jurisprudência.pt

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 1045/20.0YLPRT.L1-7

Relator: ANA RESENDE
Sessão: 13 Julho 2021
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: PROCEDENTE

PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO DO ARRENDAMENTO

TRANSIÇÃO PARA O NRAU **LEI Nº 13/2019 DE 12/2**

DISPOSIÇÃO TRANSITÓRIA

Sumário

Com a disposição transitória prevista no art.º 14, n.º 3 da Lei 13/2019, pretendeu-se manter a proteção que havia sido conferida pela Lei 30/2018, exigindo-se contudo que a residência no local tenha uma duração de 20 anos em 2019.

Texto Integral

ACORDAM NA 7ª SECÇÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

I - Relatório
1. No procedimento especial de despejo movido por A [.....,SA.] , contra B [ANA ....] , a Requerente apresentou no Banco Nacional de Arrendamento requerimento de despejo do imóvel identificado, com fundamento na oposição à renovação do contrato de arrendamento celebrado com a Requerida.
2. A Requerida veio apresentar oposição, invocando que a Requerente carece, em absoluto de fundamento para efetivar tal oposição, enquadrada que está a sua atuação na previsão do art.º 13-A do NRAU, na redação dada pela Lei 12/2019, de 12.02.
Assim, à data da carta da Requerente, 7.06.2019, na qual pretendia

comunicar a oposição à renovação do contrato, estava já em vigor a Lei 13/2019, de 12.02, e verificados os requisitos a que alude o n.º 3 do art.º 14, do mesmo diploma – contrato de arrendamento habitacionais de duração limitada, previstos no n.º1, do artigo 26.º, do NRAU, residindo há mais de 20 anos no locado e tendo mais de 65 anos, não colhendo o entendimento enunciado pelo senhorio no sentido que a oposição se mantinha por a Requerida/oponente não ter completado 65 anos de idade à data da transição do contrato para o regime do NRAU.
Mesmo que não tivesse ocorrido a transição para o NRAU, era aplicável aos autos o disposto no art.º 26, n.º4, c) do NRAU, tendo-se verificado é à data em que é efectuada a comunicação que se afere da existência ou não dos elementos obstativos dos efeitos do art.º 14, n.º3, da Lei 13/2019.
Doutro modo a oposição mostra-se ferida de inconstitucionalidade no concerne à alteração introduzida pela Lei n.º 31/2012, de 14.08 do art.º 26, n.º4, a) da Lei 6/2006, de 27.02 (NRAU) ao desconsiderar o direito do arrendatário à permanência no arrendado quando aí se tenha mantido por um período superior a trinta anos integralmente decorridos à data da entrada em vigor referida da Lei 31/12.
Invoca também a inconstitucionalidade da norma extraída dos artigos 30.º e 31.º n.º6 do NRAU, na redação dada pela Lei 31/2012, segundo a qual a ausência da reposta à proposta do senhorio quanto à transição do contrato de arrendamento para o NRAU, quanto ao tipo de contrato, sua duração e valor da renda, significa, sem que ao arrendatário tenham sido comunicadas as alternativas que lhe assistem e sem que tenha sido advertido do efeito cominatório associado ao seu eventual silêncio, constitui aceitação quanto à transição do contrato, quanto ao seu tipo, quanto ao seu prazo e quanto ao valor da renda.
Conclui, em conformidade, que mesmo que o artigo 14, n.º3, da Lei 13/2019, não tivesse sido publicado, ou não fosse aplicável ao caso, sempre o normativo subsidiariamente viabilizador da oposição à renovação se mostra ferido de inconstitucionalidade, o que em termos subsidiários suscita.
3. A Requerente veio responder que mediante carta de 31.10.2014, a Requerida aceitou a proposta anterior da senhoria – transição do contrato para o NRAU, sem que em qualquer circunstância fosse invocada, ou seja, a idade igual ao superior a 65 anos e ou residência no locado há mais de 20 anos, mais aludindo que para os contratos de arrendamento celebrados em data anterior ao RAU, que por iniciativa do senhorio transitaram para o NRAU, o legislador não prevê qualquer proteção aos arrendatários com idade superior a 65 anos e que residam no locado há mais de 20 anos, afastando a invocada existência de inconstitucionalidade, no entendimento que a

Requerida socorre-se de normas que não se aplicam ao caso concreto, porque aceitou a transição para o NRAU.
4. Realizado julgamento, foi proferida sentença que julgou a ação procedente, e em consequência declarou extinto o contrato de arrendamento a que se referem os autos, determinando a sua prossecução no Balcão Nacional de Arrendamento, com vista a emissão de título de desocupação do locado.
5. Inconformada, veio a Requerida interpor recurso de apelação, formulando nas suas alegações as seguintes conclusões:
a) Os pontos 5 a 8 dos factos provados devem, em face dos documentos juntos aos autos, em especial dos documentos constantes do requerimento formulado nos autos em 16.03.2021, ser reformulados, constando dos mesmos, em lugar na redação consignada na sentença recorrida, que: (i) ponto 5 deve ser eliminado; (ii) ponto 6 deverá ser alterado, por forma a dele constar que a senhoria considerou, através de carta de 25 de Setembro de 2014, que a recorrente não podia prevalecer-se da circunstancia invocada de que o RABC do seu agregado familiar era inferior a cinco RMNA, tendo, por carta da inquilina de 3 de Outubro de 2014 sido informada pela inquilina que a mesma iria obter o documento, sem prejuízo de a mesma aceitar renegociar a renda, como já havia feito em carta de 8 de Agosto de 2014; (iii) também o ponto 7 dos factos assentes deve ser alterado, em termos de se consignar que a Ré, mediante carta enviada em 31 de Outubro de 2014, respondeu informando que aceitava os termos propostos pela senhoria em comunicação anterior datada de 25 de Setembro de 2014, sendo que a invocação da circunstancia a que alude o n° 7 do art. 36° do NRAU já havia sido feita e comprovada; (iiii) também o ponto 8 deve ser eliminado;
b) Sendo que tais elementos assumem uma essencial relevância no afastamento da possibilidade de ser lançada mão do disposto no art.º. 36°, n° 10, do NRAU quanto à denuncia pelo senhorio, pois que, tendo sido invocada a circunstancia a que alude o n° 7 daquele mesmo comando legal, independentemente de ser ou não considerada a mesma pelo senhorio no momento da transição para o NRAU por alegada falta de documentação, a questão da idade à data da transição e do tempo de residência ficam decisivamente prejudicadas;
c) Nem tendo qualquer relevância a alegada falta de documento comprovativo de que o RABC do seu agregado familiar era inferior a cinco RMNA, circunstancia invocada pela inquilina, atenta, desde logo, a consideração do Acórdão n° 277/2016 do Tribunal Constitucional, quando este julga inconstitucional a norma extraída dos artigos 30.°, 31.° e 32.° do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, segundo a qual «os

