

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 192/19.5T8PVZ-A.P1.S1

Relator: FERREIRA LOPES

Sessão: 20 Maio 2021

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS DENÚNCIA

AVISO PRÉVIO NULIDADE DE CLÁUSULA ORDEM PÚBLICA

CLÁUSULA PENAL

Sumário

I - Nos contratos de arrendamento urbano para fim não habitacional, o arrendatário tem o direito de denunciar o contrato desde que respeite as condições previstas no nº 3 do art. 1098º do CC: decorrido um terço do prazo de duração inicial ou da sua renovação, e com aviso prévio de 120 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano, ou 60 dias se o prazo deste for inferior;

II - A cláusula aposta no contrato de arrendamento urbano que estipule para o arrendatário, que queira denunciar o contrato, a obrigação de pagar a totalidade das rendas pelo período fixado para o contrato, é nula, por contrária à ordem pública, (art. 280º, nº 2 do CC);

III - A cláusula penal pressupõe sempre a violação de uma obrigação e culpa por parte do devedor; se o arrendatário, exerce o direito de denúncia que a lei lhe confere, não pode ser condenado numa indemnização ao senhorio a título de cláusula penal.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

“Heliotextil-Etiquetas e Passamanarias, S.A.” instaurou ação declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra **“Querer Mágico - Unipessoal, Lda”** e **“Belíssima - Acessórios de Moda, Lda.”**, pedindo que as Rés sejam condenadas solidariamente a pagar à Autora:

«1. O valor global de € 150.625,00 [...], acrescido de juros de mora, à taxa legal, até efetivo e integral pagamento.

2. O valor que vier a ser apurado em incidente de liquidação de sentença, relativo ao custo que a Autora virá a ter com a remoção dos bens deixados no locado pela 1.^a Ré».

Para tanto e em síntese, alegou ter dado de arrendamento o imóvel em causa à Ré “Belíssima - Acessórios de Moda, Lda.” em outubro de 2015, por acordo celebrado entre a ora Autora e as ora Rés; a Ré “Belíssima ... Lda.” cedeu a sua posição de arrendatária à Ré “Querer Mágico-Unipessoal, Lda.” e a Ré “Belíssima - Acessórios de Moda, Lda.” vinculou-se como fiadora da Ré “Querer Mágico - Unipessoal, Lda.”

A Ré “Querer Mágico - Unipessoal, Lda.” denunciou o contrato de arrendamento, em julho de 2018, tendo informado *«que tal denúncia produziria os seus efeitos na data de 30 de novembro de 2018, altura em que seria entregue à Autora a chave do imóvel em causa, ficando este livre de pessoas e bens»*.

Após a denúncia do contrato de arrendamento, deixaram de ser pagas as rendas devidas, encontrando-se por pagar as rendas dos meses de agosto, setembro, outubro e novembro de 2018.

Além disso, o imóvel só lhe foi entregue no dia 14 de dezembro de 2018, não tendo sido paga a renda correspondente ao mês de dezembro de 2018 e que a Ré “Querer Mágico - Unipessoal, Lda.” deixou bens no interior do imóvel, pelo que a Autora terá que suportar custos para remover esses bens do imóvel.

Como ficou acordado - nos termos do n.º 2 da Cláusula Segunda do contrato de arrendamento - que *«o arrendatário compromete-se [...] a cumprir o contrato até 30 de abril de 2024 obrigando-se, em caso de denúncia contratual*

antecipada, a pagar ao Senhorio o valor das rendas em falta pelo período contratualmente estabelecido», A Autora tem direito a exigir o pagamento do valor das rendas até Abril de 2019, no montante de € 17.500,00, e ainda as que se venceriam até ao termo do contrato, no valor global de €150.625,00.

As Rés contestaram, defendendo no essencial a nulidade do estipulado no nº 2 da Cláusula Segunda do contrato de arrendamento, por limitativa do direito de denúncia reconhecido ao locatário, nos termos dos art. 1080.º do Cód. Civil, 280º e 294º do Cód. Civil».

///

Foi proferido saneador sentença que julgou parcialmente a acção, condenando solidariamente as Rés a pagarem à Autora:

- €10.500,00 (dez mil e quinhentos euros) acrescida de juros de mora, à taxa legal, até integral e efetivo pagamento;

- A quantia que vier a ser apurada em incidente de liquidação, relativa ao custo que a Autora virá a ter com a remoção dos bens que a Ré Querer Mágico-Unipessoal, Lda. deixou no imóvel arrendado;

- A quantia de € 127.000,00 (cento e vinte e sete mil euros) acrescida de juros de mora, à taxa legal, até integral e efetivo pagamento;

Inconformadas, as RR apelaram para a Relação, basicamente defendendo o carácter abusivo da cláusula ao abrigo da qual foram condenadas a pagar as rendas vincendas.

