

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 25240/19.5T8LSB.L1-8

Relator: TERESA SANDIÃES
Sessão: 29 Novembro 2022
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: PARCIALMENTE PROCEDENTE

ACÇÃO DECLARATIVA **CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

CESSAÇÃO **OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO** **COMUNICAÇÃO**

EFICÁCIA

Sumário

- Além de não ter na letra da lei o mínimo de correspondência - o artº 10º, nº 2, al. b) refere-se expressamente à comunicação que possa servir de base ao procedimento especial de despejo, nos termos dos artigos 14.º-A e 15.º - , entendemos que a exigência formal do nº 3 do citado preceito (envio de segunda carta, caso a primeira tenha sido rececionada por terceiro) não é suscetível de aplicação extensiva à oposição à renovação que serve de fundamento deduzido em ação declarativa destinada a conhecer da caducidade do contrato e à restituição do locado, dado que neste caso não se justifica especial proteção do arrendatário.

- A imposição daquela formalidade, destinada a uma maior garantia na receção da comunicação pelo arrendatário, não encontra na ação declarativa qualquer suporte, pois não se está perante mecanismo de simplificação (e aceleração) do regime de efetivação da cessação do contrato que, no PED, o legislador entendeu disciplinar de molde a estabelecer maior equilíbrio nos interesses das partes, com vista à proteção do arrendatário.

Texto Integral

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

ML instaurou ação declarativa de condenação contra AO, tendo formulado os

seguintes pedidos:

- A) ser declarada a transição para o NRAU, a partir de 1 de Abril de 2014, do contrato de arrendamento para habitação celebrado a 26 de Junho de 1964, entre o primitivo senhorio, VL, e o primitivo arrendatário, JL, relativo ao rés do chão frente, do prédio urbano em propriedade plena, sito na Rua ..., na freguesia de ..., concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o nº 0000, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 999 da mesma freguesia e concelho e, com a Licença de Habitação nº 888, de 1955;
- B) ser declarada a cessação por caducidade do contrato de arrendamento, por decurso do prazo, a 31 de março de 2019;
- C) ser a R. condenada a restituir à A. o andar, livre e devoluto de pessoas e bens e no estado em que se encontrava à data do início do arrendamento, ressalvadas as deteriorações resultantes do uso normal e prudente do locado, emitindo-se o correspondente título de desocupação;
- D) ser declarada a constituição da Ré em mora desde dia 1 de abril de 2019;
- E) ser a R. condenada a pagar à A. a título de indemnização pelo atraso na restituição do andar, o valor da renda, por cada mês de atraso, considerando-se o dobro do valor da renda, por via da mora declarada, tudo com custas processuais e de parte e o mais legal pela R.

A R. apresentou contestação por exceção e por impugnação. Alegou, em síntese, a ineptidão da petição inicial; o erro na forma do processo; a irregularidade das comunicações; a não transição do contrato para o NRAU; a falta de produção de efeitos da oposição à renovação; a celebração de novo contrato de arrendamento.

Concluiu pela improcedência da ação e, em caso de procedência do pedido da Autora, pela existência de um novo contrato de arrendamento, a partir de 01/04/2019, pelo prazo de cinco anos, renovável por períodos de três anos, por força dos artigos 1069.º, nº 2, 1094.º, nº 3, e 1096.º, nº 1, todos do Código Civil.

Após convite, a A. respondeu às exceções, pugnando pela sua improcedência. Com dispensa de realização de audiência prévia, foi proferido despacho saneador, julgadas improcedentes as exceções de ineptidão da p.i. e de erro na forma do processo, delimitado o objeto do litígio e enunciados os temas de prova.

Após reclamação apresentada pela R., foram aditados dois temas de prova. Após realização da audiência de julgamento foi proferida decisão com o seguinte dispositivo:

“(...) julgo a acção procedente, e em consequência:

A) Declara-se a transição para o NRAU, a partir de 1 de Abril de 2014, do

contrato de arrendamento para habitação celebrado a 26 de Junho de 1964, entre o primitivo senhorio, VL, e o primitivo arrendatário, JL, relativo ao rés do chão frente, do prédio urbano em propriedade plena, sito na Rua ..., na freguesia de ..., concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o nº 0000, da freguesia de ..., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 999, da mesma freguesia e concelho e, com a Licença de Habitação nº 888, de 1955;

B) Declara-se a cessação por caducidade do contrato de arrendamento, por decurso do prazo, a 31 de Março de 2019;

C) Condeno a R. condenada a restituir à A. o andar, livre e devoluto de pessoas e bens e no estado em que se encontrava à data do início do arrendamento, ressalvadas as deteriorações resultantes do uso normal e prudente do locado;

D) Condeno a R. a pagar à A., a título de indemnização pelo atraso na restituição do andar, o valor da renda elevada ao dobro, desde dia 1 de Abril de 2019 e até à sua entrega.

