dos autos, ainda que se considerasse, contra o que entendemos, que sua cláusula primeira consagra a duração efetiva do arrendamento (cláusula nula), *nunca seria integralmente*

nulo.

Por outro lado, expurgado da cláusula nula, o contrato nunca poderia “converter-se num negócio de tipo ou conteúdo diferente” – isto é, num contrato com “duração efetiva” –, pois continuaria a não ter os requisitos essenciais de substância e de forma: não conteria uma *cláusula expressa e inequívoca de duração efetiva* – cláusula que não existe e que nem mesmo o regime da conversão permite que o julgador a invente (porventura, *ficcionando* que a norma que estabelece o prazo legal mínimo é uma disposição *supletiva*, aplicável nos casos em que as partes não indicam o prazo do arrendamento, embora afirmem que a duração é limitada). Tenha-se presente que, na data da celebração do contrato dos autos, *não existia* uma disposição supletiva semelhante à atualmente presente no n.º 2 do art. 1110.º do Cód. Civil – “na falta de estipulação, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano”.

Dito de outro modo, o clausulado sobranete não chega para a constituir uma relação locatícia sujeita a termo certo, pois, entre as disposições remanescentes, não consta nenhuma inequívoca estipulação de duração efetiva.

Note-se, a este propósito, que consta do contrato escrito que a renovação do arrendamento ocorreria “por iguais períodos”. É, assim, absolutamente indeterminável o prazo de renovação: períodos iguais ao prazo inicial *inventado* pelo tribunal (cinco anos); períodos de um ano (estipulação a coberto do n.º 1 do art. 118.º do RAU).

Por último, o funcionamento do regime da conversão obriga a que a parte que dele se quer valer invoque a invalidade total do contrato e alegue que “o fim prosseguido pelas partes permita supor que elas o teriam querido [o contrato convertido], se tivessem previsto a invalidade”. Não é esta a nossa realidade processual.

Em suma, ainda que se entendesse, contra o que entendemos, que a cláusula primeira consagra a um prazo de duração efetiva (inferior ao mínimo legal), sempre teria de se considerar que, por força do disposto nos arts. 292.º do Cód. Civil e 10.º do RAU, o contrato vigoraria *sem tal cláusula nula*, por tempo indeterminado.

Em nota apendicular, chamamos a atenção para o facto de a posição da ré poder ser vista como *abusiva*. Por um lado, sustenta que as partes quiseram consagrar a duração efetiva de *um ano*, duração manifestamente precária, para quem se quer estabelecer com alguma *segurança* num local e aí desenvolver *estavelmente* a sua atividade. Por outro lado, alega ter realizado obras avultadas (já previstas no contrato) e invoca vir a sofrer danos que se

justificam na estabilidade do desenvolvimento da sua atividade no local. A ré alega que o arrendamento era de um ano, mas comportou-se como se fosse por tempo indeterminado”.

Não podemos deixar de acompanhar os argumentos expostos, quanto à interpretação da cláusula que consta do contrato, atendendo ao regime jurídico em vigor na data da sua celebração.

Não se questiona nos autos a qualificação jurídica do contrato, o qual reveste a natureza de um contrato de arrendamento comercial. O apelante também não se insurge contra o regime jurídico aplicável por referência à data da celebração do contrato.

A questão que se coloca consiste em saber se perante a cláusula inserida no contrato estamos na presença de um contrato de duração limitada ou de duração indeterminada, o que releva para determinar o regime de denúncia do contrato, por iniciativa do senhorio.

Conforme decorre dos factos provados, o contrato foi celebrado em 8 de outubro de 1999, por escritura pública, sob a designação de “Arrendamento”, fazendo-se constar do mesmo a seguinte cláusula:

“Que este arrendamento é feito nos termos e sob as cláusulas seguintes:

1. O prazo do arrendamento é de um ano, a partir de um de outubro corrente, renovável por iguais períodos, nos termos da lei.

(...)

3.O local arrendado destina-se à atividade de garrafeira de vinhos e outras bebidas, podendo ser comercializadas, além de bebidas, artigos e artefactos regionais conexos com regiões ou zonas turísticas, não lhe podendo ser dada outro destino, designadamente como bar, café, snack-bar, restaurante, boíte ou qualquer outra atividade hoteleira similar, bem como mercearia ou minimercado”.

Por efeito das sucessivas alterações introduzidas na lei do arrendamento desde a data da celebração do contrato, cumpre ter presente desde logo, por aplicação do art. 12º/1/2 1ª parte do Código Civil, que ao regime da duração do contrato se aplica o Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, na redação do DL 257/95 de 30 de setembro.

Os contratos locativos em geral e os de arrendamento em particular são por natureza temporários indicando a lei um prazo supletivo (art. 10º do RAU) e um prazo máximo (art. 1025º CC) – art. 1022º CC e art. 1º do RAU[6].

Nos termos do art. 8º/2 do RAU (Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro) “o contrato de arrendamento urbano deve mencionar, quando o seu objeto ou o seu fim o impliquem: o prazo (alínea g)) e quaisquer outras cláusulas facultadas por lei e pretendidas pelas partes, diretamente ou por remissão, para regulamento anexo (alínea i))”.

Nos termos ao art. 117.º/1 do RAU (Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, na redação do DL 257/95 de 30 de setembro) “as partes podem convencionar um prazo para a duração efetiva dos arrendamentos urbanos para comércio ou indústria, desde que a respetiva cláusula seja inequivocamente prevista no texto do contrato, assinado pelas partes”.