inquilinos que não enviem os documentos comprovativos dos regimes de exceção que invoquem (seja quanto aos rendimentos, seja quanto à idade ou ao grau de deficiência) ficam automaticamente impedidos de beneficiar das referidas circunstâncias, mesmo que não tenham sido previamente alertados pelos senhorios para a necessidade de juntar os referidos documentos e das consequências da sua não junção;
d) Ao não conhecer da questão da inconstitucionalidade suscitada em sede de oposição, a sentença recorrida incorreu em nulidade, em atenção ao disposto no art.º 615, n° 1, al. d) do Cod. Proc. Civil;
e) Sendo certo que, nenhum sentido faria que tivesse existido uma preocupação de proteção de inquilinos por via do art.º 14°, n° 3, da Lei n° 13/2019, de 12.02. e que para outros inquilinos, em situação cuja diferença é o maior tempo de ocupação do locado, fosse viabilizada a oposição à renovação do contrato de arrendamento;
f) Dai que se tenha de reter o afirmado pelo Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 23.09.2019, no proc. n° 4658/18.6T8VNG.P1, quando este considera, em termos que se recuperam na integra, que: É inconstitucional, por violação dos princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança, integrantes do princípio do Estado de Direito Democrático contido no artigo 2° da Constituição, a alteração introduzida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, no artigo 26°, n.º 4, alínea a), da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro (que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano), ao desconsiderar o direito do arrendatário à permanência no arrendado quando aí se tenha mantido por um período superior a trinta anos integralmente transcorrido à data da entrada em vigor daquela Lei n.º 31/2012. É Inconstitucional, por violação do princípio da proporcionalidade, ínsito no princípio do Estado de Direito Democrático consagrado no artigo 2°da Constituição, a norma extraída dos artigos 30°e 31 °, n.º 6 do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, segundo a qual a ausência de reposta do arrendatário à proposta do senhorio quanto à transição do contrato de arrendamento para o Novo Regime do Arrendamento Urbano, quanto ao tipo de contrato, quanto à sua duração e quanto ao valor da renda, significa, sem que ao arrendatário tenham sido comunicadas as alternativas que lhe assistem e sem que o mesmo tenha sido advertido do efeito cominatório associado ao seu eventual silêncio, a sua aceitação quanto à transição do contrato, quanto ao seu tipo, quanto ao seu prazo e quanto ao valor da renda;
g) Não se podendo obliterar que da alteração do artigo 26°, n.º 4 al. a), introduzida pela Lei n.º 31/2012 (eliminação da remissão para a alínea b) do artigo 107°do RAU) e da sua aplicação retractiva aos contratos de

arrendamento para habitação celebrados antes do RAU por força do preceituado nos artigos 26° e 28°, n.º 1, do NRAU, “resulta, a contrario, que passou a ser desconsiderada a circunstância de o arrendatário permanecer no local arrendado continuamente por período superior a trinta anos», mesmo nos casos «em que já tivesse decorrido integralmente, no domínio da versão originária do citado artigo 26°, n.°4, e da alínea b) do n.º 1 do artigo 107.° do RAU, o tempo de permanência do arrendatário no local arrendado ", ou seja, mesmo quando, à data de entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, os arrendatários já tivessem adquirido o direito à permanência no local arrendado com base na lei em vigor;
h) É o próprio Tribunal Constitucional quem, no seu Acórdão 297/15, em termos direcionáveis à transição do contrato de arrendamento para o NRAU, enquanto esta viabiliza que seja posto termo ao contrato de arrendamento por oposição à sua renovação pelo senhorio -, afirma que «o que está em causa é, verdadeiramente, a retroatividade da alteração legislativa, sendo sobre ela que que há- de recair o juízo de desconformidade ou não desconformidade constitucional, juízo esse que conduz á conclusão de que o artigo 26°, n.º 4 al. a), ex vi do artigo 28°, n.° 1, do RAU, na redação da Lei n.º 31/2012, ao eliminarem a hipótese prevista na alínea b) do artigo 107° do RAU, violam o direito que, com o decurso do tempo, os arrendatários tinham adquirido a permanecer no arrendado sem o risco de denúncia ou de oposição à renovação do prazo nele previsto, ambos conduzindo à cessação do contrato de arrendamento - e, com isso, violam, aquele mínimo de certeza e segurança que os cidadãos devem poder depositar na ordem jurídica de um Estado de Direito;
i) Com efeito, não pode a sentença recorrida, como fez, desconsiderar o direito adquirido pela ora recorrente, enquanto arrendatária, no que à inconstitucionalidade do art.º 26.º, n.° 4, al. a) da Lei n° 6/2002, de 27.2, na redação introduzida pela Lei n° 31/2012, de 14.8, devendo recusar a aplicação daquela norma e ter como invalida a transição do contrato de arrendamento em causa para o regime da NRAU e para o tipo de arrendamento com prazo certo, inviabilizando a oposição à renovação do contrato pela senhoria, por violados os princípios da segurança e proteção da confiança, integrantes do princípio do Estado de Direito Democrático contido no artigo 2° da Constituição da Republica Portuguesa;
j) Por outro lado, o regime dos arts. 30° a 32° do NRAU, ao estabelecer um triplo ónus sobre o inquilino (ónus de resposta à intenção do senhorio de submeter o contrato ao NRAU, já que falta de resposta do arrendatário vale como aceitação da renda, bem como do tipo e da duração do contrato propostos pelo senhorio - artigo 31°, n.º 6; um ónus de alegação de circunstâncias que podem condicionar ou, no limite, impedir a transição do

contrato para o NRAU sem o acordo do arrendatário - artigo 31°, n.º 4 e, ainda, um ónus de comprovação de tais circunstâncias no prazo concedido para a resposta - artigo 32° gera um efetivo desequilíbrio e desproporção pelo facto de a comunicação do senhorio para início do procedimento de transição ser enquadrada exclusivamente pela lei, sem indicação das diferentes opções a favor do arrendatário e das respetivas consequências, em particular das consequências que emergem do silêncio do arrendatário e que, como resulta do regime antes exposto, podem ser particularmente gravosas para a manutenção do contrato de arrendamento e para a fixação do valor da renda - e dai a conclusão constitucionalmente assegurada, de que a norma extraída dos artigos 30° e 31°, n.º 6, do NRAU, na redação introduzida pela Lei n.º 31/2012, segundo a qual a ausência de resposta do arrendatário à proposta do senhorio quanto ao tipo de contrato, à sua duração e ao valor da renda importa, sem que o arrendatário seja esclarecido das alternativas que lhe assistem e sem que seja advertido dos efeitos cominatórios associados ao seu eventual silêncio, a aceitação do tipo de contrato, a aceitação do prazo do mesmo e do valor da renda, sofre de inconstitucionalidade por violação do princípio da proporcionalidade, ínsito no princípio do Estado de Direito Democrático consagrado no artigo 2° da Constituição da República;
k) Assumindo cabal acuidade o conclusivamente afirmado no Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, supra citado, quando o mesmo considera que; (i) é inconstitucional, por violação dos princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança, integrantes do princípio do Estado de Direito Democrático contido no artigo 2° da Constituição, a alteração introduzida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, no artigo 26°, n.º 4, alínea a), da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro (que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano), ao desconsiderar o direito do arrendatário à permanência no arrendado quando aí se tenha mantido por um período superior a trinta anos integralmente transcorrido à data da entrada em vigor daquela Lei n.º 31/2012; (ii) é inconstitucional, por violação do princípio da proporcionalidade, ínsito no princípio do Estado de Direito Democrático consagrado no artigo 2° da Constituição, a norma extraída dos artigos 30° e 31°, n.º 6 do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, segundo a qual a ausência de reposta do arrendatário à proposta do senhorio quanto à transição do contrato de arrendamento para o Novo Regime do Arrendamento Urbano, quanto ao tipo de contrato, quanto à sua duração e quanto ao valor da renda, significa, sem que ao arrendatário tenham sido comunicadas as alternativas que lhe assistem e sem que o mesmo tenha sido advertido do efeito cominatório associado ao seu eventual silêncio, a sua