Custas pela R.”

A R. interpôs recurso desta decisão, terminando a sua alegação com as seguintes conclusões, que aqui se reproduzem:

“1- A R. alegou o pagamento regular da renda até à presente data, que a A. recebeu e fez suas as quantias, tendo para o efeito junto prova documental a comprovar tal facto;

2- o Tribunal a quo, não se pronuncia sobre tal questão trazida aos autos pela R;

3- A omissão de pronúncia é um vício de limite integrador de error in iudicio consistente no silenciar uma questão que o tribunal deva conhecer, ex vi do n.º 2 do artigo 608.º do Código de Processo Civil;

4- O silêncio em absoluto por parte do Juiz do Tribunal a quo, quanto à questão do pagamento das rendas que salvo melhor entendimento, constitui uma exceção, inevitavelmente constitui uma omissão de pronúncia, padecendo a sentença de nulidade, que ora se invoca nos termos do artigo 615.º, n. 1 al. d) do Código de Processo Civil;

5- É condição de eficácia da declaração de oposição à renovação do contrato da carta que foi rececionada por terceiro, o envio de uma segunda carta entre 30 e 60 dias após o envio da primeira;

6- A declaração de oposição à renovação do contrato de arrendamento comunicada na carta expedida pelo senhorio a 30.10.2018 e recebida a 31.10.2018, por JM, marido da porteira do prédio não é eficaz por ausência do envio da segunda carta prevista no artigo 10.º, n.º 3, da Lei 6/2006, pelo que o contrato de arrendamento jamais poderia ser declarada e reconhecida a caducidade do contrato de arrendamento;

- 7- Importa determinar se o prazo de comunicação da oposição à renovação do contrato de arrendamento por iniciativa do senhorio ao caso sub judice é de 120 dias ou de 240 dias;
- 8- Apesar do contrato de arrendamento ter transitado por força da lei para um contrato para habitação com prazo certo de 5 anos que o seu período inicial deverá reportar-se a 26 de junho de 1964;
- 9- A transição para o NRAU não implica de todo a extinção da relação contratual de arrendamento iniciada no ano de 1964, mas a determinação de um prazo certo para o seu termo;
- 10- A comunicação de oposição não é válida, sendo ineficaz, pelo que o contrato não cessou por caducidade a 31/03/2019, uma vez que não foi expedida a comunicação com 240 dias de antecedência relativamente ao termo do contrato;
- 11- Por força da ineficácia da comunicação de oposição á renovação do contrato por iniciativa do senhorio, o Tribunal a quo não pode declarar a cessação do contrato de arrendamento para habitação por caducidade;
- 12- Considerando a ineficácia da comunicação do senhorio, ocorreu a renovação do contrato de arrendamento pelo período de dois anos, ou seja até 31/03/2021 e por sua vez, nesta data, renovado por um período de mais dois anos;
- 13- Na fixação da data de início da indemnização pelo atraso na restituição do andar, no montante do valor da renda elevada ao dobro, terá que se atender à data em que a R. foi notificada para entregar o local arrendado, isto é, a data em que recebeu a notificação judicial avulsa e não a data da cessação do contrato de arrendamento por caducidade.
- 14- Na fixação do montante da indemnização pelo atraso na restituição do andar, no montante do valor da renda elevada ao dobro, deverão ser reduzidos todos os valores pagos pela R, durante o período em que se constitui a obrigação de indemnizar, sob pena de enriquecimento sem causa da A.
- Termos em que, e com o douto suprimento de V. Exas, Exmos Srs. Desembargadores, se pede que:
- a) seja declarada a nulidade da sentença na parte em que foi omitida pronúncia;
 - b) seja revogada a douta sentença e se absolva a R do pedido na parte em que declarou a cessação por caducidade do contrato de arrendamento, por decurso do prazo, a 31 de março de 2019;
 - c) seja revogada a douta sentença e se absolva a R do pedido na parte em que condenou a restituir à A. o andar livre e devoluto de pessoas e bens e no estado em que se encontrava à data do início do arrendamento, ressalvadas as deteriorações resultantes do uso normal e prudente do locado;

d) seja revogada a dita sentença e se absolva a R do pedido na parte em que condenou a R a pagar à A., a título de indemnização pelo atraso na restituição do andar, o valor da renda elevada ao dobro, desde o dia 1 de abril de 2019 e até à sua entrega.”

