

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 1085/22.4YLPRT.P1

Relator: JOSÉ EUSÉBIO ALMEIDA
Sessão: 08 Maio 2023
Número: RP202305081085/22.4YLPRT.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

PRAZO

Sumário

I - Nos termos do disposto no artigo 1110, n.º 4 do CC, na redação que lhe foi dada pela Lei 13/2019, de 12 de fevereiro, o senhorio não pode opor-se à renovação do contrato nos primeiros cinco anos de vigência do mesmo.
II - Porém, essa imposição não altera os prazos mínimos de comunicação da intenção de oposição que, num contrato com a duração de cinco anos, são necessariamente anteriores ao seu termo.
III - O que o citado preceito veio consagrar é, apenas, que o senhorio não pode pôr termo ao contrato, opondo-se à renovação, com efeitos a data anterior à correspondente ao decurso dos primeiros cinco anos.

Texto Integral

Processo n.º 1085/22.4YLPRT.P1

Recorrente - *A..., Lda.*

Recorrida - *B..., Lda.*

Relator: José Eusébio Almeida; Adjuntos: Carlos Gil e Mendes Coelho.

Acordam na 3.ª Secção Cível do Tribunal da Relação do Porto:

I - Relatório

A..., Lda. apresentou requerimento de despejo contra B..., Lda., alegando que,

na qualidade de senhoria, comunicou à ré, na qualidade de inquilina, a oposição à renovação automática do contrato de arrendamento não habitacional entre ambas celebrado em 2.05.2017 e pretende, em consequência, que seja declarada a cessação do contrato e que a ré seja condenada a restituir-lhe o locado.

A ré veio deduzir Oposição. Admitindo a celebração do contrato de arrendamento em causa, alegou, porém, que merece aplicação ao caso o disposto no artigo 1110, n.º 4, do Código Civil (CC), na versão introduzida pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro. Defendeu que, nos termos deste preceito, o senhorio, a requerente, não podia opor-se à renovação do contrato, só o podendo fazer para a próxima renovação, mas esta apenas ocorrerá em 2027, uma vez que o contrato aqui em causa começou a vigorar a 1 de junho de 2017.

A autora respondeu, pugnando pela não aplicação daquele normativo, dado que o contrato foi celebrado em data anterior à entrada em vigor da mencionada Lei n.º 13/2019, sendo que a aplicação desse regime ao caso dos autos não decorre das disposições transitórias previstas no citado diploma. Mais defende que já havia celebrado, em 2009, um outro contrato de arrendamento com o legal representante da ré, tendo por objeto o mesmo locado e aí, no locado, manteve-se ininterruptamente a prática da mesma atividade comercial. Assim, a invocação, pela ré, da proteção conferida pelo artigo 1110, n.º 4, do CC - caso se considere aplicável - sempre constituiria um abuso do direito, merecendo aplicação, relativamente à ré, o instituto da desconsideração da pessoa coletiva, ora ré.

As partes foram notificadas para apresentarem meios de prova e, conforme despacho proferido a 19.09.2022, os autos prosseguiram para a realização da audiência de julgamento, a fim de ser apurada a “matéria fáctica alegada no art. 22.º[2] do requerimento de aperfeiçoamento apresentado pela A., sendo esta a única matéria fáctica em discussão nos autos”.

Realizou-se a audiência[3] de julgamento e foi proferida a seguinte sentença: *Pelo exposto, julgo improcedente a presente ação e absolvo a ré “B..., Lda.” do pedido de despejo formulado pela autora “A..., Lda.”. Fixo à presente acção o valor de 60.000€ (arts. 298, n.º 1, do CPC, e 26.º do DL 1/2013, de 7/1). Porque integralmente vencida, as custas da ação ficam a cargo da autora (art. 527, n.ºs 1 e 2, do CPC).*

II - Do Recurso

Inconformada com o decidido, a autora veio apelar. Pretende que, na procedência do recurso, seja “anulada a sentença recorrida, acordando-se no sentido de se considerar válida a oposição à renovação, sendo a recorrida condenada no pedido formulado na ação de despejo dos autos, e, sem prescindir, revogada a sentença recorrida, acordando-se na procedência do pedido de despejo tanto pela via do abuso do direito como pela do trespasse e assunção dos direitos e obrigações do primitivo arrendatário pela recorrida”.

Conclui:

1 - Impugna a sentença por dois motivos, sendo um o da nulidade prevista na alínea d) do n.º 1 do art. 615 do CPC, e outro, subsidiário, o do abuso do direito face à desconsideração da pessoa coletiva e, inclusive, de a transmissão do estabelecimento configurar um trespasse.

2 - A sentença é nula por não se ter pronunciado sobre a questão alegada no requerimento de despejo apresentado no BNA em 30.06.2022, sendo que a devia ter apreciado.

3 - A recorrente dá aqui por integralmente reproduzido o que alegou nos pontos 8 a 16 desse requerimento de despejo.