Aquele Tribunal concedeu parcial provimento ao recurso, tendo revogado a sentença na parte em que condenou as RR a pagarem à Autora a quantia de €127.000,00, absolvendo-as desta parte do pedido, e confirmando no mais a sentença.

É a vez da Autora interpor recurso de revista, cuja alegação finaliza com as seguintes conclusões:

- A. O Tribunal da Relação entendeu que a cláusula mencionada, configura uma proibição indirecta do direito de denúncia do arrendatário, violando assim o direito constitucional de iniciativa económica privada consagrado no art. 61º da CRP.
- B. O tribunal *a quo* fez uma interpretação errada da cláusula, do seu propósito e do seu enquadramento legal à luz do art. 1110º do Código Civil.
- C. O recurso do Réu, foi julgado procedente, uma vez que o tribunal a quo, considerou que o número 2 da cláusula segunda do contrato de arrendamento, seria abusiva por representar uma proibição indirecta do direito de denúncia. Bem como, no caso em apreço, uma actuação contrária à boa fé (art. 334 do CC) por revelar um desequilíbrio que atenta contra vetores fundamentais do sistema.
- D. Com efeito, o tribunal a quo recorre a uma interpretação da norma, que é subsidiária de protecção do inquilino e que com a reforma do NRAU e do código civil, de 2006 (Lei 6/2006, de 27/02) e 2012 (Lei 31/2012, de 14/08) o legislador quis afastar no que ao arrendamento não habitacional diz respeito.
- E. Como interpretou e bem o tribunal da 1ª instância, a cláusula em causa não mais é que uma verdadeira cláusula penal, que visa acautelar o dano na confiança da Autora, por denúncia do contrato.
- F. Além disso, é importante ter em conta as causas e motivos que levaram a Autora à celebração do contrato nestes termos com a Ré.
- G. Pois, na verdade os valores estipulados relativamente ao montante de renda a ser pago pela Ré, foram-no tendo em vista uma relação contratual duradoura e prolongada no tempo.
- H. Daí o porquê da cláusula penal estipulada ter um montante tão elevado, pois visa justamente ressarcir a Autora do montante de renda perdido pela duração reduzida do contrato.
- I. Portanto, o tribunal *a quo*, ignora a justificação de ser e a razão da existência da cláusula penal, que foi negociada e querida pelas partes, nos seus exactos termos.
- J. Tal cláusula foi e é condição essencial da A. ter contratado com as RR. Nas condições em que contratou.

K. As RR. sabiam deste facto e aceitaram celebrar o contrato nestes termos, tendo perfeito conhecimento das consequências de uma denúncia antecipada do mesmo.

Afirma o tribunal a quo, “o exercício deste direito por parte da Autora é manifestamente excessivo, pelo facto de não ter sofrido qualquer tipo de prejuízo com a denúncia antecipada da Ré, possibilidade aliás, pela letra do contrato”.

Ora desde logo deverá notar-se que é o próprio tribunal da Relação, que reconhece que a denúncia é possibilitada pelo contrato, logo tal proibição não existe, pelo que a cláusula deverá ser válida.

M. Mais se deverá dizer que como já se demonstrou, não é verdade que a Autora não tenha sofrido qualquer prejuízo com a denúncia antecipada.

N. Pelo que a cláusula em questão deverá ser julgada como válida e ser assim mantida a decisão tomada pela primeira instância, isto é, de condenar as RR ao pagamento á A. da quantia de 127.000,00€ (cento e vinte sete mil euros).

Subsidiariamente,

O. Ainda que assim não se entenda, seria preciso fazer actuar a regra do art. 812º do CC, pois se assim não fosse estar-se-ia se a negar o direito das partes de fixar uma cláusula penal no contrato.

P. Como tal, sempre se dirá que será devido à Autora o montante de 67.500,00 (sessenta e sete mil e quinhentos euros) como cláusula penal pela denúncia antecipada, pelo dano da confiança causada pelas RR.

Termos em que deverá o presente recurso ora de revista ora interposto ser julgado totalmente procedente e, em função disso, ser o douto acórdão proferido pela Relação do Porto, revogado e condenar-se as RR. ao pagamento da quantia de 127.00,00.

Ou, se assim não se entender, condenar as Rés no pagamento da quantia de 67.500,00€.

Não foram apresentadas contra alegações.

Colhidos os vistos, cumpre decidir.

Fundamentação de facto.

