

Supremo Tribunal de Justiça

Processo nº 3069/19.0T8LSB.L1.S1-A

Relator: VIEIRA E CUNHA

Sessão: 07 Junho 2022

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: RECURSO UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA (CÍVEL)

Decisão: RECLAMAÇÃO INDEFERIDA

RECURSO PARA UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA

REQUISITOS

INADMISSIBILIDADE

ACÓRDÃO RECORRIDO

ACORDÃO FUNDAMENTO

Sumário

I - Se a ponderação prévia a que se procedeu no acórdão recorrido, e a que se não procedeu no acórdão fundamento, incluiu decisivamente o disposto no actual art.º 1083.º CCiv, proveniente da Lei n.º 6/2006 de 27/2, em matéria dos fundamentos da resolução do contrato de arrendamento, e se, no acórdão recorrido se entendeu que o disposto no art.º 1083.º n.º 2 CCiv inclui cláusulas de resolução apenas exemplificativas (no referido n.º 2), analisadas à luz de conceitos como a gravidade e as consequências do incumprimento, ou a inexigibilidade da manutenção do arrendamento para a outra parte, tal divergiu do acórdão fundamento, que baseou a resolução do contrato, à luz do elenco do art.º 64.º n.º 1 do RAU (al. f), norma essa taxativa quanto aos deveres principais ou secundários de prestação e aos deveres acessórios de conduta, a cargo do arrendatário, cuja violação poderia acarretar, a requerimento do senhorio, a extinção do arrendamento.

II - Nessa medida, inexistente a necessária identidade substantiva do quadro normativo em que se insere a questão a uniformizar.

Texto Integral

Acordam em Conferência no Supremo Tribunal de Justiça

Reclamação contra o despacho proferido ao abrigo do disposto no artº 692.º n.º 1 CPCiv, que não admitiu o recurso para uniformização de jurisprudência.

Grande Cervejaria Solmar, Ldª, instaurou a presente acção declarativa de condenação com processo comum contra Querido Sol, Ldª, pedindo fosse:

- declarada a resolução do contrato de arrendamento celebrado entre a A. e a Ré;
- a Ré condenada a restituir à A. o locado, livre e devoluto de pessoas e bens;
- a Ré condenada a pagar á A. o valor de € 51.250,00, correspondente ao valor das rendas em falta, acrescidas de juros à taxa comercial, contados desde a data de vencimento dessas rendas e até integral pagamento.

Alegou que, no âmbito das faculdades que por via do contrato de locação financeira lhe foram conferidas, celebrou com a Ré um contrato de arrendamento do imóvel objecto daquele primeiro contrato, pelo prazo e renda que indica, tendo ainda ficado acordado que a Ré não o podia subarrendar, emprestá-lo ou, por qualquer forma ou meio, oneroso ou gratuito, cedê-lo ou transmiti-lo, fosse a que título fosse, no todo ou em parte, designadamente através da cessão, a qualquer título das suas quotas, sem prévio consentimento por escrito da Autora, nem possibilitar a terceiros a sua fruição temporária por cessão de exploração.

A Ré declarou que conhecia o espaço e que o mesmo se adequava às suas pretensões, tendo-se obrigado a realizar, no locado, as obras de adaptação necessárias ao exercício do comércio de restauração e bebidas.

Todavia, e porque a Ré iniciou estas obras sem as necessárias licenças camarárias, tais obras foram embargadas e o locado encontra-se encerrado ao público desde o início do contrato, pelo que o não uso do locado constitui fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

Invocou ainda como fundamento de resolução do contrato, o não pagamento de rendas a partir de Março de 2018 e a alteração da estrutura social da Ré por via do aumento do capital social e da entrada de um novo sócio, que passou a ser maioritário, e da alteração da gerência, não consentidas pelo contrato.

Por seu turno, a Ré sustentou que o não uso do locado se deve à não realização de obras de carácter estrutural, que competiam à Autora, o que a dispensa a ela Ré da obrigação de pagar a renda enquanto tal situação se mantiver e que a alteração da sua estrutura societária, nas circunstâncias dos autos, não constitui incumprimento que, pela sua gravidade e consequências, torne inexigível a manutenção do arrendamento.

Deduziu ainda reconvenção, pedindo fosse:

- declarado que cabia à A. fazer as obras necessárias á eliminação dos defeitos estruturais do prédio verificados no auto de vistoria camarária de 29/01/2016 e indispensáveis ao gozo do local arrendado;
- a A. condenada a efetuar, dessas obras, as que extravasam o espaço da fracção arrendada e nas quais, por isso, a Ré não se lhe pode substituir, mas que são indispensáveis para o bom estado e uso da fracção arrendada;
- a A. condenada a reembolsar a Ré, com juros de mora, e mediante compensação com rendas vincendas, do que ela venha a despende com as obras que, embora a cargo da A., lhe é possível efetuar;
- condenada a A. a restituir à Ré a importância das rendas que esta lhe pagou e das que lhe venha a pagar durante o período em que, por falta de execução das obras a cargo da A., ela esteve e esteja ainda impedida de gozar a fracção arrendada;
- intimada a A. a apresentar, no prazo de 60 dias, à Câmara Municipal ..., pedido de aprovação do projeto de obras referidas em b);
- intimada a A. a concluir essas obras no prazo de 12 meses;
- declarado que o prazo contratual do arrendamento, descontado de 12 meses, se iniciará com a conclusão, pela A. das obras referidas em a).

A sentença proferida em 1.^a instância julgou a acção parcialmente procedente e, em consequência:

- a) declarou a resolução do contrato de arrendamento celebrado entre a A. e a Ré, a 28/09/2017, da fracção autónoma "A", com ocupação ao nível do (dos ... e ...), com entrada pela Rua ..., ..., em ...;
- b) condenou a Ré a restituir imediatamente a referida fracção autónoma livre de pessoas e bens;
- c) condenou a Ré a pagar à A. a quantia de € 51.250,00.
- d) considerou prejudicado o conhecimento da reconvenção.

Tendo a Ré apelado para o Tribunal da Relação ..., este, por via de acórdão proferido, julgou «a apelação parcialmente procedente nos seguintes termos:

— a acção improcede quanto ao pedido de resolução do contrato de arrendamento.

— condenou-se a Autora a realizar as obras para eliminação dos defeitos estruturais do prédio verificados no auto de vistoria camarária de 29-1-2016 e indispensáveis ao gozo da coisa, assim procedendo o pedido reconvenicional.

— Improcedendo os demais pedidos reconvencionais».

Inconformadas com esta decisão, que a Autora, quer a Ré, dela interpôs recurso de revista para o Supremo Tribunal de Justiça, o qual, por acórdão de 9/12/2021, negou ambas as revistas, registando-se um voto de vencido, no qual se exarou, em síntese:

“O aumento de capital da sociedade Ré (de 100.000 € para 600.000 €), efectuado através da entrada de um terceiro sócio, que assim assumiu por completo o controlo da sociedade, não pode deixar de se considerar, à luz do estipulado na cláusula 5.^a do contrato de arrendamento, só por si e sem necessidade de mais circunstancialismo, uma forma indirecta de transmissão do gozo do locado que integra um incumprimento grave que torna inexigível a manutenção do arrendamento”, nessa parte sendo de conceder a impetrada resolução do arrendamento.

A Recorrente Grande Cervejaria Solmar, Ld^a, não se conformando com o acórdão neste Supremo Tribunal de Justiça, interpõe recurso para uniformização de jurisprudência, nos termos dos art.ºs 688.º ss. CPCiv.

Invoca como fundamento a contradição entre esse Acórdão e o Acórdão do STJ de 24.10.2006 (Proc. n.º 06A2756, na base de dados www.dgsi.pt), no sentido de saber se operação societária efectuada pela Ré, contrariando, como contraria, a cláusula 5.ª do contrato de arrendamento comercial, permite a resolução do contrato pela Autora, de acordo com o art.º 1083.º CCiv, pois que, para além das situações tipificadas na lei, as partes podem acordar em outras situações que as partes entendam como violadoras da relação contratual, permitindo, assim, a resolução convencional.

Acrescerá que “as situações previstas nas alíneas a) a e) do art.º 1083.º do Código Civil são autênticos fundamentos de resolução do contrato que funcionam por si só, correspondendo a situações que o legislador definiu como situações de incumprimento do arrendatário que tornam inexigível a manutenção do arrendamento pelo senhorio e não meras presunções *iuris tantum* da inexigibilidade ao senhorio da manutenção do contrato. Pelo que, verificadas qualquer uma daquelas situações «nenhum juízo de valor se tem de lhe acrescentar para se constituir ou afastar o direito à resolução por parte do senhorio», ou seja, não é necessário provar-se «que, não obstante a sua ocorrência, não será inexigível ao senhorio a manutenção do contrato, afastando-se deste modo a resolução”.