4 - Em síntese desses pontos, entende que a redação dada ao n.º 4 do artigo 1110 do CC pela Lei 13/2019 apenas se aplica aos contratos celebrados a partir da data em que aquela entrou em vigor.

5 - Isto porque o regime transitório do artigo 14.º da Lei 13/2019 suscita as dúvidas que permitem se aplique a 1.ª parte do n.º 2 do artigo 12.º do CC.

6 - Daí que a recorrente argua a nulidade da sentença ao abrigo do disposto na 1.ª parte da alínea d) do artigo 615 do CPC.

7 - Nulidade que deve ser deferida ao abrigo do n.º 1 do artigo 641 ou do n.º 1 do artigo 662, ambos do CPC, no sentido de se entender em vigor o artigo 1110 do CC, na redação anterior à conferida pela Lei 13/2019, e, conseqüentemente, de se considerar válida a oposição à renovação, sendo a recorrida condenada no pedido.

8 - Quanto à desconsideração da pessoa coletiva, entende que a renovação do contrato de arrendamento até 30.06.2027 constitui um abuso do direito. Para o efeito, louva-se na síntese expressa na sentença na qual “(...) existirá abuso de direito quanto alguém, embora detentor de um determinado direito, em princípio, válido, o exercita, todavia, no caso concreto, fora do seu objetivo natural e da razão justificativa da sua existência e em termos manifestamente ofensivos da justiça e do sentimento jurídico dominante. (...)”

9 - Abuso do direito que decorre de a recorrida fazer-se valer do entendimento que esse instituto apenas se aplicava no momento da celebração do contrato, onde, na realidade não se vislumbra dos autos ter havido qualquer má-fé ou intenção de prejudicar a recorrente.

10 - Ao fazer-se valer desse entendimento, a conduta da recorrida constitui fundamento para desconsiderar a sua personalidade jurídica. Com efeito,

11 - A alteração legislativa consignada no n.º 4 do atual artigo 1110 do CC pretende proteger os inquilinos através da imposição de permanência no mesmo, no caso presente, durante 10 anos.

12 - Aproveitando-se dessa alteração legislativa, o gerente da recorrida pretende fazer valer o direito da sua representada, quando bem sabe que o estabelecimento instalado no locado é o mesmo que esse gerente, a título individual, explorou a partir de 8 de setembro de 2009, contra o pagamento da mesma renda de 2.000,00€ mensais.

13 - A razão justificativa da existência do contrato de arrendamento a favor da recorrida advém exclusivamente de o local ter sido arrendado ao gerente desta, como pessoa singular, e de ela, através dessa pessoa singular, ter pedido à recorrente a celebração do contrato em modo idêntico ao anterior, por esse gerente titulado.

14 - Consequentemente, não poderá deixar de se considerar que o local está arrendado com AA, seja como pessoa singular, seja como sócio e gerente da recorrida, desde 8 de setembro de 2009.

15 - E, ainda consequentemente, que o referido prazo de proteção do inquilino, na circunstância, de 10 anos, já se encontra ultrapassado atualmente, e à data da interposição da ação de despejo.

16 - Ora, é ao valer-se de uma eventual não desconsideração da pessoa coletiva que o comportamento da recorrida se integra na supra referida síntese/noção do instituto do abuso do direito.

17 - Face a esse comportamento a recorrida abusou do direito à proteção estabelecida na Lei 13/2019, pelo que deve ser-lhe negada essa proteção, uma vez que, por si e interposta pessoa, se encontra no locado há mais de 10 anos consecutivamente.

18 - Ao negar a existência da desconsideração da pessoa coletiva, na sentença recorrida violou-se o disposto no artigo 334 do CC.

19 - Isto posto, na referida subsidiariedade, deve entender-se salvaguardada a proteção da recorrida prevista na Lei 13/2019 e que já não há lugar à aplicação do n.º 4 do artigo 1110 do CC, por ter decorrido mais de 5 anos após o início da exploração do estabelecimento instalado no locado.

20 - Acresce que este entendimento também se sufraga pela transmissão da posição do arrendatário, mercê do trespasse do estabelecimento que resulta dos factos dados como provados.

21 - Com efeito, os factos dados como provados permitem concluir que a transmissão do estabelecimento instalado no locado dos autos, a favor da recorrida, foi acompanhada da transferência, em conjunto, das instalações,

utensílios, mercadorias e demais elementos que o integravam, pelo que nada impede a qualificação de trespasse, face ao disposto na alínea a) do n.º 1 e alínea a) do n.º 2, do artigo 1112 do CC.

22. Essa transmissão de estabelecimento a favor da recorrida teve por conteúdo a totalidade dos direitos e obrigações do inquilino inicial (AA) face ao disposto no artigo 424 do CC.

23 - A recorrida assumiu a vigência do contrato de arrendamento dos autos a partir de 8 de setembro de 2009.

