

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 1731/23.2YLPRT.P1**

**Relator:** MENDES COELHO

**Sessão:** 03 Junho 2024

**Número:** RP202406031731/23.2YLPRT.P1

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** REVOGADA

## RECURSO SUBORDINADO

## CONTRATO DE ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

## RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA

### Sumário

I - Diferentemente do que sucede para as alegações de resposta a recurso principal, em que nos nºs 5 e 7 do art. 638º do CPC se prevê para tal resposta um prazo igual ao de interposição daquele recurso, o recurso subordinado, como emerge dos arts. 633º n.º2 e 638º nºs 1 e 7 do CPC, está sujeito a um regime de prazos próprio, pois dele decorre, nomeadamente, que o recurso subordinado pode ser interposto em prazo superior ao do recurso principal (caso o recurso subordinado tenha por objeto a reapreciação de prova gravada e o principal não) ou tenha que ser interposto em prazo inferior àquele (caso o recurso principal tenha por objeto a reapreciação de prova gravada e o recurso subordinado não tenha tal objeto, quer porque só verse sobre matéria de direito quer porque verse matéria de direito e de facto e quanto a esta não esteja em causa a reapreciação de prova gravada).

II - Tendo a atual redação do art. 1110º do C. Civil entrado em vigor com o contrato de arrendamento em curso, a sua redação aplica-se-lhe, pois a lei que introduziu aquela redação (Lei 13/2019 de 12 de fevereiro) não excluiu a sua aplicação aos contratos em curso e, na medida em que regula a duração e renovação daquele tipo de contratos, dispõe diretamente sobre o conteúdo das relações jurídicas deles emergentes e, por isso, abrange as já constituídas, como decorre do art. 12º n.º2, 2ª parte, do C. Civil.

III - Não tendo havido qualquer estipulação entre as partes no sentido da não

renovação ou exclusão da renovação do contrato de arrendamento não habitacional com prazo de 10 anos, este, como previsto no nº3 daquele art. 1110º, renova-se automaticamente pelo mesmo prazo.

IV - Ainda que se considere que ao contrato celebrado em momento anterior à entrada em vigor da Lei 13/2019 não é aplicável o art. 1110º com a redação introduzida por aquela (onde consta aquele nº3), a mesma solução se chega com base no nº1 do art. 1110º vigente ao tempo da celebração do contrato, por via da remissão constante de tal nº1 para o regime do arrendamento para habitação e, neste, por via do disposto no nº1 do art. 1096º ao tempo vigente.

V - Tendo-se o contrato renovado automaticamente, não ocorreu a sua caducidade: esta só ocorreria na data do termo previsto no contrato se a senhoria tivesse acionado a comunicação de oposição à renovação nos termos previstos no art. 1097º nº1 a) e 2 do C. Civil, aplicável por força do art. 1110º nº1.

## **Texto Integral**

Processo nº1731/23.2YLPRT.P1

(Comarca de Aveiro - Juízo Local Cível de Santa Maria da Feira - Juiz 3)

Relator: António Mendes Coelho

1º Adjunto: Manuel Fernandes

2º Adjunto: Ana Olívia Esteves Silva Loureiro

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

### **I - Relatório**

“**A... (Portugal), SA**” instaurou, no Balcão Nacional do Arrendamento, procedimento especial de despejo contra “**B..., Lda.**”, pedindo o despejo do locado por caducidade de contrato de arrendamento para fins não habitacionais e, em consequência, a condenação da Ré a pagar-lhe o seguinte:

a) a quantia de € 1.171,14 a título de parte das rendas nos meses de janeiro e fevereiro de 2023, vencida e parcialmente não paga;

b) a indemnização prevista no artigo 1045º do Código Civil, no valor mensal € 19.571,96 (correspondente aos meses de março a agosto de 2023), que ascende ao valor global de € 117.431,76;

c) a indemnização prevista no artigo 1045º do Código Civil, no valor de € 19.571,96, por cada mês adicional (i.e. a partir de setembro de 2023) até ao momento da restituição do locado.

Alegou, para tanto, e em síntese, que entre si e C..., Lda, na qualidade de senhoria e arrendatária respetivamente, vigorou um contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado em 28/02/2013, pelo período de dez anos completos, não renovável, com início em 01/03/2013 e terminando em 28/02/2023, sendo que a posição contratual de arrendatária foi cedida pela primitiva arrendatária à ora Ré.

Mais alegou que, nos termos da Cláusula 4ª do contrato de arrendamento, a renda foi aumentada automaticamente e em janeiro de 2023 era de € 7.956,08, acrescendo o valor do IVA de € 1.829,90, num total € 9.785,98, havendo lugar a retenção na fonte no montante de € 1.989,02, sendo assim o montante líquido devido de € 7.796,95.