Para tanto, formula as seguintes conclusões de recurso:

i) A questão fundamental que está em causa no presente recurso é aquela que foi tratada no ponto 3.2.3. do duto Acórdão de que se recorre sob epígrafe “Da resolução do contrato de arrendamento, nos termos do Art.º 1083º, n.º 2, alínea e) do Código Civil”;

ii) A este respeito foi decidido no duto Acórdão de que se recorre que, para a interpretação do Art.º 1083º do Código Civil, que as situações tipificadas nas referidas alíneas só poderão constituir fundamento de resolução do contrato “se preencherem a cláusula geral prevista no citado n.º 2, ou seja, se a sua gravidade ou consequências tornarem inexigível a manutenção do contrato pelo senhorio”;

iii) O douto Acórdão de que se recorre teve um voto de vencido, em que pese embora se tenha aderido à posição pugnada se entendeu haveria que ter em conta o domínio da liberdade contratual – autonomia das partes – e que tendo, contratualmente, sido estabelecida a impossibilidade do gozo do locado, a violação dessa impossibilidade bastaria para que o contrato pudesse ser resolvido;

iv) Ora, no Acórdão deste Supremo Tribunal de Justiça de 24.10.2006 diz-se, no sumário, que “a recorrida, e em regra, não necessitava da autorização dos recorrentes para cederem a exploração do locado”, mas, e na parte que agora releva, “como o contrato de arrendamento foi objecto de transacção efectuada pelas partes, onde se verifica que foi clausulado por estas que a cessão fica dependente do consentimento por escrito por parte dos senhorios, face ao princípio da liberdade contratual previsto no Art.º 405º do Código Civil as partes estão obrigadas a cumprir o clausulado”;

v) Esse douto Acórdão foi proferido por legislação de arrendamento agora revogada, mas, a aplicação que faz e aquela que releva para a questão em discussão, é a do Art.º 405º do Código Civil, sendo, pois, a esse respeito sobre a mesma legislação e, admitindo a resolução convencional (baseada em fundamentos aos quais as partes atribuem nos termos Art.º 405º do Código Civil eficácia resolutiva) está em conformidade com o voto de vencido proferido no douto Acórdão de que se recorre;

vi) E, contraria no domínio da mesma legislação, o douto Acórdão de que se recorre que entendeu a questão como devendo ser analisada apenas ao abrigo dos fundamentos legalmente tipificados que permitem a resolução, em contrário a interpretação feita no Acórdão de 24.10.2006 do âmbito e alcance do Art.º 405º do Código Civil;

vii) Aliás, nem se sequer se exige que as decisões sejam frontalmente opostas, bastando que sejam diversas (Abrantes Geraldês, “Recursos no Novo Código de Processo Civil, pág. 385, nota 486) e que a aplicação do Art.º 405º do Código Civil teve, nas duas decisões, interpretação diversa, a respeito da mesma situação;

viii) A doutrina do Acórdão fundamento, de resto, vem na sequência de outros Acórdãos deste mesmo Supremo Tribunal, nos quais se entendeu que é admitida a resolução convencional, a qual, “permite que através de uma cláusula resolutiva expressa as partes valorem conscientemente qual ou quais as cláusulas que têm para elas a força vital para lhes conferir o direito de

resolução” (Acórdão de 19.04.1995, in CJ/STJ 95, tomo II, pág. 39) (podendo ver-se no mesmo sentido o Acórdão de 6.04.2000, in CJ/STJ, tomo II, pág. 24);

ix) O douto Acórdão de que se recorre, na medida em que contraria o Acórdão fundamento, contraria ainda outro, o Acórdão de 5.12.2019, no qual se diz, com relevância para a matéria dos autos: “O incumprimento dessa obrigação constituirá fundamento de resolução do contrato, por parte do arrendatário, nos termos gerais ou, porventura, nas condições especialmente estipuladas pelas partes. Do contrato de arrendamento em causa consta a cláusula 10.^a, na qual, para além dos motivos genericamente previstos no artigo 1083.º do CC, se enunciam várias hipóteses, imputáveis ao arrendatário, determinativas da resolução do contrato por banda do senhorio, mas que não relevam para o presente caso. Ora, como é sabido, a resolução do contrato traduz-se num negócio jurídico unilateral dirigido à cessação imediata da relação contratual com base vinculada em fundamento legal ou em estipulação negocial, de que derive, para qualquer das partes, o direito potestativo de pôr termo ao contrato por essa via, em face de um comportamento da contraparte concretizador desse fundamento. Assim, a resolução do contrato tanto pode decorrer de disposição geral ou especial da própria lei (resolução legal) como pode ser ancorada em convenção das partes (resolução convencional), através de cláusula resolutiva, nos termos previstos e regulados, genericamente, nos artigos 432.º e seguintes do CC. No caso vertente, não existindo no contrato de arrendamento ajuizado qualquer estipulação de cláusula resolutiva a favor da arrendatária, resta-nos saber se a resolução em causa operada pela A. obedeceu aos parâmetros da resolução legal por incumprimento do senhorio à luz do quadro normativo acima convocado”;

x) O douto Acórdão de que se recorre contrariando o Acórdão fundamento, contraria ainda o entendimento deste Supremo Tribunal de Justiça patente no Acórdão de 24.05.2011, o qual refere, na parte relevante, “tutelando a lei o direito à resolução contratual por parte do senhorio e sendo o contrato de arrendamento um contrato “intuitu personae”, não vemos que haja razão para distinguir os casos ali previstos dos demais que envolvam a transmissão do gozo do locado desde que não seja “por curto período” (designação de Pires de Lima e Antunes Varela, em anotação ao mencionado artigo)”;

xi) O contrato de arrendamento é, por natureza um contrato “intuitu personae”, pelo que às partes e, sobretudo, ao senhorio não é indiferente a pessoa que ocupa a posição de arrendatário e no contrato em causa nestes autos, a sua cláusula 5.^a é absolutamente impressiva nesse sentido, reiterando de forma ainda mais evidente essa natureza “intuitu personae”, já de si

inerente ao contrato de arrendamento;

xii) E que a Ré violou a cláusula 5.^a do contrato, a qual dava a este uma natureza “intuitu personae” é evidente até para o douto Acórdão, tendo em conta a matéria de facto provada nos pontos 3.1.27 a 3.1.29 dos factos provados;

xiii) A alteração da estrutura societária da Ré, feita sem autorização da Autora, é proibida nos termos da cláusula 5.^a do contrato de arrendamento, possibilitando que outras pessoas que não aquelas com quem esse contrato foi feito, possam fruir o locado, pessoas essas que, agora, controlam totalmente a sociedade e a sua gestão;

xiv) A operação societária efectuada pela Ré contraria frontalmente a cláusula 5.^a desse contrato e permite a resolução pela Autora, pois, de acordo com o Art.º 1083º do Código Civil “qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte”, pelo que, os fundamentos que permitem a resolução não são taxativos;

xv) Para além das situações de resolução legal, assentes em situações que estando tipificadas na lei a permitem, as partes poderão acordar desde logo outras situações que entendam como violadoras e que permitam, sem mais, a denominada resolução convencional;

xvi) Como ensina Pedro Romano Martinez “por via de regra, a cláusula de resolução resulta que uma das partes pode resolver o contrato sem se discutir a gravidade do incumprimento, nem a culpa do faltoso” (“Da Cessação do Contrato”, pág. 166);

xvii) Ora, a cláusula 5.^a antes referida, contemplando uma proibição de transmissão do locado absolutamente taxativa, quando conjugada com a possibilidade de resolução do contrato, corresponde a situação convencionalmente prevista, como sendo só por si, fundamento de resolução;

xviii) Não haverá que aferir, face ao incumprimento de tal cláusula, se o comportamento foi grave ou se teve consequências no quadro negocial, bastando, face à vontade das partes contratantes expressa ao abrigo do Art.º 405º do Código Civil, que tal violação tenha ocorrido para que seja possível a resolução;

xix) O Acórdão recorrido contrariou todo este entendimento, ao determinar, que perante uma obrigação erigida em sede contratual com sendo essencial, a possibilidade de resolução teria, ainda assim, que ser escrutinada face a

outros pressupostos;

xx) A cláusula 5.^a do contrato é absolutamente clara: o contrato, tendo em conta a história e natureza do edifício - um antigo estabelecimento comercial bem conhecido em ... e situado em edifício que é património histórico - foi celebrado tendo em conta a estrutura social à data da celebração da arrendatária;

xxi) E, por essa razão, a cláusula 5.^a vai mais longe do que o regime legal, estabelecendo regras mais restritivas para essas alterações na pessoa do arrendatário, tendo sido estabelecida ao abrigo da autonomia que a estas é dada para estabelecerem o regime dos contratos que celebram:

xxii) Por isso, mesmo se estabeleceu a proibição em questão, que assenta na autonomia das partes, tem subjacentes os valores que antes se referiram e que determinam a grave consequência (de desvinculação) para o seu incumprimento;

xxiii) Ao ser estabelecida a proibição constante da cláusula 5.^a do contrato, a importância atribuída pelas partes à situação prevista, determina que uma eventual violação dessa proibição ser, por si só, suficiente para permitir a resolução;

xxiv) A importância dada no quadro contratual, por expressa vontade e determinação das partes, a tal proibição, dispensará, quando essa proibição seja violada, a aferição de outras circunstâncias, sendo desde logo possível a resolução;

xxv) Aliás, até para o douto Acórdão de que se recorre, face à prova produzida (pontos 3.1.27 a 3.1.29 dos factos provados) relativa ao contrato, a qual dava a este uma natureza "intuitu personae" é evidente que a alteração da estrutura societária da Ré, feita sem autorização da Autora, possibilitando que outras pessoas que não aquelas com quem esse contrato foi feito, possam fruir o locado, pessoas essas que, agora, controlam totalmente a sociedade e a sua gestão;

xxvi) A aclaração deste tema que é fundamento do presente acórdão de fixação de jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça é manifestamente necessária para uma melhor aplicação do direito e certeza jurídica dos intervenientes entre o instituto jurídico que é o arrendamento e a sua resolução pelo senhorio;