24 - O que deve ser reconhecido no âmbito dos poderes consignados, designadamente, no n.º 3 do artigo 5.º e no n.º 1 do artigo 662, ambos do CPC.

25 - Também por esta via da qualificação de trespasse se deve entender como preenchido o prazo de proteção da recorrida e que não há lugar à aplicação do n.º 4 do artigo 1110 do CC, como se alegou no final dos considerandos sobre o abuso do direito.

26 - Tanto pela via do abuso do direito e desconsideração da pessoa coletiva como pela via do trespasse e assunção dos direitos e obrigações do primitivo arrendatário, deve proceder o pedido de despejo, sendo revogada a sentença por aplicação incorreta do n.º 4 do artigo 1110 do CC e por não ter aplicado o n.º 1, alínea a) e n.º 2, alínea a) do artigo 1112, bem como o artigo 424, ambos do CC, os quais violou.

A recorrida respondeu ao recurso e, em síntese, sustentou:

- O prazo de invocação das nulidades processuais é de dez dias e quando o recurso foi interposto já tinha decorrido esse prazo, questão esta fundamental, pois face à previsão do artigo 630, n.º 2, do CPC nem sequer é admissível recurso.

- A recorrente pode discordar do decidido, não pode é alegar omissão de pronuncia sobre uma questão que foi detalhadamente analisada na sentença, até porque o que competia era decidir a questão submetida de considerar, ou não, válida a oposição à renovação do contrato, não tendo a sentença que se pronunciar sobre todo os argumentos desenvolvidos pela autora.

- Quando o contrato foi celebrado, a Lei 13/2019 que alterou as disposições aplicáveis à oposição à renovação não existia nem era previsível que viesse a existir e, de modo algum a recusa da desconsideração da personalidade jurídica da sociedade arrendatária pode implicar a violação do disposto no artigo 334 do CC.

- A recorrente, até ao recurso, nem sequer tinha aventado “a ficção de um inexistente trespasse” e, atendendo aos factos provados, “o arrendamento de que a recorrida é titular não lhe foi transmitido pelo antigo arrendatário, mas sim por contrato de arrendamento celebrado diretamente com o proprietário

do imóvel”.

- Não se entende com que fundamento é que a recorrente invoca o disposto no artigo 662 num recurso em que nem sequer recorreu da matéria de facto.

- Sem prescindir, se, no limite, a ficção da recorrente fosse suscetível de obter acolhimento por se considerar determinante a existência de um contrato de arrendamento que, em 2009, foi celebrado com uma pessoa singular, nesse caso quem abusaria do direito de se opor à renovação do contrato celebrado em 2017, pelo prazo de cinco anos, seria a recorrente, na medida em que se a recorrida não tivesse celebrado o contrato em que é arrendatária e se o contrato anteriormente celebrado apenas com um dos atuais sócios ainda vigorasse, nesse caso a renovação só ocorreria em 1.12.2024 pelo que, até lá, a recorrente também não poderia opor-se a vigência do arrendamento.

O recurso foi recebido nos termos legais e, nessa ocasião, o tribunal recorrido, a propósito da nulidade invocada, deixou dito: “Veio a A., em sede de alegações de recurso, nos termos do art. 615, n.º 1, als. d) e e), do CPC, invocar a nulidade da sentença proferida nos presentes autos, com base no facto de o Tribunal não ter apreciado a questão relativa à invocada não revogação da anterior redação do art. 1110 do CC pela Lei 13/2019. Não obstante, compulsada a sentença proferida nos autos, julgamos que a decisão proferida não padece do vício que lhe é apontado em sede de alegação de recurso. Com efeito, tal questão é direta e expressamente abordada na sentença, designadamente, na parte inicial da sua “Fundamentação de direito”, aí se tendo decidido, face à sucessão temporal dos normativos aí aludidos, qual a lei aplicável à situação em apreço. Assim, entendemos que a sentença não padece da invocada nulidade”.

Os autos correram *Vistos* e nada obsta ao conhecimento do mérito da apelação, cujo objeto, tendo em conta as conclusões da apelante, consiste em saber se a sentença padece de nulidade; se há fundamento para a eventual alteração da matéria de facto (artigo 662, n.º 1 do Código de Processo Civil - CPC, invocado pela apelante); se a sentença deve ser revogada e a ação julgada procedente, por ser válida a oposição à renovação do contrato de arrendamento.

III - Fundamentação

III.I - Da nulidade invocada

Nas suas conclusões 4 a 7, a apelante, depois de dizer que no seu requerimento inicial sustentou “que a redação dada ao n.º 4 do artigo 1110 do CC pela Lei 13/2019 apenas se aplica aos contratos celebrados a partir da

data em que aquela entrou em vigor [pois] o regime transitório do artigo 14.º da Lei 13/2019 suscita as dúvidas que permitem se aplique a 1.ª parte do n.º 2 do artigo 12.º do CC”[4], tal questão não foi tratada pelo tribunal recorrido, levando-a a, agora, arguir “a nulidade da sentença ao abrigo do disposto na 1.ª parte da alínea d) do artigo 615 do CPC”, nulidade esta, “que deve ser deferida ao abrigo do n.º 1 do artigo 641 ou do n.º 1 do artigo 662, ambos do CPC, no sentido de se entender em vigor o artigo 1110 do CC, na redação anterior à conferida pela Lei 13/2019, e, conseqüentemente, de se considerar válida a oposição à renovação, sendo a recorrida condenada no pedido”.

