

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 2372/23.0YLPRT.P1

Relator: CARLOS GIL

Sessão: 21 Outubro 2024

Número: RP202410212372/23.0YLPRT.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

RENOVAÇÃO TÁCITA

OBRAS NO LOCADO

Sumário

I - Na oposição à renovação de contrato de arrendamento procedente o contrato extingue-se por caducidade, na medida em que finda no termo do prazo que estava em curso quando foi exercida a oposição à renovação.

II - Nada obsta a que, extinto o contrato de arrendamento por oposição à renovação, possa operar a renovação tácita do contrato de arrendamento prevista no artigo 1056º do Código Civil.

III - A renovação tácita do arrendamento constitui uma defesa por exceção perentória, já que, sendo procedente, determina a extinção do direito do senhorio a obter a desocupação do locado com fundamento na caducidade do contrato de arrendamento.

IV - Excetuando o caso da verificação de nulidade da decisão recorrida por omissão de pronúncia (artigo 615º, nº 1, alínea d), do Código de Processo Civil), da existência de questão de conhecimento oficioso (artigos 608º, nº 2, 2ª parte e 663º, nº 2, ambos do Código de Processo Civil), da alteração do pedido, em segunda instância, por acordo das partes (artigo 264º do Código de Processo Civil) ou da mera qualificação jurídica diversa da factualidade articulada (artigo 5º, nº 3, do Código de Processo Civil), os recursos destinam-se à reponderação de questões que hajam sido colocadas e apreciadas pelo tribunal recorrido, não se destinando ao conhecimento de questões novas.

V - Falecendo o pressuposto de renovação tácita do contrato de arrendamento, sendo inexorável a cessação do mesmo contrato por efeito da oposição à renovação da senhoria e produzindo a mesma efeitos desde 01 de agosto de

2023 é manifesto que em nenhuma circunstância assiste à recorrente, enquanto ex-locatária, o direito a ver declarado a existência do dever da sua ex-senhoria realizar no ex-arrendado as obras necessárias para garantir a salubridade deste, pois que a viabilidade de uma tal pretensão pressupõe necessariamente a subsistência da relação jurídica de arrendamento.

Texto Integral

Processo nº 2372/23.0YLPRT.P1

Sumário do acórdão proferido no processo nº 2372/23.0YLPRT.P1 elaborado pelo relator nos termos do disposto no artigo 663º, nº 7, do Código de Processo Civil:

.....

.....

.....

*

Acordam os juízes subscritores deste acórdão, da quinta secção, cível, do Tribunal da Relação do Porto:

1. Relatório[1]

Em 23 de novembro de 2023, no Balcão Nacional do Arrendamento, **AA** instaurou procedimento especial de despejo contra **BB** pedindo, além do mais, o despejo do prédio urbano sito na Rua ..., nº ..., 2º Dto.,, alegando para o efeito o seguinte:

“1- A Requerente é proprietária em comum e sem determinação de parte ou direito do imóvel sito na Rua ..., nº ..., 1º Direito, freguesia ..., concelho de Gondomar e inscrito na matriz predial urbana da referida freguesia ... no artigo ..., composto por uma habitação.

2- A Requerente na qualidade de cabeça de casal na herança aberta por óbito de seu marido, celebrou com a requerida um contrato de arrendamento, para fins habitacionais, pelo período de um ano, com início a 1/08/2018 e término a 31/07/2019, renovável por igual período, com o valor de renda mensal de 290.00 Euros.

3- Em 16/03/2023 a Requerente enviou à Requerida a sua oposição à renovação do contrato de arrendamento nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 1097º do Código Civil, comunicando que o mesmo não se iria renovar em 01/08/2023, pelo que, o mesmo cessaria os seus efeitos em 31/07/2023. Momento em que deveria a requerida entregar o locado, livre de pessoas e bens à Requerente.

4- Acontece que, tal não aconteceu, tendo a requerida se mantido no locado sem dar qualquer justificação para o efeito e sem pagar qualquer valor da renda pela ocupação indevida.