A A. apresentou contra-alegações, terminando com as seguintes conclusões:

“A) A sentença não é nula por omissão de pronúncia ao abrigo do disposto no art. 615º, nº 1, alínea d) do C.P.C. por a questão do alegado pagamento regular da renda até à presente data pela Recorrente nem sequer ter cabimento no pedido;

B) Acresce que, mesmo que fosse o caso estaria na previsão no nº 2 in fine do artigo 608º do CPC, que dispõe que “a nulidade ocorre quando o Juiz, na Sentença, não resolve todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, exceptuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras”;

C) A comunicação de oposição à renovação do contrato de arrendamento é eficaz, porquanto não se está perante um procedimento especial de despejo, razão pela qual nenhuma obrigatoriedade legal tinha de envio de segunda carta, pelo que a sentença decidiu bem e em conformidade com a lei;

D) Nos termos do disposto no artigo 1097º, nº 1, al. b) do Código Civil, é de 120 dias o prazo de aviso prévio de comunicação da oposição, aplicável à renovação contratual pelo senhorio, a contratos com duração inicial de 5 anos, como o contrato sub judice, pelo que a sentença decidiu bem e em conformidade com a prova documental produzida nos autos pela Recorrida;

E) Nos termos do disposto no artigo no artigo 805, nº 2, al. A) do CC., tendo o negócio prazo certo, contrato de arrendamento com prazo certo de 5 anos, tinha a arrendatária a obrigação de entregar o locado até à data da caducidade do contrato, in casu, 31.03.2019, tendo sido notificada para o efeito, devendo a mora na restituição do locado ser contada a partir desta data e não outra, pelo que, e mais uma vez, a dita sentença decidiu bem.

Perante o supra exposto, deve a dita sentença ser mantida na integra”.

*

No despacho de admissão do recurso pronunciou-se o tribunal recorrido, ao abrigo do disposto no artº 617º do CPC, nos seguintes termos:

“(...) O pagamento da renda não foi uma questão invocada pela Autora na Petição Inicial e não se mostra sequer controvertida nos autos.

O fundamento da acção é a cessação, por caducidade, do contrato de arrendamento e a obrigação de restituição da fracção; em momento algum é invocada a falta ou mora no pagamento das rendas.

Assim, não cabia apreciar esta matéria.

De todo o modo, sempre se diga que nos Factos Provados (14.º) consta “a R.

nada disse quanto à proposta de actualização de renda, mas passou a pagar a renda no valor de € 176,06, correspondente à actualização proposta pelo senhorio”.

Não se vislumbra que se verifique a nulidade invocada pela Recorrente, pelo que mantenho a decisão proferida (artigos 615.º, n.º 4 e 617.º, n.º 1, ambos do Código de Processo Civil).”

*

A decisão recorrida considerou como provada a seguinte matéria de facto:

“1) Encontra-se inscrito em nome da A. a aquisição do prédio urbano em propriedade plena, sito na Rua ..., na freguesia de ..., concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 0000, da freguesia de ..., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 999, da mesma freguesia e concelho e, com a Licença de Habitação n.º 888, de 1955.

2) A A. adquiriu a propriedade do prédio, por partilha, por sucessão de seu marido, AL, que por sua vez a adquirira por sucessão de seus pais, VL e CL.

3) Por contrato de 26 de Junho de 1964, o primitivo senhorio, VL, deu de arrendamento ao pai da R., JL, e este tomou de arrendamento, o rés do chão frente, para habitação, do prédio identificado no artigo 1.º, conforme contrato de arrendamento junto como Doc. 5 com a pi.

4) Por óbito de JL, pai da R. e primitivo arrendatário, veio a transmitir-se a posição de arrendatário para a R., facto que já ocorrera na data de 12 de Abril de 1988.

5) Por óbito de VL, a posição de senhorio transmitiu-se sucessivamente para os herdeiros deste e, a partir de 1 de Fevereiro de 2018, por partilha, exclusivamente para a A.

6) Por cartas datadas de 12 de Dezembro de 2013, a primeira, e de 16 de Janeiro, de 2014, a segunda, o então senhorio, AL, falecido marido da A., comunicou à R., a sua intenção de fazer transitar o contrato para o NRAU, nos termos previstos na Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto.

7) O então senhorio, AL, nas cartas identificadas em 6), informou que por a R. não ter residência permanente no andar arrendado, não poderia invocar qualquer das circunstâncias previstas na Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto.