A recorrida, na resposta ao recurso, viu na arguição da apelante a arguição de uma “nulidade processual”, arguição essa intempestiva e que, se bem lemos, não podia ser suscitada em sede de recurso.

A propósito da resposta, cumpre dizer que a apelante arguiu a nulidade da sentença por omissão de pronúncia (sustenta que o tribunal recorrido não se pronunciou sobre uma questão que lhe foi submetida) e não qualquer nulidade processual, no sentido do que se vem considerando ser uma nulidade processual ou secundária. A nulidade da sentença é arguível em sede de recurso, quando a ação o admita (como sucede), ainda que imponha ao tribunal recorrido a pronúncia sobre a mesma (como sucedeu).

Mas, dito isto, não vemos que a sentença padeça da nulidade invocada. Para esta conclusão é bastante a leitura de um trecho da sentença que - e não é o único - aborda a questão que a apelante defende ter sido omitida: “Assim sendo, caso a comunicação da oposição à renovação tivesse ocorrido em data anterior à entrada em vigor da Lei 13/2019, o regime decorrente deste diploma não se poderia aplicar, pois tal atentaria, em violação do disposto no n.º 1 do art. 12.º do CC, contra os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular. Em contrário, caso a comunicação da oposição à renovação tenha ocorrido em data posterior à entrada em vigor da Lei 13/2019, já merece aplicação o regime decorrente deste diploma; neste caso, a comunicação não teria produzido quaisquer efeitos ao abrigo da lei antiga”.

Assim, contrariamente ao sustentado pela apelante, a questão da aplicação do regime decorrente da vigência da Lei n.º 13/2019 ao caso em apreço foi inequivocamente tratada pelo tribunal recorrido. Admite-se que a apelante discorde da solução jurídica encontrada, mas não pode confundir-se o mérito ou demérito da decisão com a nulidade desta.

Por ser assim e na ociosidade de outros acrescentos, conclui-se que não ocorre a nulidade da sentença invocada pela apelante.

III.II - Da invocada modificabilidade da decisão de facto (artigo 662, n.º 1 do CPC)

Nas suas conclusões 23 e 24, a apelante sustenta que a “recorrida assumiu a vigência do contrato de arrendamento dos autos a partir de 8 de setembro de 2009” e acrescenta: “O que deve ser reconhecido no âmbito dos poderes consignados, designadamente, no n.º 3 do artigo 5.º e no n.º 1 do artigo 662, ambos do CPC”.

Diga-se, antes de mais, que a invocação das duas normas citadas, o artigo 5.º, n.º 3 do CPC (*O juiz não está sujeito às alegações das partes no tocante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito*) e o artigo 662, n.º 1 do mesmo diploma (*A relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa*) com o fim de ser alcançado o mesmo resultado (A recorrida assumiu a vigência do contrato de arrendamento dos autos a partir de 8 de setembro de 2009) mistura Direito e factos, sem que verdadeiramente se alcance o contributo desses normativos para o fim almejado.

Diga-se, por outro lado, que se o n.º 3 do artigo 5.º do CPC nos diz o que reconhecidamente se entende por correto e corresponde ao “princípio da oficiosidade no que respeita à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito”[5], nada o mesmo acrescenta ou retira à pretensão recursória, já o citado artigo 662, n.º 1 pressupõe da parte do apelante uma prévia afirmação e definição da sua vontade de impugnar a decisão relativa à matéria de facto.

Esclareça-se, por fim, que a questão de a ré ter assumido o contrato desde 2009 (quando a ré não existia, evidencie-se) prende-se necessariamente com uma questão jurídica que os factos permitem aquilatar, sem que, oficiosamente, se veja a necessidade de complementar qualquer matéria de facto, com vista à apreciação do mérito do recurso.

De tudo decorre, para lá do que afirmámos antes quanto à impugnação da decisão relativa à matéria de facto, que também o tribunal não entende necessária (e aí, por força do disposto no n.º 2 do artigo 662 do CPC, que permite a alteração oficiosa, quando determinado facto – se útil/necessário à decisão – se mostrar plenamente provado) a sua ampliação.