aceitação quanto à transição do contrato, quanto ao seu tipo, quanto ao seu prazo e quanto ao valor da renda.
l) Ou, ainda, a declaração do Tribunal Constitucional através do seu Acórdão n ° 277/2016, no Diário da Republica n° 112/2006, IIª Serie de 14.6.2016, quando ali e afirma que ser inconstitucional a norma extraída dos artigos 30.°, 31.° e 32.° do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, segundo a qual «os inquilinos que não enviem os documentos comprovativos dos regimes de exceção que invoquem (seja quanto aos rendimentos, seja quanto à idade ou ao grau de deficiência) ficam automaticamente impedidos de beneficiar das referidas circunstâncias, mesmo que não tenham sido previamente alertados pelos senhorios para a necessidade de juntar os referidos documentos e das consequências da sua não junção;
m) A sentença recorrida, salvo melhor opinião, violou os comandos e princípios legais invocados nas presentes conclusões de recurso, da mesma forma como não aferiu da inconstitucionalidade das normas por si aplicadas.
Termos em que, deve o presente recurso ser julgado procedente, revogando-se a sentença recorrida.
6. O Recorrido formulou nas suas contra-alegações, as seguintes conclusões:
A. Entre a Fidelidade — Grupo Segurador, EP e a Recorrente foi celebrado um contrato de arrendamento em 7 de julho de 1983, que iniciou vigência em 15 de junho de 1979, tendo por objeto o imóvel sito na Rua..., n.º ..., 2. ° Andar Letra B, pertencente à freguesia de S. Jorge de Arroios e concelho de Lisboa.
B. Em 4 de Abril de 2014 a anterior proprietária e senhoria Fidelidade, Companhia de Seguros, S.A comunicou à Recorrente a sua intenção de submeter o contrato de arrendamento em vigor, à data, ao regime do NRAU, nos termos do artigo 30. ° do NRAU.
C. Enviando, para o efeito, uma carta registada com aviso de receção dirigida à Recorrente, na qualidade de arrendatária, na qual foi proposta a transição para NRAU, sob a forma de contrato de arrendamento habitacional com prazo certo, e com termo inicial de cinco anos, renováveis sucessivamente por iguais períodos de cinco anos, salvo oposição à renovação deduzida por qualquer das partes com a antecedência mínima de cento e vinte dias relativamente ao termo do prazo, conforme dispõe as alíneas a) a g) do artigo 30.° do NRAU.
D. Depois de apurar que a circunstância invocada pela Recorrente, nomeadamente, o RABC do seu agregado familiar ser inferior a cinco RMNA, não poderia prevalecer, nos termos do artigo 32.° 1 e 2 do NRAU, a senhoria disponibilizou-se para analisar uma proposta alternativa para chegar a acordo com a Recorrente, quer em relação à transição do contrato para o NRAU, quer

em relação à atualização do valor da renda.
E. Ao que a Recorrente, mediante carta enviada em 31 de outubro de 2014, respondeu informando que aceitava os termos propostos pela senhoria em comunicação anterior datada de 25 de setembro de 2014.
F. Sem invocar qualquer outra circunstância, ou seja, a idade igual ou superior a 65 anos e/ou a residência no locado há mais de 20 anos.
G. Face ao supra exposto, o contrato de arrendamento ficou submetido ao regime do NRAU, por iniciativa da senhoria, a partir do 1. ° dia do 2. ° mês seguinte ao da receção da resposta da arrendatária, ou seja, a partir de 1 de janeiro de 2015.
H. Mediante escritura pública de compra e venda, oportunamente comunicada à Recorrente, foi o imóvel vendido à Sociedade A, que a partir dessa data passou a assumir a posição contratual de senhoria do referido contrato de arrendamento.
I. Em consequência, a atual senhoria procedeu à oposição à renovação do contrato de arrendamento, de forma tempestiva e eficaz, cumprindo o pré-aviso legalmente estabelecido, mediante comunicação datada de 7 de junho de 2019 e recebida pela própria arrendatária em 12 de junho de 2019, a oposição à renovação produziu efeitos no termo da renovação contratual de cinco anos em curso, i.e., em 31 de dezembro de 2019.
J. Posteriormente, sucederam-se trocas de correspondência entre Recorrente e Recorrida, nos termos das quais foi mantida a posição de ambas as partes, ou seja, a Recorrida mantém a posição expressamente invocada por carta enviada em 7 de junho de 2019, e a Recorrente não aceita a extinção do contrato por via da oposição à renovação pela Recorrida.
K. Face à conduta relapsa da Recorrente em entregar o imóvel à Recorrida o Recorrente foi obrigado a lançar mão do procedimento especial de despejo, ao qual foi atribuído o n.º 1045/20.0YLPRT.
L. Nessa sequência, a Recorrente deduziu Oposição e, depois de realizado o Julgamento, o tribunal de primeira instância proferiu sentença que determinou a procedência da ação e, consequentemente, declarou extinto o contrato de arrendamento.
M. Pretende a Recorrente que seja revogada a sentença proferida em primeira instância alegando que foi proferida à luz da norma do artigo 36.° n.º 10 do NRAU, por considerar, em primeiro lugar, que não foram invocadas as circunstâncias previstas nos números 1 a 7 do artigo 30.° à data da transição do contrato para o regime do NRAU e, em segundo lugar, porque à data da transição não tinha 65 ou mais anos de idade ou deficiência comprovada superior a 60%.
N. Conforme acima ficou demonstrado apenas à luz dessa norma poderia,

eventualmente, a Recorrente beneficiar do regime de proteção concedido aos arrendatários.
O. Desde logo, porque na douta Oposição a Recorrente não faz qualquer referência à transição para o NRAU, pelo contrário, aceita-a!!
P. Nunca ao longo do procedimento especial de despejo a Recorrente põe em causa a transição promovida pela então senhoria.
Q. Não é lícito invocar nos recursos questões que não tenham sido objeto de apreciação da decisão recorrida, pois os recursos são meros meios de impugnação das decisões judiciais pelos quais se visa a sua reapreciação e, consequente, alteração e/ou revogação.
R. Assim sendo, constituindo a matéria suscitada pela Recorrente na motivação/conclusões do recurso, inquestionavelmente, questão nova, nos termos acima mencionados, não pode assim ser apreciada!!
S. A Recorrente sustenta a sua posição de acordo com o disposto na Lei 13/2019, de 12 de Fevereiro, nomeadamente da norma transitória do art.º 14.° n.° 3: "3 - Nos contratos de arrendamento habitacionais de duração limitada previstos no n.° 1 do artigo 26.° do NRAU, aprovado pela Lei n.° 6/2006, de 27 de fevereiro, cujo arrendatário, à data de entrada em vigor da presente lei, resida há mais de 20 anos no locado e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60 %, o senhorio apenas pode opor-se à renovação ou proceder à /denúncia do contrato com o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.° do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n. ° 47344 /66, de 25 de novembro, com a redação dada pela presente lei, havendo lugar à atualização ordinária da renda, nos termos gerais. ”. (sublinhado nosso)
T. No âmbito da referida norma o legislador especificou que a proteção de arrendatários com mais de 65 anos ou incapacidade comprovada igual ou superior a 60% e que residam há mais de 20 anos no locado apenas se aplica às situações de contratos de duração limitada celebrado ao abrigo do regime do RAU. O que não é o caso!!
U. Ora, tendo o contrato de arrendamento sido celebrado em data anterior ao RAU (contratos de arrendamento habitacionais de duração limitada), foi enviada pela anterior senhoria uma comunicação destinada à transição do arrendamento para o NRAU, nos termos acima descritos, por isso a norma invocada pela Recorrida não é sustentável.
V. Até porque à data do envio da carta de oposição à renovação, apesar de a Recorrida referir que tinha mais de 65 anos de idade e residia no locado há mais de 20 anos, o regime do contrato de arrendamento em vigor era o NRAU.
W. E para todas as demais situações, como a deste contrato de arrendamento celebrado em data anterior ao RAU e que, por iniciativa do senhorio,