8) A segunda carta datada de 16 de Janeiro, de 2014, foi pessoalmente recepcionada pela R. no dia 23 de Janeiro, de 2014.

9) Invocando ser mandatário da R., o Dr. FB, por carta enviada ao anterior senhorio, AL, diz ter a R. idade superior a 65 anos, que comprova anexando fotocópia do documento de identificação da Ré e, informa que a Ré se opõe “a que o contrato de arrendamento transite para o regime do NRAU”.

10) Desde 1999, que a R. não tem centrada a organização da sua vida pessoal, familiar e social, com carácter estável e habitual no andar arrendado, onde

não dorme, não toma as suas refeições diárias, nem ali tem a sua vivência diária.

11) Desde 1999, que a R. reside no concelho de Leiria.

12) A R. indicou, para efeitos de identificação civil, como morada a sua residência, a freguesia de Marrazes, concelho de Leiria.

13) Por carta de 27 de Fevereiro, de 2014, o senhorio comunicou à R., não poder esta invocar a idade, como forma de obviar a transição do arrendamento para o NRAU por ter residência permanente em Leiria.

14) A R. nada disse quanto à proposta de actualização de renda, mas passou a pagar a renda no valor de € 176,06, correspondente à actualização proposta pelo senhorio.

15) Na carta referida em 9), a R. não se pronuncia sobre o tipo de contrato proposto - a prazo certo -, nem sobre a proposta duração do contrato - de cinco anos, renováveis por períodos de dois anos -, mas, vem genericamente opor-se à transição do contrato de arrendamento para o regime do NRAU.

16) Através da carta junta como Doc. 10, enviada para a mesma morada da comunicação inicial, o então senhorio, comunicou à R. manterem-se as condições do arrendamento do andar comunicadas na carta recebida pessoalmente pela R. a 23.01.2014, que repetiu: a) valor de renda: € 176,06; b) entrada em vigor: 1 de Abril de 2014; c) tipo de contrato: com prazo certo; d) duração do contrato cinco anos, renováveis por períodos de dois.

17) A comunicação contida na carta enviada à R., datada de 27.02.2014, junta como Doc. 10, foi feita por escrito assinado pelo senhorio, remetida por carta registada com aviso de recepção, para o local arrendado, com o endereço completo do senhorio.

18) Com data de 27 de Outubro de 2018, ou seja, cinco meses antes do termo do prazo do contrato, a A., endereçou à R. carta, a comunicar-lhe a sua oposição à renovação do contrato, com efeito a partir de 31 de Março de 2019, e a interpelar a R. para restituir o andar, devoluto de pessoas e bens, e entregar as respectivas chaves à porteira do prédio, até à data da cessação do contrato, a 31 de Março de 2019.

19) A A., no dia 03 de Abril, de 2018, entregou a declaração Modelo 2 do Imposto de Selo, a comunicar a verificação da cessação do contrato de arrendamento da R.

20) Não tendo a R. restituído o andar à A. até 31 de Março de 2019, no dia 1 de Julho de 2019, a A. requereu a Notificação Judicial Avulsa da mesma, na Rua ..., Leiria.

21) A 9 de Julho de 2019, a R. foi pessoalmente notificada da Notificação Judicial Avulsa, na Rua ..., Leiria.

22) A A. através da Notificação Judicial Avulsa, deu conhecimento à R., estar

esta obrigada a restituir o andar à A. até dia 31 de Março de 2019, e que por não ter restituído o andar no indicado prazo, se havia constituído em mora a partir da referida data, incorrendo por esse facto no dever de indemnizar a A., indicando o valor nessa data já vencido, a título de indemnização pela mora.

23) A carta referida em 18) foi expedida a 30.10.2018 e recebida a 31.10.2018, por JM, marido da porteira do prédio id. em 1.”

*

Na sentença recorrida consignou-se não se ter provado nenhum outro facto para além dos acima expostos.

*

Ao abrigo do disposto no artº 607º, nº 4, ex vi do artº 663º, nº 2 do CPC, em conformidade com o alegado no artº 89º da contestação e documento nº 4 junto com esta peça processual, não impugnados, adita-se o seguinte facto provado, com relevância para a decisão do presente recurso:

“24) A partir de 31/03/2019 a Ré tem mantido o pagamento regular do valor correspondente à renda.”

*

Sendo o objeto do recurso delimitado pelas conclusões das alegações, impõe-se conhecer das questões colocadas pelos apelantes e das que forem de conhecimento oficioso (arts. 635º e 639º do NCPC), tendo sempre presente que o tribunal não está obrigado a apreciar todos os argumentos apresentados pelas partes, sendo o julgador livre na interpretação e aplicação do direito (art.º 5º, nº3 do NCPC).