III.III - Fundamentação de facto

O tribunal recorrido deu como assente[6] a seguinte matéria de facto, provada e não provada, a qual, como também decorre da conclusão precedente (III.II) a apelante não impugnou:

Factos provados

- 1 - Em 2 de maio de 2017, a requerente, na qualidade de senhoria, e a requerida, na qualidade de arrendatária, celebraram o contrato de arrendamento para fins não habitacionais, junto como doc. n.º 1 ao requerimento de despejo, pelo prazo certo de 5 (cinco) anos, com início em 1.06.2017, renovável por iguais períodos de tempo, tendo sido estipulada a renda mensal de 2.000€, relativo à loja comercial sita no rés do chão, com entrada pelo n.º ... da rua ... e pelo n.º ... da rua ..., do imóvel em propriedade total sito na rua ... n.ºs ... e ..., e rua ... n.º ..., no Porto.
- 2 - Ficou acordado entre as partes que a requerente poderia impedir a renovação do contrato mediante comunicação escrita à requerida com antecedência não inferior a 120 dias relativamente ao termo do prazo inicial ou da renovação.
- 3 - Em 5.11.2021, a requente enviou à requerida, que a recebeu, a carta junta com doc. n.º 3 ao requerimento de despejo, comunicando-lhe a sua oposição à renovação do contrato, mais solicitando a entrega do locado “até ao dia 31-5-2022, data em que o mesmo cessará os seus efeitos”.
- 4 - Em 8.09.2009, a requerente “A..., Lda.”, na qualidade de Senhoria, celebrou com AA, na qualidade de arrendatário, um contrato de arrendamento, junto como doc. n.º 4 ao requerimento de “clarificação” apresentado pelo autora no “BNA”, com fins não habitacionais, referente ao locado acima mencionado, pelo prazo certo de 5 anos, com início em 1.12.2009, renovável por iguais períodos de tempo, tendo sido estipulada a renda mensal de 2.000€.
- 5 - Este contrato de arrendamento renovou-se, por novo período de 5 anos, em 30.11.2014, tendo término previsível em 30.11.2019.
- 6 - Contudo, ainda na vigência do referido contrato, foi solicitado à requerente pelo, à data, arrendatário AA, que se celebrasse novo contrato de arrendamento, desta feita com a sociedade requerida, o que veio a acontecer através da celebração do contrato referido em 1).
- 7 - A requerida foi constituída em 10.3.2017, sendo seus sócios AA e a sua cônjuge BB.
- 8 - Aquando da celebração do contrato referido em 1), manteve-se no locado a atividade de venda de artigos ao público que já vinha sendo exercida por AA no âmbito do contrato referido em 4).

Factos não provados

1 - O casamento entre AA e BB foi celebrado sob o regime da comunhão geral.

III.IV - Fundamentação de Direito

Sem perder de vista o objeto da apelação, vejamos, com síntese, os fundamentos que levaram o tribunal da primeira instância a julgar a ação improcedente. Deixou-se escrito: “(...) Dispunha o art. 1110 do CC, na redação da Lei n.º 31/2012 (...) Face a este regime, e considerando o estipulado entre as partes, a oposição à renovação do contrato em causa era admissível - tal como a A. fez - através de comunicação com a antecedência de 120 dias relativamente ao termo do prazo inicial ou da renovação - ou seja, até 31-5-2022. Sucede que a Lei n.º 13/2019, de 12/02, alterou a redação deste preceito, mantendo, “grosso modo”, os seus nos 1 e 2, e aditando os n.ºs. 3 e 4 (...) Importa apreciar, essencialmente, se o referido n.º 4 merece aplicação ao caso. (...) em tese, o regime decorrente da Lei n.º 13/2019 é aplicável à relação arrendatária decorrente do contrato em análise, não obstante o mesmo ter sido celebrado em data anterior à sua entrada em vigor. Contudo, como vimos, o n.º 1 do mencionado art. 12.º determina que “A lei só dispõe para o futuro; ainda que lhe seja atribuída eficácia retroativa, presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular”. (...) para resolver o problema de aplicação de leis no tempo com que no deparamos, importará apurar se o facto constitutivo da situação jurídica em análise - a cessação do contrato por oposição à renovação - ocorreu sob a vigência da lei antiga ou da lei nova. Ora, o facto constitutivo da situação jurídica em análise é, precisamente, a comunicação dessa oposição à renovação. (...) Assim sendo, caso a comunicação da oposição à renovação tivesse ocorrido em data anterior à entrada em vigor da Lei 13/2019, o regime decorrente deste diploma não se poderia aplicar, pois tal atentaria, em violação do disposto no n.º 1 do art. 12.º do CC, contra os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular. Em contrário, caso a comunicação da oposição à renovação tenha ocorrido em data posterior à entrada em vigor da Lei 13/2019, já merece aplicação o regime decorrente deste diploma; neste caso, a comunicação não teria produzido quaisquer efeitos ao abrigo da lei antiga. (...) Assim sendo, a lei aplicável ao caso em apreço é a que vigorava em 5-11-2021, ou seja, na data da comunicação da oposição à renovação. A lei aplicável é, assim, o art. 1110 do CC, na redação introduzida pela Lei n.º 13/2019, que entrou em vigor em 13.02.2019 - aqui incluindo o n.º 4. Ora, o n.º 4 deste preceito dispõe, como vimos, que “Nos cinco primeiros anos após o início do contrato, independentemente do prazo estipulado, o senhorio não pode opor-se à renovação.”. Tendo o contrato sido celebrado em 2-5-2017, o