Acrescentava o n.º 2 do mesmo artigo 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 artigos 98.º a 101.º, salvo o disposto no artigo seguinte”.

Por seu turno, o mencionado art. 98.º do RAU dispunha, no seu n.º 2, que o prazo para a duração efetiva do arrendamento “não pode, contudo, ser inferior a cinco anos”.

O n.º 1 do art. 118.º do RAU (Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, na redação do DL 257/95 de 30 de setembro) determinava que os contratos de arrendamento de duração efetiva “renovam-se automaticamente no fim do prazo, por igual período, se outro não estiver expressamente estipulado, quando não sejam denunciados por qualquer das partes”.

Este regime, que decorre das alterações introduzidas pelo DL 257/95 de 30 de setembro, veio consagrar, quanto ao prazo, uma viragem na política legislativa então vigente, passando a permitir em sede de arrendamento comercial a celebração de contratos de “duração limitada”, o que representou uma limitação na tutela da posição do arrendatário perante o senhorio[7].

Tal como já acontecia em sede de arrendamento urbano para habitação, passou a prever-se a livre denúncia do contrato por parte do arrendatário, como também por parte do senhorio.

Contudo, a estipulação de prazo de duração efetiva passou a obedecer a certos requisitos, desde logo, a “respetiva cláusula seja inequivocamente prevista no texto do contrato, assinado pelas partes”.

Interpretando tal expressão defendia ARAGÃO SEIA: “[...] é necessário que as partes estipulem, em cláusulas a inserir no texto escrito do contrato, que o pretendem celebrar no regime de duração limitada, indicando o prazo de duração efetiva, que, como se disse, não poderá ser inferior a cinco anos”[8].

Também JANUÁRIO GOMES salientando este aspeto referia: “[...] o simples facto de o arrendamento ser celebrado por cinco anos, de per si, não sujeita o contrato ao regime dos contratos de duração limitada: é necessário que as partes acordem no sentido dessa sujeição e insiram o acordo no texto escrito do contrato assinado pelas partes”[9].

O mesmo AUTOR referindo-se expressamente as contratos de arrendamento não habitacionais, defendia: “[...] se a cláusula for equívoca – isto é se permitir gerar mais de uma direção interpretativa – deve considerar-se o arrendamento

habitacional como sujeito ao regime comum”[10].

A lei previa um prazo mínimo de cinco anos (art. 98º/2, por remissão do art. 117ºRAU) e sem prazo limite para a sua renovação, podendo as partes convencionar livremente o respetivo prazo (art. 118ºRAU).

Contudo, confrontando a redação do art. 118º com o art. 100º/1 RAU, resultava, como observava ARAGÃO SEIA:” que a renovação dos contratos de duração limitada para comércio ou indústria apenas se verificava uma vez, isto é, por igual período se outro não estiver expressamente estipulado”[11].

No caso concreto, não está em causa, como se refere na sentença, apreciar a vontade real ou hipotética das partes quando consignaram a cláusula em análise, mas apenas a interpretação do seu sentido jurídico.

No contrato não se fez constar expressamente que o mesmo ficava sujeito ao regime de “duração efetiva” e a cláusula em causa não o revela, pois não estabelece um prazo limite de renovação, para além de se usar o plural “renovável por iguais períodos”, o que inculca a ideia de sucessivas e indeterminadas renovações.

Acresce que a cláusula estabelece um prazo de duração distinto do prazo mínimo previsto na lei, o que só por si constituía fundamento suficiente para considerar que a cláusula não se revelava inequívoca quanto ao regime de duração do contrato.

Argumenta o apelante que nada na lei proíbe a fixação de um prazo diferente de cinco anos. Porém, a lei apenas concedia liberdade para estipular o prazo de renovação (art. 118º/1 RAU) prevendo um prazo mínimo de duração de cinco anos (art. 98ºRAU, por remissão art. 117º/2 RAU), o que bem se compreende dada a natureza do contrato e a tutela do interesse do arrendatário/inquilino.

Sendo a cláusula suscetível de diferentes sentidos não se revela inequívoca, como a lei previa e ponderando o regime vigente à data da celebração, é forçoso concluir que a mesma não estabelece a duração do contrato por tempo determinado.

Conclui-se que não merece censura a sentença ao considerar que o contrato reveste a natureza de contrato por duração indeterminada.

Constituindo um contrato de duração indeterminada, a denúncia rege-se pelo regime previsto no art. 1101ºc) CC, como se decidiu na sentença.

Improcedem, nesta parte, as conclusões de recurso sob as alíneas D) a T).

-

- Do regime jurídico aplicável ao exercício da denúncia -

Nas conclusões de recurso, sob as alíneas U) a DD), insurge-se a apelante contra a sentença pelo facto de não ter procedido à aplicação do novo regime previsto na Lei 13/2019 de 12 de fevereiro.

Defende a apelante que por aplicação deste regime a denúncia do contrato para ser eficaz deve ser exercida com antecedência não inferior a cinco anos por referência à data da cessação do contrato.

Considera, ainda, que por aplicação do regime previsto no art. 297º/2 CC os efeitos da denúncia apenas operariam em 1 de março de 2022.

Na sentença apreciando a questão da sucessão de leis no tempo considerou-se como se passa a transcrever:

“4. Alteração da antecedência da denúncia

A denúncia é uma participação (comunicação) tendente a levar um facto ou uma vontade ao conhecimento da contraparte – cf. CESARE MASSIMO BIANCA, «La vendita e la permuta» in *Trattato di Diritto Civile Italiano (fondato da Filippo Vassilli)*, Volume Settimo, Tomo primo, Torino, Utet, 1993, pp. 1023 e 1024. Na medida em que encerra uma pretensão imediata, a denúncia é uma afirmação que revela uma intenção ou vontade. Esta intenção ou vontade de atribuição de uma certa relevância jurídica ao facto ou à vontade denunciados obsta a que se considera a denúncia uma mera declaração de ciência.