Assim, as questões a decidir são as seguintes:

1. Da nulidade da sentença
2. Da (in)eficácia da oposição à renovação e respetivas consequências
3. Da indemnização devida pelo atraso na restituição do imóvel

*

1. Da nulidade da sentença

As nulidades da decisão encontram-se taxativamente enumeradas no artº 615º, nº 1 do C.P.C. que estabelece:

“É nula a sentença quando:

a) Não contenha a assinatura do juiz;

b) Não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão;

c) Os fundamentos estejam em oposição com a decisão ou ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível.

d) O juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento.(...)”

Este preceito está diretamente relacionado com o disposto no artº 608º do

C.P.C., dele resultando que o juiz deve apreciar todas as questões que lhe são colocadas, excetuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras, e não pode ocupar-se senão daquelas, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outras.

A nulidade de decisão por omissão de pronúncia apenas ocorre quando o Tribunal deixe por decidir qualquer questão temática principal, para o que relevam as pretensões deduzidas e os elementos integradores do pedido e da causa de pedir.

“É, desde há muito, entendimento pacífico, que as nulidades da decisão não incluem o erro de julgamento seja de facto ou de direito: as nulidades típicas da sentença reconduzem-se a vícios formais decorrentes de erro de actividade ou de procedimento (*error in procedendo*) respeitante à disciplina legal; trata-se de vícios de formação ou actividade (referentes à inteligibilidade, à estrutura ou aos limites da decisão) que afectam a regularidade do silogismo judiciário, da peça processual que é a decisão e que se mostram obstativos de qualquer pronunciamento de mérito, enquanto o erro de julgamento (*error in judicando*) que resulta de uma distorção da realidade factual (*error facti*) ou na aplicação do direito (*error juris*), de forma a que o decidido não corresponda à realidade ontológica ou à normativa, traduzindo-se numa apreciação da questão em desconformidade com a lei, consiste num desvio à realidade factual [nada tendo a ver com o apuramento ou fixação da mesma] ou jurídica, por ignorância ou falsa representação da mesma.” - Ac. do STJ de 03/03/2021, www.dgsi.pt.

A apelante invoca a violação do artº 615º, nº 1, al. d) do CPC, por na sentença se ter omitido o pagamento das rendas, após a alegada caducidade do contrato de arrendamento, facto que alegou na sua contestação. No recurso (cfr. conclusão nº 14) alegou *“na fixação do montante da indemnização pelo atraso na restituição do andar, no montante do valor da renda elevada ao dobro, deverão ser reduzidos todos os valores pagos pela R, durante o período em que se constitui a obrigação de indemnizar, sob pena de enriquecimento sem causa da A.”*

Os artigos 89º a 93º da contestação são do seguinte teor:

“89.º Contudo, a Ré tem mantido o pagamento regular da renda do locado até à presente data, conforme extracto de movimentos da conta da mesma, que se junta como Doc. 4 e aqui se dá por inteiramente reproduzido.

90.º A Autora tem recebido a renda sem que tenha manifestado qualquer oposição ao seu recebimento, fosse de que forma fosse.

91.º Portanto, tem a Ré pago a renda do locado por um período superior a seis meses, sem qualquer tipo de oposição por parte da Autora.

92.º Considerando-se o contrato de arrendamento caduco desde 2019/03/31,

como pretende a Autora (e que a Ré não admite), em face dos pagamentos mensais regulares da renda do locado por um período superior a seis meses, sem qualquer tipo de oposição por parte da Autora, teremos um novo contrato de arrendamento, por força do estabelecido no n.º 2, do artigo 1069.º do Código Civil.

93.º Esse contrato, em face da falta de estipulação expressa, terá um prazo de cinco anos, por aplicabilidade do artigo 1094.º, n.º 3, renovável por períodos de três anos, por aplicabilidade do artigo 1096.º, n.º 1, ambos do Código Civil.”

Com a contestação a R. juntou extrato bancário de movimentos (documento n.º 4) para comprovar o pagamento das rendas.

Na resposta às exceções a A. alegou o seguinte:

“16. De todo o modo, a exceção da alegada existência do novo contrato de arrendamento, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 1069º do Código Civil, carece de qualquer viabilidade jurídica, já que o contrato de arrendamento da Ré, caducado no dia 31 de Março de 2019, resultava de documento escrito, devidamente assinado, pelos contratantes originais, não sendo aplicável o disposto no n.º2 do artigo 1069º do C.C.;

17. Pelo exposto, não assistindo razão à Réu quanto à exceção por si deduzida, deverá a mesma ser julgada improcedente.”

A A. não impugnou o alegado pagamento das rendas nem o referido documento junto com a contestação.