senhorio não podia opor-se à renovação antes de 2-5-2022. Tendo, no caso, a oposição à renovação sido comunicada em 5-11-2021, forçoso é concluir pela sua ilegalidade; não poderá, assim, essa declaração produzir quaisquer efeitos. Por outro lado, o facto de, anteriormente à celebração do contrato de arrendamento aqui em causa, o legal representante da R. ter celebrado um outro contrato, enquanto pessoa singular, tendo por objeto o mesmo imóvel, não afasta a aplicação do aludido art. 1100, n.º 4, do CC. Com efeito, dúvidas inexistem que estão em causa contratos diferentes: um deles foi celebrado, em 8-9-2009, com o inquilino AA; o outro - o aqui em causa - foi celebrado, em data posterior, com a inquilina aqui requerida "B..."

As contrapartes negociais da A. naqueles contratos são diferentes: recorde-se que as sociedades comerciais são sujeitos autónomos de direito, a par das pessoas singulares, com estes não se confundindo (ainda que estas exerçam funções como representantes legais daquelas). Ainda que o segundo contrato - o aqui em causa - tenha sido celebrado a pedido do referido AA, daí não decorre que a duração desse primeiro contrato deva ser somada à duração do segundo, assim permitindo afastar a aplicação do art. 1100, n.º 4. Do mesmo modo, não se vislumbra em que medida a R. "B..." aja em abuso de direito ao opor-se à validade dessa oposição à renovação. (...) nada resulta provado no sentido de concluir que a requerida "B..." foi criada para obstar ao exercício da faculdade de oposição à renovação; refira-se que, quando esta sociedade foi constituída - em 10-3-2017 -, nem sequer estava em vigor o apontado no 4 do art. 1110 do CC, o qual foi introduzido posteriormente pela referida Lei n.º 13/2019. Em suma, a oposição à renovação comunicada pela A. à R. não poderá operar; por isso, não ocorreu a cessação do contrato".

Apreciemos o mérito do recurso.

A questão da desconsideração da pessoa coletiva (ré) ou do alegado trespasse do estabelecimento, enquanto elementos integradores de um eventual abuso do direito apenas serão de considerar se a resposta à primeira e relevante questão (efeitos da aplicação do n.º 4 do artigo 1110 do CC na redação dada pela Lei n.º 13/2019) for no sentido sentenciado. Dizemos efeitos da aplicação e não propriamente aplicação, uma vez que, pelas razões avançadas na sentença - e que nos dispensamos de repetir - entendemos que tal normativo, na sua redação mais recente à aplicável ao caso em apreço.

Com base nessa aplicação, o tribunal recorrido entendeu que não operava à oposição à renovação comunicada pela autora. Vejamos melhor o decidido. A sentença refere expressamente que, face ao regime anterior (o regime

decorrente da Lei n.º 31/2012) “e considerando o estipulado entre as partes, a oposição à renovação do contrato em causa era admissível – tal como a A. fez - através de comunicação com a antecedência de 120 dias relativamente ao termo do prazo inicial ou da renovação – ou seja, até 31-5-2022”, ou seja, não fora a alteração introduzida pela Lei n.º 13/2019, ou pelo menos a interpretação que dela vem feita, a ação seria procedente, isto é, o contrato de arrendamento não se tinha automaticamente renovado. Sucede que – acrescenta o tribunal recorrido – a alteração legislativa impede o senhorio de se opor à renovação nos primeiros cinco anos de vigência do contrato e, no caso presente, o senhorio comunicou a sua oposição antes do decurso desse período temporal, ainda que – acrescentamos nós – a tenha comunicado com efeitos a 31.05.2022, mas feito a comunicação a 5.11.2021 e tendo esta sido rececionada a 8 do mesmo mês e ano.

No entendimento do tribunal recorrido, o senhorio não pode comunicar a oposição à renovação antes de decorridos cinco anos, após o início do contrato, ainda que, legalmente, o senhorio tenha que proceder à comunicação com antecedência mínima (legalmente variável, mas sempre antecedência mínima) relativamente ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação (artigo 1097, n.º 1 do CC).

Mas será essa a interpretação correta do disposto no artigo 1110, n.º 4 do CC?

Salvo o devido respeito, não a acompanhamos e se é certo que o artigo 1110, n.º 4 do CC nada nos diz sobre a dicotomia comunicação/produção de efeitos, o artigo 1097, n.º 3 do mesmo diploma – igualmente com a redação decorrente da Lei n.º 13/2009 – não deixa de dispor que a oposição “apenas produz efeitos”, no caso de “decorridos três anos”. E, ressalvando melhor saber, também a interpretação do disposto no n.º 4 do artigo 1110 do CC não pode ser diferente.