A denúncia assume a forma de uma declaração com um destinatário necessário, mais do que uma declaração recetícia, pelo que só será juridicamente eficaz se for realizada em termos adequados a permitir o seu efetivo conhecimento pelo destinatário. Não sendo um ato essencialmente recetício, a denúncia deve considerar-se feita na data em que é emitida a declaração (em moldes adequados ao seu conhecimento pelo vendedor), e não na data em que chega ao destinatário – cfr. MASSIMO BIANCA, «La vendita», cit., pp. 1022 e 1027 a 1033.

Alega a ré que, por força da sucessão de leis no tempo, a denúncia operada pela autora – considerando-se que a duração do arrendamento é indeterminada – deve ter a antecedência de 5 anos, sobre a data em que produz efeitos extintivos. Recorde-se que a al. c) do art. 1101.º do Cód. Civil, aplicável ao caso dos autos por força do n.º 1 do art. 1110.º do mesmo diploma, dispunha na data da comunicação de denúncia que “o senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada” “mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que pretenda a cessação”. Por força da redação introduzida nesta alínea pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro (com entrada em vigor no dia seguinte ao da sua publicação), a antecedência da comunicação passou a ser de *cinco anos*. A anterioridade prevista na lei não é um prazo, em sentido técnico-jurídico. Prazo é o período de tempo durante o qual um direito pode ser exercido. Ora, efetuada a comunicação pelo senhorio, não começa a correr nenhum prazo para que seja exercido um direito – não está, pois, em causa a aplicação do

disposto no art. 297.º, n.º 2, do Cód. Civil.

O direito de denúncia é um direito potestativo extintivo, nascendo na esfera jurídica do seu titular quando se verificarem os respetivos pressupostos constitutivos previstos na lei ou no contrato. Uma vez reunidos, em determinado momento e lugar, os pressupostos do direito de denúncia, este nasce na esfera jurídica do seu titular, podendo ser exercido – produzindo, neste caso, definitiva e irreversivelmente, o efeito extintivo visado pelo declarante. A anterioridade prevista na lei é um destes pressupostos, devendo existir no momento em que o direito de denúncia é exercido, com a emissão da declaração recetiva dirigida à contraparte.

A existência do direito potestativo exercido pela autora estava dependente da anterioridade prevista na lei momento de tal exercício. A anterioridade legal foi respeitada pela autora. A denúncia é válida e eficaz.

Quando muito, poder-se-á falar aqui de um *prazo regressivo* – sobre estes prazos, no domínio processual civil, cfr. o Ac. do STJ de 12-09-2019 (587/17.9T8CHV-A.G1-A.S1). Ora, o *prazo regressivo* conta-se “para trás”, pelo que, sendo o direito exercido com a antecedência prevista na lei, não *mais se poderá dizer que está em curso um prazo* – o prazo mostra-se *definitiva e irreversivelmente* satisfeito. Se o declarante não observa a anterioridade prevista na lei, a sua comunicação é *extemporânea*. Se, diferentemente, respeita a anterioridade legal, a sua comunicação é *tempestiva*.

A ulterior entrada em vigor de uma lei não tem o efeito de tornar extemporâneo o que foi praticado tempestivamente. Para que a denúncia seja tempestiva (e eficaz em determinada data), o declarante apenas tem de respeitar a anterioridade da comunicação exigida pela lei em vigor na data em que é realizada. Esta anterioridade foi respeitada no caso dos autos. A denúncia é tempestiva e eficaz”.

Considera-se que também nesta parte a sentença não merece censura.

A questão que se coloca consiste em determinar se tem aplicação à denúncia do contrato o regime previsto na Lei 13/2019 de 12 de fevereiro, quanto ao prazo para comunicação da denúncia - aviso prévio - e se deve prorrogar-se a entrega do local arrendado para 1 de março de 2022.

Conforme resulta dos factos provados a autora, na qualidade de senhorio procedeu à denúncia do contrato de arrendamento para o termo da sua renovação, com fundamento no art. 1101º/c) CC.

Em 22 de fevereiro de 2017, a ré recebeu a carta remetida pela autora cuja cópia se encontra junta a fls. 26, onde consta, além do mais que aqui se dá por transcrito:

“Assunto: Comunicação de denúncia do contrato de arrendamento celebrado em 08-10-1999 (alínea c) do art. 1101.º do Código Civil).

(...)

Na qualidade de Senhora, vimos pela presente, nos termos do artigo 9.º da Lei 6/2006 de 27/02, com as alterações introduzidas pela Lei 31/2012 de 14/08 e Lei n.º 79/2014/ de 19 de dezembro, e ao abrigo do disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil, por aplicação do regime transitório previsto no artigo 26.º, da citada Lei 6/2006, com as alterações posteriormente introduzidas, denunciar o contrato de arrendamento comercial que teve o seu início no dia 1 de Outubro de 1999, celebrado por escritura pública de 08 de outubro de 1999, no Quarto Cartório Notarial do Porto (depois do DL 257/95/ de 30 de setembro) (...).

A presente denúncia é feita com um aviso-prévio de 2 (dois) anos, conforme estabelece a alínea c) do referido artigo 1101.º do CC, pelo que a mesma, produzirá os seus efeitos no dia 1 de março de 2019, data em que se extingue o contrato de arrendamento aqui denunciado.