A Relação deu como provados os seguintes factos:

1) Encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial, sob o n.º ...23, da freguesia, o prédio urbano sito na Rua, n.º, composto por edifício de rés-do-chão, com 1000 m2, dependência com 63 m2 e terreno a logradouro, com 1069 m2.

2) Pela apresentação n.º 44, de 18/02/2004, foi definitivamente inscrita a aquisição, por compra, a favor Autora, Heliotextil - Etiquetas e Passamanarias, S. A. do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial, sob o n.º23.

3) Em maio de 2014, entre Heliotextil - Etiquetas e Passamanarias, S. A. e Belíssima - Acessórios de Moda, Lda. (ora co-Ré) foi celebrado um acordo intitulado «CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FIM NÃO HABITACIONAL», nos termos que constam do documento junto aos autos a fls. 3-7, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido, pelo qual aquela cedeu a esta, mediante uma contrapartida pecuniária, o gozo temporário do imóvel supra identificado em 1).

4) Em 31 de outubro de 2015, entre Heliotextil - Etiquetas e Passamanarias, S. A. (ora Autora), Belíssima - Acessórios de Moda, Lda. (ora co-Ré) e Querer Mágico - Unipessoal, Lda. (ora co-Ré) foi celebrado um acordo intitulado «PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO (...) CELEBRADO EM 5 DE MAIO DE 2014», nos termos que constam do documento junto aos autos a fls. 7v-9, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido.

5) De acordo com a cláusula primeira do acordo supra referido em 4), «os outorgantes acordam nos termos do art. 1059.º do Código Civil na transmissão da posição de arrendatária da Segunda [ou seja, da Belíssima - Acessórios de Moda, Lda.] para a Terceira outorgante [ou seja, para a Querer Mágico - Unipessoal, Lda.], o que por ela é aceite, dando a Primeira outorgante [ou seja, a Heliotextil - Etiquetas e Passamanarias, S. A.] o seu consentimento à cessão nos termos do art. 424.º do mesmo diploma legal e na constituição de fiança por parte da Belíssima».

6) E de acordo com a cláusula primeira do acordo supra referido em 4), «a *Belíssima, como fiadora da Querer Mágico, Unipessoal, Limitada, que aceita ser, renuncia ao benefício da execução prévia, e assume solidariamente com a referida Querer Mágico, Unipessoal, Limitada, o que por esta é aceite, o cumprimento de todas as cláusulas do contrato, seus aditamentos e renovações até efetiva restituição do arrendado, livre de pessoas e bens, pelo que declaram que a fiança subsistirá ainda que haja alteração da renda fixada, caducando a sua garantia apenas quando cessar o contrato*» (Sic).

7) Por carta datada de 30-07-2018, que foi recebida em 31-07-2018, com o teor que consta do documento junto aos autos a fls. 9v, que aqui se dá por integralmente reproduzido, Querer Mágico, Unipessoal, Lda. Comunicou à Heliotextil - Etiquetas e Passamanarias, S. A. o seguinte:

«Querer Mágico, Unipessoal, Lda., na qualidade de sociedade comercial arrendatária do imóvel de V. Exa., aqui legalmente representada pelo seu sócio gerente AA, com poderes para o acto, comunica nos termos e para os efeitos da al. a. do n.º 3 do art. 1098.º por remissão do n.º 1 do art. 1110 do Cód. Civil, a intenção de denúncia do contrato de arrendamento em vigor, celebrado em 5 de maio de 2014, cujos efeitos se iniciaram a 1 de maio de 2014 e cuja duração inicial se reportava ao período de 10 anos, relativo ao imóvel sito na Rua, n.º ..., na freguesia

O contrato referido supra cessará os seus efeitos na data de 30 de novembro de 2018, data em que será entregue a chave do imóvel a V. Exa., ficando este livre de pessoas e bens».

8) Por carta datada de 10-09-2018, subscrita pela Sra. Dra. BB em representação de Heliotextil - Etiquetas e Passamanarias, S. A., dirigida «À Gerência de Querer Mágico, Unipessoal, Limitada» (...), por esta recebida em 12-09-2018, com o teor que consta do documento junto aos autos a fls. 10-11, que aqui se dá por integralmente reproduzido, foi comunicado à Querer Mágico, Unipessoal, Lda. o seguinte:

«Assunto: Denúncia do Contrato de Arrendamento

Exmos. Senhores,

A M/ Constituinte tomou conhecimento da denúncia do contrato de arrendamento do imóvel sito na Rua, n.º ..., da freguesia, do concelho, da qual V.Exa. são arrendatários.

Sucedee, porém, que:

Como é do vosso conhecimento, o contrato de arrendamento em causa foi celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos, tendo o seu início no dia 01 de maio de 2014 e o seu termo em 30 de abril de 2024 (vide Cláusula Segunda do referido contrato).