5- Em 14/09/2023 a requerente interpelou novamente a requerida para a entrega efetiva do locado, em virtude da cessação que tinha operado em 31/07/2023, comunicando-lhe ainda o valor em dívida das rendas vencidas pela ocupação do locado, até à referida data, que correspondia

a dois meses no valor de 580.00 Euros, acrescida da indemnização de 50% do valor de renda prevista na Clausula Nona do Contrato de Arrendamento, por cada mês de retenção do locado, no valor de 290.00 Euros, num total de 870.00 Euros, solicitando-lhe o efetivo pagamento, sem sucesso.

6- Com efeito, até à presente data a requerida, não entregou o locado, nem fez qualquer pagamento à Requerente, devendo assim pela ocupação indevida, para além das rendas dos meses de agosto e setembro, os meses de outubro, novembro e dezembro, no valor total de 1 450.00 Euros e bem assim a indemnização no valor de 725.00 Euros, correspondente aos 50% do valor das rendas pela retenção do imóvel, prevista no Contrato de Arrendamento e acima referida.

7 - Assim sendo, o valor total em dívida pela requerida é de 2 175.00Euros (dois mil cento e setenta e cinco euros) pela não entrega efetiva do locado, acrescido de juros vencidos no valor de 16,86 Euros e procuradoria condigna que desde já se reclama no valor de 250.00 Euros Por tal facto, requer-se o pagamento do valor total em dívida à requerente no montante 2 441,86 (dois mil quatrocentos e quarenta um euros e oitenta e seis cêntimos) devendo

ainda crescer todas as rendas que se vençam até à efetiva entrega do locado, acrescida da indemnização de 50% pela retenção indevida, e respetivos juros vincendos.”

A requerida foi notificada por carta registada com aviso de receção recebido em 05 de dezembro de 2023 e em 18 de dezembro de 2023 veio comprovar ter requerido apoio judiciário na modalidade de dispensa de taxa de justiça e demais encargos com o processo e de nomeação e pagamento da compensação de patrono.

O apoio judiciário pedido pela requerida foi concedido.

Em 08 de abril de 2024, **BB** ofereceu oposição negando ter rendas em atraso e afirmando inexistir fundamento para a resolução extrajudicial do contrato de arrendamento, alegando que apesar de continuar a pagar as rendas a requerente não lhe entrega os recibos; desde o início do arrendamento alertou o filho da requerente de que o arrendado necessitava de obras de recuperação e que face à inércia da requerente, a requerida fez algumas reparações no arrendado; alega que a requerente atua com abuso do direito; conclui pela improcedência do requerimento de despejo, oferecendo prova documental^[2] e uma testemunha.

Os autos foram remetidos à distribuição ao Juízo Local Cível de Gondomar, Comarca do Porto.

Em 17 de maio de 2024 foi proferido o seguinte despacho^[3]:

“Promana do disposto no artigo 15.º, n.º 1 do NRAU que o procedimento especial de despejo é um meio processual que se destina a efetivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que este se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes. Acrescenta o n.º 6 que quando haja lugar ao procedimento especial de despejo, o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário pode ser deduzido cumulativamente

com o pedido de despejo no âmbito do referido procedimento desde que tenha sido comunicado ao arrendatário o montante em dívida, salvo se previamente tiver sido intentada ação executiva para os efeitos previstos no artigo anterior.

Sucedo, porém, que, compulsados os autos, se constata que a Autora peticiona a condenação da Ré, além do mais, no pagamento de quantias a título

indemnizatório, o que não se insere no previsto no normativo acima citado, que apenas abrange o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas.

Assim, nos termos do disposto nos artigos 3.º, n.º 3 e 193.º, n.º 1, ambos do Código de Processo Civil, notifique as partes para, no prazo de 8 dias, se pronunciarem sobre a verificação de erro na forma do processo/uso indevido do procedimento.

Não resulta da oposição apresentada a necessidade de realização de audiência de julgamento, uma vez que a Ré não deduz qualquer oposição à comunicação da iniciativa do senhorio de oposição à renovação do contrato de arrendamento.

Ante o exposto, ao abrigo do artigo 6.º do Código de Processo Civil, notifique as partes para, em 8 dias, alegarem por escrito.”