transitaram para o regime do NRAU, o legislador não prevê qualquer proteção aos arrendatários com idade superior a 65 anos e que residam no locado há mais de 20 anos.
X. Também a Lei 30/2018, de 14 de junho, que previa um regime extraordinário e transitório para arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou que fossem portadores de deficiência igual ou superior a 60% e que residissem no imóvel há mais de 15 anos, à data de entrada em vigor da presente Lei, vigorou até 31 de março de 2019.
Y. E, uma vez que, a carta de oposição à renovação foi enviada em data posterior - 7 de junho de 2019 - já aquela Lei tinha cessado vigência, por isso a oposição mais uma vez produziu os devidos efeitos legais, inexistindo qualquer circunstância de proteção ao arrendatário prevista na Lei.
Z. A Recorrente socorre-se de normas que não são aplicáveis ao caso concreto, porque não estamos perante um contrato de duração limitada — regime RAU — mas antes de um contrato que iniciou a sua vigência em data anterior, mas que a partir de 1 de janeiro de 2015 transitou validamente para o regime do NRAU.
AA. Daí as normas constantes dos artigos 26. ° a 58. ° do NRAU; artigo 14. °/3 e 5 da Lei 13/2019 e o regime da Lei n.° 30/2018 não lhe fazer referência.
BB. Assim sendo, face ao que acima ficou demonstrado, conclui-se que no âmbito da Lei n.° 13/2019, de 12 de Fevereiro, quer na nova redação atribuída ao n.° 10 do artigo 36.° do NRAU pelo artigo 4.° da referida Lei, quer no âmbito da norma transitória do art.º 14.° da mesma Lei, o legislador especificou que a proteção de arrendatários com mais de 65 anos de idade ou incapacidade comprovada igual ou superior a 60% e que residam no imóvel há mais de 15 ou 20 anos apenas se aplica às situações de contratos que hajam sido celebrados em data anterior à entrada em vigor do NRAU, ou que, hajam sido celebrados em data anterior, mas que não foram submetidos ao referido regime por iniciativa do senhorio.
7. Cumpre apreciar e decidir.
*
II – Os factos
Na sentença sob recurso, com interesse para a decisão da causa, e com base na confissão e dos documentos juntos, foram considerados como provados os seguintes factos:
1. Entre a Fidelidade - Grupo Segurador, EP e a Ré foi celebrado um contrato de arrendamento em 7 de julho de 1983, que iniciou vigência em 15 de junho de 1979, tendo por objeto o imóvel sito na Rua..., n.° ..., 2. ° Andar Letra B, pertencente à freguesia de S. Jorge de Arroios e concelho de Lisboa.
2. Em 4 de Abril de 2014 a anterior proprietária e senhoria Fidelidade,

Companhia de Seguros, S.A comunicou à Ré a sua intenção de submeter o contrato de arrendamento em vigor, à data, ao regime do NRAU, nos termos do artigo 30. ° do NRAU.
3. Para o efeito, enviou uma carta registada com aviso de receção dirigida à Ré, na qualidade de arrendatária, na qual foi proposta a transição para NRAU, sob a forma de contrato de arrendamento habitacional com prazo certo, e com termo inicial de cinco anos, renováveis sucessivamente por iguais períodos de cinco anos, salvo oposição à renovação deduzida por qualquer das partes com a antecedência mínima de cento e vinte dias relativamente ao termo do prazo.
4. Em resposta à proposta enviada pela então senhoria, a Ré veio manifestar a sua oposição à transição do contrato, invocando a circunstância contida no artigo 35. ° do NRAU.
5. Por carta de 25.09.2014 a senhoria considerou que o documento enviado não era legalmente idóneo para comprovar o RABC do agregado familiar, não podendo a Ré prevalecer-se da circunstância de ter um RABC inferior a 5 RMNA[1].
6. Na mesma carta de 25.09.2014, a senhoria indicou o valor da atualização da renda e o pagamento de retroativos, sem prejuízo de caso a situação fosse comprovadamente incomportável para a Ré, a senhoria disponibilizava-se a analisar uma proposta alternativa, em termos razoáveis apresentada em quinze dias, tendo a Ré informado a senhoria, por carta de 3.10.2014 que iria solicitar a emissão de certidão complementar junto da Autoridade Tributária [2].
6A. Por carta expedida em 28.10.2014 a senhoria fez a proposta final, nos seguintes termos: Transição imediata do contrato para o NRAU; Atualização da renda, prescindindo dos retroativos. Caso não fosse aceite manteria o referido na carta de 25.09.2014, com o aumento de renda ali indicado acrescido de retroativos[3].
7. A Ré respondeu por carta de 31.10.2014, que em face da carta da senhoria, aceitava a renda proposta, começando a ser paga no mês de novembro de 2014[4].
8. Eliminado[5].
9. Mediante escritura pública de compra e venda, oportunamente comunicada à Ré, foi o imóvel vendido à Sociedade A, que a partir dessa data passou a assumir a posição contratual de senhoria do referido contrato de arrendamento.
10. A atual senhoria, mediante comunicação datada de 7 de junho de 2019 e recebida pela própria arrendatária em 12 de junho de 2019, comunicou a sua oposição à renovação do contrato de arrendamento a que se referem os autos.
11. Posteriormente, sucederam-se trocas de correspondência entre Autora e