De facto, ficou contratualmente acordado que V. Exas poderiam denunciar o referido contrato de arrendamento, desde que o fizessem decorrido um terço do prazo de duração inicial do presente contrato, mediante comunicação à M/ Constituinte com uma antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias (vide Cláusula Sétima).

V. Exas comunicaram a denúncia do contrato de arrendamento em 31 de julho de 2018, por carta registada, na qual mencionam que pretendem a cessação do contrato com efeitos na data de 30 de novembro de 2018.

Ora, não obstante não se verificar cumprido o prazo da denúncia, foi igualmente contratado e encontra-se plenamente em vigor o vertido no n.º 2 da Cláusula Segunda do referido contrato de arrendamento, nos termos do qual “o arrendatário compromete-se de acordo com o estipulado no número anterior (ou seja, o prazo dos 10 anos) a cumprir o contrato até 30 de abril de 2024 obrigando-se, em caso de denúncia contratual antecipada, a pagar ao Senhorio o valor das rendas em falta pelo período contratualmente estabelecido”.

Assim, em cumprimento do supra exposto, vem a M/ Constituinte, na qualidade de Senhora, exigir a V. Exas o pagamento do valor das rendas em falta pelo período contratualmente exigido, ou seja:

- Até 30 de abril de 2019 a quantia de € 17.500,00*
- De 01.05.2019 a 30.04.2020 a quantia de € 24.000,00*
- De 01.05.2020 a 30.04.2021 a quantia de € 24.000,00*
- De 01.05.2021 a 30.04.2022 a quantia de € 24.000,00*
- De 01.05.2022 a 30.04.2023 a quantia de € 24.000,00 e*
- De 01.05.2023 a 30.04.2024 a quantia de € 24.000,00.*

O que perfaz, o montante global de € 137.500,00 (cento e trinta e sete mil e quinhentos euros).

Evidentemente que, até à data da cessação do contrato de arrendamento, V. Exas podem manter o pagamento em duodécimos do valor da renda, sendo esse montante posteriormente refletido no valor final a liquidar».

9) A carta acabada de referir não obteve qualquer resposta por parte da Querer Mágico, Unipessoal, Lda.

10) Por carta datada de 03-10-2018, subscrita pela Sra. Dra. BB em representação de Heliotextil - Etiquetas e Passamanarias, S. A., dirigida «À Gerência de Belíssima - Acessórios de Moda, Lda.» e remetida para a Rua da Portelinha, 432, 4510-638 Fânzeres, que foi recebida nessa morada em outubro de 2018, com o teor que consta do documento junto aos autos a fls. 19-20, que aqui se dá por integralmente reproduzido, foi comunicado à Belíssima - Acessórios de Moda, Lda. o seguinte:

«Assunto: Contrato de Arrendamento do imóvel sito na Rua, n.º ..., da freguesia, do concelho

Denúncia do contrato e suas consequências

Exmos. Senhores,

Como é do v/ conhecimento, por força do contrato de arrendamento do imóvel identificado em epígrafe, outorgado com a m/ Constituinte Heliotextil - Etiqueta e Passamanarias, S. A., V. Exas, enquanto fiadoras assumiram solidariamente com a Querer Mágico, Unipessoal, Lda. todas as obrigações decorrentes do contrato de arrendamento supra mencionado.

Por essa razão, sou a informá-los que a Querer Mágico, Unipessoal, Lda., por carta cuja fotocópia se anexa, veio denunciar o referido contrato de arrendamento.

Sucedede, porém, que:

Como é do vosso conhecimento, o contrato de arrendamento em causa foi celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos, tendo o seu início no dia 01 de maio de 2014 e o seu termo em 30 de abril de 2024 (vide Cláusula Segunda do referido contrato), ficando, igualmente, contratualizado que a arrendatária poderia denunciar o referido contrato de arrendamento, desde que o fizesse decorrido um terço do prazo de duração inicial do presente contrato, mediante

comunicação à M/ Constituinte com uma antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias (vide Cláusula Sétima).

Ora, não obstante se verificar cumprido o prazo da denúncia, foi igualmente contratado e encontra-se plenamente em vigor o vertido no n.º 2 da Cláusula Segunda do referido contrato de arrendamento, nos termos do qual “o arrendatário compromete-se de acordo com o estipulado no número anterior (ou seja, o prazo dos 10 anos) a cumprir o contrato até 30 de abril de 2024 obrigando-se, em caso de denúncia contratual antecipada, a pagar ao Senhorio o valor das rendas em falta pelo período contratualmente estabelecido”.