Assim, na referida datal deverão V. Exas proceder á desocupação do referido locado de pessoas e bens e a sua entrega à Senhora, com todas as respetivas chaves” (ponto 5 dos factos provados).

Nos contratos de duração indeterminada a denúncia determina diretamente a extinção do vínculo; o vínculo dissolve-se sem eficácia retroativa. Contudo, denunciado o contrato este manter-se-á em vigor nos termos normais durante o período de aviso prévio, equipara-se a um contrato com termo certo, pois as partes sabem que cessa em determinada data, mas continuam adstritas a realizar as suas prestações de boa fé[12].

Como refere ROMANO MARTINEZ”[a] declaração negocial de denúncia, depois de chegar ao poder do destinatário ou de ser dele conhecida, é irrevogável nos termos gerais (art. 230º do Código Civil), pelo que o contrato cessará inexoravelmente depois de decorrido o período de pré-aviso”[13].

O aviso prévio serve para que a parte destinatária da declaração se possa precaver quanto ao facto de o vínculo contratual se extinguir[14].

Na data em que foi remetida a carta para exercício da denúncia, vigorava o Novo Regime do Arrendamento Urbano com a redação da Lei 31/2012 de 14 de agosto, o qual se aplicava aos contratos de pretérito, como determina o art. 59º (norma transitória) do citado diploma.

Neste regime, “o senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada” “mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que pretenda a cessação”(al. c) do art. 1101.º do Cód. Civil, aplicável ao caso dos autos por força do n.º 1 do art. 1110.º do mesmo diploma).

A Lei 13/2019 de 12 de fevereiro veio introduzir as seguintes alterações no art.1101.º CC:

[...]

..... :

a)

b) Para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, desde que não resulte local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento;

c) *Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação.*

Verifica-se, assim, que o prazo previsto na alínea c), que era de dois anos, passou para cinco anos.

O diploma entrou em vigor no dia imediato à sua publicação - 13 de fevereiro de 2019 - como se prevê no art. 16º do citado diploma.

Na aplicação do regime previsto na alínea c) do art. 1101º não foi estabelecido um regime transitório, como se constata da leitura do art. 14º do citado diploma.

Desta forma, cumpre aplicar a regra geral prevista no art. 12º/2, 1ª parte do Código CivilC: “quando a lei dispõe sobre as condições de validade substancial ou formal de quaisquer factos ou sobre os seus efeitos, entende-se, em caso de dúvida, que só visa os factos novos”.

A alteração da lei apenas tem aplicação aos factos novos, ou seja, às comunicações que se venham a realizar após a entrada em vigor da nova lei, ainda que, a contratos celebrados de pretérito (aqui por aplicação do art. 12º/2, 2ª parte do Código Civil).

A alteração introduzida a respeito da antecedência com que o senhorio deve proceder à comunicação da denúncia - o prazo de pré-aviso -, não está subordinada ao regime do art. 297º/2 CC, por se tratar de um “facto-pressuposto”. A denúncia constitui o facto principal, que determina a lei aplicável. O prazo constitui “um pressuposto que deve acrescer a um facto principal para que este se torne relevante e produza certa consequência de direito”[15].

Como refere BATISTA MACHADO: “[...]nestes casos nada interessa o facto de o “prazo” em causa ter decorrido, no todo ou em parte, sob a lei nova, visto que tal decurso não é, de per si, causa de qualquer efeito jurídico. Só o facto principal é que determina a lei aplicável. O decurso do tempo do prazo não representa nunca um facto constitutivo (ou modificativo, ou extintivo), mas é um simples “facto-pressuposto”[16].

Sendo determinante a data em que foi exercida a denúncia para apurar o regime jurídico aplicável, será o prazo ali previsto que releva para apreciar da eficácia e validade da denúncia.

A presente ação visa apreciar da eficácia da denúncia e se a mesma teve a virtualidade de fazer cessar o contrato de arrendamento. Foi intentada em data posterior à comunicação da denúncia e antes da entrada em vigor da Lei 13/2019 de 12 de fevereiro, o que significa que a denúncia exercida pelo senhorio se rege pelo regime em vigor na data da comunicação, a Lei 31/2012 de 14 de agosto.

A comunicação da denúncia foi exercida no prazo ali previsto - dois anos -, sendo por isso válida e eficaz.

Improcedem as conclusões de recurso sob as alíneas U) a DD).

-

- *Da reconvenção* -

Nas alíneas EE) a WW) a apelante insurge-se contra o segmento da sentença que se pronuncia sobre o pedido reconvenicional, considerando que a decisão que julgou “manifestamente improcedente o pedido reconvenicional, dele absolvendo a autora” não se pode manter.

Argumenta para o efeito que a decisão de admissão da reconvenção está coberta pelo caso julgado formal formado com a decisão em sede de audiência prévia, sendo a mesma admissível porque tem como causa os fundamentos da ação. Por outro lado, a pretensão formulada tem suporte no art. 1110º-A do CC, na redação da Lei 13/2019 de 12 de fevereiro e encontra-se sustentada em factos reveladores do nexo de causalidade entre a denúncia e o prejuízo, sendo admissível e manifestamente procedente.

Na sentença, apreciando a reconvenção, proferiu-se a decisão que se transcreve:

“Quanto à *reconvenção*, constata-se que o Juízo Local Cível, julgando-se embora incompetente para a preparação e para o julgamento da causa, decidiu admitir o pedido reconvenicional – diferentemente, sobre a competência *do Juízo Central Cível*, cfr. o Ac. do TRP de 28-03-1995 (9520017).