Em 24 de maio de 2024, **AA** veio desistir do pedido quanto à indemnização prevista no nº 5 da cláusula nona do contrato de arrendamento, requerendo que os autos prossigam os ulteriores termos quanto à efetiva desocupação e entrega do locado por parte da ré e que a ré seja condenada ao pagamento das rendas vencidas e vincendas até à efetiva e integral desocupação e entrega do arrendado.

Em 28 de maio de 2024, **BB** ofereceu alegações afirmando ter pagado todas as rendas desde que reside no locado, que fez várias intervenções de recuperação do imóvel, que a autora ao aceitar o pagamento das rendas depois da cessação do arrendamento emitindo os respetivos recibos revela que aceita um novo contrato de arrendamento ou a renovação do anterior, concluindo pela procedência da oposição ao despejo e consequente improcedência do requerimento de despejo declarando-se inexistentes os valores peticionados pela requerente.

Em 06 de junho de 2024 foi proferida decisão final^[4] julgando verificada a exceção dilatória inominada de uso indevido do processo, absolvendo a ré da instância quanto ao pedido de condenação no pagamento da quantia de € 1 450,00, homologou a desistência parcial do pedido apresentada pela autora referente à quantia de € 725,00 e condenou a ré a desocupar o imóvel sito na Rua ..., nº ..., 1º direito e a proceder à sua entrega à autora livre de pessoas e bens no prazo de trinta dias contados do trânsito em julgado da decisão, absolvendo a ré do pedido de condenação no pagamento da quantia de € 250,00 a título de procuradoria e fixando-se o valor da causa no montante de € 11 125,00.

Em 04 de julho de 2024, inconformada com a decisão que precede, **BB** interpôs recurso de apelação, terminando as suas alegações com as seguintes conclusões:

“A. Com o presente recurso visa a Recorrente questionar a apreciação da prova feita do que resultará ser posta em crise a douta decisão na parte respeitante à desocupação do locado.

B. Pois, conforme supra explanado, se entende ter existido uma aceitação tácita da renovação do contrato de arrendamento visto a Recorrida continua a aceitar o pagamento do valor das rendas.

C. E em consequência, seja o contrato de arrendamento considerado renovado por aceitação tácita do valor correspondente às rendas pagas pela Recorrente.

D. Bem como seja a Recorrida intimada para entregar os recibos correspondentes às rendas pagas pela Recorrente desde agosto de 2023.

E. Pelo que, a próxima comunicação para efeitos de oposição à renovação do contrato de arrendamento apenas produza os seus efeitos a partir de 31 de julho de 2025.

F. Devendo a Recorrida realizar as obras necessárias para garantir a salubridade do locado.”

Não foi oferecida resposta ao recurso.

Após decisão de improcedência de incidente de justo impedimento suscitado pela recorrente e o pagamento de multa pela prática extemporânea do ato processual de interposição do recurso, este foi admitido como de apelação, com subida imediata, nos próprios autos e com efeito suspensivo.

Atenta a natureza estritamente jurídica do objeto do recurso e a natureza urgente destes autos, com o acordo dos restantes membros do coletivo dispensaram-se os vistos, cumprindo agora apreciar e decidir.

2. Questões a decidir tendo em conta o objeto do recurso delimitado pela recorrente nas conclusões das suas alegações (artigos 635º, nºs 3 e 4 e 639º, nºs 1 e 3, ambos do Código de Processo Civil), por ordem lógica e sem prejuízo da apreciação de questões de conhecimento oficioso, observado que seja, quando necessário, o disposto no artigo 3º, nº 3, do Código de Processo Civil

2.1 Da renovação tácita do contrato de arrendamento;

2.2 Do dever da autora de realização de obras no arrendado.

3. Fundamentos de facto exarados na sentença recorrida que não se mostram impugnados, não se divisando qualquer razão com acolhimento legal para a sua alteração oficiosa

3.1 Factos provados

3.1.1

Por escrito particular datado de 20 de julho de 2018, epigrafado de “Contrato de arrendamento de duração certa para fins habitacionais”, AA, na qualidade de cabeça de casal da herança ilíquida e indivisa aberta por óbito de CC declarou ceder o gozo para habitação da ré, que declarou aceitar, do imóvel sito na Rua ..., n.º ..., 1.º direito, [...] inscrito na matriz predial urbana sob o n.º

3.1.2

A autora cedeu o gozo do imóvel identificado em 1 [3.1.1.] pelo período de um ano, com início em 1/8/2018, renovável por idêntico período, enquanto não fosse denunciado pelas partes por escrito, mediante carta registada com aviso de receção e com uma antecedência de, pelo menos, 60 dias.