Alegou ainda que, pese embora todas as diligências empreendidas pela Autora, mormente as comunicações escritas remetidas (cartas datadas de 12.01.2023, de 30.01.2023 e de 13.02.2023), e a deslocação ao locado no dia 28/02/2023, até à data a Ré não procedeu à desocupação do locado; por outro lado, desatendendo ao referido aumento da renda, e apesar das interpelações da Autora, a Ré apenas procedeu ao pagamento parcial da renda dos meses de janeiro e fevereiro de 2023, encontrando-se vencida e não paga a diferença de € 896,28 (correspondendo a € 1.195,04, atinente aos dois meses, deduzido de € 149,38, objeto de retenção na fonte), acrescido de IVA de € 274,86, num total de € 1.171.14.

A Ré apresentou oposição, pugnando pela vigência do contrato de arrendamento, porquanto não foi acordado nem consta da cláusula 2ª que o contrato não era renovável, sendo certo que até hoje a Autora não comunicou à Ré a oposição à renovação do contrato; impugnou ainda o não pagamento das rendas, sendo certo que face à devolução da renda do mês de março de 2023, a Ré realizou o depósito da renda à ordem do tribunal.

Remetidos os autos à distribuição, foi de imediato designada data para julgamento.

Na sequência do julgamento efetuado, foi proferida sentença em que se veio a decidir nos seguintes termos:

*“Pelo exposto e nos termos dos fundamentos de direito invocados, julgo a ação parcialmente procedente, por provada, decretando o despejo do locado por caducidade do contrato de arrendamento para fins não habitacionais, e em consequência condeno a Ré a pagar à Autora o seguinte:*

*a) A quantia de € 1.171,14 (mil, cento e setenta e um euros e catorze cêntimos) a título de parte das rendas nos meses de janeiro e fevereiro de 2023, vencida e parcialmente não paga;*

*b) A indemnização prevista no artigo 1045º do Código Civil, no valor mensal € 19.571,96 (correspondente aos meses de março a agosto de 2023), que ascende ao valor global de € 117.431,76 (cento e dezassete mil, quatrocentos e trinta e um euros e setenta e seis cêntimos);*

*c) A indemnização prevista no artigo 1045º do Código Civil, no valor de € 19.571,96 (dezanove mil, quinhentos e setenta e um euros e noventa e seis cêntimos), por cada mês adicional (i.e. a partir de setembro de 2023) até ao momento da restituição do locado, descontando-se os montantes depositados à ordem do tribunal consignados no ponto 8) dos factos provados.*

*Custas da ação a cargo da Autora e Ré, na proporção de 1/10 para a Autora e 9/10 para a Ré.”*

De tal sentença veio a ré interpor recurso em 2/1/2024, e, na sequência de tal interposição e sua notificação à autora naquela data, veio esta, em 30/1/2024, apresentar contra-alegações de resposta, nas quais pugna pela rejeição do recurso da ré (por não cumprimento das exigências previstas no art. 640º, nºs 1 e 2, do CPC e, neste pressuposto, pela sua extemporaneidade) e, caso assim não se entenda, pela sua improcedência, e ainda a interpor recurso subordinado.

A ré, na sequência da sua motivação, termina as suas alegações com as seguintes conclusões:

“I. No presente recurso pretende-se, também, quer-se que seja suprida a decisão sobre a matéria de facto, nomeadamente ser dado como não provados factos que o Tribunal a quo considerou provados. Tudo conforme alegado.

II. No que tange à matéria de facto, deverão ser dados como não provados os seguintes factos:

*“7. Apesar das interpelações da Autora, a Ré apenas procedeu ao pagamento parcial da renda dos meses de janeiro e fevereiro de 2023, encontrando-se vencida e não paga a diferença de € 896,28 (correspondendo a € 1.195,04, atinente aos dois meses, deduzido de € 149,38, objeto de retenção na fonte), acrescido de IVA de € 274,86, num total de € 1.171.14.”*

III. Da prova produzida em audiência de discussão e julgamento, designadamente, do depoimento da testemunha da Requerida, teremos que concluir que o Tribunal à quo deveria ter dado com não provados os factos constantes do ponto 7. dos factos dados como provados, da douda sentença

IV. O documento junto aos autos, em audiência de julgamento, com a referência 120936590 é corroborado com o depoimento da testemunha de que o valor do diferencial da atualização das rendas dos meses janeiro e fevereiro de 2023, foi pago, em 30 de janeiro de 2023, para a conta da D..., Lda.

No que toca às questões que o tribunal à quo considerou serem “questões a resolver” importa concluir o seguinte:

V. Resulta, objetivamente, dos factos provados, que as partes outorgantes do contrato de arrendamento objeto dos autos nada estabeleceram quanto à renovação do contrato.

VI. Mais, as partes Outorgantes do contrato de arrendamento para fim não habitacional, objeto de apreciação nos autos, não só nada disseram quanto à renovação do prazo estipulado, como também nada dispuseram em sentido contrário.

VII. Conforme dispõe o n.º 3 do artigo 1110º do Código Civil:

“Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado por prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de cinco anos se esta for inferior, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 1096.º”

VIII. Assim, supletivamente, de acordo com o disposto no artigo 1110º do Código Civil, quer pelo número 1, quer pelo número 3, o contrato de arrendamento em apreciação nos autos renovou-se no termo do contrato, por igual período de duração.