Não nos parece seguro, no caso, concluir que a decisão de admissão da reconvenção ficou afetada pela ulterior decisão de incompetência – Ac. do STJ de 26-11-2019 (866/14.7TBPVZ-A.P1.S1) –, caucionando a reapreciação da admissibilidade desta.

Não deixaremos, pois, de julgar o *mérito* da demanda reconvenicional, por força do caso julgado formal que cobre aquela decisão.

Não obstante ainda subsistirem algumas alegações de facto por provar na demanda reconvenicional, *não há que remeter um processo para julgamento quando, independentemente da prova produzida sobre os factos dela carecidos – isto é, qualquer que seja a solução plausível de direito considerada –, a sorte da reconvenção sempre seria a improcedência.* A

existência de diferentes soluções plausíveis de direito *não é um critério de julgamento*, mas sim de *elaboração dos temas da prova*, no caso de se admitir que uma delas pode levar à procedência da pretensão. Fazer a reconvenção prosseguir para a fase de instrução seria um ato inútil, proibido por lei – sobre esta solução, cfr. o Ac. do TRP de 19-02-2004 (0325347V).

Justifica-se, pois, a imediata apreciação do mérito do pedido reconvenicional. Recorde-se o objeto desta demanda: ser a autora/reconvinda condenada “a pagar à ré/reconvinte uma indemnização não inferior a € 405.490,91, correspondente aos prejuízos que resultam da cessação do contrato de arrendamento (...)”, por força do disposto no n.º 2 do art. 1110.º-A do Cód. Civil.

Dispõe o n.º 2 do art. 1110.º-A do Cód. Civil, no que para o caso releva, que a denúncia “obriga o senhorio a indemnizar separadamente o arrendatário e os trabalhadores do estabelecimento pelos prejuízos que, comprovadamente, resultem da cessação do contrato de arrendamento” – redação introduzida pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro (com entrada em vigor no dia seguinte ao da sua publicação).

Trata-se de uma norma que suscita sérias dificuldades interpretativas, como sublinha MARIA OLINDA GARCIA, «Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019», *Julgar Online*, março de 2019, p. 15, disponível em julgar.pt..

Não é clara a razão de ser desta novidade legislativa, que introduz um grosseiro desequilíbrio na posição das partes contratantes, *quando se entenda que é de aplicação imediata aos contratos pendentes* – os trabalhos preparatórios não são esclarecedores, sabendo-se apenas que o novo regime resulta da aprovação de uma proposta de alteração apresentada pelo grupo parlamentar do Partido Socialista em 18 de setembro de 2018 (parlamento.pt/ActividadeParlamentar/Paginas/DetalheIniciativa.aspx?BID=42542).

Pense-se num grande espaço arrendado a uma empresa de *call center*, onde trabalham 100 operadores. O senhorio poderia ter optado por um diferente vínculo contratual – um contrato não renovável, por exemplo, ou com prazo certo –, não o tendo feito por confiar na segurança oferecida pelo Estado de direito no respeito pelas posições subjetivas individuais – art. 2.º da CRPort. e 12.º, n.º 1, do Cód. Civil. A obrigação de indemnização dos 100 trabalhadores é, na prática, uma forma (superveniente) de expropriação limitada, impedindo o proprietário de livremente fruir do que é seu – representando, em certo sentido, *uma forma de alteração da base negocial*.

Independentemente da *ratio* da nova lei – e mesmo da sua constitucionalidade (o direito de denúncia *ad nutum* é atualmente um farisaísmo) –, a sua convocação para a resolução do caso vertente é impertinente – sobre a

relevância constitucional da nova lei, cfr., por exemplo, o Ac. do TC n.º 196/2010 (1030/09).

Em primeiro lugar, a norma *não consagra um pressuposto do direito de resolução* – até por razões cronológicas. Esta norma obriga ao ressarcimento do *dano efetivamente sofrido* com o (pretérito) despejo. Não estamos perante uma indemnização fixada *à forfait* – à semelhança de uma “pena” estabelecida para o exercício de uma opção –, como condição para o nascimento ou para o exercício de um direito, mas sim perante uma verdadeira indemnização por facto lícito (consumado) – assim, cf. DAVID MAGALHÃES, «A novel obrigação de indemnização dos prejuízos resultantes da denúncia do arrendamento não habitacional pelo senhorio (art. 1110.º-A do Código Civil)», *Revista de Direito da Responsabilidade*, Ano 1, 15 de abril de 2019, p. 628, disponível em <http://revistadireitoresponsabilidade.pt>. Esta conclusão é evidenciada, por exemplo, pelo confronto do enunciado que nos ocupa (art. 1110.º-A, n.º 2, do Cód. Civil) com o enunciado do n.º 1 do art. 1102.º do Cód. Civil. O alegado direito próprio de um trabalhador, por exemplo, a ser indemnizado pelos danos que sofreu (pretérito) com a mudança do estabelecimento deve ser exercido em ação distinta, a instaurar após a ocorrência do *concreto* dano (pressuposto inultrapassável da obrigação de indemnização), depois de estabelecida a *concreta* causalidade. O mesmo se diga, quanto ao arrendatário, estando, então, em causa a efetiva necessidade de encerrar o estabelecimento, a possibilidade da sua transferência para um local próximo ou a afetação da fidelização da clientela por efeito do despejo, por exemplo.