3.1.3

Através de carta registada, com aviso de receção, datada de 16/3/2023, que foi rececionada pela requerida em 20/3/2023, a autora, declarou que comunicava à ré a sua oposição à renovação do contrato celebrado em 20/7/2018 e que renovaria os seus termos em 1/8/2023, fazendo consignar, em tal comunicação, que o contrato cessaria em 31/7/2023 e que a ré deveria proceder à entrega do locado livre de pessoas e bens nessa mesma data.

3.1.4

A ré continua a habitar o imóvel.

3.2 Factos não provados

Inexistem.

4. Fundamentos de direito

4.1 Da renovação tácita do contrato de arrendamento

A recorrente pugna pela revogação da sentença recorrida sustentando a existência de uma renovação tácita do contrato de arrendamento, pois que todas as rendas foram pagas em tempo pela recorrente, nada devendo à recorrida e a recorrida vem aos autos pedir o pagamento das rendas posteriores ao alegado fim do contrato de arrendamento, assim se compreendendo que a recorrida aceitou tacitamente uma renovação do contrato de arrendamento, que teve início no dia 01 de agosto de 2023 e a comunicação para efeitos de oposição de renovação do novo contrato de arrendamento teria de ter sido enviada em março de 2024, o que não aconteceu, pelo que o contrato de arrendamento em questão irá renovar-se novamente, produzindo os seus efeitos até ao dia 31 de julho de 2025.

Cumpre apreciar e decidir.

A renovação tácita do contrato de arrendamento está positivamente prevista no artigo 1056º do Código Civil e opera nos casos em que se verifica a caducidade do arrendamento^[5].

No caso dos autos, o contrato de arrendamento deixou de produzir os seus efeitos em consequência de oposição à renovação por parte da senhoria.

Esta forma de cessação do contrato de arrendamento não corresponde perfeitamente ao fundamento da caducidade do contrato de locação previsto na alínea a) do artigo 1051º do Código Civil, na medida em que além da cessação do contrato no fim do prazo estipulado, se exige uma prévia manifestação de vontade do senhorio, com certos pressupostos formais e temporais, a fim de obstar à renovação do contrato, no fim do prazo estabelecido.

Não obstante, cremos que também no caso de oposição à renovação precedente o contrato de arrendamento se extingue por caducidade, na medida em que finda no termo do prazo que estava em curso quando foi exercida a oposição à renovação do contrato de arrendamento.

Significa isto que, a nosso ver, nada obsta a que nesta forma de extinção do contrato de arrendamento possa operar a renovação tácita do contrato de arrendamento prevista no artigo 1056º do Código Civil.

Esta renovação tácita do arrendamento constitui uma defesa por exceção perentória, já que, sendo procedente, determina a extinção do direito do senhorio a obter a desocupação do locado com fundamento na caducidade do contrato de arrendamento.

Ora, no caso em apreço, essa defesa por exceção não foi oportunamente deduzida pela ora recorrente, configurando-se como uma questão nova de que o tribunal de recurso não deve conhecer.

Excetuando o caso da verificação de nulidade da decisão recorrida por omissão de pronúncia (artigo 615º, nº 1, alínea d), do Código de Processo Civil), da existência de questão de conhecimento oficioso (artigos 608º, nº 2, 2ª parte e 663º, nº 2, ambos do Código de Processo Civil), da alteração do pedido, em segunda instância, por acordo das partes (artigo 264º do Código de Processo Civil) ou da mera qualificação jurídica diversa da factualidade articulada (artigo 5º, nº 3, do Código de Processo Civil), os recursos destinam-se à reponderação de questões que hajam sido colocadas e apreciadas pelo tribunal recorrido, não se destinando ao conhecimento de questões novas^[6].