IX. O Tribunal à quo ao não observar o disposto nos artigos 1110º e 1096º do Código Civil, violou o disposto na lei e nas normas e princípios jurídicos aplicáveis ao arrendamento.

X. O Tribunal à quo, estriba a sua douta decisão quanto à duração do contrato, única e exclusivamente, na interpretação das cláusulas contratuais do contrato de arrendamento, designadamente a interpretação da cláusula número dois.

XI. Como se deixou alegado, não se afigura possível retirar a conclusão retirada pelo Tribunal à quo.

XII. Além da total inexistência de factos dados como provados que permitam ao Tribunal à quo, formular a conclusão que verteu na decisão, para o homem médio, colocado na posição das partes, mesmo sem conhecer o carácter imperativo das normas sobre a resolução, caducidade e denuncia do arrendamento urbano, previsto no artigo 1080º do código civil, é de crer que as partes desejaram a renovação, pelo menos à luz do princípio da estabilidade das relações contratuais e do princípio da renovação dos contratos com prazo certo.

XIII. Acresce que a douta fundamentação do Tribunal à quo para sustentar a decisão é manifestamente inexistente, insubsistente e contrária à lei

XIV. De acordo com o contrato de arrendamento e após as sucessivas atualizações, o valor da renda, à data de fevereiro de 2023, era no montante de € 7.956,08, conforme ponto 5 dos factos provados.

XV. O valor da indemnização prevista no artigo 1045º do código civil é o valor da renda. Pelo que o valor do IVA não é parte da prestação tal como está definida no artigo 1045º do Código Civil.

XVI. Não procedendo o presente recurso quanto renovação do contrato de arrendamento o valor da indemnização a arbitrar deverá ser o valor da renda em singelo.”

A autora, na sequência da respetiva motivação, termina o seu recurso subordinado com as seguintes conclusões:

“**1.º** Embora tenha julgado procedentes todos os pedidos formulados pela Recorrida, grifou a Sentença a quo no Segmento Decisório julgar a acção parcialmente procedente, em virtude de determinar que, à indemnização

prevista no artigo 1045.º do Cód. Civil (cfr. al. c) da decisão), fossem descontados os montantes depositados à ordem do tribunal consignados no ponto 8) dos factos provados, e, em consequência, determinou que as custas da acção ficassem a cargo da Autora e da Ré (aqui Recorrente e Recorrida, respectivamente), na proporção de 1/10 para a primeira e de 9/10 para a segunda.

**2.º** A Recorrida não pode concordar com a decisão em causa, ou a leitura que lhe está subjacente, que, com o devido respeito, deveria ter dado integral provimento à acção e, em consequência, atribuir 100% de vencimento à ora Recorrida e igual medida de responsabilidade por custas à Recorrente, porquanto a primeira teve integral vencimento das suas pretensões.

**3.º** Com efeito, os montantes depositados pela Recorrente à ordem do Tribunal, foram-no a título de (alegada) renda, e não a título de indemnização (que corresponde ao dobro da renda acordada), sendo que, atenta a caducidade do Contrato de Arrendamento, reconhecida pelo Tribunal a quo, a Recorrida nunca aceitou (como não aceita) o recebimento de quaisquer valores a título de renda, sem prejuízo do ulterior levantamento ou compensação entre os valores depositados e a indemnização devida.

**4.º** Ademais, a Recorrida também não arguiu qualquer compensação entre os mencionados depósitos e os valores devidos a título de indemnização, cuja alegação versou somente sobre a suposta inexistência da obrigação de pagamento de rendas (na sua tese, naturalmente, de que o Contrato de Arrendamento permanecia em vigor), donde também não há qualquer êxito ou vencimento da Recorrente na acção, ainda que meramente parcial (muito menos na estabelecida proporção de 1/10).

**5.º** Ante do exposto, a Decisão a quo é, no conspecto do vencimento da acção no Segmento Decisório e quanto a custas, violadora do disposto nos artigos 527.º, n.º 1, 607.º, n.ºs 3 e 6 do CPC,

**6.º** Devendo ser admitido o presente Recurso, que é subordinado, nos termos do disposto nos artigos 616.º, n.º 3 e 633.º, n.ºs 1, 2 e 5 do CPC, e ser o mesmo julgado totalmente procedente, e, em consequência, ser alterada a Decisão a quo, que deverá passar, no Segmento Decisório, a julgar a acção integralmente procedente e condenar a Requerida e ora Recorrente na totalidade das custas.”

Não foram apresentadas contra-alegações quanto ao recurso subordinado.

Corridos os vistos legais, cumpre decidir.