Do exposto resulta que a invocação do n.º 2 do art. 1110.º-A do Cód. Civil *não tem qualquer efeito defensivo útil*: o direito de denúncia não é *juridicamente* alterado pelo direito de indemnização do lesado. O regime em análise não obsta à procedência da ação de despejo. O mesmo é dizer que não serve ele de fundamento à dedução da reconvenção, nos termos previstos na parte final da al. a) do n.º 2 do art. 266.º do CPC. Note-se que a ré *não pede uma compensação por benfeitorias* realizadas, o que sempre esbarraria com a quarta cláusula do contrato. A ré pede uma indemnização ao abrigo do n.º 2 do art. 1110.º-A do Cód. Civil (vejam-se os arts. 39.º e 40.º da reconvenção), incluindo entre os danos abrangidos por esta norma (equivocadamente, diga-se) os custos que teve com a conservação e com a adaptação do locado à sua atividade.

Repisa-se, a norma vertida no n.º 2 do art. 1110.º-A do Cód. Civil *não consagra um pressuposto do direito de resolução* – tal como, por exemplo, o pagamento de uma indemnização não constitui um pressuposto do direito de “passagem forçada momentânea” (art. 1349.º do Cód. Civil). Confere a nova norma ao arrendatário (ou aos seus trabalhadores) um normal direito de indemnização,

o qual não prescinde da (prévia) ocorrência dos pressupostos gerais da responsabilidade civil por facto lícito: o facto voluntário (lícito), o nexo de causalidade adequada e o dano. O mesmo é dizer que o direito em causa só nasce, se nascer, *depois* de praticado o facto lícito e *ocorrendo* o efetivo dano. Enquanto o despejo não tem lugar, o alegado dano inexistente. Não é o pagamento da indemnização que é condição da efetivação do despejo; é o efetivo despejo que é pressuposto do (hipotético) direito de indemnização. Em suma, o arrendatário não goza do direito de indemnização antes de concretizado o despejo – sendo certo que este não é impedido pelo eventual futuro surgimento daquele.

Em segundo lugar, ainda que se admita – sem se conceder, considerando a relevância constitucional do desequilíbrio introduzido na relação locatícia e da limitação ao direito de propriedade – que a nova norma se aplica aos contratos celebrados antes da sua entrada em vigor, sempre se terá de considerar que não tem ela aplicação no *caso dos autos*. Com efeito, na data da sua entrada em vigor, *o direito de denúncia já havia sido validamente exercido* – em 22 de fevereiro de 2017 –, satisfazendo todos os pressupostos legais materiais impostos por lei na data do seu exercício.

Reza o n.º 1 do art. 12.º do Cód. Civil que “a lei só dispõe para o futuro; ainda que lhe seja atribuída eficácia retroativa, presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular”. Quando a nova lei entra em vigor, *a autora já havia adquirido o direito* de ver cessado o contrato de arrendamento no dia 1 de março de 2019. A nova lei não pode “confiscar” o bem ao senhorio e manter o inquilino no locado, quando aquele já havia adquirido o direito ao despejo.

Note-se que podemos encontrar na Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, um subsídio interpretativo no sentido de a lei nova não afetar a validade nem eficácia das comunicações (para denúncia ou para oposição à renovação) efetuadas antes da sua entrada em vigor. O n.º 5 do art. 14.º enuncia *um caso* em que a comunicação *não produz qualquer efeito*, sendo legítimo concluir que o legislador reconhece que, em geral, a nova lei não prejudica os efeitos futuros das comunicações já então efetuadas.

A lei nova é aplicável, em geral, à liquidação das relações contratuais realizada de acordo com os seus ditames. Ou seja, apenas assiste (eventualmente) ao arrendatário o direito de ser indemnizado pelo despejo resultante de denúncia efetuada em conformidade com os pressupostos previstos na nova lei. Em suma, a nova lei não é aplicável ao caso dos autos, pois o direito de denúncia foi exercido antes da sua entrada em vigor. De todo o exposto resulta ser manifestamente improcedente o pedido reconvenicional”.

Nas conclusões de recurso, sob as alíneas EE) a JJ), a apelante sugere que na sentença o tribunal se pronunciou sobre a verificação dos pressupostos da reconvenção, com violação do caso julgado formal formado pela decisão que a admitiu.

Na sentença, o tribunal pronunciou nestes termos:

“Quanto à *reconvenção*, constata-se que o Juízo Local Cível, julgando-se embora incompetente para a preparação e para o julgamento da causa, decidiu admitir o pedido reconvenicional – diferentemente, sobre a competência *do Juízo Central Cível*, cfr. o Ac. do TRP de 28-03-1995 (9520017).

Não nos parece seguro, no caso, concluir que a decisão de admissão da reconvenção ficou afetada pela ulterior decisão de incompetência – Ac. do STJ de 26-11-2019 (866/14.7TBPVZ-A.P1.S1) –, caucionando a reapreciação da admissibilidade desta.

Não deixaremos, pois, de julgar o *mérito* da demanda reconvenicional, por força do caso julgado formal que cobre aquela decisão.

Conforme decorre da leitura do excerto da sentença, o tribunal não se pronunciou sobre os requisitos de admissão da reconvenção, respeitando o despacho que julgou verificados tais requisitos, apesar da questão suscitada na ação a respeito da competência para julgar a ação.

A decisão proferida versa sobre o mérito da pretensão deduzida e considerando-se que está em causa uma mera questão de direito, apesar da alegação de matéria de facto controvertida, apreciou-se da pretensão formulada.

Os argumentos expostos pela apelante não podem ser atendidos.

Nas conclusões de recurso, sob as alíneas KK) a WW), defende a apelante que alegou os factos em que sustenta a sua pretensão, a obrigação de indemnizar, ao abrigo do disposto no art. 1110º-A do Código Civil na redação da Lei 13/2019 de 12 de fevereiro.