xxvii) A Recorrente perfilha a tese e entendimento exposto no Acórdão fundamento que se indicou (e naqueles outros que se identificaram como estando em conformidade com ele) e que está em contradição com aquele de que se recorre;

xxviii) A douta decisão constante do douto Acórdão recorrido é violadora do direito à liberdade contratual entre as partes estabelecido no Art.º 405.º, n.º 1, do Código Civil de acordo com o qual «dentro dos limites da lei, as partes têm a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos, celebrar contratos diferentes dos previstos neste código ou incluir nestes as cláusulas que lhes aprouver;

xxix) E igualmente viola o direito de propriedade do senhorio, constitucionalmente consagrado, limitando-o sem base legal, inconstitucionalidade que desde já se argui para todos os efeitos legais;

xxx) Ainda que para quem defenda a posição de que o direito de resolução está indissociavelmente ligado à cláusula geral do nº 2 do 1083º do Código Civil, a apreciação da verificação desses requisitos gerais não pode violar o princípio da liberdade contratual segundo qual cabe em primeiro lugar às partes estabelecer de antemão as situações que configuram como incumprimento grave que torna inexigível a continuidade do arrendamento ou como agora se afirma diz, «estabelecer as suas linhas vermelhas» (ver a douta posição do voto de vencido elaborado constante do douto Acórdão de que se recorre com o qual se concorda plenamente);

xxxi) Deste modo, o Acórdão Fundamento, faz uma correcta interpretação jurídica da aplicação do das alíneas a) a e) do Art.º 1083º, nº 1, do Código Civil aos contratos de arrendamento, orientação que, de há vários anos a esta parte, se vem sedimentando de forma praticamente unânime no sistema jurisprudencial português e a qual se perfilha;

xxxii) Inequivocamente, deverá o Acórdão Fundamento, figurar como pedra basilar para uniformizar jurisprudência no sentido de que: “Estando o direito de resolução está indissociavelmente ligado à cláusula geral do nº 2 do Art.º 1083º do Código Civil, a apreciação da verificação desses requisitos gerais não pode violar o princípio da liberdade contratual segundo qual cabe em primeiro lugar às partes estabelecer de antemão as situações que configuram como incumprimento grave que torna inexigível a continuidade do arrendamento.”

xxxiii) E ainda que: “As situações previstas nas alíneas a) a e) do art, 1083º do Código Civil são autênticos fundamentos de resolução do contrato que funcionam por si só, correspondendo a situações que o legislador definiu como situações de incumprimento do arrendatário que tornam inexigível a manutenção do arrendamento pelo senhorio e não meras presunções *iuris tantum* da inexigibilidade ao senhorio da manutenção do contrato. Pelo que, verificadas qualquer uma daquelas situações «nenhum juízo de valor se tem de lhe acrescentar para se constituir ou afastar o direito à resolução por parte do senhorio», ou seja, não é necessário provar-se «que, não obstante a sua ocorrência, não será inexigível ao senhorio a manutenção do contrato, afastando-se deste modo a resolução”.

O Recorrido apresentou contra-alegações, pugnando pela rejeição do recurso.

São os seguintes os Factos Provados no Processo:

1.1. A 11.05.2006. a B... SA, na qualidade de locador e a Grande Cervejaria Solmar, Lda, na qualidade de locatário, subscreveram o instrumento junto por cópia a fls. 15-20, denominado "Contrato de Locação Financeira Imobiliária n....45" cujo integral teor se dá aqui por reproduzido. (A)

1.2. No referido instrumento e na parte relativa a "Condições Gerais Contrato Locação Financeira Imobiliária "ficou a constar:

"(...)

Artigo 19 (Objecto do contrato)

1.O presente contrato tem por objecto a locação financeira do bem imóvel identificado no número 1.1. das Condições particulares. (...)

Artigo 49 (Cessão de posição contratual do locatário e sublocação)

(...)

6. Em caso de sublocação, ou cedência a qualquer título do gozo do imóvel, ou de parte deste, o locatário mantém-se, em quaisquer circunstâncias o único obrigado perante o locador, pelo cumprimento de todas as obrigações decorrentes do presente contrato, não podendo nunca a sublocação ser

oponível ao locador, restringindo-se os seus efeitos exclusivamente ao âmbito das relações entre o locatário e o sublocatário, que deverá tomar conhecimento destas disposições.

(...)

Artigo 159 (Utilização do imóvel, obras, reparações e benfeitorias)

(...)

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o locatário deve efectuar todas as obras necessárias à conservação e á manutenção da integridade e estrutura, mantendo-o em bom estado de conservação.

(...)

7. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, em face da realização de quaisquer obras de alteração, reparação ou beneficiação do imóvel, é da única, total e exclusiva responsabilidade do locatário:

a) a observância de todos os procedimentos regulamentares, legais e administrativos necessários à sua execução, incluindo obtenção de autorizações, aprovações e licenças.

(-)" (B)

3.1.3. No referido instrumento e na parte relativa a "Condições particulares " ficou a constar:

" 1. Objecto

1.1. Identificação do imóvel: Fracção autónoma designada pela letra "A" , com entrada pelos números ...06, ...06..., ...08 e ...08... da Rua ..., ocupação ao nível do ... e da ... (dos ... e ... do edifício),destinada a terciário, restaurante, do prédio urbano sito em ..., Rua ..., ..., descrito na ... Conservatória do Registo Predial ..., sob o n.º ...41, freguesia ..., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...24, freguesia ..., concelho(...)" (C)

1.4. A 28 de Setembro de 2017 a Grande Cervejaria Solmar, Lda, na qualidade de senhoria e primeira contraente e a Querido Sol, Lda, na qualidade de arrendatária e segunda contraente, subscreveram o instrumento junto por cópia a fls. 12-14v., denominado "Contrato de Arrendamento Comercial ", cujo integral teor se dá integralmente por reproduzido. (D)

3.1.5. No referido instrumento ficou consignado:

"É celebrado de boa fé o presente Contrato de Arrendamento Comercial para o exercício da actividade de comércio de restauração e bebidas, que se regerá pelo constante das cláusulas seguintes e que ambas as partes aceitam e reciprocamente se obrigam a cumprir.

Cláusula Primeira

A primeira contraente dá de arrendamento à segunda contraente, e esta toma de arrendamento, a loja correspondente à fracção autónoma "A", com ocupação ao nível do ... e da S... (dos ... e ...), com entrada pela Rua ..., ..., em ..., com salas e compartimentos para refeições, casas de banho, (...), cozinhas e arrumos, com a permissão de 300 e área bruta privativa distribuída por 2 pisos e (...) m², inscrita na matriz predial urbana sob o n....09, da freguesia ..., concelho e distrito ..., localizada na Rua ..., ... e Calçada ..., (...) ..., fracção descrita na Conservatória do registo Predial ... sob a ficha n.º...41, da referida freguesia ..., com a licença de utilização emitida em 30 de Junho de 1958 pela Câmara Municipal ... sob o n.... e com certificado energético n.º (...), válido até 14/09/2026.

Considera-se fazer parte do presente contrato quaisquer direitos ligados à exploração de esplanadas e a utilização dos móveis afectos à fracção, classificados ou não, exceto no que respeita às partes comuns da fracção autónoma do imóvel ora arrendado.

(...)

4. A segunda contraente tem conhecimento de que o imóvel ora arrendado se encontra a garantir o contrato de locação financeira (leasing imobiliário) n.º ... celebrado com o Banif -Banco Internacional do Funchal, S.A., e actualmente em vigor com o Banco Santander Totta, SA, SA (...).

Cláusula segunda

O presente contrato é efectuado pelo prazo de 7 (sete) anos, com efeitos a partir 1 de Outubro de 2017.

No fim do prazo mencionado no número anterior, o contrato de arrendamento renovar-se-á automaticamente pelo período de 2 (dois) anos caso não seja denunciado pelas partes (...)

Cláusula terceira

A renda mensal é de € 20.000,00 (..)

As primeiras doze rendas do presente contrato de arrendamento são reduzidas a 50% (..) do valor estabelecido no número anterior.

Com a celebração do presente contrato considera-se definitiva a entrega de € 40.000,00 (..) efectuada pela inquilina à senhoria, como reserva, que fica a fazer parte da caução do presente contrato, bem como se vencem a primeira e segunda rendas, no valor de € 20.000,00 (..), entregues nesta mesma data.

As rendas subsequentes vencem-se no dia oito de cada mês.

A renda estipulada fica sujeita á actualização anual em função dos coeficientes aprovados nos termos da lei a partir da 25ª renda, inclusive.

(...)

Cláusula quinta

A segunda contraente não pode subarrendar o locado, emprestá-lo ou, por qualquer forma ou meio, oneroso ou gratuito, cedê-lo, transmiti-lo, seja a que titulo for, no todo ou em parte, designadamente através da cessão, a qualquer título, das suas quotas, sem prévio consentimento por escrito da senhoria, nem sequer possibilitar a terceiros a sua fruição temporária por cessão de exploração.

Cláusula Sexta

O locado encontra-se livre e devoluto de pessoas e bens e destina-se à actividade comercial no ramo da restauração, serviços de café e bar.

A inquilina declara que conhece o espaço e que o mesmo se adequa às suas pretensões.