Considerando o objeto de cada um dos recursos delimitado pelas suas conclusões e ainda o conhecimento officioso das questões do efeito a atribuir ao recurso e da sua admissibilidade (que quanto ao recurso principal também são levantadas pela ré nas suas contra-alegações), são as seguintes, por ordem lógica, as questões a tratar:

- a) - da tempestividade do recurso interposto pela ré;
- b) - do efeito a atribuir a tal recurso;
- c) - da tempestividade do recurso subordinado interposto pela autora;
- d) - da alteração da matéria de facto da decisão recorrida;
- e) - apurar, com base na pretendida alteração da matéria de facto ou independentemente dela, se a decisão recorrida deve ser revogada ou alterada, sendo nesta sede de apurar se ocorreu a renovação do contrato de arrendamento dos autos e se é de manter a condenação da ré no pagamento à autora das concretas quantias referidas no dispositivo final.

\*\*

## **II - Fundamentação**

Vamos à primeira questão enunciada.

A recorrida/autora defende que a recorrente/ré não cumpriu as obrigações impostas pelo art. 640.º do CPC, que lhe permitiam ver reapreciada a prova gravada, estando-lhe assim vedado o uso do prazo extraordinário de 10 dias concedido pelo n.º 7 do art. 638.º do CPC.

Vejamos.

A recorrente, como resulta dos dados dos autos - notificação da sentença proferida por expediente elaborado nos autos a 7/12/2023 (do que decorre a presunção da sua notificação a 11/12/2023, como decorre do art. 248.º n.º1 do CPC) e interposição do recurso a 2/1/2024 -, utilizou o prazo de 15 dias previsto no n.º1 do art. 638 (trata-se de processo urgente, como decorre do art. 15-S, n.ºs 5 e 8 do NRAU, aprovado pela Lei 6/2006 de 27/2) acrescido dos 10

dias previstos no nº7 deste mesmo preceito, pois tal prazo global de 25 dias começou a 12/12/2023 e decorria até 5/1/2024.

Como refere António Santos Abrantes Geraldés<sup>[1]</sup>, “o recorrente só poderá beneficiar deste prazo alargado se integrar no recurso conclusões que envolvam efetivamente a impugnação da decisão da matéria de facto tendo por base depoimentos gravados, nos termos do art. 640º, nº2, al. a), independentemente da verificação dos demais requisitos legais da impugnação ou sequer da apreciação do respetivo mérito” (sublinhados nossos).

Como se vê do recurso interposto (nºs 2 a 4 da motivação e conclusões II a IV), a ré impugna a matéria de facto da sentença recorrida quanto ao ponto 7 dos factos provados com base em depoimento de testemunha que identifica e cujos excertos da respetiva gravação transcreve na motivação, refere a decisão que sobre aquele ponto deve ser dada e, por outro lado, integra no recurso conclusões atinentes à impugnação daquele concreto ponto, onde refere de novo a decisão que sobre aquele ponto 7 defende que deve ser dada e referencia o depoimento testemunhal cujos excertos transcreveu antes (o único que indicou no recurso).

Assim, porque ocorre a concreta transcrição de excertos de depoimento gravado num quadro de impugnação deduzida a ponto da matéria de facto provada referido nas conclusões, é de concluir que a recorrente podia beneficiar do prazo suplementar de 10 dias para interposição de recurso.

Como tal, é de concluir pela tempestividade do recurso da ré.

Passemos à segunda questão enunciada, sobre o efeito a fixar ao recurso interposto pela ré.

Não obstante não se ter utilizado a previsão do art. 654º do CPC para decidir da mesma através de despacho, tal, naturalmente, não obsta ao conhecimento dessa mesma questão em sede de acórdão, pois o despacho de admissão do recurso proferido pela primeira instância não vincula este tribunal da Relação (art. 641º nº5 do CPC) e o despacho liminar do relator já proferido nos autos em 21/5/2024 (“*Recurso próprio e no efeito devido*”) é meramente tabelar e não aborda a questão em causa.

Assim, nesta sede já de acórdão, passa-se a conhecer da mesma, uma vez que, conforme previsão do nº2 do art. 654º do CPC, a recorrente principal teve já

oportunidade de lhe responder (em contra-alegações que podia ter apresentado em relação ao recurso subordinado – art. 638º nº5 do CPC).

Como se vê do despacho de admissão do recurso, foi fixado ao mesmo efeito suspensivo por via da previsão dos arts. 647º, nº 1 e 3, al. b) e 629º, nº 3, al. a) do CPC, no pressuposto, que está certo, de que está em causa decisão proferida em ação em que se aprecia a subsistência ou a cessação de contrato de arrendamento da tipologia prevista naquele último preceito.

Porém, no caso, que é o dos autos, do procedimento especial de despejo (arts. 15º a 15º-S do NRAU), a lei tem a norma específica do art. 15º-Q que prevê que *“Independentemente do valor da causa e da sucumbência, da decisão judicial para desocupação do locado cabe sempre recurso de apelação, nos termos do Código de Processo Civil, o qual tem sempre efeito meramente devolutivo”* (sublinhados nossos).