Por isso, no que respeita este segmento das conclusões do recurso dos recorrentes, por constituir uma questão nova, este tribunal deve abster-se de conhecer este fundamento do recurso.

Porém, ainda que esta exceção tivesse sido oportunamente deduzida pela ora recorrente, não estaria preenchida a previsão legal aplicável, desde logo por não ter ainda decorrido um ano desde a cessação do contrato por caducidade, na data da oposição da requerida.

Por outro lado, a requerente manifestou a sua oposição à permanência da requerida no arrendado em 23 de novembro de 2023, com a instauração deste procedimento especial de despejo, oposição que foi do conhecimento da requerida desde pelo menos 05 de dezembro de 2013, data em que recebeu o expediente relativo a este procedimento e assinou o aviso de receção, tudo muito antes de decorrido um ano contado desde a caducidade do contrato de arrendamento.

Assim, face ao exposto, esta instância abstém-se de conhecer deste fundamento do recurso em virtude de constituir uma questão nova.

4.2 Do dever da autora de realização de obras no arrendado

A recorrente, no pressuposto da renovação tácita do arrendamento, conclui que a requerente deve realizar as obras no arrendado necessárias para garantir a salubridade no locado.

Cumpram apreciar e decidir.

A recorrente não deduziu na oposição qualquer pretensão reconvenicional no sentido de a requerente ser condenada à realização de obras, ou ao menos, pedindo que se declare que a requerente está obrigada à realização de certas obras no locado.

Embora não seja pacífica a questão da admissibilidade da reconvenção no procedimento especial de despejo^[7], seguro é que sem dedução de um pedido de condenação ou de simples apreciação deduzido pelo opoente, o tribunal está liminarmente impedido de apreciar da existência ou não de um dever jurídico violado pela contraparte (artigos 3º, nº 1 e 608º, nº 2, ambos do Código de Processo Civil).

Independentemente das considerações que precedem, falecendo o pressuposto de renovação tácita do contrato de arrendamento, sendo inexorável a cessação do mesmo contrato por efeito da oposição à renovação da senhoria e produzindo a mesma efeitos desde 01 de agosto de 2023 é manifesto que em nenhuma circunstância assiste à recorrente, enquanto ex-locatária, o direito a ver declarado a existência do dever da sua ex-senhoria realizar no ex-arrendado as obras necessárias para garantir a salubridade deste, pois que a viabilidade de uma tal pretensão pressupõe necessariamente a subsistência da relação jurídica de arrendamento.

Assim, face ao exposto, improcede esta questão recursória, improcedendo totalmente o recurso.

As custas do recurso são da responsabilidade da recorrente já que as suas pretensões recursórias improcederam totalmente (artigo 527º, nº 1 do Código de Processo Civil), mas sem prejuízo do apoio judiciário que lhe foi concedido.

5. Dispositivo

Pelo exposto, os juízes subscritores deste acórdão, da quinta secção, cível, do Tribunal da Relação do Porto acordam em julgar totalmente improcedente o recurso de apelação interposto por **BB** e, em consequência, confirma-se a

sentença recorrida proferida em 06 de junho de 2024, nos segmentos impugnados.

Custas a cargo da recorrente, sendo aplicável a secção B, da tabela I, anexa ao Regulamento das Custas Processuais, à taxa de justiça do recurso, mas sem prejuízo do apoio judiciário de que goza a recorrente.

O presente acórdão compõe-se de dez páginas e foi elaborado em processador de texto pelo primeiro signatário.

Porto, 21 de outubro de 2024

Carlos Gil

José Eusébio Almeida

Carla Fraga Torres

[1] Segue-se, com alterações, o relatório da decisão recorrida.