A inquilina fica desde já autorizada pela senhoria a realizar as obras necessárias à adaptação dos espaços à sua actividade e instalação dos seus serviços, respeitando a estrutura e segurança do prédio, bem como o património histórico inserido na fracção, classificado ou não, e cumprindo todas as formalidades previstas na lei.

Cabe á Inquilina a integral responsabilidade das obras por si realizadas ou ordenadas obrigando-se ainda a obter as autorizações administrativas necessárias, a cumprir as leis e regulamentos aplicáveis e a suportar todos os

custos inerentes ou decorrentes de tais obras, cumprindo à inquilina a concessão dos instrumentos de autorização que sejam solicitados pelas autoridades administrativas para efeitos de licenciamento do estabelecimento.

A segunda contraente declara ter conhecimento de que o espaço aqui arrendado foi objecto de " Abertura do procedimento de classificação" pela Direcção-Geral do Património Cultural (..), bem como das exigências que esta situação implica a nível das autorizações administrativas necessárias para a realização de obras.

Cláusula Sétima

1.Todas e quaisquer obras a realizar no locado pela segunda contraente durante o período de execução contratual serão sujeitas a autorização prévia, por escrito, da primeira contraente, sendo o pedido de realização de obras instruído com os respectivos elementos identificativos das obras a realizar e em cumprimento do disposto nos n.9s 3 e 4 da Cláusula anterior.

(...)

Cláusula Nona

1.A segunda contraente obriga-se, sob pena de resolução do presente contrato de arrendamento e sem prejuízo do pagamento da indemnização correspondente:

(...)

b) manter todo o património histórico contido no locado, classificado ou não em bom estado não podendo proceder á sua alteração ou retirada;

c) proceder ao pagamento antecipado da renda;

(...) (E)

1.6.A 02/11/2017 a Polícia Municipal ... procedeu à fiscalização de uma "operação urbanística na Rua ..., ... (Cervejaria Solmar), cujo promotor era a Querido Sol, Ld.^a:

I) operação essa definida como "obras de conservação ";

II) tendo sido verificado que: " Aquando da fiscalização, foi verificado que decorrem obras de conservação, em imóvel Classificado-Conjunto de Interesse Público, imóvel em vias de Classificação - Cervejaria Solmar, Ld^a, sem a

licença administrativa emitida pela CM..., que constam do seguinte:

Foram efectuadas pinturas nos tetos. Estão a efectuar limpezas nas pedras das cantarias dos vãos das portas. Foi também verificado que a fachada se encontra revestida em placas de pedra que estão ser intervencionadas, através da sua limpeza. No interior polimento dos pisos e limpezas nas pedras das paredes.

No passeio, junto da fachada, foi verificado a ocupação da via pública, com a colocação de um escadote/andaime, com cerca de 2,50 m de comprimento x 1,20 m de largura e 3,00 m de altura e um escadote de alumínio de apoio à limpeza da fachada, sem licença emitida pela edilidade."

c) que estavam a ser violadas as seguintes normas legais: "Infração ao disposto no art.º 49, n.º 2, al. d) do RJUE, aprovado pelo Decreto lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pela Lei n.º 79/2017, de 18 de Agosto"; "Contra-ordenação por infração ao disposto no art.º 129, n.º 4, do Regulamento de Ocupação da Via Pública com estaleiro de Obras, aprovado pela Deliberação n.º ...14, de 21 de Outubro de 2014"

d) e sido proposto o embargo total da obra.

1.7. Foi proposto o embargo da obra referida em 3.1.6. pelo prazo de 12 meses, a contar da data da sua execução. (G)

1.8. A 08.11.2017. o Vereador do Urbanismo da CM... determinou o embargo da obra. (H)

1.9. A 13/11/2017 a Polícia Municipal ... procedeu ao embargo administrativo da obra referida em F), " por falta de licença", tendo sido verificado, na referida data, que estavam ser " efectuadas pinturas interiores, reposição de rede de esgotos, gás e electricidade e limpezas diversas...". (I)

1.10. A 23/02/2018 a Ré deu entrada na Câmara Municipal ... de um processo de licenciamento n.º 342/.... (J).

1.11. A 13 de Novembro de 2018 o locado estava encerrado ao público. (L)

1.12. A 20 de Novembro de 2018 foi verificada a caducidade do embargo e que as obras referidas em 3.1.6. se encontravam paradas. (M)

1.13. No processo n.º 342/..., a Câmara Municipal ... enviou á Ré o ofício junto por cópia a íls. 75v, datado de 08/03/2018, com o seguinte teor:

"Vimos por este meio informar que, após uma primeira análise, o pedido de Alteração -alterações interiores apresenta algumas incorreções, de acordo com a informação e despachos em anexo.

Para dar seguimento ao processo acima identificado deverá corrigir e/ou entregar os elementos indicados (..) no prazo de 15 dias úteis, contados a partir do terceiro dia da data do registo da presente notificação, sob pena de rejeição do pedido". (N)

1.14. A ré não procedeu á entrega dos elementos solicitados. (O)

1.15. No processo n.º 342/..., foi apresentada à Chefe da Divisão de Saneamento Liminar e Apoio ao Licenciamento do Departamento de Apoio à Gestão Urbanística a seguinte informação: "Refere-se o presente processo a um licenciamento de obras de alteração com o n.º 342/..., de 23 de Fevereiro de 2018.

Consultado o sistema informático, verificou-se que deu entrada em 08/12/2018 um novo pedido de Licenciamento de obras de conservação para o mesmo local que originou o processo 2267/....

De acordo com o Código de Procedimento Administrativo (..) " O procedimento é declarado extinto quando o órgão competente para a decisão verifique que a finalidade a que ele se destinava ou o objecto da decisão se tornaram impossíveis ou inúteis."

Face ao exposto (..) propõe-se o arquivamento do presente processo por impossibilidade ou inutilidade superveniente", tendo a mesma determinado o arquivamento do processo. (P)

1.16. O processo 2267/... foi objecto de desistência da Ré. (Q)

1.17. A 28.01.2019. a Ré deu entrada a um novo processo de licenciamento, que recebeu o n.º 159/.... (R)

1.18. A 12/02/2019 o locado estava encerrado ao público (S)

1.19. A partir de Março de 2018 (inclusive) a Ré não pagou as rendas. (T)

1.20. A 22 de Junho de 2018 a A., através do seu Ilustre Mandatário, enviou á Ré uma carta interpelando-a para proceder ao pagamento das rendas, acrescidas da indemnização legal, sob pena de resolução do contrato. (U)

1.21. A 09 de Novembro de 2018 a Ré procedeu ao depósito na conta bancária da A. da quantia de € 110.000,00. (V)

1.22. A A. imputou a referida quantia ao pagamento das rendas de Março de 2018 a Setembro de 2018, acrescidas da penalização de € 50%, à renda de Outubro de 2018 acrescida da penalização de 50% e a parte da renda de Novembro de 2018. (X)

1.23. A 08 de janeiro de 2019 a Ré depositou na conta da A. a quantia de € 15.000,00. (Z)

1.24. A A. imputou a referida quantia ao pagamento do remanescente da renda de Novembro de 2018 e a parte da Dezembro de 2018. (AA)

1.25. A 25 de janeiro de 2019 a Ré depositou na conta da A. a quantia de € 15.000,00, que a A. imputou ao pagamento do remanescente da renda de Dezembro de 2018 e a parte da penalização referente à renda de Dezembro de 2018. (BB)

1.26. A 05 de Fevereiro de 2019 a Ré depositou na conta da A. a quantia de € 15.000,00, a qual imputou ao pagamento da penalização relativa à renda de Dezembro de 2018 e parte da renda de janeiro de 2019. (CC)

1.27. Pela ap. ...18 foi inscrita a constituição da sociedade Ré, a qual foi matriculada sob o NIPC ..., tendo como capital social € 100.000,00, sócios AA e BB, cada um com uma quota de € 50.000,00 e gerentes os sócios. (DD)

1.28. Pela ap. ...14 foram inscritas alterações ao contrato de sociedade, nomeadamente o aumento do capital social de € 100.000,00 para € 600.000,00, sendo o aumento (€ 500.000,00) subscrito pela nova sócia "I.... - restauração e Comércio de Vestuário, Lda" e alterada a gerência da sociedade que passou a pertencer a CC, DD e EE. (EE)

1.29. Não foi solicitada autorização á A. para as alterações referidas em 3.1.28.(FF)

1.30. Está descrito na CRP ..., freguesia ..., sob a ficha 441/20..., um prédio urbano sito na Rua ..., composto de ..., ..., ..., cuja implantação no solo não é uniforme, tendo o corpo central, recuado a partir do ... andar, em cada uma das extremidades norte e ..., um corpo mais elevado, recuado ao nível do ... andar. Área coberta (...) dependência coberta para ginásio (...). Tendo pátios, recreios descobertos e logradouros com a área de (...). (GG)

1.31. Pela ap. ...5 de 2005/12/23 foi inscrita a constituição de propriedade horizontal, tendo o referido prédio passado a ser a constituído por duas fracções autónomas: A e B, sendo do uso exclusivo da fracção "B" todas as parcelas do logradouro, incluindo o recinto de jogos descoberto, a piscina com snack-bar, a mata arborizada e o restante terreno livre circundante. (HH).