No caso vertente, a decisão sob recurso decidiu no sentido da desocupação do locado (pois decretou o despejo do locado por caducidade do contrato de arrendamento), do que decorre que o efeito a fixar ao recurso de tal decisão é, com base naquela norma – que é disposição própria daquela forma de processo especial e, por isso, afasta a aplicação de disposições gerais e comuns (art. 549º nº1 do CPC) –, meramente devolutivo.

Assim, atribui-se ao recurso o efeito meramente devolutivo.

Passemos à terceira questão enunciada.

Como decorre da conjugação das previsões dos arts. 633º nº2 e 638º nºs 1 e 7 do CPC, o prazo de interposição do recurso subordinado conta-se a partir da notificação da interposição do recurso da parte contrária, sendo de 30 ou 15 dias conforme os casos e podendo acrescer ao respetivo prazo mais 10 dias se tal recurso tiver por objeto a reapreciação de prova gravada.

Diferentemente do que sucede para as alegações de resposta a recurso principal, em que nos nºs 5 e 7 do art. 638º do CPC se prevê para tal resposta um prazo igual ao de interposição daquele recurso, o recurso subordinado, como emerge daqueles preceitos, está sujeito a um regime de prazos próprio, pois dele decorre, nomeadamente, que o recurso subordinado pode ser interposto em prazo superior ao do recurso principal (caso o recurso subordinado tenha por objeto a reapreciação de prova gravada e o principal não) ou tenha que ser interposto em prazo inferior àquele (caso o recurso principal tenha por objeto a reapreciação de prova gravada e o recurso

subordinado não tenha tal objeto, quer porque só verse sobre matéria de direito quer porque verse matéria de direito e de facto e quanto a esta não esteja em causa a reapreciação de prova gravada)<sup>[2]</sup>.

Como se vê do recurso subordinado interposto pela autora, este versa apenas sobre matéria de direito, não se invocando nele a reapreciação de qualquer depoimento gravado.

Assim, tal recurso subordinado deveria ter sido interposto pela autora no prazo de 15 dias a contar da sua notificação da interposição do recurso da ré (arts. 633º nº2 e 638º nº1 do CPC).

Decorre dos dados dos autos que a autora foi notificada da interposição do recurso da ré pelo mandatário desta, através do sistema Citius, em 2/1/2024, como previsto nos arts. 221º nº1 e 255º do CPC.

Assim, tal notificação, como naquele art. 255º também se prevê, presume-se operada em 5/1/2024 (terceiro dia posterior ao envio da notificação, que correspondeu a dia útil), tendo por isso começado a correr aquele prazo em 6/1/2024.

Tendo o recurso subordinado dado entrada nos autos em 30/1/2024, na mesma peça em que a autora apresentou as suas contra-alegações ao recurso da ré, conclui-se que o mesmo foi interposto bem após aquele prazo de 15 dias e dos 3 dias úteis subsequentes ao mesmo previstos no art. 139º nº5 do CPC, pois tal prazo, com aqueles 3 dias, terminava no dia 25/1/2024.

Como tal, porque extemporâneo, não se admite tal recurso (arts. 641º nº2 a) e nº5 do CPC).

Passemos para a quarta questão enunciada, relativa à alteração da matéria de facto da decisão recorrida.

Está em causa a pretensão da recorrente no sentido de a matéria dada como provada sob o nº7 dos factos provados passar a ser dada como não provada.

A ré, a 5/1/2024, já depois da interposição do seu recurso e invocando o disposto nos arts. 651º nº1 e 425º do CPC, veio requerer a junção às respetivas alegações de documento emanado de entidade bancária (nota de lançamento) atinente ao pagamento da quantia de € 1.171,14 referida sob aquele número dos factos provados (por transferência para conta bancária da autora, considerando a sua denominação anterior de “D... Lda.”, bem evidenciada nas cartas que a mesma juntou com o seu requerimento inicial).

Tal requerimento e documento junto foi notificado à parte contrária, que nada disse, sendo que não foi proferido despacho sobre o mesmo aquando da admissão do recurso pelo tribunal de primeira instância.

Porque tal documento foi junto ainda dentro do prazo de recurso (no seu último dia) e porque se aceita ter só sido obtido pela ré já depois do julgamento, admite-se nesta sede tal documento (art. 425º do CPC).

Entrando agora na análise daquele ponto dos factos provados, verifica-se que a autora/recorrida, sob o ponto 39 das suas contra-alegações, **confessa** que já depois da audiência de julgamento confirmou ter recebido aquela quantia de € 1.171,14.

Como tal, e desde logo por via de tal confissão, há que dar como não provada a factualidade referida sob aquele nº7 dos factos provados, sendo que à redação de tal ponto, por uma questão de rigor das contas que ali se fazem, se vai acrescentar a expressão “por cada mês” a seguir à quantia de € 149,38 ali referida.

Assim, elimina-se tal factualidade dos factos provados e passa-se a mesma para os factos não provados com a seguinte redação: *“Apesar das interpelações da Autora, a Ré apenas procedeu ao pagamento parcial da renda dos meses de janeiro e fevereiro de 2023, encontrando-se vencida e não paga a diferença de € 896,28 (correspondendo a € 1.195,04, atinente aos dois meses, deduzido de € 149,38 por cada mês, objeto de retenção na fonte), acrescido de IVA de € 274,86, num total de € 1.171.14.”*

Passemos agora para as questões enunciadas sob a alínea e).