Esclarece na motivação do recurso que tal preceito tem aplicação ao caso concreto, porque a nova lei se aplica aos contratos de pretérito, por aplicação do regime do art. 12º/2, 2ª parte do Código Civil.

Na sentença concluiu-se, como se passa a transcrever: “[a] lei nova é aplicável, em geral, à liquidação das relações contratuais realizada de acordo com os seus ditames. Ou seja, apenas assiste (eventualmente) ao arrendatário o direito de ser indemnizado pelo despejo resultante de denúncia efetuada em conformidade com os pressupostos previstos na nova lei. Em suma, a nova lei não é aplicável ao caso dos autos, pois o direito de denúncia foi exercido antes da sua entrada em vigor.

De todo o exposto resulta ser manifestamente improcedente o pedido

reconvencional”.

A decisão proferida não põe em causa que a apelante alegou os factos e até admite que existe matéria de facto controvertida. Contudo, assenta os fundamentos da decisão na questão de direito, por entender que o novo regime jurídico não tem aplicação à presente situação, porque os efeitos de denúncia se produziram antes da entrada em vigor do novo diploma.

Está em causa apurar se o processo reúne os elementos de facto necessários para apreciar o pedido reconvencional em sede de saneador, por estar em causa uma mera questão de direito.

Dispõe o art. 595º/1 b) CPC que o despacho saneador se destina a:

b) Conhecer imediatamente do mérito da causa, sempre que o estado do processo permitir, sem necessidade de mais provas, a apreciação, total ou parcial, do ou dos pedidos deduzidos ou de alguma exceção perentória. “

Enquadram-se na previsão da norma as seguintes situações:

- toda a matéria de facto se encontre provada por confissão expressa ou tácita por acordo ou documento;

- quando seja indiferente, para qualquer das soluções plausíveis, a prova dos factos que permanecem controvertidos, por serem manifestamente insuficientes ou inócuos para apreciar a pretensão do Autor ou a exceção deduzida pelo Réu;

- quando todos os factos controvertidos careçam de prova documental[17].

Contudo, naquelas situações limite, em que concluída a fase dos articulados, o juiz conclui, com recurso aos dispositivos de direito probatório material ou formal, pela existência de um leque de factos que ainda permanecem controvertidos e que, de acordo com as diversas soluções plausíveis, mostram algum relevo para a decisão cumpre atender ao critério do art. 596º CPC, ou seja, deve orientar a decisão segundo as várias soluções plausíveis da questão de direito.

O exercício do direito de denúncia pelo senhorio nos contratos de duração indeterminada mereceu da parte do legislador um especial tratamento nas alterações introduzidas na lei do arrendamento pela Lei 13/2019 de 12 de fevereiro ao aditar ao Código Civil o art. 1110º-A.

Prevê-se neste novo preceito, sob a epígrafe “Disposições especiais relativas à denúncia e oposição da renovação pelo senhorio”:

1 — Nos contratos de arrendamento não habitacional, o senhorio apenas pode denunciar o contrato nos casos previstos nas alíneas b) e c) do artigo 1101.º

2 — *A denúncia prevista no número anterior obriga o senhorio a indemnizar separadamente o arrendatário e os trabalhadores do estabelecimento pelos prejuízos que, comprovadamente, resultem da cessação do contrato de arrendamento, sem prejuízo do disposto no número seguinte.*

3 — No que respeita ao arrendatário, a indemnização prevista no número anterior não tem lugar se o arrendamento tiver sido objeto de trespasse nos três anos anteriores.

4 — No caso da alínea *b)* do artigo 1101.º do Código Civil, ao valor da indemnização devida ao arrendatário nos termos do n.º 2 é deduzido o valor da indemnização prevista na alínea *a)* do n.º 1 do artigo 6.º do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual.

O novo regime previsto no art. 1110º-A Código Civil representa um reforço do vinculismo nos contratos de arrendamento não habitacional por tempo indeterminado e tutela de forma especial a posição do arrendatário[18], contrariando o paradigma legislativo que até então vigorava e tal aspeto não pode deixar de estar presente na interpretação e aplicação do preceito. Nos contratos não habitacionais de duração indeterminada passou a conceder-se ao senhorio o direito à denúncia apenas nos casos previstos no art. 1101º/b) e c) CC.

A denúncia nestas circunstâncias [“prevista no número anterior” expressão da lei] obriga o senhorio a indemnizar separadamente o arrendatário e os trabalhadores do estabelecimento pelos prejuízos que, comprovadamente, resultem da cessação do contrato de arrendamento, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

A lei em causa, como já se disse, não estabeleceu uma norma transitória a respeito da aplicação deste preceito, pelo que, a sua aplicação está subordinada à regra geral do art. 12º/2 do Código Civil.

Defende MARIA OLINDA GARCIA: “[n]o que respeita à aplicação da lei no tempo [todo o diploma], tais alterações aplicam-se não só aos contratos futuros, mas também aos contratos em curso, como decorre da regra geral do artigo 12.º, n.º 2, do Código Civil. Acresce que o legislador esclareceu expressamente que algumas alterações têm aplicação mesmo a situações constituídas antes da entrada em vigor da presente lei (artigo 14.º). Assim acontece quanto à forma do contrato, prevista no n.º 2 do artigo 1096.º, e quanto ao disposto no artigo 1041.º[...][19].

Justifica-se tal interpretação quando a lei dispõe diretamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraindo dos factos que lhes deram origem e nessa medida a nova lei abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor.