Ré, nos termos das quais foi mantida a posição de ambas as partes, ou seja, a Autora mantém a posição expressamente invocada por carta enviada em 7 de junho de 2019, e a Ré não aceita a extinção do contrato por via da oposição à renovação pela senhoria.
12. A R. nasceu no dia 22.07.1953 e reside no andar objeto do contrato de arrendamento desde 15.06.1979.
*
III – O Direito
Como se sabe, o objeto do recurso é definido pelas conclusões do recorrente, importando em conformidade decidir as questões nelas colocadas, bem como as que forem de conhecimento oficioso, com exceção daquelas cuja decisão fique prejudicada pela solução dada a outras, artigos 635.º, 608.º e 663.º, do CPC.
No seu necessário atendimento vejamos as questões suscitadas nos autos.
Pretende a Recorrente, que não tendo sido apreciada a questão da inconstitucionalidade suscitada em sede de oposição, enferma a sentença sob recurso de nulidade nos termos do art.º 615, n.º1, d), do CPC.
Tal nulidade da sentença resulta de o juiz conhecer questões de que não podia tomar conhecimento, ou deixar de se pronunciar-se sobre as que devesse apreciar, em violação do disposto no art.º 608, n.º 2, do CPC, isto é, do dever, por parte do juiz, de não ocupar-se senão das suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outras, assim como de resolver todas as que as partes tenham submetido à sua apreciação, excetuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras.
Refira-se que as questões que o juiz deve conhecer se reportam às pretensões formuladas, não estando obrigado a apreciar todos os argumentos ou fundamentos que as partes indiquem para fazer valer o seu ponto de vista, sendo certo que, quanto ao enquadramento legal, não está o mesmo sujeito às razões jurídicas invocadas pelas partes, pois o julgador é livre na interpretação e aplicação do direito, artigo 5.º, n.º 3, do CPC.
Retenha-se que o conhecimento duma questão pode ser feito com uma tomada de posição direta sobre a mesma, mas também muitas vezes resulta da apreciação de outras com ela conexionadas, por a incluírem ou excluírem, sendo assim decidida de forma implícita, advindo da apreciação global da pretensão formulada em juízo, o respetivo afastamento[6].
Mas, sobretudo, não pode ser esquecido que as nulidades da sentença, como seus vícios intrínsecos, devem ser apreciados em função do texto e discurso lógico nela desenvolvida, não se confundindo com os erros na apreciação da matéria de facto, e possíveis ilações dela retirada, ou com a errada aplicação

das normas jurídica aos factos dados como apurados, que constituem erros de julgamento, a sindicar noutro âmbito.
Nos presentes autos, como se aludiu no despacho proferido aquando da admissão do presente recurso, na sentença sob recurso no entendimento que o contrato de arrendamento transitara para o regime do NRAU, ficava afastada a aplicação da norma relativamente à qual se pretendia a respetiva inaplicabilidade face a um juízo de inconstitucionalidade, prejudicando, assim o conhecimento dessa questão.
Em conformidade, sem prejuízo da bondade do decidido, inexiste a arguida nulidade
A Apelante pretende que seja alterada a matéria de facto quanto aos pontos n.º 5 a 8.
Não se discute que a decisão sobre a matéria de facto proferida pela 1.ª instância pode ser alterada conforme o disposto no art.º 662, n.º 1, do CPC, se a prova produzida impuser decisão diversa, devendo a impugnação realizada ser feita na observância do ónus a cargo do recorrente, nos termos do art.º 640, do mesmo diploma, pelo que sobre o impugnante impende o dever de especificar, obrigatoriamente, sob pena de rejeição, os concretos pontos de facto que considera julgados de modo incorreto, os concretos meios de probatórios constantes do processo, bem como aludir a decisão que no seu entender deve se ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.
Para a análise a efetuar importa ater-nos à prova documental junta aos autos, sendo que a matéria relativa à confissão não se mostra questionada.
Relevante à apreciação a fazer, retenham-se as seguintes considerações a atender no juízo a produzir.
Como há muito se vem defendo[7], a distinção entre conceito de direito e facto é um dos problemas mais delicados do direito processual civil, embora, do ponto de vista teórico, se mostre fácil de enunciar os critérios gerais de orientação para a delimitação de tais conceitos, nomeadamente considerando-se como facto tudo o que vise apurar ocorrências da vida real, eventos materiais e concretos ou quaisquer mudanças operadas no mundo exterior, se o apuramento dessas realidades se realiza à margem direta da lei, ou seja, tratando-se de averiguar factos cuja existência não dependa da interpretação de qualquer norma jurídica[8].
Já em termos práticos, porém, proceder a tal distinção revela-se muitas vezes como uma tarefa de elevada dificuldade, principalmente porque a linha divisória entre facto e direito não tem caráter fixo, dependendo em larga medida da estrutura da norma aplicável e dos termos da causa, não se desconhecendo a existência de realidades socialmente atendíveis, com sentidos vulgarmente aceites em tal âmbito, coincidindo em termos de

expressão, com um conceito jurídico, traduzido numa conclusão a extrair de factos naturalísticos que o suportam[9].
E se a questão de facto não tem de ser necessariamente simples, importa contudo que sejam excluídos silogismos, que com referência a normas ou critérios jurídicos, se traduzam em juízos de valor de caráter conclusivo, elegendo a factos materiais da causa, proposições que contém, de forma mais ou menos implícita, a resolução do respetivo objeto.
Dessa forma, entende-se que deve ser considerado como não escrito o facto considerado como tal pelo Tribunal se versar sobre questões de direito, da mesma forma, devendo ser tida a factualidade, ou parte, que se consubstancia num juízo de valor sobre a matéria de facto, como conclusão, com tal natureza, sobre determinada matéria de facto[10].
Posto isto, vejamos a alteração pretendida.
Foi consignado no Ponto n.º 5. Contudo, devido à inexistência de documento comprovativo de que o RABC do seu agregado familiar era inferior a cinco RMNA, a circunstância invocada não poderia prevalecer.
Diz a Recorrente, que conforme resulta dos autos, foi efetivamente transmitido ao senhorio documento comprovativo de que o RABC do seu agregado familiar era inferior a cinco RMNA.
Compulsados os autos constata-se a existência de uma carta da Apelante, de 22.04.2014, acusando a receção a carta datada de 4.04.2014, sobre a atualização da renda e alteração do regime do contrato de arrendamento, nos termos do NRAU, opondo-se ao valor da renda proposta (circunstância prevista no art.º 35 do NRAU – ponto n.º 4), mencionando que obteve a competente declaração do Serviço de Finanças, que junta com a carta – comprovativo de pedido de declaração, de uma carta remetida por quem representava a senhoria, de 28.04.2014, referindo que aguarda o envio da certidão das Finanças para proceder ao cálculo do valor atualizado da renda, e no seguimento uma missiva da Recorrente, de 22.07.2014, reportando a remessa da certidão emitida pelo Serviço de Finanças, comprovando que não tinha obtido qualquer rendimento no ano fiscal de 2013, e assim não sujeita à obrigação de entregar a declaração de IRS no referido período, e por carta de 8.08.2014, a senhoria acusando a receção da carta de 22.07.2014, considerando a total ausência de rendimentos nela invocada, entendia que não havia por ora qualquer atualização a fazer ao valor da renda.
Em 25.09.2014, confirmando a receção da certidão com esse teor emitido pelo serviço de Finanças, a senhoria, consigna que tal documento não era idóneo para comprovar o RABC do agregado familiar, nem fora apresentado tempestivamente, afirmando: “Não pode V. Exa prevalecer-se da circunstância de ter um RABC inferior a 5 RMNA, nos termos conjugados dos artigos 32,