É a seguinte a matéria de facto a ter em conta (a da sentença recorrida, com a alteração decidida no ponto anterior):

### **Factos provados**

**1.** Por acordo escrito epigrafado *Contrato de Arrendamento*, datado de 28 de fevereiro de 2013, a Autora, na qualidade de senhorio, declarou dar de arrendamento a *C..., Lda*, na qualidade de arrendatário, que declarou aceitar, o terreno sito na Rua ..., freguesia ..., concelho de Santa Maria da Feira, juntamente com as edificações que sobre o mesmo se encontram erigidas, incluindo as seguintes áreas/espacos comerciais (objeto de comércio a retalho), localizadas ao nível do r/c aprox. 1.347 m<sup>2</sup> de área de arrendamento total, e dos quais aprox. 879 m<sup>2</sup> de área comercial e aprox. 468 m<sup>2</sup> armazém/

anexos contíguos, bem como 94 lugares de estacionamento, destinando-se o prédio exclusivamente à atividade de comércio a retalho de produtos não alimentícios, mediante a renda mensal líquida sem encargos de € 7.000,00, acrescida de IVA à taxa legal em vigor, vencendo-se a primeira renda no dia 01/05/2013 relativamente à renda do mês de junho de 2013, atualizável anualmente de acordo com a cláusula 4ª do contrato (cfr. contrato junto aos autos, cujo o seu teor se dá por integralmente reproduzido).

**2.** Nos termos da cláusula 3ª do escrito, a renda deverá ser paga no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito por transferência bancária.

**3.** Consta na cláusula 2ª do escrito sob epígrafe “Duração do arrendamento”:

*“1 - O presente contrato é celebrado por um período de 10 anos completos, iniciando a sua vigência em 01.03.2013 e terminando em 28.02.2023.*

*2 - Durante o período da vigência convencionado não é permitida a rescisão da relação contratual nos termos gerais (“denúncia a todo tempo”).”*

**4.** Por força do escrito epigrafado *Contrato de Cessão da Posição Contratual*, outorgado em 17 de maio de 2013, a Ré adquiriu a posição da sociedade “C..., Lda”.

**5.** Em janeiro de 2023 o valor da renda ascendia a € 7.956,08, acrescendo o valor do IVA de € 1.829,90, num total € 9.785,98, havendo lugar a retenção na fonte no montante de € 1.989,02, sendo assim o montante líquido de € 7.796,95.

**6.** Pese embora todas as diligências empreendidas pela Autora, mormente as comunicações escritas remetidas e a deslocação ao prédio em 1) no dia 28/02/2023, até à data a Ré não procedeu à entrega do prédio.

**7.** *(eliminado)*

**8.** Perante a devolução do valor da renda do mês de março de 2023, a Ré realizou o depósito da renda, de março de 2013 no montante de € 7.211,39 e de abril de 2023 de € 7.808,91, à ordem do Tribunal Judicial de Santa Maria da Feira, Comarca de Aveiro.

**9.** A Ré, através do seu Ilustre Advogado, remeteu uma carta à Autora, registada com AR, datada de 30 de março de 2023, nos termos da qual, consta, além do mais, o seguinte:

“(…)

*c) Uma vez que V. Exas informam que ordenaram a devolução do valor da renda que receberam na vossa conta bancária no dia 9 de fevereiro de 2023, considera a minha constituinte que há uma recusa injustificada no recebimento do valor da renda, pelo que o valor da renda tem sido depositado à ordem do Tribunal Judicial de Santa Maria da Feira, da Comarca de Aveiro. Conforme cópia do impresso de depósito de renda que se juntam em anexo.*

*Em virtude do não envio, por V. Exas, do documento fiscal relativo ao pagamento da renda o valor das rendas dos meses de maio de 2023 e seguintes serão no montante do valor da renda, sem operacionalizar a retenção na fonte e sem aplicação do competente valor correspondente ao IVA ”*

\*

### **Factos não provados**

a) - Apesar das interpelações da Autora, a Ré apenas procedeu ao pagamento parcial da renda dos meses de janeiro e fevereiro de 2023, encontrando-se vencida e não paga a diferença de € 896,28 (correspondendo a € 1.195,04, atinente aos dois meses, deduzido de € 149,38 por cada mês, objeto de retenção na fonte), acrescido de IVA de € 274,86, num total de € 1.171.14.

\*

Considerando as questões enunciadas, começamos pelo reflexo imediato da alteração factual decidida anteriormente na decisão sob recurso.

Tendo-se dado como não provada a factualidade agora referida sob a alínea a) dos factos não provados, soçobra forçosamente a condenação da ré no pagamento da quantia de € 1.171,14 (relativa a diferencial de rendas devidas pelos meses de janeiro e fevereiro de 2023) decidida sob a alínea a) do dispositivo final da sentença recorrida.