A sentença em crise condenou a R., além do mais, a pagar à A., a título de indemnização pelo atraso na restituição do andar, o valor da renda elevada ao dobro, desde dia 1 de abril de 2019 e até à sua entrega.

Verifica-se, assim, que o pagamento das rendas, após a data considerada da cessação do contrato de arrendamento, constitui fundamento da invocada exceção de celebração de novo contrato e do pagamento (parcial) da indemnização peticionada e que foi objeto de condenação.

Constitui, pois, questão a apreciar, na referida dupla vertente.

Em face da verificada omissão de pronúncia, e por disporem os autos dos necessários elementos, cumpre a este Tribunal suprir a apontada nulidade, apreciando a questão, ao abrigo do disposto no art.º 665º, n.º 1 do CPC.

Neste sentido, Abrantes Geraldês, Recursos no Novo Código de Processo Civil, Almedina, 5ª edição, pág. 335:

“(…) ainda que a Relação confirme a arguição de alguma das referidas nulidades da sentença, não se limita a reenviar o processo para o tribunal a quo. Ao invés, deve prosseguir com a apreciação das demais questões que tenham sido suscitadas, conhecendo do mérito da apelação, nos termos do art.º 665º, n.º 2.

Deste modo a anulação da decisão (v.g. por contradição de fundamentos ou por omissão de pronúncia) não tem como efeito invariável a remessa imediata do processo para o tribunal a quo, devendo a Relação proceder à apreciação do objeto do recurso, salvo se não dispuser dos elementos necessários.”

Estabelece o artº 1069º do CC, sob a epígrafe “forma”:

“1 - O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito.

2 - Na falta de redução a escrito do contrato de arrendamento que não seja imputável ao arrendatário, este pode provar a existência de título por qualquer forma admitida em direito, demonstrando a utilização do locado pelo arrendatário sem oposição do senhorio e o pagamento mensal da respetiva renda por um período de seis meses.”

Prevê-se no nº 2 uma exceção à exigência de forma escrita da celebração do contrato de arrendamento (regra do nº 1), desde que verificados os respetivos *requisitos cumulativos*: não redução a escrito por causa não imputável ao arrendatário; prova da utilização do locado sem oposição do senhorio; pagamento mensal da respetiva renda por um período de seis meses.

Contempla-se uma especial proteção ao arrendatário, consabidamente contraente em situação de maior fragilidade face ao senhorio.

O contrato de arrendamento entre o primitivo senhorio e o primitivo arrendatário celebrou-se por escrito, em 26/06/1964.

O recebimento do valor depositado, correspondente ao valor mensal da renda, após a data (31/03/2019) considerada pela A. e pelo tribunal *a quo* como da cessação do contrato de arrendamento, por oposição à renovação, não pode traduzir a celebração de novo contrato, desde logo porque a comunicação da oposição à renovação efetuada pelo senhorio, com interpelação para a R. restituir o locado no termo do prazo, traduz inequivocamente a sua oposição à utilização do locado pela R./arrendatária. Acresce que, pela não entrega do locado, aquando da cessação do contrato de arrendamento, é devida indemnização, cujo valor se encontra legalmente fixado, correspondendo ao valor das rendas, em singelo, no caso de não ocorrer mora (artº 1045º, nº 1 do CC), e em dobro, no caso de mora do arrendatário (nº 2).

Sem prejuízo, caso se mantenha a condenação da R./apelante no pedido de indemnização, deve contemplar-se a dedução dos valores pagos.

*

2. Da (in)eficácia da oposição à renovação e respetivas consequências

Defende a apelante que é condição de eficácia da declaração de oposição à renovação do contrato, no caso de a carta registada expedida para o efeito ter sido rececionada por terceiro, o envio de uma segunda carta entre 30 e 60 dias após o envio da primeira, ao abrigo do disposto no artº 10º, nºs 2 a 5 da Lei nº 6/2006, de 27/02, na redação introduzida pela lei da Lei 43/2017, de

14/06, vigente à data do envio da carta expedida pela senhoria para comunicar a oposição à renovação do contrato de arrendamento celebrado entre as partes.

Nos termos do disposto no artº 9º, nº 1 da Lei 6/2006 “salvo disposição da lei em contrário, as comunicações legalmente exigíveis entre as partes relativas a cessação do contrato de arrendamento, atualização da renda e obras são realizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de receção.”