n.º1 e 2 e 35.º, n.º1, da Lei 6/2006, na redação que lhe foi conferida pela Lei n,º 31/12 (….)", indicando o montante da renda atualizada, a partir da que se venceria em Novembro de 2014, acrescida de compensação (1068,50€) pela diferença entre a renda anterior (329,13€) e a renda atualizada (542,83€) relativamente aos meses de Junho a Outubro de 2014[11]. Mais se fez constar, que no caso de a situação ser comprovadamente incomportável, disponibilizava-se para analisar uma proposta alternativa, que em termos razoáveis, a Recorrente entendesse-se apresentar durante os quinze dias seguintes.
Desde logo ressalta, de forma cristalina, que o ponto n.º 5 da matéria de facto constitui um juízo valorativo, com subsunção de factualidade a normativos legais, formulada pela então senhoria, que por natureza não pode ser considerada como factualidade atendível, relevando, tão só o que consta da documentação aludida, e nos exatos termos em que o foi, devendo assim a passar a ter a seguinte redação: "Ponto n.º 5: Por carta de 25.09.2014 a senhoria considerou que o documento enviado não era legalmente idóneo para comprovar o RABC do agregado familiar, não podendo a Ré prevalecer-se da circunstância de ter um RABC inferior a 5 RMNA".
Quanto ao ponto n.º 6, consignou-se: " Por isso, a senhoria disponibilizou-se para analisar uma proposta alternativa para chegar a acordo com a Ré, quer em relação à transição do contrato para o NRAU, quer em relação à atualização do valor da renda.
Pretende a Recorrente a alteração no sentido de passar a constar, que a senhoria considerou através da carta de 25 de Setembro de 2014, que a recorrente não podia prevalecer-se da circunstância invocada de que o RABC do seu agregado familiar era inferior a cinco RMNA, tendo por carta da inquilina de 3.10.2014 sido informada pela mesma que ia obter o documento, sem prejuízo de aceitar renegociar a renda, como já havia feito em carta enviada em 8.08.2014.
Apreciando, tendo em conta ao já aludido em termos de documentação apresentada, única prova a atender, e à alteração já efetuada, grande parte do vertido no ponto 6, mostra-se já contemplado no ponto n.º 5.
Quanto ao demais, pelos fundamentos já invocados, importa ater-nos ao teor da já mencionada carta da senhoria, de 25.09.2014, o teor da carta de 3.10.2014, da Recorrente, mencionando que face ao constante na carta da senhoria de 25.09.2014, remete opinião pedida em anexo, mais indicando que iria junto da Autoridade Tributária solicitar a emissão de certidão complementar, indicada naquela carta, bem como a carta da senhoria, que embora referenciada a 25.09.2014, resulta da indicação constante do A/R, ter sido expedida a 28.10.2014, na qual a senhoria acusando a receção da carta

de 8.09.2014, formula a proposta final de transição imediata do contrato para o NRAU, a atualização da renda (380€), prescindindo dos retroativos, e não aceitando, a renda passaria para os termos propostos aludidos na carta de 25.09.2014.
Desta forma passará a ser a redação do ponto n.º 6 : "Na mesma carta de 25.09.2014, a senhoria indicou o valor da atualização da renda e o pagamento de retroativos, sem prejuízo de caso a situação fosse comprovadamente incomportável para a Ré, a senhoria disponibilizava-se a analisar uma proposta alternativa, em termos razoáveis apresentada em quinze dias, tendo a Ré informado a senhoria, por carta de 3.10.2014 que iria solicitar a emissão de certidão complementar junto da Autoridade Tributária".
E para um melhor e cabal esclarecimento das circunstâncias fácticas aqui em causa, ao abrigo do art.º 662, n.º1 do CPC, adita-se o ponto n.º 6A: " Por carta expedida em 28.10.2014 a senhoria fez a proposta final, nos seguintes termos: Transição imediata do contrato para o NRAU; Atualização da renda, prescindindo dos retroativos. Caso não fosse aceite manteria o referido na carta de 25.09.2014, com o aumento de renda ali indicado acrescido de retroativos".
Relativamente ao ponto n.º 7, mostra-se consignado que: Ao que a Ré, mediante carta enviada em 31 de outubro de 2014, respondeu informando que aceitava os termos propostos pela senhoria em comunicação anterior datada de 25 de setembro de 2014, sem que qualquer outra circunstância fosse invocada, ou seja, a idade igual ou superior a 65 anos /ou a residência no locado há mais de 20 anos.
Visa a Recorrente que seja alterado consignando-se que a Ré, mediante carta enviada em 31.10.2014 respondeu informando que aceitava os termos propostos pela Senhoria em comunicação anterior datada de 25.09.2014, sendo que a invocação da circunstância a que alude o n.º 7 do art.º 36 do NRAU já havia sido feita e comprovada.
Conhecendo, configura fastidioso repetir o já acima amplamente referenciado, pelo que, com igual fundamentação importa ter em conta o vertido nos documentos, expurgando de silogismos decorrentes da aplicação dos normativos tidos por atendíveis.
Assim, altera-se a redação do ponto n.º 7: "A Ré respondeu por carta de 31.10.2014, que em face da carta da senhoria, aceitava a renda proposta, começando a ser paga no mês de novembro de 2014".
Por último pretende a Recorrente que o ponto n.º 8. O contrato de arrendamento ficou submetido ao regime do NRAU, por iniciativa da senhoria, a partir do 1. ° dia do 2. ° mês seguinte ao da receção da resposta da arrendatária, ou seja, a partir de 1 de janeiro de 2015, seja eliminado por ter

conclusões de direito.
Quanto a este ponto, avulta de forma clara que se está perante a formulação de um juízo numa patente subsunção de factos a um regime jurídico, e como tal, o ponto n.º 8 deve ser eliminado.
Aqui chegados, importa conhecer da pretensão da Recorrente, aferindo da validade da oposição à renovação do contrato de arrendamento em referência nos autos.
Na sentença sob recurso, considerando que o contrato transitou para o NRAU, em 1.01.2015, afastou a aplicabilidade do disposto no art.º 14, n.º3, da Lei 13/2019, de 12.02, importando atender ao previsto no art.º 36, n.º 10 da RAU, não se verificando um dos requisito ali previsto quanto à idade, bem como não terem sido invocadas as circunstâncias previstas no n.º1 ou no n.º 7, do art.º 30 do NRAU, e por observado o prazo para deduzir tal oposição, concluiu pela validade da mesma.
Contrapõe a Recorrente no atendimento do disposto no art.º 36, n.º 10 do RAU, que foi invocada a circunstância a que alude o n.º 7 daquele comando legal, não relevando a mencionada falta de documento comprovativo do RABC, chamando em seu apoio jurisprudência do Tribunal Constitucional, mais aludindo que não faria sentido uma preocupação de proteção de inquilinos por via do art.º 14, n.º3 da Lei n.º 13/2019 e que fosse inviabilizada para inquilinos com maior tempo de ocupação do locado, estribando-se na aplicabilidade por inconstitucionalidade no concerne à transição para o NRAU.
A Apelada contrapõe que só à luz do disposto no art.º 36, n.º 10, do NRAU poderia a Recorrente ver satisfeita a sua pretensão, referindo constituir questão nova a transição para o NRAU, mais aludindo que invoca normas inaplicáveis aos autos.
Vejamos, então.
É inquestionável que nos movemos no âmbito de interesses legitimamente antagónicos, por um lado o dono do imóvel tentando obter da sua propriedade o maior ganho possível, face até aos encargos que tal qualidade lhe impõem, mas também do arrendatário, na realização do seu direito à habitação condigna, com rendas que sejam comportáveis, mas também a uma estabilização que lhe permita organizar a sua vida, e sobretudo, quando em situações de debilidade, por doença ou velhice, os salvaguarde permitindo que possam melhor suportar as limitações e fragilidades que os afetam.
Daí que ambas qualidades tenham merecido consideração na Constituição da República Portuguesa, respetivamente no âmbito dos direitos e deveres económicos, no art.º 62, direito à propriedade, e nos direitos sociais no art.º 65, habitação e urbanismo, pese embora neste último caso a norma ter um elevado cariz programático.