Assim, há que absolver a ré do pedido quanto a tal quantia.

Apuremos agora se, no caso, ocorreu a renovação do contrato de arrendamento dos autos.

Tal contrato de arrendamento, para fim não habitacional, foi celebrado em 28/2/2013 e por um período de 10 anos, iniciando a sua vigência em 01/03/2013 e terminando em 28/02/2023 (n.ºs 1 e 3 dos factos provados).

Sobre a duração do mesmo apenas se estabeleceu aquele período de 10 anos, nada se tendo convencionado no sentido da sua eventual renovação, quer pelo mesmo prazo quer por prazo inferior, ou no sentido da exclusão da sua renovação.

Tendo tal contrato sido celebrado em 2013, nessa altura estava em vigor o art. 1110.º do C. Civil com a seguinte redação, introduzida pela Lei 31/2012 de 14 de agosto:

*“1 - As regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes, aplicando-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação.*

*2 - Na falta de estipulação, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano.”*

Entretanto, na vigência do contrato, com a Lei 13/2019 de 12 de fevereiro, em vigor a partir de 12 de fevereiro daquele ano (art. 16.º daquele diploma), foi alterada a redação de tal preceito, a qual passou a ser a seguinte:

*“1 - As regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes, aplicando-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação, sem prejuízo do disposto no presente artigo e no seguinte.*

*2 - Na falta de estipulação, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano.*

*3 - Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado por prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de cinco anos se esta for inferior, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 1096.º.*

*4 - Nos cinco primeiros anos após o início do contrato, independentemente do prazo estipulado, o senhorio não pode opor-se à renovação.”*

Não tendo as partes nada convencionado sobre a renovação ou não renovação do contrato, o mesmo, quanto a tal, ficou sujeito às regras legais para as quais supletivamente remetem os nºs 1 e 3 daquele art. 1110º.

Considerando que a atual redação daquele art. 1110º ainda entrou em vigor com o contrato em curso, a sua redação aplica-se-lhe, pois a lei que introduziu aquela redação não excluiu a sua aplicação aos contratos em curso e, na medida em que regula a duração e renovação daquele tipo de contratos, dispõe diretamente sobre o conteúdo das relações jurídicas deles emergentes e, por isso, abrange as já constituídas, como decorre do art. 12º nº2, 2ª parte, do C. Civil.

Neste conspecto, não tendo havido qualquer estipulação entre as partes no sentido da não renovação ou exclusão da renovação do contrato, este, como previsto no nº3 daquela norma, renova-se automaticamente<sup>[3]</sup>, sendo, no caso, pelo mesmo prazo de 10 anos.

No entanto, ainda que considere que ao contrato dos autos, porque celebrado em momento anterior à entrada em vigor da Lei 13/2019, não é aplicável o art. 1110º com a redação introduzida por aquela (onde consta aquele nº3), a mesma solução se chega com base no nº1 do art. 1110º vigente ao tempo da celebração do contrato.

Efetivamente, por via da remissão constante de tal nº1 para o disposto quanto ao arrendamento para habitação - nomeadamente quanto à duração do contrato (que contende com a sua renovação) e oposição à renovação<sup>[4]</sup> -, há lugar à aplicação do disposto no nº1 do art. 1096º, onde ao tempo da celebração do contrato, em redação introduzida pela Lei 31/2012 de 14/8, se dispunha que “*Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração, sem prejuízo do disposto no número seguinte*”.

Ora, não relevando ao caso o disposto no 2º de tal preceito (pois o mesmo respeitava a contratos celebrados por prazo não superior a 30 dias) e não tendo sido convencionada a exclusão da renovação (“*salvo disposição em contrário*”), também com base em tal preceito ocorreria a renovação automática do contrato dos autos por igual período ao da sua duração<sup>[5]</sup>.

Assim, quer por via do regime, que se tem como o aplicável, previsto no nº3 do atual art. 1110º do C. Civil, quer por via do regime previsto no nº1 daquele mesmo artigo em conjugação com o art. 1096º nº1 vigentes ao tempo da celebração do contrato, a renovação automática do contrato estava legalmente prevista para o caso de as partes, como foi o caso, não terem clausulado a exclusão da renovação do contrato.

A lacuna contratual das partes, como não podia deixar de ser, é preenchida pelo que a lei estipula para o caso.

Estando o contrato, como se viu, sujeito a renovação automática no seu termo, que ocorria a 28/2/2023, e pelo mesmo prazo, tal renovação só não ocorreria se a autora/senhoria se tivesse oposto à sua renovação nos termos previstos no art. 1097º nº1 a) e 2 do C. Civil (cuja redação ao tempo da celebração do contrato é igual à atual), aplicável por força do art. 1110º nº1 (também com a redação que o mesmo tinha ao tempo da celebração do contrato): ou seja, considerando a duração de 10 anos do contrato, mediante comunicação da não renovação à arrendatária com a antecedência mínima de 240 dias (8 meses) reportada à data de 28/2/2023. Isto é, tal comunicação teria que ter sido efetuada até 28 de junho de 2022.