Dispõe o artº 10º da Lei 6/2006 que:

“1 - A comunicação prevista no n.º 1 do artigo anterior considera-se realizada ainda que:

- a) A carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la;
- b) O aviso de receção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário.

2 - O disposto no número anterior não se aplica às cartas que:

- a) Constituam iniciativa do senhorio para a transição para o NRAU e atualização da renda, nos termos dos artigos 30.º e 50.º;
- b) Integrem título para pagamento de rendas, encargos ou despesas ou que possam servir de base ao procedimento especial de despejo, nos termos dos artigos 14.º-A e 15.º, respetivamente, salvo nos casos de domicílio convencionado nos termos da alínea c) do n.º 7 do artigo anterior.
- c) Sejam devolvidas por não terem sido levantadas no prazo previsto no regulamento dos serviços postais.

3 - Nas situações previstas no número anterior, o remetente deve enviar nova carta registada com aviso de receção, decorridos que sejam 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta.

4 - Se a nova carta voltar a ser devolvida, nos termos da alínea a) do n.º 1 e da alínea c) do n.º 2, considera-se a comunicação recebida no 10.º dia posterior ao do seu envio. (...)”

O acórdão do STJ de 19/10/2017, processo nº 83/16.1YLPRT.L1.S1, disponível em www.dgsi.pt, citado pela apelante, tratou de caso em que se intentou procedimento especial de despejo. É clara a exigência formal prevista no artº 10º, nº 3 do NRAU, no que respeita à comunicação da oposição à renovação do contrato, quando a mesma se destina à instauração do mencionado procedimento especial.

Pode ler-se no citado acórdão “a exigência da segunda carta para a eficácia da oposição, quando o aviso de receção não foi assinado pelo destinatário (deixa-se agora de lado a hipótese de convenção de domicílio, que consabidamente não houve), vem da versão inicial da Lei nº 6/2006; as alterações introduzidas pela Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, neste ponto particular, destinam-se

apenas a adequar o texto à introdução do Procedimento Especial de Despejo e à substituição do anterior título executivo complexo, previstos nos (anteriores) artigos 10º e 15º.

Tal como era então necessária essa segunda carta para que o senhorio dispusesse deste título executivo, continuou a ser necessário o envio da segunda carta para que o senhorio possa lançar mão do Procedimento Especial de Despejo e assim, num caso e noutro, efectivar com maior celeridade a cessação do arrendamento (nº 1 dos artigos 15º actual e anterior).

Em ambos os casos, a razão de ser já foi atrás apontada: equilíbrio entre os interesses das partes.”

No mesmo sentido se pronunciou o Ac. RG de 31/01/2019, proc. nº 103/18.5T8AMR.G1, www.dgsi.pt, “A comunicação de oposição à renovação pelo senhorio, enquanto relativa à cessação do contrato de arrendamento, deve ser feita ao arrendatário de acordo com formalismo previsto nos artigos 9.º a 12.º do NRAU, considerando-se efetuada e eficaz mesmo quando o aviso de receção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário, ressalvadas as situações expressamente previstas no n.º 2 de tal preceito, entre as quais figuram as cartas que integrem título para pagamento de rendas, encargos ou despesas ou que possam servir de base ao procedimento especial de despejo, nos termos dos artigos 14.º-A e 15.º do NRAU.

Tendo o senhorio optado pelo recurso à via judicial para efetivar a cessação do arrendamento deve entender-se que a comunicação produz efeitos na data da assinatura do aviso de receção por pessoa diferente do destinatário, não estando dependente da remessa de uma nova carta registada com aviso de receção com comunicação idêntica à primeira, nos termos previstos nos n.ºs 2.º, 3 e 4 do artigo 10.º do NRAU porquanto não se destina a mesma a servir de base a procedimento especial de despejo.” (sublinhado nosso).

Além de não se conter na letra da lei – o artº 10º, nº 2, al. b) refere-se expressamente à comunicação que possa servir de base ao procedimento especial de despejo, nos termos dos artigos 14.º-A e 15.º - , entendemos que a referida exigência formal não é suscetível de aplicação extensiva à oposição à renovação que serve de fundamento deduzido em ação declarativa destinada a conhecer da caducidade do contrato e à restituição do locado, como é a presente, dado que não se justifica especial proteção do arrendatário. A imposição daquela formalidade, destinada a uma maior garantia na receção da comunicação pelo arrendatário, não encontra na ação declarativa qualquer suporte, pois não se está perante mecanismo de simplificação (e aceleração) do regime de efetivação da cessação do contrato que, no PED, o legislador entendeu disciplinar de molde a estabelecer maior equilíbrio nos interesses

das partes, com vista à proteção do arrendatário.