Não desconhecemos, no entanto, o que ficou dito no acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 29.09.2022 [Relator, Desembargador Pedro Martins, Processo n.º 1006/21.1T8CSC.L1-2, *dgsi*], no qual, apreciando-se situação não de todo idêntica (o prazo do contrato, naqueles autos, era inferior a 5 anos, concretamente 4 anos, 11 meses e 15 dias) se referiu: “Esta disposição [artigo 1110, n.º 4 do CC] é clara: nos 5 primeiros anos o senhorio não se pode opor à renovação. Pelo que, se o contrato tiver um prazo de duração igual ou inferior a 5 anos, até ao fim dele não é possível uma oposição à renovação e, por isso,

o contrato, até ao fim desses 5 anos, renovou-se. Pelo que, antes desta renovação não é possível a oposição à mesma”. E, do mesmo acórdão, consta o seguinte sumário: “A norma do art.º 1110/4 do CC, na redação da Lei 13/2019, norma imperativa que se aplica às relações contratuais existentes à data da sua entrada em vigor (art.º 12/2, 2.ª parte, do CC), “proíbe a oposição à renovação no primeiro lustro contratual” do contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais. É diferente da norma do art.º 1097/3 do CC, tendo um sentido incompatível com ela”.

Ora, comentando o preceito aqui em causa, Elsa Sequeira Santos[7] remete precisamente para a anotação que faz ao n.º 3 do artigo 1097, na qual refere, além do mais, que “A *ratio* desta alteração é a de garantir ao arrendatário a duração efetiva do contrato pelo prazo mínimo de três anos, ao não permitir ao senhorio provocar a caducidade do contrato nesse período, por via da oposição à renovação”.

Parece-nos, assim, e com todo o respeito por diferente saber, que a diferença entre os preceitos é o período mínimo de duração do contrato, três ou (no caso do disposto no n.º 4 do artigo 1110 do CC) cinco anos, mas não uma diferente razão de ser.

Assim, e segundo entendemos, o que se pretendeu com as alterações decorrente da Lei n.º 13/2019 foi que “ao contrato não poderá pôr-se termo, pelo *senhorio*, antes dos primeiros *cinco anos*”[8], mas não mais que isso. Diga-se, aliás, que a imposição legal de um período mínimo de cinco anos em que deve vigorar o contrato resulta vincada quando o preceito acrescenta “independentemente do prazo estipulado”: é o período em que vigora o contrato, a sua duração, o que está em causa, e que a lei pretende garantir como tempo mínimo. O que está em causa é, pois, a produção de efeitos da oposição à renovação e não a ocasião da comunicação dessa não oposição.

Seja no caso dos contratos para habitação, seja nos contratos para fins não habitacionais, a Lei n.º 13/2019 pretendeu fixar um tempo mínimo de vigência do arrendamento, mas, não alterou os prazos de comunicação da oposição à renovação que, aliás, sempre foram prazos mínimos.

Chegados a esta conclusão, o que devemos dizer é que o disposto no artigo 1110, n.º 4 do CC, embora tenha aplicação ao caso presente, é irrelevante na sua aplicação à solução da causa, como sempre o seria em todos os casos em que o prazo do contrato, estipulado pelas partes, já é de cinco anos, pois esse

período temporal irá corresponder ao período mínimo (de duração do arrendamento) legalmente exigido naquele preceito.

Em conformidade, a oposição à renovação mostra-se eficaz, implicando a condenação da recorrida na desocupação imediata do locado.

O recurso é procedente e as custas do mesmo são devidas pela recorrida, atento o seu decaimento.

IV - Dispositivo

Pelo exposto, acorda-se na 3.^a Secção Cível do Tribunal da Relação do Porto em julgar procedente o presente recurso e, em conformidade, revoga-se a sentença recorrida e, em substituição da mesma, julgando-se válida a oposição à renovação automática do contra celebrado entre as partes a 2.05.2017, determina-se a imediata desocupação do locado.

Custas pela recorrida.

Porto, 8.05.2023

José Eusébio Almeida

Carlos Gil

Mendes Coelho

[1] Além do desenvolvimento do processo, segue-se de perto o relatado na sentença sob recurso.

[2] “22. Contudo, ainda na vigência do referido contrato, foi solicitado à Requerente pelo, à data, Arrendatário, Ex.mo Senhor AA, que se celebrasse novo contrato de arrendamento, desta feita, com a sociedade por ele constituída em conjunto com a mulher”.

[3] Ficando consignado na respetiva ata, após audição do legal representante da requerida: “A final, o Mmo. Juiz determinou que, nos termos do disposto no art. 463, n.º 1 do CPC, se consignasse o seguinte: - o depoente admite a matéria descrita no art. 22 do requerimento de aperfeiçoamento apresentado pela A.; - no que se refere ao art. 24 da aludida peça processual, o depoente referiu que, após 2009, no estabelecimento situado no locado, dedicava-se ao comércio de pedras; em 2017, após a constituição da sociedade "B..., Lda." e a celebração do contrato de arrendamento em causa nestes autos, no estabelecimento em causa passou a desenvolver-se a atividade de venda de pedras e de "souvenirs".”.