Ora, como se vê da factualidade provada e até da globalidade da matéria alegada pela autora, tal comunicação não foi feita.

Deste modo, é de concluir que o contrato de arrendamento dos autos se renovou automaticamente no seu termo - 28/2/2023 - por igual período.

Tendo-se o contrato renovado automaticamente, não ocorreu a sua caducidade: esta só ocorreria na data do termo previsto no contrato se a senhoria tivesse acionado a comunicação de oposição à renovação que se referiu.

Como tal, improcede o pedido de despejo formulado pela autora e o pedido também por esta formulado de condenação da ré no pagamento de indemnização correspondente a rendas em dobro a partir de março de 2023.

Por tudo quanto se veio de expor, há que julgar procedente o recurso da ré e, revogando a decisão recorrida, há que absolver a ré quer em relação ao pedido de pagamento da quantia de € 1.171.14 (relativa a diferencial de rendas devidas pelos meses de janeiro e fevereiro de 2023), quer em relação aos pedidos de despejo e de pagamento de indemnização correspondente a rendas em dobro a partir de março de 2023.

As custas da ação e do recurso ficam a cargo da autora, que naquela e neste decaiu (art. 527º n.ºs 1 e 2 do CPC).

\*

**Sumário** (da exclusiva responsabilidade do relator - art. 663º n.º7 do CPC):

.....

.....

.....

\*\*

### **III - Decisão**

Pelo exposto, acorda-se no seguinte:

- fixa-se ao recurso interposto pela ré efeito meramente devolutivo;
- não se admite o recurso subordinado interposto pela autora;
- julga-se procedente o recurso da ré e, revogando-se a sentença recorrida, absolve-se a ré quer em relação ao pedido de pagamento da quantia de € 1.171.14 (relativa a diferencial de rendas devidas pelos meses de janeiro e fevereiro de 2023), quer em relação aos pedidos de despejo e de pagamento de indemnização correspondente a rendas em dobro a partir de março de 2023.

Custas da ação e do recurso pela autora.

\*\*\*

Porto, 3/6/2024

Mendes Coelho

Manuel Domingos Fernandes

Ana Olívia Loureiro

---

**[1] “Recursos no Novo Código de Processo Civil”, 5ª edição, Almedina, 2018, pág.147**

**[2] Sobre o acréscimo de prazo no recurso subordinado, vide José Lebre de Freitas, Armindo Ribeiro Mendes e Isabel Alexandre, in “Código de Processo Civil Anotado”, volume 3º, Almedina, 3ª edição, 2022, págs. 59 e 60, onde dizem que ao respetivo prazo “acrescerão eventualmente os 10 dias do art. 638-7”, referindo depois, a págs. 85, que o acréscimo previsto em tal preceito ocorre “[q]uando o recorrente impugne a decisão tomada sobre a matéria de facto com base em depoimentos gravados”.**

**[3] Neste sentido, vide Maria Olinda Garcia, “Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º12/2019 e pela Lei n.º13/2019”, in Revista Julgar Online, março de 2019, pág. 14, onde expressamente utiliza a expressão “caso as partes não convençionem a exclusão da renovação do contrato (...), este renova-se automaticamente”.**

**Também no mesmo sentido, vide Jessica Rodrigues Ferreira, “Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º13/2019, de 12 de Fevereiro, aos regimes da denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais”, in Revista Electrónica de Direito, fevereiro 2020, nº1 (vol.21), Faculdade de Direito da Universidade do Porto, disponível em <https://www.cuatrecasas.com>, onde a autora, referindo-se ao regime decorrente das alterações introduzidas pela Lei 13/2019 afirma: “Com a entrada em vigor da nova lei, e salvo estipulação em contrário, os contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais renovam-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de cinco anos se esta for inferior, salvo se se tratar de contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, neles exarados, os quais não são automaticamente renováveis, conforme resulta do art. 1095.º, n.º3, 1096.º, n.º2 e 1110.º, n.º3” (sublinhado nosso)**

**[4] A oposição à renovação está intrinsecamente ligada à figura da renovação automática dos contratos (a qual pode ser prevista por estipulação das partes ou por lei), sendo definida (aquela oposição à renovação) por Romano Martinez como “uma declaração negocial por via da qual uma das partes, por meio de uma declaração negocial, obsta à renovação automática do contrato” (in “Cessação do Contrato”, Almedina, 2005, pág. 61).**

**[5] Neste exato sentido, vide Jessica Rodrigues Ferreira, obra já referida na nota 3, onde a autora afirma: “Relativamente à renovação**

**do contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais, até fevereiro de 2019, não havendo estipulação das partes em sentido contrário, os contratos de duração superior a 30 dias renovavam-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração, salvo se alguma das partes se opusesse à sua renovação, nos termos do art. 1096.º, ex vi do n.º1 do art. 1110.º.”**