Assim, em cumprimento do supra exposto, vem a M/ Constituinte, na qualidade de Senhora, exigir a V. Exas, enquanto fiadora, o pagamento do valor das rendas em falta pelo período contratualmente exigido, ou seja:

- Até 30 de abril de 2019 a quantia de € 15.000,00 (tendo em consideração que se encontram liquidadas as rendas referentes aos meses de junho e julho de 2018 no montante de € 3.000)*
- De 01.05.2019 a 30.04.2020 a quantia de € 21.000,00*
- De 01.05.2020 a 30.04.2021 a quantia de € 24.000,00*
- De 01.05.2021 a 30.04.2022 a quantia de € 24.000,00*
- De 01.05.2022 a 30.04.2023 a quantia de € 24.000,00 e*
- De 01.05.2023 a 30.04.2024 a quantia de € 24.000,00.*

O que perfaz, o montante global de € 156.000,00 (cento e cinquenta e seis mil euros).

Evidentemente que, até à data da cessação do contrato de arrendamento, aceita-se o pagamento em duodécimos do valor da renda, sendo esse montante posteriormente refletido no valor final a liquidar.

No entanto, neste momento, verifica-se que a arrendatária não procedeu ao pagamento das rendas dos meses de Agosto, Setembro, Outubro e Novembro de 2018, pelo que, devendo a renda mensal ser paga até ao primeiro dia útil do mês anterior àquele a que diz respeito (Cláusula Nona do referido contrato), além do valor destas, se considera que há mora, tendo a M/ Constituinte direito a exigir, a quantia de € 7.000,00 correspondente às rendas em atraso, uma indemnização igual a 50% desse montante, no valor global de

€ 10.500,00, concedendo-se o prazo de dez dias para o seu pagamento».

11) Após a remessa da carta referida em 7), não foram pagas à Autora quaisquer rendas relativas ao acordo intitulado «CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FIM NÃO HABITACIONAL» referido em 3), nomeadamente as rendas relativas aos meses de agosto, setembro, outubro e novembro de 2018.

12) No dia 14-12-2018, o imóvel supra identificado em 1) foi entregue pela Querer Mágico - Unipessoal, Lda. à Heliotextil - Etiquetas e Passamanarias, S. A.

13) Quando o imóvel supra identificado em 1) foi entregue pela Querer Mágico - Unipessoal, Lda. à Autora, no dia 14-12-2018, ainda se encontravam bens pertencentes à Querer Mágico - Unipessoal, Lda. no interior do mesmo.

14) A Autora interpelou a Querer Mágico - Unipessoal, Lda. para remover do interior do imóvel os bens que lá se encontravam até 31-12-2018, sob pena de os bens serem considerados abandonados.

15) Apesar de ter recebido a mencionada interpelação, a Querer Mágico - Unipessoal, Lda. nada disse ou fez.

16) Para remover esses bens do interior do imóvel a Autora terá que suportar custos.

17) A Autora não voltou a dar de arrendamento o imóvel supra identificado em 1).

Fundamentação de direito.

No recurso está em causa saber se é válida a cláusula 2ª do *contrato de arrendamento para fim não habitacional* celebrado entre a Autora e a 2ª Ré, entretanto substituída pela 1ª Ré por efeito de cessão posição contratual.

Trata-se de um contrato de arrendamento urbano celebrado pelo período de 10 anos, que teve início em 01 de maio de 2014, em que as partes convencionaram na citada cláusula 2ª:

“O arrendatário compromete-se de acordo com o estipulado no número anterior (ou seja, no prazo de 10 anos), a cumprir o contrato até 30 de Abril de 2024, obrigando-se, em caso de denúncia antecipada, a pagar ao senhorio o

valor das rendas em falta pelo período contratualmente estabelecido.”

Sucedeu que em Julho de 2018, a nova locatária, a Ré “Querer Mágico – Unipessoal Lda”, comunicou à locadora a sua intenção de denunciar o contrato com efeitos a partir de 30 de Novembro de 2018. Na presente acção a locadora vem peticionar, além de rendas em atraso, a condenação da locatária a pagar-lhe €127.000,00, que é o valor das rendas que se venceriam até final do contrato, ou seja 30.04.2024.

A acção procedeu na 1ª instância, mas a Relação revogou a sentença nesta parte considerando que tal cláusula pode constituir um entrave ao princípio da liberdade de denúncia do contrato pelo arrendatário, se feita com antecedência prevista na lei (art. 1100º do CCivil), entendimento que justificou nos termos seguintes:

“...a condenação das Rés no pagamento da mencionada quantia de 127.000,00 €, exigida pela locadora, fundamentou-se na cláusula contratual nos termos da qual a arrendatária se obrigou, em caso de denúncia contratual antecipada, a pagar ao Senhorio o valor das rendas em falta pelo período contratualmente estabelecido.