Assim, a carta remetida pelo senhorio em 30/10/2018 e recebida por terceiro, em 31/10/2018, produziu os seus efeitos nesta data.

É entendimento da apelante que o prazo de pré-aviso aplicável ao contrato de arrendamento é de 240 dias, ao abrigo do disposto no artº 1097º, nº 1, al. a) do CC, prazo que o senhorio não respeitou. Funda a sua posição no facto de o contrato de arrendamento ter sido celebrado a 26 de junho de 1964, tendo transitado para o NRAU com início a 1 de abril de 2014, através de contrato a termo certo com duração de 5 anos, renovável por períodos de 2 anos, pelo que a duração inicial do contrato de arrendamento é superior a 6 anos, sendo aplicável o prazo de 240 dias previsto na al. a) do n.º 1, do artigo 1097.º do Código Civil.

Estabelece este preceito, sob a epígrafe “oposição à renovação deduzida pelo senhorio”:

“1 - O senhorio pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima seguinte:

- a) 240 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
- b) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;
- c) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;
- d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.

2 - A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.

3 - A oposição à primeira renovação do contrato, por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 - Excetua-se do número anterior a necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 1102.º e nos n.os 1, 5 e 9 do artigo 1103.º”

Com a transição do contrato celebrado em 1964 para o NRAU em 1 de abril de 2014, passou o contrato a ter a duração de 5 anos, renovável por períodos de dois anos. O referido prazo de 5 anos é o da duração inicial, sendo para este efeito inócuo que o mesmo tenha sido celebrado em 1964, pois o que releva para efeitos de aplicação do regime do artº1097º do CC é a duração do contrato resultante da transição para o NRAU.

Como mencionado no nº 2 do artº 1097º a antecedência mínima estabelecida

nas alíneas do nº 1 reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, *in casu*, ao termo do prazo de 5 anos (duração inicial).

A antecedência mínima para a comunicação da oposição à renovação é de 120 dias (artº 1097º, nº 1, al. b) do CC), prazo que o senhorio observou, pois em 30/10/2018, enviou à R. uma carta comunicando a sua oposição à renovação que ocorreria em 01/04/2019, carta que, como vimos, foi rececionada em 31/10/2018.

A oposição à renovação operou válida e eficazmente em 31/03/2019, data em que o contrato de arrendamento cessou por caducidade.

3. Da indemnização devida pelo atraso na restituição do imóvel

O tribunal *a quo* condenou a R. a pagar à A., a título de indemnização pelo atraso na restituição do imóvel, o valor da renda elevada ao dobro, desde dia 1 de abril de 2019 até à sua entrega.

Pugna a apelante para que se fixe o início da mora na entrega do local arrendado no dia 9 de julho de 2019, data em que recebeu a Notificação Judicial Avulsa para entrega do imóvel e para que seja descontado, em sede de condenação, do montante de indemnização petitionado pela A., os valores pagos pela R à A., sob pena de enriquecimento sem causa da A.

Na carta expedida pelo senhorio em 30/10/2018 dirigida à R, foi comunicada a oposição à renovação do contrato, com efeito a partir de 31 de março de 2019, e a R. interpelada para restituir o imóvel, devoluto de pessoas e bens, e entregar as respetivas chaves à porteira do prédio, até à data da cessação do contrato (31 de março de 2019). Não tendo a R. restituído o imóvel à A. até esta data constituiu-se em mora a partir de 1 de abril de 2019 e na obrigação de indemnizar a A., pelo valor mensal elevado ao dobro, até à respetiva entrega (artº 1045º, nº 2 do CC).

Tendo a R./apelante continuado a efetuar o pagamento regular do valor correspondente à renda, deve este ser deduzido à referida indemnização.

Pelo exposto, julga-se parcialmente procedente o recurso e, em consequência, decide-se revogar a decisão recorrida, restrita ao segmento do dispositivo constante da alínea d), que se substitui pelo seguinte:

“D) Condena-se a R. a pagar à A., a título de indemnização pelo atraso na restituição do andar, o valor da renda elevada ao dobro, desde o dia 1 de abril de 2019 e até à sua entrega, deduzido o valor mensal pago pela R. desde 31/03/2019.”

No mais, mantém-se a decisão recorrida.

Custas do recurso a cargo da apelante e da apelada, na proporção de 4/5 e 1/5, respetivamente.

Lisboa, 29 de novembro de 2022

Teresa Sandiães

Octávio Diogo

Cristina Lourenço