Compreende-se, de igual modo, que o regime jurídico de arrendamento urbano, face à sua importância social, sofra com as inerentes movimentações, gerando, uma visível instabilidade, traduzida em sucessivas reformas, com uma complexa articulação de regimes, visando contemplar a normal diversidade de situações concretas existentes.
No nosso ordenamento jurídico, durante um largo período, vigorou um regime, designado de vinculístico porquanto o senhorio estava obrigado a sucessivas renovações do contrato de arrendamento, estando-lhe também vedado alterar a renda inicialmente estipulada.
Com o DL 321-B/90 de 15.10, aprovando o Regime de Arrendamento Urbano (RAU), salientou-se no seu amplo preâmbulo que o anterior regime detinha condições que o limitavam e o tornavam pouco atrativo, condicionando a sua adequada e objetiva participação na política da habitação, e desse modo prevendo os contratos de duração limitada, de prazo não inferior de cinco anos, art.º 98, podendo o senhorio efetuar a denúncia, obstando à renovação, art.º 100, n.º2, para além da possibilidade de atualização das rendas, mediante critérios estabelecidos.
A Lei 6/2006, de 27.02 (NRAU), e as suas múltiplas alterações, veio cimentar a tendência anterior, na previsão de arrendamentos para a habitação a prazo a certo e um sistema de atualização de rendas, prevendo nos artigo 27.º, um regime legal para os contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, como o caso nos presentes autos, aplicando-se, nos termos do art.º 28, na redação inicial, o regime do artigo 26.º, isto é, passavam a estar submetidos ao NRAU, com especificidades, caso dos sem duração limitada que continuavam a reger-se pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada, mantendo-se a aplicação para além do mais do disposto no art.º 107, da RAU, vedando a denuncia do arrendamento para habitação própria, art.º 69, n.º1, a), nos casos do arrendatário ter 65 ou mais anos de idade, mantendo-se no arrendado há mais de 30 anos.
A Lei 31/2012, de 14.08, veio rever o regime de arrendamento urbano, consignando no art.º 1, que as medidas se destinavam a dinamizar o mercado do arrendamento urbano, retendo, a) Alterando o regime substantivo da locação, designadamente conferindo maior liberdade às partes na estipulação das regras relativas à duração dos contratos de arrendamento; b) Alterando o regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor da Lei 6/2006, de 27.02, reforçando a negociação entre as partes e facilitando a transição dos referidos contratos para o novo regime, num curto espaço de tempo.
Deste modo, conforme a redação dada ao art.º 28, passou-se a ser aplicável as

especificidades constantes nesse artigo, bem como como as constantes do art.º 30 a 37º, pelo que não se aplicava a denúncia pelo senhorio por mera comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que pretendia a cessação do contrato, alínea c) do art.º 1101, do CC, e nos termos do art.º 30 a 37.º para o que agora nos interessa, a iniciativa do senhorio com vista à transição para o NRAU e atualização da renda, art.º 30, resposta do arrendatário (prazo de 30 dias) aceitar ou opor-se ao valor da renda, pronunciar-se quanto ao tipo e duração do contrato, invocar, isolada ou cumulativamente o rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), idade igual ou superior a 65 anos, considerando-se que a falta de resposta do arrendatário valia como aceitação da renda como do tipo e duração do contrato, ficando o contrato submetido ao NRAU, a partir do 1.º dia do 2.º mês seguinte, se aceite a renda, o contrato ficava submetido ao NRAU, de acordo com o tipo e a duração acordadas, no silêncio ou falta de acordo pelas partes, considerava-se celebrado pelo período de 5 anos. No art.º 32, sob a epígrafe comprovação da alegação, consignava-se com relevo, que o arrendatário que não dispunha à data da resposta do documento comprovativo das finanças, juntaria o comprovativo de já ter sido requerido, devendo juntá-lo no prazo de quinze dias após a obtenção, devendo igualmente ser feita a comprovação da idade. Reportando-se o art.º 33 à oposição do arrendatário, e o 34.º a denúncia do contrato pelo arrendatário. Já o art.º 35, relativo ao arrendatário com RABC inferior a cinco RMNA, comprovado o mesmo, previa que o contrato só ficava submetido ao NRAU mediante acordo das partes, ou na falta dele, no prazo de cinco anos após a comunicação de oposição do arrendatário. Por sua vez, o art.º 36, previa que o arrendatário que invocasse idade igual ou superior a 65 anos só fica submetido ao NRAU mediante acordo das partes, e o art.º 37 ao valor da renda em termos da respetiva atualização.
Na descrição das vicissitudes legais, no atendimento do caso concreto, a Lei 79/2014, de 19.12, veio proceder a nova alteração, salientando-se a relativa ao art.º 30, no sentido que a transição para o NRAU e a atualização da renda, dependendo da iniciativa do senhorio, devia ser feita por comunicação, indicando sob pena de ineficácia, para além do mais já aludido e vigente desde 2012, que o prazo de resposta era de 30 dias, o conteúdo que podia representar a resposta, e as circunstâncias que o arrendatário podia invocar, isolada ou conjuntamente, bem como a necessidade de juntarem a documentação comprovativa, e ainda as consequências de falta de resposta, e da não invocação das mencionadas circunstâncias. Em sede de disposição transitória, no seu art.º 6, previa-se a aplicação aos procedimentos de transição para NRAU que ainda se encontrassem pendentes na data da sua

entrada em vigor (30 dias após a sua publicação).
Com vista a garantir de forma transitória, enquanto não fosse publicada legislação que definitivamente corrigisse os desequilíbrios que se entendia existirem no mercado da habitação, no que concerne aos inquilinos considerados em situação de fragilidade, face a ações de despejo e procedimentos de despejo que tivessem por causa de pedir a oposição pelo senhorio à renovação dos contratos de arrendamento que proviessem da transição para o NRAU de contratos celebrados antes da entrada dos mesmos, suspendendo transitoriamente os prazos previstos nas normas transitórias do NRAU, foi publicado o regime extraordinário e transitório constante da Lei 30/2018, de 16 Julho[12], entrando em vigor no dia seguinte ao da sua aplicação e produzindo efeitos até 31.03.2019, restringindo nesse período transitório a denúncia à oposição à renovação do contrato pelo senhorio, no caso de pessoas idosas ou que residissem no mesmo local há mais de 15 anos, aos caso da alínea a) do art.º 1101, do CC, necessidade de habitação[13].
A Lei 13/2019, de 12.02, entrando em vigor no dia seguinte à sua aplicação, art.º 16, tem como objeto estabelecer medidas destinadas a corrigir situações entre arrendatários e senhorios, reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade, art.º 1.
As alterações produzidas por este diploma no NRAU, regime de arrendamento urbano vigente, segundo a regra constante do art.º 12, n. º2, do CC, aplicam-se não só aos contratos futuros, mas também aos contratos em curso, e desse modo a situações constituídas antes da vigência da lei 13/2019, nos termos até apontados do art.º 14, da mesma[14].
Assim, quanto às alterações produzidas e relevantes para o caso sob análise, atente-se às produzidas no art.º 36, aplicáveis apenas a arrendamentos habitacionais iniciados antes do RAU, no atendimento da sua inserção sistemática[15], relevando a relativa ao n.º 10, na qual se prevê a hipótese de o contrato transitar para o novo regime, sem que o arrendatário tenha invocado idade ou igual superior a 65 anos de idade, à data da transição do contrato, e sem que tivesse sido invocado que o RABC do agregado familiar era inferior a 5RMNA, comprovando-se que o arrendatário reside no local arrendado há mais de quinze anos, o senhorio apenas se pode opor à renovação do contrato com fundamento previsto na alínea b) do art.º 1101, do CC, denúncia para realização de obras.
Finalmente, no que concerne ao enquadramento jurídico do caso dos autos, surge com particular importância a norma transitória, prevista no n.º 3, do artigo 14.º da Lei 13/2019, no qual se consigna que nos contratos de arrendamento habitacionais de duração limitada, previstos no art.º 26 n.º1, do