A Autora exigiu, assim, o cumprimento da cláusula penal stricto sensu ou propriamente dita (de incentivo ao cumprimento), uma vez que teve como função substituir, neste caso, o cumprimento do dever de pagamento da renda (função coerciva ou compulsória).

A possibilidade de denúncia do contrato de arrendamento ou de oposição à prorrogação automática por parte do arrendatário, tal como acima concluímos, está abrangida pela regra da imperatividade.

Nesta linha de raciocínio, considera-se que a cláusula que impõe à arrendatária, sem justificação plausível, o pagamento de uma indemnização elevada, após a denúncia do contrato, correspondente às rendas que seriam devidas até ao seu termo, é susceptível de impedir, na prática, o livre exercício do direito de denúncia do arrendamento.

A cláusula em apreço na medida em que obsta, dificulta ou impede a cessação do contrato pela arrendatária, que seria obrigada, em contrapartida, a pagar à locadora, de uma só vez, as rendas vincendas, desrespeita a citada norma imperativa que consagra a denúncia e a oposição à renovação automática como formas de desvinculação da relação arrendatícia, sendo, por isso, nula (cfr. art. 294.º do CC).

Como claramente discorre Fernando de Gravato Morais “A denúncia de um negócio não importa o pagamento de qualquer valor ressarcitório ao outro contraente, ainda que a cessação da relação jurídica cause a este prejuízos. (...)

No entanto, as partes, ao abrigo da liberdade contratual, podem prever um dever, àquele que denuncia, de compensar o outro contraente. Há, porém, que apreciar em particular a cláusula em apreço, pois a compensação estipulada pode impedir a denúncia que se pretende livre

Imagine-se a hipótese em que se permite ao arrendatário comercial a extinção do contrato com o prazo de pré-aviso tipo (o do art. 1098.ºCC, NRAU), mas se fixa, em simultâneo, uma indemnização avultada a pagar por este se tal suceder.”¹

Na jurisprudência, esse raciocínio é seguido nos Acórdãos das Relações de Coimbra, de 22/11/2005 e de Lisboa de 04.12.2006, no domínio do similar (revogado) regime anterior, declarando-se no primeiro que “Ao agir no livre exercício de um direito que lhe é atribuído pelo nº 4 do art. 100 do RAU, o Réu não incumpriu qualquer dever: a sua hipotética responsabilidade por via de uma pena convencional equivaleria a negação daquele direito.”

A nulidade da cláusula, objecto de análise, determina a absolvição das Rés no que concerne ao pedido da quantia de € 127.000,00, exigida a esse título.

De qualquer modo, mesmo que assim não se entendesse, consideramos que se impunha a mesma solução, no caso concreto, pela figura do abuso de direito.

Neste particular, cumpre lembrar que o contrato de arrendamento, celebrado pelo prazo de dez anos, foi denunciado pela arrendatária quando ainda faltavam seis anos para o fim da vigência do mesmo, pelo que, segundo a (inválida) cláusula, as Rés teriam de pagar à Autora quantia de €127.000,00, sem ter como contrapartida o gozo do arrendado, o qual podia e pode ser novamente dado de arrendamento pois não ficou acordado qualquer impedimento nesse sentido.

A declaração em juízo de que não tencionam arrendar o locado, a não ser que esta questão não obtenha procedência, não reflecte qualquer acordo mas apenas uma mera intenção.

Assim, em bom rigor, para além da compensação de € 127.000,00 nada impede que a Autora celebre novo contrato de arrendamento. É assim sendo,

nestas circunstâncias específicas, afigura-se-nos que estamos perante uma actuação contrária à boa fé (art. 334.º CC) por revelar um desequilíbrio que atenta contra vetores fundamentais do sistema.

Como bem referem as Recorrentes, o exercício deste direito por parte da Autora é manifestamente excessivo, pelo facto de não ter sofrido qualquer tipo de prejuízo com a denúncia antecipada da Ré, possibilitada, aliás, pela letra do contrato.

Perante as soluções jurídicas explanadas, fica prejudicada a questão do invocado erro de aplicação do artigo 595.º do CPC (conhecimento parcial da questão por ausência de impugnação) até porque seria irrelevante a obtenção da prova da intenção da Autora atendendo a que inexistente qualquer acordo que a impeça de arrendar futuramente o locado.”

Na revista, a Recorrente sustenta que a Relação fez errada interpretação do art. 1110º do CCivil, que cláusula 2ª consubstancia uma *cláusula penal*, livremente acordada pelas partes, com finalidade compensatória; se assim não se entender, deve aplicar-se o art. 812º e reduzir-se o valor da cláusula para €67.500,00.