Versando a nova lei sobre o conteúdo da relação de arrendamento o seu regime aplica-se aos contratos futuros e aos contratos de pretérito que subsistam à data da sua entrada em vigor.

Contudo, como ocorre no caso presente, à data da entrada em vigor da nova

lei o contrato já tinha cessado os seus efeitos, porque a denúncia ocorreu em fevereiro de 2017 e nesta data a lei não concedia ao arrendatário o direito à indemnização pelos prejuízos causados com a denúncia do contrato, tal como previsto no atual diploma.

Conforme resulta do texto da lei o direito concedido ao arrendatário está interligado com a denúncia prevista no nº1 do preceito, a qual por sua vez passou a estar sujeita a novos pressupostos.

Daí entendermos que é a lei que vigorava à data em que é exercida a denúncia que regula os direitos do senhorio, mas também do arrendatário. Isso mesmo decorre do art. 12º/2, 1ª parte do Código Civil, quando prevê que se a lei dispõe sobre os efeitos de um facto, no caso de dúvida, só visa os factos novos. O direito do arrendatário a reclamar uma indemnização do senhorio nos termos do art. 1110º-A/2 Código Civil constitui um dos efeitos da denúncia. Porém, só assiste ao arrendatário tal direito em relação às comunicações de denúncia que ocorram após a entrada em vigor da nova lei, independentemente de se tratar de contratos celebrados depois desta data ou contratos de pretérito.

Conclui-se, assim, que o processo continha todos os elementos para decisão em sede de saneador do pedido reconvenicional, o qual se reconduzia a uma mera questão de direito, não merecendo censura a decisão que julgou improcedente a reconvenção.

Improcedem, também nesta parte as conclusões de recurso, sob as alíneas EE) a WW).

-

Nos termos do art. 527º CPC as custas são suportadas pela apelante.

-

III. Decisão:

Face ao exposto, acordam os juízes desta Relação em julgar improcedente a apelação e nessa conformidade:

- não admitir o recurso do despacho que indeferiu o incidente de intervenção de terceiros (despacho proferido em 30 de setembro de 2019 (ref. Citius 407458489));

- confirmar a sentença.

-

Custas a cargo da apelante.

*

Porto, 09 de novembro de 2020

(processei e revi – art. 131º/6 CPC)

Assinado de forma digital por

[1] *Texto escrito conforme o Novo Acordo Ortográfico de 1990.*

[2] ARMINDO RIBEIRO MENDES *Recursos em Processo Civil - Reforma de 2007*, Coimbra Editora, Coimbra, 2009, pag. 73

[3] ANTÓNIO SANTOS ABRANTES GERALDES *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, Edições Almedina, SA, Coimbra, Julho 2013, pag. 152.

ARMINDO RIBEIRO MENDES defende contudo que “aparentemente, o legislador pretendeu limitar a apelação aos incidentes com autonomia em relação à causa principal, em regra por apenso (caso do incidente de embargos de terceiro ou de habilitação)” - ARMINDO RIBEIRO MENDES *A REGULAMENTAÇÃO DOS RECURSOS NO FUTURO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL*, texto que serviu de base a uma exposição oral feita no Centro de Estudos Judiciários em 26 de abril de 2013, no Curso de Especialização “*Temas de Direito Civil*”, disponível na Base de Documentação do Centro de Estudos Judiciários - <http://elearning.cej..>

[4] ANTÓNIO SANTOS ABRANTES GERALDES *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, ob. cit., pag. 152

[5] Proc. 85-N/1998.P1.S1, CJ XXIII, II, pag. 123

[6] Cfr. M. JANUÁRIO C. GOMES *Arrendamentos para Habitação*, 2ª edição, Livraria Almedina, Coimbra, 1996, pag. 208

[7] FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, *Novo Regime do Arrendamento Comercial*, 2ª edição, Almedina, Coimbra, 2007, pag. 34

[8] JORGE ALBERTO ARAGÃO SEIA, *Arrendamento Urbano - Anotado e Comentado*, Almedina, Coimbra, 1995, pag. 443

[9] M. JANUÁRIO C. GOMES *Arrendamentos para Habitação*, pag. 209

[10] M. JANUÁRIO C. GOMES *Arrendamentos para Habitação*, pag. 209

[11] Cfr. JORGE ALBERTO ARAGÃO SEIA, *Arrendamento Urbano - Anotado e Comentado*, pag. 443

[12] Cfr. PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Da Cessação do Contrato*, 3ª edição, Almedina, Coimbra, 2015, pag. 119

[13] PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Da Cessação do Contrato*, 3ª edição, Almedina, Coimbra, 2015, pag. 119

[14] Cfr. PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Da Cessação do Contrato*, 3ª edição, Almedina, Coimbra, 2015, pag. 114

[15] JOÃO BATISTA MACHADO, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, Almedina, Coimbra, 1ª edição 1987, 26ª Reimpressão,

Maio de 2019, pag. 244

[16] JOÃO BATISTA MACHADO, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, pag. 244

[17] ABRANTES GERALDES *Temas da Reforma do Processo Civi*”, vol. II, pag. 138

[18] Cfr. EDGAR ALEXANDRE MARTINS VALENTE *Arrendamento Urbano - Comentário às Alterações Legislativas Introduzidas ao Regime Vigente*, Almedina, 2019-Reimpressão, pag. 51 e ainda, MARIA OLINDA GARCIA, “Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019”, *JULGAR, online*, março de 2019, pag. 17

[19] MARIA OLINDA GARCIA, “Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019”, *JULGAR, online*, março de 2019, pag.8