[2] Da prova documental oferecida pela depoente, no que respeita ao alegado pagamento das rendas destacam-se os seguintes documentos: Carta assinada eletronicamente pela requerida com data de 28 de dezembro de 2023, remetida à requerente, com o seguinte teor: “Venho por este meio solicitar a emissão dos recibos de arrendamento em falta (em anexo nesta carta) nas seguintes datas e valores referente aos respetivos pagamentos desses meses efetuadas por transferência bancária para o nib nº PT50 ... pf... 02/03/2023 - 290€ 03/04/2023 - 290 € 05/05/2023 - 290€ 04/07/2023 - 290€ - Término por oposição a renovação do contrato de arrendamento por sua parte a 20/03/2023. No dia 03 de Agosto não efetuei o pagamento devido o contrato não aparecer nas finanças e só voltar a aparecer no dia 23 desses mês ... pagamento esse que foi feito a 03/10/2023 no valor de 217,50€ devido a ter sido descontado uma parte das reparações efetuadas no valor de 72,50€, neste valor não foi deduzido o montante de 16,10€ referente ao iva dessa fatura que irá ser descontado agora em Janeiro de 2024. Em Setembro não foi feita a transferência devido a ter pedido um orçamento para efetuar mais algumas reparações (porta da cozinha + janela) e esse valor iria ser deduzido nessa reparação, contudo no dia 08 de Dezembro efetuei o pagamento no valor de 282,50€, devido a ter descontado uma parte das reparações (wc) efetuadas no valor de 7,50€.

08/10/2023 - 290€ 02/11/2023 - 290€ 08/12/2023 - 290€ No presente contrato de arrendamento na clausula quinta no ponto nº3 menciona o seguinte conteúdo ... “No ato da assinatura do presente contrato Inquilina paga a Senhoria a quantia de 580€ (quinhentos e oitenta euros), a titulo de primeira e segunda rendas.” Nunca teve nem existiu nenhuma caução ... Nº de Recibos de Renda a ser emitidos 10 (dez) no valor de 2820€. O que perfaz um valor total de pagamentos de renda em 2023 no valor de 3400€.” Recibo de renda eletrónico datado de 09 de fevereiro de 2023, emitido pelo cabeça de casal da herança de CC, sendo locatária BB e o arrendado o prédio urbano sito na Rua ..., ..., 1º Dto., no montante de € 290,00 e referente ao período compreendido entre 01 de janeiro de 2023 a 31 de janeiro de 2023 e recebido em 09 de janeiro de 2023. Recibo de renda eletrónico datado de 09 de fevereiro de 2023, emitido pelo cabeça de casal da herança de CC, sendo locatária BB e o arrendado o prédio urbano sito na Rua ..., ..., 1º Dto., no montante de € 290,00 e referente ao período compreendido entre 01 de fevereiro de 2023 a 28 de fevereiro de 2023 e recebido em 08 de fevereiro de 2023. Comprovativo de transferência bancária nacional do Banco 1..., datado de 08 de janeiro de 2024 de uma conta da titularidade de BB para uma conta da requerente, no montante de € 273,90, com referência à renda de janeiro de 2024 e desconto de € 16,10 de IVA. Comprovativo de transferência bancária nacional do Banco 1..., datado de 02 de fevereiro de 2024 de uma conta da titularidade de BB para uma conta da requerente, no montante de € 290,00 com referência à renda de fevereiro de 2024. Comprovativo de transferência bancária nacional do Banco 1..., datado de 01 de março de 2024 de uma conta da titularidade de BB para uma conta da requerente, no montante de € 290,00 com referência à renda de março de 2024. Comprovativo de transferência bancária nacional do Banco 1..., datado de 28 de março de 2024 de uma conta da titularidade de BB para uma conta da requerente, no montante de € 290,00 com referência à renda de abril de 2024. Comprovativo de transferência bancária nacional do Banco 1..., datado de 08 de abril de 2024 de uma conta da titularidade de BB para uma conta da requerente, no montante de € 290,00 com referência à renda de maio de 2024. Documento assinado eletronicamente pela requerida em 28 de dezembro de 2023, intitulado “Rendas 2023”, com o seguinte conteúdo: “03 de Janeiro 2023 Transferência para Senhoria - CC Renda Janeiro 23 - 290,00 EUR 01 de Fevereiro 2023 Transferência para AA Renda Fevereiro 23 - 290,00 EUR Recibos em falta... 02 de Março 2023