Vejamos se o recurso merece provimento.

A denúncia é uma das formas de cessação do arrendamento urbano (art. 1079º do CCivil).

Denúncia que se traduz na comunicação (ou participação) da vontade de uma das partes, feita à contraparte, manifestando a intenção de fazer cessar o vínculo obrigacional.

Nos contratos de arrendamento urbano as condições em que o arrendatário pode fazer a denúncia do contrato constam do nº 3 do art. 1098º do Cód. Civil:

“(…) decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:

a) 120 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano;

b) 60 dias do termo pretendido, se o prazo for inferior a um ano.

(…).

Em anotação ao art. 1079º do CC, escreve o Conselheiro Pinto Furtado, *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*, Almedina, 2019, pag. 398:

“A denúncia, na acepção actual da nossa lei, já não aguarda, pois, pelo termo de duração contratual para aferir da data da cessação da sua eficácia, como é próprio, agora, da assim chamada oposição à renovação; é um direito que, em certos casos, assiste ao seu autor, de voluntariamente pôr termo à relação contratual, umas vezes em qualquer altura da sua vigência e outras apenas depois de algum tempo decorrido sobre o início desta, mas sempre mediante um pré-aviso.

Nos próprios contratos de arrendamento urbano com prazo certo, o arrendatário - e só ele - tem a possibilidade de denunciá-lo após decorrido um terço do prazo inicial do contrato ou da sua renovação, mediante aviso prévio de 120 dias, se o prazo do contrato for superior a um ano, ou de 60 dias se a duração for inferior (art. 1098º/2 do CC)”.

Para este ilustre Jurista a denúncia “é um poder que se justifica pela tutela da liberdade individual perante uma vinculação duradoura e, portanto, característica de contratos de tal natureza.”

É certo que no arrendamento urbano para fins não habitacionais, como é o caso dos autos, os prazos do art. 1098º são meramente supletivos, como decorre do nº 1 do art. 1110º: *“As regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes, aplicando-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação, sem prejuízo do disposto no presente artigo e no seguinte.”*

Neste preceito, o legislador deixa ao critério das partes as *regras* da denúncia e da *oposição à renovação*, apenas isso, não a faculdade de suprimirem o direito à resolução, ou a denúncia do arrendamento, cujas normas, aliás, são imperativa (art. 1080º do CC).

Como bem se ponderou no acórdão recorrido, *“uma interpretação normativa que considere admissível a impossibilidade do arrendatário, por via consensual, de denunciar ou se opor à renovação automática do contrato, pode configurar uma violação do direito constitucional de iniciativa económica privada consagrado no art. 61.º da CRP.*

(...) a regulamentação do exercício do direito de denúncia é uma questão distinta da proibição desse direito, por acordo das partes, direito que está

abrangido pela natureza imperativa desse regime.”

Assente que o arrendatário no contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais goza do direito de denúncia, desde que, bem entendido, o exerça nas condições acordadas pelas partes ou, na ausência destas, nos termos previstos na lei, facilmente se intui que a cláusula 2ª do contrato é ilegal.

É ilegal porque, ao fazer depender o exercício do direito de denúncia do pagamento “do valor das rendas em falta pelo período contratualmente estabelecido”, a referida cláusula, por via *indirecta*, limita o direito de denúncia, sendo por isso contrária à ordem pública, entendida como “o conjunto de princípios fundamentais subjacentes ao sistema jurídico que o Estado e a sociedade estão interessados em que prevaleçam e que tem uma acuidade tão forte que prevalece sobre as convenções privadas” (Mota Pinto, *Teoria Geral do Direito Civil*, 3ª edição, pag. 551), estando, portanto, ferida de nulidade (art. 280º, nº 2 do Cód. Civil).

Pela sua pertinência, transcreve-se o seguinte trecho do Acórdão da Relação de Coimbra de 17.04.2012, CJ, 2º, pag. 29, relatado pelo ora Conselheiro Barateiro Martins, e citado no Acórdão deste STJ de 05.05.2016 (Salazar Casanova):

“Resulta, é certo, do princípio geral pacta sunt servanda (art. 406º do CC) que as partes não podem livremente desvincular-se dos contratos celebrados, que o contrato deve ser pontualmente cumprido e que qualquer das partes, sem motivo, não pode furtar-se à realização das suas prestações; mas nos contratos de execução duradoura/continuada (de prestações permanentes ou duradouras cuja prestação não se esgota num só momento/instante) há que introduzir um princípio de não vinculação não indefinida de modo compulsório.