NRAU, cujo arrendatário, à data de entrada em vigor dessa lei, resida há mais de 20 anos no locado e tenha idade igual ao superior a 65 anos, o senhorio apenas pode opor-se à renovação ou proceder à denúncia do contrato, com fundamento previsto na alínea b) do art.º 1011, do CC – extinção do contrato para realização de obras, ficando assim o arrendatário protegido face à possibilidade de o locador se opor à renovação do contrato, apenas possível no apontado caso.
Importa ter presente, como se aludiu, e se mantém no regime ora em vigor, aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aplica-se nos termos do art.º 28, as disposições constantes no disposto no art.º 26, com as especificidades referidas nos artigos 30 a 37, todos do NRAU, passando tais contratos estar submetidos, segundo o mesmo art.º 26, n.º1, ao NRAU, e na abrangência do determinado nesta disposição legal, sujeitos a um processo, previsto nos aludidos artigos 30 e seguintes do NRAU que presumivelmente alterou a sua periodicidade, passando para duração limitada, no sentido de aposição de prazo.
Daí que a necessária articulação de tais disposições permita o entendimento que com a disposição transitória prevista no art.º 14, n.º3 da Lei 13/2019, pretendeu-se manter a proteção que havia sido conferida pela Lei 30/2018, exigindo-se contudo que a residência no local tenha uma duração de 20 anos em 2019, proteção essa, sublinhe-se, por uma disposição transitória[16], o que assentará, num juízo de presumível existência de um número cada vez menor de situações em que tal proteção se justifica, face ao tempo decorrido da ocupação do imóvel aliado a circunstâncias de debilidade do arrendatário.
Diga-se que na atividade hermenêutica desenvolvida sempre se deverá atender ao elemento literal da lei, no sentido dos respetivos termos e devida correlação, excluindo desse modo a interpretação que não tenha na letra da norma um mínimo de correspondência, não podendo, contudo, ser esquecidos os elementos lógicos, isto é, o sistemático, o histórico e o teleológico, reportados essencialmente à unidade do sistema jurídico e à justificação social da lei, art.º 9, do CC.
Com efeito, vertem-se neste último preceito legal os princípios gerais sobre o método de interpretação das leis, visando o legislador, desse modo, conciliar, o interesse da retidão e do progresso da ordem jurídica, mediante a presunção que o legislador consagrou as soluções mais acertadas, assim como a certeza do direito, com a decorrente segurança do comércio jurídico, assentes na presunção de que o legislador soube exprimir o seu pensamento em termos adequados[17].
Cabendo o sentido achado na letra da lei, na procura do prevalente dentro dos possíveis, não resulta contraditório com outro já existente, nem se mostra

evidenciado que tenha sido ultrapassado o fim para que foi criada a norma, sendo certo que tal tem que decorrer, de forma percetível, do texto, retirando-se, ainda que indiretamente, uma alusão ao sentido que o intérprete venha acolher, resultante da interpretação[18], o que no caso sob análise, está evidenciado, repita-se, no objeto constante do art.º 1, da Lei 13/2019, porquanto a "presente lei estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorio, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade".
Reportando-nos aos autos, resultou relevantemente apurado que a Recorrente, nasceu no dia 22.07.1953 e enquanto arrendatária reside no andar objeto do contrato de arrendamento desde 15.06.1979, pelo que, aquando da entrada em vigor da lei 13/2019 de 12.02, tinha já completado os sessenta e cinco anos de idade e residia a há mais de vinte anos no locado, pelo que não podia a Recorrida, enquanto senhoria deduzir oposição à renovação do contrato de arrendamento.
Saliente-se que tendo sido este o posicionamento inicial e principal da Recorrente, mostra-se despicienda a procura e análise de possíveis não conformidades constitucionais no âmbito das vicissitudes ocorridas, decorrentes de alterações legislativas, no âmbito da execução do contrato, para além de não verificados os fundamentos para a situação de proibição de assédio, prevista no art.º 13-A, do NRAU, ficando assim prejudicado o conhecimento de tudo mais aludido pelas partes nas suas alegações de recurso.
*
IV – DECISÃO
Nestes termos, acordam as Juízas deste Tribunal da Relação, em julgar procedente a apelação, e em conformidade revogar a sentença sob recurso, absolvendo a Apelante/Ré do pedido.
Custas nas duas instâncias pela Recorrida.
*
Lisboa, 13 de Julho de 2021
Ana Resende
Dina Monteiro
Isabel Salgado

---

[1] Alterado conforme decisão à frente proferida.
[2] Alterado conforme decisão à frente proferida.
[3] Aditado conforme decisão à frente proferida.
[4] Alterado conforme decisão à frente proferida

[5] Conforme decisão à frente proferida.
[6] Cfr. a título de exemplo o Ac. STJ de 12.3.2002, in www.dgsi.pt.
[7] Veja-se Alberto Reis, Código de Processo Civil Anotado, III vol, pag. 206 e seguintes.
[8] Segundo o mesmo Autor, obra citada, pág. 206/207..
[9] Necessário se mostrando, na devida precisão do conceito jurídico, que seja alegada a factualidade com que se possa integrar esse conceito, no juízo a fazer pelo julgador do cfr. Ac. STJ de 7.3.2006, in CSTJ, ano XIV, tomo 1, pag. 110.
[10] Cfr. Ac. STJ de 1.10.2019, in www.dgsi.pt, com referências jurisprudenciais e doutrinárias.
[11] A pagar em prestações, entre novembro 2014 a fevereiro de 2015, acrescendo as rendas devidas, o valor de 267,13€.
[12] Artigo 2.º - Âmbito – A presente lei aplica-se aos contratos de arrendamento para habitação cujo arrendatário à data da entrada em vigor da mesma resida há mais de 15 anos no locado e tenha uma idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.
[13] Cfr. Ac. RL 10.09.2020, in www.dgsi.pt, referenciando as motivações constantes dos Projetos de Lei apresentados, publicados no DAR II, de 17.04.2018 e 27.04.2018.
[14] Cfr. Maria Olinda Garcia, in Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei 13/2019, in Revista Julgar Online, março de 2019/25, que nesta matéria se vai seguir de perto.
[15] Como refere Maria Olinda Garcia, in obra citada, na Secção II do Capítulo III da Lei n.º 6/2006, que respeita aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU.
[16] Cfr. Maria Olinda Garcia, obra citada.
[17] Cfr. Antunes Varela, in Manual de Processo Civil, fls. 38 e seguintes.
[18] Cfr. Batista Machado, in Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador, pag. 189.