1.32. A fracção autónoma designada pela letra "A" tem entrada pelos números ...06, ...06..., ...08 e ...08... da Rua ... - ocupação ao nível do ... e da ... (dos ... e ... do edifício) destinada a terciário - restaurante. (II)

1.33. A fracção autónoma designada pela letra "B" tem entrada pelo ... do n.º ... da Rua ... (corpo norte) - composta por uma ocupação ao nível do ..., ..., primeiro, segundo, terceiro e quarto andares - destinada a terciário. (JJ)

1.34. Pela ap. ...72 de 2018/06/26 foi inscrita a aquisição da referida fracção a favor de (LL)

1.35. Pela ap. ...36 de 2018/06/26 foi inscrita a aquisição a favor de C..., Lda. (MM).

1.36. A 28 de Janeiro de 2016. A Câmara Municipal ... realizou uma vistoria ao prédio sito na Rua ..., ..., tendo elaborado o "Auto de Vistoria n.º 194/AUT/...", datado de 08/03/2016 e junto por cópia a fls. 107-108v. cujo integral teor, dada a sua extensão, se dá aqui por reproduzido. (MM duplicado)

1.37. No referido Auto ficou a constar, nomeadamente, o seguinte:

" (...)

Interiormente, verificam-se as seguintes deficiências:

- Na ocupação com o n.º 106/108 A (restaurante/pastelaria Solmar): no espaço correspondente à pastelaria (piso térreo) - vestígios de infiltrações, na forma de eflorescências salitrosas, numa vasta zona do teto junto ao balcão; nas cozinhas do restaurante/cevejaría (piso térreo) - ligeiros vestígios de infiltrações salitrosas no teto da copa, vestígios de infiltrações, designadamente eflorescências salitrosas e manchas de humidade, na zona do teto junto à parede de tardoz (presumivelmente de contenção de terras) e eflorescências e vestígios de escorrências ao longo do rodapé na mesma parede, verificando-se igualmente o alagamento de zonas do pavimento confinantes com a parede referida; na escada de acesso ao piso superior, localizada na cozinha - escada com zonas alagadas de água e elementos do

revestimento dos degraus, tipo ladrilhos, fraturados e em falta; no vestiário feminino (piso superior) - zona localizada com eflorescências salitrosas e manchas acastanhadas na parede de tardo e paredes e teto no interior do armário da conduta de extracção de fumos integralmente enegrecidos de humidade; na copa (piso superior) - fortes vestígios de infiltrações no teto em grandes áreas, designadamente machas acastanhadas de humidade, eflorescências salitrosas e revestimento aluído e em risco de queda, presumivelmente provenientes da rede de águas residuais da cozinha localizada no piso superior e pertencente ao bar/restaurante denominado " 19 andar", com acesso pelo vão de porta n.º ... da Rua ...; no corredor de acesso às diversas instalações de serviço - eflorescências salitrosas em paredes e zona do teto junto ao acesso aos balneários com fortes vestígios de infiltrações apresentando o revestimento aluído e em risco de queda, assim como o banzo inferior de uma viga metálica à vista já corroída; vestiário masculino - azulejos em falta numa zona da parede; caixilho do vão de porta de acesso à Rua particular na fachada lateral com vidro fraturado e em falta numa pequena zona; na casa de banho dos homens do restaurante/cervejaria no piso térreo - vestígios de infiltrações, na forma de eflorescências salitrosas, numa vasta extensão da zona superior das paredes; na escada na cozinha do restaurante/cervejaria de acesso ao piso superior - parede comum com a casa de banho com vestígios de infiltrações (eflorescências salitrosas) presumivelmente provenientes da rede de abastecimento de água; no restaurante/cervejaria - eflorescências salitrosas e revestimento empolado numa zona da parede comum com a pastelaria e com as copas de apoio à mesma, ao nível dos dois pisos; restante espaço da ocupação em regular estado de conservação.

(...)

- Na caixa de escada principal: fortes vestígios de infiltrações generalizadas, com desenvolvimento de fungos, de natureza pluvial provenientes da cobertura, em grandes áreas das paredes e do teto ao nível do último andar, encontrando-se o revestimento da parede confinante com o patim intermédio (parede que se estende até ao sub-céu), aluído e em risco iminente de queda, apresentando á vista a estrutura de madeira com as tábuas costaneiras apodrecidas, assim como o fasquiado em falta e em avançado estado de apodrecimento, tendo sido colocadas placas de poliestireno expandido na zona superior da parede a substituir o revestimento aluído, as quais se encontram soltas indiciando risco de aluimento; ao nível do 29 e 39 andar também se verificam vestígios de infiltrações generalizadas de natureza pluvial nos tetos e nas paredes confinantes com o patim intermédio, no seguimento do verificado no último piso, mas menos acentuadamente; ao nível da cobertura é

possível observar através de um vidro em falta no envidraçado do sub-céu, a caixilharia da clarabóia corroída e com vidros fraturados; tintas empoladas e em falta pontualmente em paredes e em tetos.

- Na caixa de escada de serviço confinante com a fachada lateral: tábuas de soalho de alguns patins fissuradas/fendidas, vestígios de infiltrações numa zona localizada na parede de fachada lateral ao nível do 4º andar e eflorescências salitrosas acompanhadas de manchas de humidade na parede ao nível do piso térreo;

- No pavilhão desportivo/campo de jogos: vestígios de infiltrações generalizadas de natureza pluvial, designadamente manchas escuras de humidade e vestígios de escorrências, na zona superior das paredes em vastas extensões, provenientes da cobertura;

- Na escada interior de ligação do pavilhão desportivo/campo de jogos com a escada anterior de acesso ao ...: fortes vestígios de infiltrações generalizadas nas paredes e no teto, com desenvolvimento de fungos e humidade persistente.

- No complexo da piscina (presentemente desactivado): nos balneários e nas instalações sanitárias - em regular estado de conservação, verificando-se alguns vidros aramados fraturados; na piscina/tanque vestígios de infiltrações salitrosas numa vasta extensão do tecto junto às armaduras de iluminação, pronunciando risco de curto-circuito e grelhas dos sumidouros/ralos partidos e em falta, podendo causar quedas acidentais por tropeçamento; a cobertura da piscina/tanque apresenta diversas chapas acrílicas em falta permitindo a entrada abundante de água da chuva e originando o alagamento do pavimento em grandes áreas (...)

Face ao exposto e do que foi dado observar, de que resulta insegurança e insalubridade, os técnicos emitem por unanimidade o seguinte parecer:

1 -O edifício é recuperável

2 - Os elementos estruturais que oferecem maior risco são:

2.1. - O pavimento da sala de arquivo do ... andar (...)

2.2.- A estrutura de madeira de paredes do ... andar (...)

3- As causas de insegurança e de insalubridade devem-se, essencialmente, à falta de realização de obras periódicas de conservação e às fortes infiltrações

ocorrem através das coberturas do edificado.

4 - Deverá ser determinado:

4.1. Reparação e consolidação dos elementos descritos nos pontos 2.1. e 2.2.

4.1.2. Reparação das coberturas do edificado, incluindo a cobertura do complexo da piscina e do pavilhão desportivo/campo de jogos, substituindo todos os elementos que se encontrem deteriorados e em falta, ao nível dos revestimentos, estruturas de suporte e dos sistemas de drenagem de águas pluviais;

(...)

8 -De acordo co as fichas de avaliação apenas, foi avaliado o estado de conservação da totalidade do edifício, tendo-se obtido os seguintes níveis de conservação:

- Edifício e outras partes comuns: Nível 2 - Mau - N.º Ficha (3030);

- Fracção Rua ... (restaurante/cervejaria Solmar): Nível 2 - Mau - N.º Ficha (189421);

- Fracção Rua ..., n.º ... (...): Nível 2 - Mau - n.º de ficha (189441).

(...)" (NN)

1.38. A A. teve conhecimento do referido Auto de vistoria. (OO)

1.39. A A. não deu conhecimento á Ré do conteúdo do Auto de vistoria. (PP)

1.40. Por despacho de 31/05/2017 do Vereador FF, foi determinada a execução de obras de conservação do imóvel, com o prazo de 60 dias úteis para o início dos trabalhos e de 9 meses para a sua conclusão. (QQ)

1.41. A A. foi notificada do referido despacho e o fim do prazo para o início das obras ocorreu a 21/11/2017 e o prazo de conclusão a 21/08/2018. (RR).

Está ainda provado por não impugnado que:

2.1. A 02 de Agosto GG, na qualidade de gerente da Grande Cervejaria Solmar, Ld.a subscreveu o documento junto por cópia a fls. 152, com o seguinte teor:
"GG (...) gerente da Grande Cervejaria Solmar, Ld^a, com sede na Rua ..., ..., ...

(...) declara que reserva o imóvel acima identificado até ao próximo dia 30 de Setembro, para dar de arrendamento à senhora BB ou a empresa da qual seja sócia, para o efeito, que será outorgado e negociado até ao indicado dia 30 de setembro.

Da instrução resultou provado que

3.1. A fracção autónoma designada pela letra "A" é constituída por um conjunto de diversos espaços, distribuídos por um piso térreo (sala de refeições - com um balcão situado do lado esquerdo de quem entra pela porta principal e um painel de azulejos situado em frente e do lado esquerdo do mesmo uma escada de acesso à mezzanine - e cozinha sem qualquer abertura para o exterior e situada a uma cota inferior á do terreno exterior, quer a ... quer a ...) e outros situados no piso elevado (mezzanine situada do lado esquerdo de quem sobe as escadas, copa, vestiários e diversas instalações de serviços e corredores interligados de forma labiríntica, muitos deles, também, sem qualquer abertura para o exterior e situados a uma cota inferior á do terreno exterior, situado quera ... quer a ...).