[4] A recorrente remete para os artigos 8 a 16 ao requerimento apresentado ao BNA: “8. Dispõe o n.º 2 do art. 12.º do C. Civil que quando a lei dispuser diretamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraindo dos factos que lhe deram origem, entender-se-á que a lei abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor. 9. Tal disposição, analisada isoladamente, imporia que as alterações legislativas estatuídas na L. 13/2019 - nomeadamente a atinente ao n.º 4 do art. 1110 do C. Civil - abrangessem o contrato de arrendamento dos autos. 10. No entanto, o art. 14.º dessa L. 13/2019 dispõe de forma diferente no que tange à aplicação da Lei no tempo das alterações por ela introduzidas. 11. Com efeito, das disposições transitórias constantes do art. 14.º da L. 13/2019 extrai-se com clareza que o legislador apenas pretendeu que a nova Lei vigorasse para as situações de nulidade do contrato por vício de forma quanto a todos os contratos de arrendamento e quanto aos contratos de arrendamento para fins habitacionais de duração limitada prevista no n.º 1 do art. 26.º do NRAU, para os quais impôs limites à validade da denúncia do contrato pelo Senhorio. 12. Na realidade, caso não pretendesse estabelecer o regime a vigorar apenas quanto a essas duas matérias, que constam do n.º 2 e 3 do citado art. 14.º, bastava nada estabelecer transitoriamente, uma vez que sempre se aplicaria o disposto na 2.ª parte do n.º 2 do art. 12.º do C. Civil. 13. Ora, o estabelecimento desse regime transitório quanto àquelas duas questões determina que haja dúvida quanto à aplicabilidade da L.13/2019, concretamente a redação dada ao n.º 4 do art. 1110 do C. Civil, aos contratos vigentes aquando da entrada em vigor daquela Lei. 14. Consequentemente, a existência dessa dúvida determina que a L. 13/2019, concretamente a redação que deu ao n.º 4 do art. 1110 do C. Civil, apenas vise os contratados celebrados a partir da data em que aquela entrou em vigor, face ao disposto na 1.ª parte do n.º 2 do art. 12.º do C. Civil. 15. Assim, fica definitivamente arredada a aplicação da 2.ª parte do n.º 2 do art. 12.º às alterações legislativas introduzidas pela L. 13/2019, atendendo a que este diploma estabelece as suas próprias regras de aplicação da Lei no tempo. 16. Por conseguinte, inexistindo menção à aplicação imediata do disposto no n.º 4 do art. 1110 do C. Civil no art. 14.º da L. 13/2019, aquela alteração apenas produz efeitos aos contratos celebrados após 13 de Fevereiro de 2019”.

[5] António Santos Abrantes Geraldés/Paulo Pimenta/Luís Filipe Pires de Sousa, *Código de Processo Civil Anotado, Vol. I, 3.ª Edição*, Almedina, 2022, pág. 33, anotação18.

[6] Com a seguinte motivação: “Os “factos provados” n.ºs 1 a 5 já se encontraram provados por acordo das partes, resultando dos mesmos, igualmente, dos documentos neles mencionados. O “facto provado” n.º 6 foi admitido por AA, legal representante da ré, em sede de depoimento de parte. O “facto provado” n.º 7 resulta da certidão da conservatória de registo comercial. O “facto provado” n.º 8 resultado do declarado pelas testemunhas CC, que viveu nas imediações do local entre 2013 e Maio de 2022, e DD, prestador de serviços à A. (designadamente, de cobrança de rendas). Ambos referiram que, desde 2009, o estabelecimento se dedica à venda de artigos variados, não tendo as testemunhas notado, ao longo do período de tempo em que o mesmo vem estando aberto ao público, qualquer alteração na sua atividade, nem no tipo de produtos vendidos. Do mesmo modo, EE, legal representante de autor, também confirmou tal matéria fática. Finalmente, o legal representante da ré também admitiu, ainda que parcialmente, tal matéria, especificando que, em 2009, o estabelecimento se dedicava à venda de “pedras”, sendo que, após a constituição da sociedade ré, passou a vender, igualmente, “souvenirs”. Quanto ao “facto não provado”, do documento junto pela ré em audiência - o assento de casamento do seu legal representante e da cônjuge -, não decorre o concreto regime sob o qual tal casamento foi celebrado, sendo certo que foi celebrado no país de origem das referidas pessoas, ou seja, o Bangladesh”.

[7] *Código Civil Comentado, Volume I, 2.ª Edição Revista e Atualizada*, Ana Prata (Coord.), reimpressão, Almedina, 2021, págs. 1425 e 1392.

[8] Jorge Pinto Furtado, *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*, Almedina, 2019, pág. 687.