Efectivamente, a liberdade das partes não é conciliável com a perpetuidade dos vínculos contratuais, pelo que tem sempre que se aceitar a desvinculação incondicional dum das partes num contrato de execução continuada; uma vinculação eterna ou excessivamente duradoura violaria a ordem pública, pelo que os negócios de duração indeterminada ou ilimitada só não são nulos, por força do art. 280º do CC, por se considerar que ficam sujeitos ao regime da livre denunciabilidade ad nutum.”

Estando, assim, o contrato de arrendamento sujeito ao princípio da liberdade de desvinculação, imotivada, não é possível configurar a existência de uma *cláusula penal*, de valor equivalente ao total das rendas pelo tempo de

duração do contrato, como sanção para a denúncia antecipada do contrato.

O nº 1 do art. 810º do CC contém a definição de cláusula penal: a convenção pela qual as partes “fixam” o montante da indemnização exigível.

Para alguns autores, como é o caso de Nuno Pinto Oliveira, *Princípios do Direito dos Contratos*, pag. 923, as cláusulas penais em sentido amplo dividem-se em cláusulas penais *indemnizatórias* e cláusulas penais *compulsórias*:

- nas primeiras, o acordo das partes tem por finalidade liquidar a indemnização devida em caso de não cumprimento e/ou o não cumprimento temporário;
- nas segundas- nas cláusulas penais compulsórias - o acordo das partes tem por finalidade compelir o devedor *cumprimento* e/ou sancionar o devedor pelo não *cumprimento*.

Na base está, pois, o **incumprimento** de uma obrigação. E a cláusula penal visa ou liquidar a indemnização pelo incumprimento, ou compelir o devedor ao cumprimento.

Como refere o Prof. Galvão Telles, *Direito das Obrigações*, 4ª edição, pag. 352 e ss), “qualquer cláusula penal supõe sempre a inexecução de uma obrigação e culpa do devedor”

Conferindo a lei ao arrendatário o direito de denunciar o contrato, nas condições legalmente previstas, ter-se-á de considerar nula a disposição negocial que sanciona com uma indemnização o exercício de tal direito por violar norma legal imperativa (art. 294º do CC).

Ao agir no exercício de um direito que lhe é atribuído pelo art. 1098º do CC, a Ré não incumpriu, total ou parcialmente qualquer dever; a sua hipotética responsabilização por via de uma pena convencional equivaleria à negação daquele direito (cf. Ac. Relação de Coimbra de 22.11.2005, P. 299/05).

Não havendo lugar à aplicação de uma cláusula penal, não se coloca a questão da sua redução equitativa (art. 812º do CC), como pretendido pela Recorrente nas conclusões O) e P).

A solução a que chegamos é a que decorre do princípio da liberdade contratual (art. 405º do CC), traduzida na liberdade de as pessoas singulares ou colectivas auto-regularem (definirem e alterarem) as suas relações

jurídicas, os seus interesses, desde que o façam no respeito das regras legais, no quadro da boa fé negocial.

O equilíbrio entre os interesses em confronto – de uma parte o interesse do locador na manutenção do arrendamento e o do locatário na desvinculação – levou o legislador a fixar os requisitos para a denúncia do contrato pelo arrendatário: após decorrido *um terço* da duração contratual, e a exigência de aviso prévio (nº 3 do art. 1098º do CC).

Ao decidir neste pendor, a decisão recorrida não merece reparo.

Com o que improcedem *in totum* as conclusões do recurso.

Sumário:

I - Nos contratos de arrendamento urbano para fim não habitacional, o arrendatário tem o direito de denunciar o contrato desde que respeite as condições previstas no nº 3 do art. 1098º do CC: decorrido um terço do prazo de duração inicial ou da sua renovação, e com aviso prévio de 120 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano, ou 60 dias se o prazo deste for inferior;

II - A cláusula aposta no contrato de arrendamento urbano que estipule para o arrendatário, que queira denunciar o contrato, a obrigação de pagar a totalidade das rendas pelo período fixado para o contrato, é nula, por contrária à ordem pública, (art. 280º, nº 2 do CC);

III - A cláusula penal pressupõe sempre a violação de uma obrigação e culpa por parte do devedor; se o arrendatário, exerce o direito de denúncia que a lei lhe confere, não pode ser condenado numa indemnização ao senhorio a título de cláusula penal.

Decisão.

Pelo exposto, nega-se provimento à revista e confirma-se o acórdão recorrido.

Custas pela Recorrente.

O presente acórdão tem voto de conformidade dos Ex.mºs Adjuntos, Conselheiros Manuel Capelo e Tibério Silva que não assinam por a sessão ter

decorrido em videoconferência.

Lisboa, 20.05.2021

Ferreira Lopes (relator)