3.2. Verificam-se infiltrações:

A) no painel de azulejos;

B) na escada de acesso á mezzanine a partir da sala de refeições e na parede que confronta com a mesma;

C) no teto da sala de refeições;

D) no teto da mezzanine;

E) na parte superior do posto de transformação;

F) nas paredes junto ao chão da divisão que foi em tempos o escritório;

G) na cozinha;

H) em corredores, escada de acesso do piso superior à cozinha e outras instalações, cuja exacta função não foi possível identificar;

I) no nicho do quadro eléctrico.

3.3. As infiltrações referidas:

- nas alíneas a), b) e), f), g), h) e i), têm origem não concretamente apurada, mas que poderá ser águas da chuva infiltradas na fracção B e/ou águas impregnadas no solo exterior às paredes limítrofes da fracção A, situadas a ... e ...;

- nas alíneas c) e d), são de água das chuvas que entraram na fracção B, situada na parte superior da fracção A.

3.4. Tais infiltrações provocam:

i) a existência de água:

A) no chão da mezzanine;

B) no chão da cozinha

C) no piso da escada de acesso do piso superior à cozinha;

D) no nicho do quadro eléctrico;

ii) o risco de queda do painel de azulejos, deterioração e queda do estafe dos tetos e deterioração do madeiramento de suporte do mesmo e, no que diz respeito ao quadro eléctrico, corte de energia e incêndio;

3.5. As situações referidas nas alíneas a), b), e), f), g), h) e i) do ponto 3.3.2. são anteriores a, pelo menos, 2017.

3.6. A situação referida na alínea c) do ponto 3.3.2. data de, pelo menos, finais de 2018.

3.7. A situação referida na alínea d) do ponto 3.3.2. verifica-se desde data não concretamente apurada, mas posterior a Setembro de 2019.

3.8. As situações referidas no ponto 3.3.2. impedem a utilização da fracção autónoma designada pela letra "A" para a actividade de comércio de restauração e bebidas.

3.9. A Ré, através do seu Ilustre mandatário, endereçou á A., que a recebeu a 06/12/2018, a carta junta por cópia a fls. 116 -116v com o seguinte teor:

" (...)

Venho mais uma vez a pedido da minha constituinte (...) "Querido Sol, Lda" (...) interpelar Vossas Excelências no sentido de, definitivamente, tomarem

posição quanto aos assuntos que se encontram pendentes de resolução no imóvel, objecto do contrato de arrendamento supra mencionado, visto este necessitar de obras estruturais, urgentes, uma vez que se pode constatar o seguinte:

Na zona correspondente á pastelaria (piso térreo) existem infiltrações de água e visualização de eflorescências salitrosas numa vasta zona junto ao tecto e pavimentos;

Nas cozinhas do restaurante/mercearia (piso térreo) existem infiltrações de água, sendo visíveis eflorescências salitrosas no tecto da copa e na parede a tardoz;

Na escada de acesso ao piso superior, localizada na cozinha, esta encontra-se alegada na zona dos degraus e patamar existindo ainda uma grande infiltração na zona do quadro eléctrico, com águas a escorrer nas paredes do mesmo;

Na copa (piso superior) há grandes vestígios de infiltrações no tecto, em áreas muito significativas, com manchas de humidade nas paredes, revestimentos soltos e caídos, presumivelmente provenientes da rede de águas residuais da cozinha;

Na zona do salão encontram-se vestígios de infiltrações ao nível da cobertura, na zona dos pilares (há falta de pastilhas de revestimento do elemento estrutural), na zona da bancada do peixe existe uma grande infiltração e escorrências nas paredes;

Na zona do balcão confinante com a bancada de peixe existe uma grande infiltração de água, em queda constante para o pavimento, para além do empolamento da pintura do tecto, onde também existem grandes bolsas de água;

A zona do painel de azulejos do salão encontra-se num estado muito degradado, com azulejos caídos, outros soltos e com eflorescências salitrosas visíveis em todo o painel, o qual tem as respectivas juntas em muito mau estado e outras zonas de azulejo completamente solto, sendo igualmente visível o descolar dos mesmos na zona de ligação à parede onde estão as infiltrações de águas.

O que se acaba de descrever é, muito resumidamente, o conjunto dos defeitos/anomalias visíveis e que impedem a utilização do imóvel ao fim a que se destina e que foi objecto do contrato de arrendamento supra mencionado.

A realização de obras estruturais é, nos termos da lei, uma competência do senhorio, sendo neste caso a sua concretização premente, uma vez que sem estas, de nada servem quaisquer outras que o inquilino possa realizar no locado.

Acresce que, desde a data da celebração do contrato de arrendamento e até ao presente momento é absolutamente inviável - pela necessidade urgente de realização de obras estruturais e também por razões legais que se prendem com a Câmara Municipal ... - a utilização do imóvel para o fim que se encontra previsto no contrato de arrendamento, sendo certo que todas as rendas se encontram liquidadas e, conseqüentemente, em dia.

Porque assim é, interpelamos Vossas Excelências para a realização das obras cuja realização -como já se referiu - compete ao senhorio, concedendo o prazo de um mês para a realização das mesmas, visto ser impossível dar início á execução do contrato de arrendamento, prazo esse findo o qual, se nada for realizado para tornar o imóvel apto ao objecto do contrato de arrendamento em alcançado nenhum acordo com o inquilino, outra solução não termos que não seja a execução das obras por conta do inquilino e procedendo á respectiva compensação com as rendas a liquidar mensalmente".

3.10. A A. respondeu, enviando à Ré, que a recebeu, a carta datada de 07/01/2019 junta por cópia a fls. 118v-119 com o seguinte teor:

"Acusamos a recepção da comunicação que nos enviou com a data de 5 de Dezembro de 2018.

Aquando da celebração do contrato de arrendamento foi feita a vistoria do locado por parte da representada de V.Exa. que comprovou a situação deste, o aceitou no estado em que se encontrava e se obrigou a realizar as intervenções necessárias para o adequar ao fim a que se destina. A responsabilidade pela manutenção das canalizações do locado é também da representada de V.exa, pelo que não lhe assiste qualquer razão naquilo que é invocado nas alíneas a) a f) da comunicação a que se responde. Mais, a existir qualquer problema no locado cuja origem esteja relacionada com as partes comuns do edifício revelar-se-á necessário fazer uma vistoria em conjunto com representantes do Condomínio, a qual iremos desde já promover.

O painel de azulejos a que se refere a alínea g) da comunicação a que se responde tem elevado valor arquitectónico pelo que, pese embora a obrigação da representada de V.Exa assumida em realizar obras no locado, como esta

bem sabe, a recuperação de tal painel foi por nós excepcionada. E o seu restauro apenas não foi ainda por nós realizado porque a representada de V.ixa ainda não realizou as, necessariamente prévias, intervenções a que se obrigou.

3.11. Não sendo feitas, em primeiro lugar, obras de impermeabilização, as eventuais obras de reparação dos danos provocados pelas infiltrações (empolamentos, eflorescências salitrosas, estuques apodrecidos, formações calcárias) e pinturas, não são suficientes para permitir a utilização do local e ficam sujeitas a rápida deterioração.

3.12. A A. não entregou à Ré recibo de nenhuma das quantias recebidas a título de renda.

3.13. A fracção autónoma designada pela letra "A" carece da realização das seguintes obras:

A) tratamento especializado do painel de azulejos tendo em vista o seu restauro e conservação;

B) remodelação das redes de infraestruturas elétrica, água e residuais;

C) injeção de fendas de desligamento das paredes de alvenaria de pedra, com aplicação de grout á base de cal hidráulica nas fissurações;

D) reforço da parede em alvenaria de pedra, com argamassa projectada constituída por cal aérea, cimento branco, areia amarela e areia lavada, incluindo camada de aderência e camada de enchimento e reforço em rede de acção electro-soldada, chumbada á parede;

E) tapagem de furos e fendas existentes nas cantarias;

F) remoção integral das betonilhas existentes e dos pavimentos construídos sobre os pavimentos originais, a manter;

G) impermeabilização da fracção, reparação dos danos causados pelas infiltrações e pinturas;

H) reposição da pedra e dos revestimentos cerâmicos em falta, nas paredes das zonas de balcão/atendimento, ou a sua substituição por peças semelhantes;

I) reparação e desoxidação da cantaria da fachada exterior;

J) limpeza de graffiti e cartazes, protecção das superfícies tratadas e manutenção das mesmas.

Não resultou provado que:

4.1. A cláusula 3ª n.º 2 do instrumento referido no ponto 3.1.5., em que ficou consignado que "As primeiras doze rendas do presente contrato de arrendamento são reduzidas a 50% (...) do valor estabelecido no número anterior.", baseou-se na previsão, pelas partes, dum período máximo de 12 meses para a realização das obras.

4.2. A 20 de Setembro de 2017 a A. tinha realizado obras na fracção autónoma designada pela letra "A" que resolveram as questões elencadas ponto 3.1.37., na parte relativa à "(...) ocupação com o n.º 106/108 A (restaurante/pastelaria Solmar): ...".