Transferência para AA Renda Março 23 - 290,00 EUR 03 de Abril 2023
Transferência para AA Renda Abril 23 - 290,00 EUR 05 de Maio 2023
Transferência para NIB ... Transferência Multibanco - 290,00 EUR 02
de Junho 2023 Transferência para NIB ... Transferência Multibanco -
290,00 EUR 04 de Julho 2023 Transferência para NIB ... Transferência
Multibanco - 290,00 EUR Agosto 2023 - TB [transferência bancária?]
em 03/10/2023 - Foi descontado 72,50€ de reparações - Ainda falta
descontar 16,10 do IVA dessa fatura Transferência para Senhora - CC
Renda De Agosto 2023 - 217,50 EUR Setembro 2023 08/12/2023 em TB
deve ter dado entrada dia 11/12/2023 - Foi descontado 7,50€ - suporte
e duche 282,50€ 08 de Outubro 2023 Transferência para AA Renda De
Outubro 23 - 290,00 EUR 02 de Novembro 2023 Transferência para AA
Renda Novembro 23 - 290,00 EUR 08/de Dezembro 2023 em TB”.

[3] Notificado às partes mediante expediente eletrónico elaborado em
20 de maio de 2024.

[4] Notificada às partes mediante expediente eletrónico elaborado em
12 de junho de 2024.

[5] No entanto, parece que nem em todos os casos de caducidade
poderá operar esta renovação tácita do arrendamento. No sentido de
que não opera nos casos das alíneas c) d), e) e f) do artigo 1051º do
Código Civil, pronunciam-se Laurinda Gemas, Albertina Pedroso e João
Caldeira Jorge in Arrendamento Urbano, 2ª Reimpressão, Quid Juris
2006, páginas 98 e 99, anotação 2 ao artigo 1056º do Código Civil; já o
Professor António Menezes Cordeiro, com base num argumento
histórico, exclui a alínea a) do artigo 1051º do Código Civil do campo
de aplicação do artigo 1056º do mesmo código e bem assim as alíneas
d), e) e f) do referido artigo 1051º (veja-se Leis do Arrendamento
Urbano Anotadas, coordenação de António Menezes Cordeiro,
Almedina 2014, páginas 119 e 120, anotações 2 a 6, da
responsabilidade do coordenador; assinale-se na primeira linha da
anotação 6, na página 120, com o nº 10 à margem, escreveu-se “c”),
quando pelo contexto seguramente se pretendia escrever “d”). Pires
de Lima e Antunes Varela, no Código Civil Anotado, Volume II, 4ª
Edição Revista e Actualizada, Reimpressão, fevereiro de 2011, Coimbra
Editora, Grupo Wolters Kluwer, na anotação 1, ao artigo 1056º do
Código Civil, página 399, incluem expressamente a caducidade por
denúncia, atualmente qualificada de oposição à renovação, no âmbito
de aplicação do artigo 1056º do citado Código, apenas excluindo
expressamente desse âmbito a caducidade com fundamento na morte
do locatário (anotação 2 ao artigo 1056º do Código Civil, página 399).

[6] Sobre esta matéria vejam-se, Recursos em Processo Civil, 7ª Edição Atualizada, Almedina 2022, António Santos Abrantes Geraldés, páginas 139 a 142, anotação 5 ao artigo 635º do Código de Processo Civil; Manual dos Recursos em Processo Civil, 9ª edição, Almedina 2009, Fernando Amâncio Ferreira, páginas 153 a 158.

[7] No sentido da admissibilidade da reconvenção para fazer valer o direito a benfeitorias pronunciava-se Rui Pinto in Manual da Execução e Despejo, Coimbra Editora, agosto de 2013, páginas 1185 e 1186, ponto 2 e nas Leis do Arrendamento Urbano Anotadas, coordenação de António Menezes Cordeiro, Almedina 2014, página 440, anotação 2 ao artigo 15º-F da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação dada pela Lei nº 31/2012 de 14 de agosto. Este artigo foi alterado pela Lei nº 56/2023 de 06 de outubro, mas sem quaisquer reflexos nesta problemática. Em sentido oposto veja-se Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano, Almedina 2019, Jorge Pinto Furtado, página 770 a 777 e dando conta da mudança de posição de Rui Pinto.