Factos Aditados

Em desenvolvimento dos factos provados e supra descritos 3.1.2 e ao abrigo do disposto no art. 607º, nº 4, aplicável por via da sucessiva remissão dos arts. 663º, nº 2 e 679º, todos do CPC, considera-se, atento o teor das atas das assembleias gerais dos condomínios juntos aos autos, ainda assente que:

3.14. Na cláusula 6º do denominado "Contrato de Locação Financeira Imobiliária nº ...45 aludido no ponto 3.1.1. dos factos provados, estipulou-se que «Em caso de sublocação, cedência a qualquer título do gozo do imóvel, ou de parte deste, o locatário mantém-se, em quaisquer circunstâncias o único obrigado perante o locador, pelo cumprimento de todas as obrigações decorrentes do presente contrato, não podendo nunca a sublocação ser oponível ao locador, restringindo-se os seus efeitos exclusivamente ao âmbito das relações entre o locatário e o sublocatário, que deverá tomar conhecimento destas disposições».

3.15. No denominado "Contrato de Locação Financeira Imobiliária nº ...45 aludido no ponto 3.1.1. dos factos provados e na parte relativa a "Condições Gerais Contrato Locação imobiliária", ficou, para além do mais, a constar:

"Artigo 152 (Utilização do imóvel, obras, reparações e benfeitorias)

(...)

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o locatário deve efectuar todas as obras necessárias à conservação e à manutenção da integridade e estrutura, mantendo-o em bom estado de conservação.

(...)

7. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, em face da realização de quaisquer obras de alteração, reparação ou beneficiação do imóvel, é da única, total e exclusiva responsabilidade do locatário:

a) a observância de todos os procedimentos regulamentares, legais e administrativos necessários à sua execução, incluindo obtenção de autorizações, aprovações e licenças.»

É a seguinte a fundamentação jusconclusiva relevante do Acórdão deste Supremo Tribunal de Justiça de 24/10/2006, proferido no pº nº 06A2756:

“Conforme tem vindo a ser defendido pelo S.T.J., a cessão de exploração do estabelecimento é um contrato atípico, não lhe sendo aplicáveis as disposições legais específicas do contrato de arrendamento, designadamente a regra vinculística da renovação obrigatória.”

“Para suprir as omissões do preceito há que recorrer às disposições gerais sobre os contratos.”

“Com efeito, só aos locatários a lei impede a cessão onerosa, a sublocação e o comodato, excepto se ela o permitir ou o locador o autorizar, sob pena de este poder resolver o contrato (art. 64º nº 1, al. f) do RAU), a menos que tenha reconhecido o beneficiário da cedência como tal ou, ainda, na situação da al. g) do art. 1038º do C.Civil, no caso da comunicação lhe ter sido fita por este (art. 1049º do C.Civil).”

“Não existem, assim, afinidades entre estes contratos e o de cessão de exploração de estabelecimento comercial, não estando os contraentes deste último obrigados a obter a autorização prévia do senhorio, já que o cedente conserva a titularidade da relação locatícia, não se transmitindo o arrendamento (neste sentido, veja-se Aragão Seia, Pinto Furtado, Pais de Sousa e Januário Gomes, Acs. do S.T.J. de 20.10.1992, 7.2.95, 6.5.98 e de 29.9.98).”

“Assim sendo, naturalmente se chega à conclusão de que, em regra, a recorrida não necessitava da autorização dos recorrentes para cederem a exploração do locado.”

“No entanto, no caso em apreço, constata-se que o contrato de arrendamento que ora se discute foi objecto de transacção efectivada pelas partes, como aliás resulta da factualidade declarada assente, tendo ficado provado (nº 8 dos factos provados) que: "B) Para a hipótese de cessão de exploração que a arrendatária pretenda levar a efeito, a mesma cessão fica dependente do consentimento por escrito por parte dos senhorios".

“Nesta sede, importará, assim, o princípio de acordo com o qual as partes, os contraentes, têm a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos, incluindo nestes as cláusulas que lhes aprouver - é o nuclear e determinante "princípio da liberdade contratual", previsto no artigo 405º do Código Civil.”

“Assim, Recorrentes e Recorrida, estipularam, livre e voluntariamente a mencionada cláusula e, no seu seguimento, em 1 de Setembro de 1992, os primeiros subscreveram a declaração cuja cópia consta de fls. 26 dos autos, na qual consta "que dão o seu consentimento à sociedade Empresa-A, com sede em ..., ..., ... para esta ceder a exploração do ... a terceiros por um período de seis anos com início em um de Outubro de 1992 - noventa e dois - e termo em 30 - trinta de Setembro de 1998 - noventa e oito, comprometendo-se a vir à escritura de cessão dar o seu consentimento, devendo, para este efeito, serem avisados com a antecedência mínima de oito dias".

“Consequentemente, os recorrentes autorizaram por seis anos apenas, a aludida cessão, daí que findo o aludido prazo de seis anos, não restaria à Recorrida outra alternativa que não fosse a de solicitar aos Recorrentes autorização para uma nova cessão - o que não aconteceu.”

“Pelo que têm razão os recorrentes, quando afirmam que "mantendo-se este clausulado contratual plenamente válido e em vigor, não poderia nunca, nem a sentença de primeira instância, nem o acórdão recorrido, (...) fazer «tábua rasa» do contratado entre as partes, assumindo as posições e perspectivas que assumiram (...), sob pena de violação do disposto no artigo 405º do Código Civil".

“Significa, assim, que após o mencionado prazo dos seis anos, a cessão não foi autorizada pelos recorrentes, sendo certo que foram as partes que, previamente tinham clausulado da necessidade da autorização dos senhorios

para a outorga dessa cessão a terceiros.”

“Significa, pois, estar-se perante uma violação contratual, (art. 64.º, n.º 1, al. f), do R.A.U.) não importando debater, neste conspecto, se, efectivamente se está perante uma situação que importa e se releva ter havido, ou não, autorização do senhorio para a efectivação da cessão, não obstante o enquadramento jurídico feito "supra", já que as partes clausularam essa mesma necessidade e que não pode ser naturalmente arredada, face ao regime legal contido no citado art. 405º do C.Civil.”

Por despacho do relator de 09/5/2022, foi decidido não admitir a peticionada uniformização.

O Reclamante requer agora que a Conferência se pronuncie, nos termos do disposto no art.º 692.º n.º 2 CPCiv.

Para o efeito, alega como segue, em resumo:

- O douto Acórdão fundamento foi proferido por legislação de arrendamento agora revogada, mas, a aplicação que faz e aquela que releva para a questão em discussão, é a do Art.º 405º do Código Civil, sendo, pois, a esse respeito sobre a mesma legislação.

- A questão essencial é a de saber qual o âmbito e o alcance da autonomia das partes quando por elas seja fixado (directa ou indirectamente) convencionalmente um fundamento de resolução do contrato:

- Se, como se entendeu, no Acórdão de que se recorre essa autonomia se encontra limitada, tendo, mesmo quando verificado o fundamento de resolução, que tal fundamento ser analisado ao abrigo de um princípio geral de resolução;

- Ou, se como se entendeu no Acórdão de 24.10.2006 (e no voto de vencido lavrado no Acórdão de que se recorre) que se as partes convencionaram um fundamento de resolução, ao abrigo da sua autonomia privada, bastará a sua verificação para que a resolução seja admissível, independentemente da gravidade e consequências desse fundamento.

- Assim, o que se pretende será determinar a interpretação do Art.º 405º do Código Civil, e, como tal alcance, da autonomia das partes quando por estas sejam fixados fundamentos de resolução de um contrato.

Opôs-se a Reclamada, pugnando pela rejeição do recurso.

Por igual, a Reclamada veio requerer a reforma do despacho do relator, com rectificação de “erro material”, nos termos e para os efeitos do art.º 614.º CPCiv, para que dúvidas não restem sobre a questão de nunca se ter provado a violação da cláusula 5.ª do contrato de arrendamento, facto já dado como assente.

Conhecendo:

I

Como é sabido, resultando da doutrina mais consagrada, o recurso extraordinário para uniformização de jurisprudência depende, entre outros, das seguintes condicionantes:

- contradição entre o acórdão recorrido e outro acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, relativamente á mesma questão fundamental de direito (não se exigindo, embora, que as decisões sejam frontalmente opostas, mas que sejam diversas);
- carácter essencial da questão em que se manifesta divergência em ambos os arestos;
- identidade substantiva do quadro normativo em que se insere a questão (assim, **Abrantes Geraldês**, *Recursos no Novo C.P.C.*, 2013, pgs. 385 e 386).

O Autor/Recorrente faz, nas doutas alegações de recurso, referência incidental a diversas decisões do Supremo Tribunal de Justiça, enquanto suporte da respectiva tese de contradição jurisprudencial, mas o acórdão que identifica como acórdão fundamento, como era respetivo ónus identificar, nos termos dos **n.ºs 1 e 2 do art. 688.º** CPCiv, é o **Ac. S.T.J. 24/10/2006**, n.º 06A2756, constante de www.dgsi.pt.

II

O acórdão fundamento debruça-se sobre um contrato de cessão de exploração de estabelecimento comercial, tal como era referenciado, na lei ali aplicada, pelo disposto no **art.º 111.º n.º 1** do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo D.-L. n.º 321-B/90, de 15/10.

Partiu do princípio de que este contrato de cessão de exploração se encontrava excluído do âmbito do contrato de locação ou da subespécie do arrendamento, antes atípico e sujeito ao princípio geral da liberdade contratual, sendo-lhe inaplicáveis as normas excepcionais de outros tipos contratuais, mesmo afins - **art.º 111.º** RAU.

Designadamente, o contrato afastava-se da regra vinculinística da renovação obrigatória.

Todavia, discutia-se ali a resolução de um contrato de arrendamento, englobando determinado prédio e o estabelecimento comercial nele instalado, a respeito do qual se havia clausulado que, “para a hipótese de cessão de exploração que a arrendatária pretenda levar a efeito, a mesma cessão fica dependente do consentimento por escrito por parte dos senhorios”.

Ora, no caso, tendo sido verificada uma cessão não autorizada, porque contrariando o consentimento do senhorio para a cessão de exploração, consentimento esse clausulado no contrato ali apreciado, concluía o acórdão verificar-se uma violação contratual capaz de fundamentar a resolução do contrato, à luz do elenco do **art.º 64.º n.º 1 al. f)** do RAU.

Esta norma é expressamente citada como fundamento da resolução contratual, embora tal consequência resolutiva decorra, não da configuração em abstracto ou à luz da lei, do contrato de cessão de exploração, mas da liberdade contratual privada e da cláusula de consentimento do senhorio que as partes assumiram, liberdade contratual citada de que o **art.º 405.º n.º 1** do Código Civil é expressão firme.

Diga-se que a revista veio a ser negada, não por força do fundamento (afirmado) de resolução do contrato, mas antes por via da caducidade da causa resolutiva, nos termos das normas do aplicável **art.º 65.º n.ºs 1 e 2** do RAU.

O segmento do acórdão fundamento que afirmou a existência de uma causa de resolução do contrato foi assim condicionante essencial da decisão proferida - não mero *obiter dictum* (veja-se **Miguel Teixeira de Sousa**, *Estudos sobre o Novo Processo Civil*, 1997, pgs. 556 e 557).

III

De igual forma o acórdão recorrido partiu da cláusula 5.^a do contrato de arrendamento comercial, acordada no quadro da liberdade contratual das partes (prevista no **art.º 405.º** do Código Civil).

Tal cláusula é do seguinte teor - “A segunda contraente não pode subarrendar o locado, emprestá-lo ou, por qualquer forma ou meio, oneroso ou gratuito, cedê-lo, transmiti-lo, seja a que título for, no todo ou em parte, designadamente através da cessão, a qualquer título, das suas quotas, sem prévio consentimento por escrito da senhoria, nem sequer possibilitar a terceiros a sua fruição temporária por cessão de exploração”.

Analizou, porém, a cláusula referida no quadro do disposto no **art.º 1083.º n.ºs 1 e 2** do Código Civil, quanto ao efeito resolutivo do contrato que pudesse decorrer do incumprimento dessa referida cláusula.

E mais adoptou, por maioria, o entendimento daqueles que defendem que as situações previstas nas diversas alíneas do **n.º 2 do art. 1083.º** (entre elas, na **al. e**), a “cessão total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio”) não podem ser desligadas da cláusula geral resolutiva constante do corpo da norma - “incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento”.

Concluiu, com base em doutrina e jurisprudência relevantes, que o conceito de inexigibilidade na manutenção do contrato de arrendamento há de ser determinado com base num juízo objectivo e concreto de ponderação e proporcionalidade entre a intensidade concreta e o grau de censurabilidade da violação contratual cometida e a gravidade objectiva do efeito que lhe corresponde.

E assim, para o caso dos autos, afirmou que, “apesar de estarmos perante uma situação susceptível de objectivamente preencher a previsão da **al.e**), do **n.º 2, do art.º 1083.º** e de integrar violação da cláusula 5.^a do arrendamento em causa, na medida em que o referido aumento de capital implicou não só novos titulares do capital social, mas permitiu também o domínio da Ré sociedade

por pessoas novas”, entendeu que, “nas circunstâncias concretas em que incorreu esta alteração, a mesma não se reveste de gravidade nem gera consequências que tornem inexigível à Autora a subsistência do contrato de arrendamento”.

É claro que o douto voto de vencido expressado no acordo recorrido dizia que: “O aumento de capital da sociedade Ré (de 100.000 € para 600.000 €), efectuado através da entrada de um terceiro sócio, que assim assumiu por completo o controlo da sociedade, não pode deixar de se considerar, à luz do estipulado na cláusula 5ª do contrato de arrendamento, só por si e sem necessidade de mais circunstancialismo, uma forma indirecta de transmissão do gozo do locado que integra um incumprimento grave que torna inexigível a manutenção do arrendamento”, entendendo pois que seria de conceder a impetrada resolução do arrendamento.

Mas, e sempre salvo o merecido e devido respeito, a uniformização da jurisprudência não se fará com base no vencido, ou no confronto entre o vencido e o vencimento, antes entre o vencimento nos acórdãos recorrido e fundamento, tenha sido esse dito vencimento por voto unânime ou por voto da maioria daqueles juízes que integravam os colectivos.

Para a solução de ambos os acórdãos foi, portanto, decisiva a interpretação das normas relativas à resolução do contrato de arrendamento, em concreto aplicadas.

Nenhum dissídio se divisa quanto aos efeitos da liberdade contratual ou da autonomia das partes, quanto à resolução do contrato, já que ambas as decisões não prescindiram dos fundamentos legais de resolução do contrato de arrendamento.

IV

O **art.º 64.º** do RAU elencava taxativamente os deveres principais ou secundários de prestação e os deveres acessórios de conduta, a cargo do arrendatário, cuja violação poderia acarretar, a requerimento do senhorio, a extinção do arrendamento (cf. **Aragão Seia**, *Arrendamento Urbano*, 1995, pg. 276).

Acontece que, neste íterim, a lei foi alterada, e o actual **art.º 1083.º** CCiv, proveniente da Lei n.º 6/2006 de 27/2, norma vigente em matéria dos fundamentos da resolução do contrato de arrendamento, estabelece:

“1-Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.”

“2 - É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente quanto à resolução pelo senhorio: (...) e) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.”

Nos termos das diversas normas do D-L n.º 160/2006 de 8/8 (cf. **art.º 3.º al.g)**, os contratos de arrendamento urbano podem incluir quaisquer cláusulas permitidas por lei e pretendidas pelas partes.

Mas, como se depreende do exposto, de cláusulas de resolução taxativas, passou-se à enumeração de cláusulas de resolução exemplificativas (no referido **n.º 2**), analisadas à luz de conceitos como “os termos gerais de direito”, a gravidade e as consequências do incumprimento, ou a inexigibilidade da manutenção do arrendamento para a outra parte.

Foi a essa ponderação prévia que se procedeu no acórdão recorrido e a que se não procedeu no acórdão fundamento, este colocado perante normas legais que previam antes causas de resolução taxativas, de aplicação imediata (quando verificada e requerida), independentemente de culpa.

Desta forma, inexistente qualquer espécie de identidade substantiva do quadro normativo em que se inseriam as questões suscitadas em ambos os processos, razão pela qual não existe fundamento para uniformizar jurisprudência, no quadro definido pela norma do **art.º 688.º n.º 1** do Código de Processo Civil.

Diga-se por fim, que não existe fundamento para a correcção de qualquer espécie de “erro material”, no despacho adrede proferido, como pretende a Reclamada.

Aquilo que se afirma no acórdão recorrido, deste Supremo Tribunal de Justiça, é que (fls.72): “apesar de estarmos perante uma situação susceptível de, objectivamente, preencher a previsão da al. e) do n.º 2 do art.º 1083º e de integrar violação da cláusula 5.ª do contrato de arrendamento em causa, na medida em que o referido aumento de capital implicou não só novos titulares

do capital social, mas permitiu também o domínio da ré sociedade por pessoas novas, julgamos, em consonância com o acórdão recorrido, que nas circunstâncias concretas em que ocorreu essa alteração, a mesma não se reveste de gravidade, nem gera consequências que tornem inexigível à autora a subsistência do contrato de arrendamento”.

Portanto, existindo violação objectiva da cláusula contratual, o que decorreu do acórdão é que o juízo de ponderação a que se reporta o disposto no **art.º 1083.º n.º 2** do Código Civil não deveria conduzir à consequência da resolução contratual.

Em resumo:

I - Se a ponderação prévia a que se procedeu no acórdão recorrido, e a que se não procedeu no acórdão fundamento, incluiu decisivamente o disposto no actual **art.º 1083.º CCiv**, proveniente da Lei n.º 6/2006 de 27/2, em matéria dos fundamentos da resolução do contrato de arrendamento, e se, no acórdão recorrido se entendeu que o disposto no **art.º 1083.º n.º 2 CCiv** inclui cláusulas de resolução apenas exemplificativas (no referido **n.º 2**), analisadas à luz de conceitos como a gravidade e as consequências do incumprimento, ou a inexigibilidade da manutenção do arrendamento para a outra parte, tal divergiu do acórdão fundamento, que baseou a resolução do contrato, à luz do elenco do **art.º 64.º n.º 1** do RAU (**al. f**), norma essa taxativa quanto aos deveres principais ou secundários de prestação e aos deveres acessórios de conduta, a cargo do arrendatário, cuja violação poderia acarretar, a requerimento do senhorio, a extinção do arrendamento.

II - Nessa medida, inexistente a necessária identidade substantiva do quadro normativo em que se insere a questão a uniformizar.

Decisão

Confirma-se o despacho do relator.

Indefere-se a impetrada rectificação de erro material.

Custas pelos Reclamantes.

S.T.J., 07/6/2022

Vieira e Cunha (relator)

Ana Paula Lobo

Manuel Tomé Soares Gomes