jurisprudência.pt

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 5314/24.1T8VNG.P1

Relator: CARLA FRAGA TORRES
Sessão: 28 Abril 2025
Número: RP202504285314/24.1T8VNG.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

CONTRATO DE DURAÇÃO LIMITADA

Sumário

A cláusula contratual que estipula o prazo de cinco anos para o arrendamento celebrado ao abrigo do RAU permite a interpretação de que as partes quiseram vincular-se a um contrato de duração limitada.

Texto Integral

Proc. n.º 5314/24.1T8VNG.P1 – Apelação
Origem: Tribunal Judicial da Comarca do Porto – Juízo Local Cível de Vila Nova de Gaia – Juiz 3

Relatora: Carla Fraga Torres
1.º Adjunto: Eugénia Maria Moura Marinho da Cunha
2.º Adjunto: Teresa Maria Sena Fonseca

Acordam os juízes subscritores deste acórdão da 5.ª Secção Judicial/3.ª Secção Cível do Tribunal da Relação do Porto:

I. Relatório.
Recorrente: AA
Recorrido: BB e CC

BB e CC
propuseram contra

AA
acção de despejo pedindo que:
a) seja decretada a denúncia do contrato de arrendamento celebrado entre os Autores e a Ré, no dia 01/06/1994 (contrato renovável por períodos de cinco anos) da habitação, com tipologia T3, sito na ..., Rés-do-Chão esquerdo elevado, Casa ..., freguesia ..., concelho de Vila Nova de Gaia, inscrita na matriz predial urbana sob o artigo ..., que teve origem no artigo 1085, da referida freguesia extinta de ..., por denuncia legal e atempada dos Autores por missivas enviadas em 29 de Abril de 2022, 6 de Novembro de 2023 e 22 de Novembro de 2023;
b) condenada a Ré a entregar aos Autores a referida fracção, livre de pessoas e bens, e no estado em que a mesma se encontrava à data da celebração do referido contrato de arrendamento;
c) condenada a Ré a pagar aos Autores a quantia de € 250,00/mês desde 1 de Junho de 2024 até efectiva entrega do imóvel
Para o efeito, alegaram, em síntese, que relativamente ao imóvel supra identificado celebraram em 20/05/1994 com a R. um contrato de arrendamento para habitação com o prazo certo de 5 anos, com início a 1/06/1994, renovável por iguais períodos, se não denunciado, o que sucedeu até 2019, altura em que esse contrato se renovou por mais cinco anos, com termo final a 31/05/2024, razão pela qual procederam à respectiva denúncia por carta registada com A/R enviada a 29/04/2022 à R., que, por sua vez, a 25/05/2024 se opôs à denúncia, permanecendo no imóvel.
Citada, a R. contestou, defendendo, em suma, que o contrato em causa foi celebrado sem estipulação de prazo efectivo, não sendo subsumível à previsão do art. 98.º, n.º 1 do RAU e, portanto, insusceptível de ser feito cessar por oposição do senhorio à respectiva renovação.
Considerando estar em condições de conhecer imediatamente do mérito da causa, o tribunal recorrido ordenou a notificação das partes para informarem se dispensavam a realização da audiência prévia e, em caso afirmativo, para apresentarem alegações, o que sucedeu, mantendo cada uma das partes, em síntese, a posição já manifestada nos respectivos articulados.
Subsequentemente, o tribunal proferiu sentença com o seguinte dispositivo:
“Pelo exposto, julga-se a presente ação totalmente procedente e, em consequência:
a) Declara-se a cessação do contrato de arrendamento celebrado no dia 20.5.1994 entre os autores BB e CC e a ré AA, que tinha por objeto o prédio inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo ..., correspondente a habitação, com tipologia T3, no rés- do-chão direito, sito na ..., n.º ..., ..., Vila Nova de Gaia, por oposição à renovação válida e tempestiva;

b) Condena-se a ré AA a restituir aos autores BB e CC o imóvel referido em a) livre de pessoas e bens e no estado em que se encontrava à data da celebração do contrato de arrendamento;
c) Condena-se a ré AA no pagamento aos autores BB e CC, a título de indemnização, da quantia 250,00€ (duzentos e cinquenta euros) mensais desde 1 de junho de 2024 até efetiva entrega do imóvel referido em a)".
Inconformada com esta decisão, dela interpôs recurso a R., que, a terminar as respectivas alegações, formulou as seguintes conclusões:
1. "O artigo 90º do RAU aprovado pelo Dec-Lei 321-B/90 de 15.10 dispunha:
"1- As partes podem estipular um prazo para a duração efetiva dos arrendamentos urbanos para habitação desde que a respetiva cláusula seja inserida no texto escrito do contrato, assinados pelas partes-
2- O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a cinco anos."
2. O contrato de arrendamento subjudice foi celebrado no tempo de vigência dessa norma.
3. E, não preenche os requisitos nela previstos e exigidos para poder ser considerado contrato de duração limitada.
4. Pois, o texto do contrato assinado pelas partes não contém nenhuma cláusula ou disposição que, como tal, o caracterize.
5. Por isso, esse contrato tem de considerar-se celebrado sem estipulação do prazo efetivo.
6. Isto é, sem a natureza de poder ser feito cessar, no seu termo, livremente pelo locador, sem necessidade da invocação de qualquer motivo, para além do decurso do prazo estabelecido.
7. Aliás, na douta petição inicial não se encontra alegado que o contrato haja sido celebrado com a estipulação de prazo efetivo.
8. Como se decidiu no Acordão do Supremo Tribunal de Justiça de 10/01/2023, citado:
9. Ao decidir como decidiu, a sentença recorrida viola frontalmente o regime do artigo 98º do RAU, aprovado pelo Dec-Lei 321-B/90 de 15.10, vigente ao tempo da celebração do contrato.

*

A recorrida apresentou contra-alegações, pugnando pela confirmação da sentença recorrida.
*
O recurso foi admitido como de apelação, com subida imediata, nos próprios autos e com efeito suspensivo.
*

Recebido o processo nesta Relação, proferiu-se despacho a considerar o recurso como próprio, tempestivamente interposto e admitido com o efeito e o modo de subida adequados.
*
Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.
*
II. Questões a decidir.
Sendo o âmbito dos recursos delimitado pelas conclusões das alegações do recorrente – artigos 635.º, n.º 4 e 639.º, n.ºs 1 e 2 do Código de Processo Civil (CPC), aprovado pela Lei n.º 41/2013, de 26 de Junho –, ressalvadas as questões do conhecimento oficioso que ainda não tenham sido conhecidas com trânsito em julgado, a questão que se coloca a este Tribunal é a de saber se o contrato de arrendamento dos autos é de duração limitada.
*
III. Fundamentação de facto.
Os factos a considerar para apreciar a questão objecto do presente recurso são os que constando da sentença recorrida, que ora se transcrevem:
1. Encontra-se inscrita na matriz predial urbana, sob o artigo matricial ... o prédio correspondente a uma habitação, com tipologia T3, no rés-do-chão direito, sito na ..., n.º ..., ..., união das freguesias ... e ..., concelho de Vila Nova de Gaia, constando como titular o autor.
2. Por documento escrito, datado de 20 de maio de 1994, o autor, na qualidade de senhoria, e a ré, na qualidade de inquilina, subscreveram um acordo denominado “contrato de arrendamento”, no qual o autor cedeu à ré o gozo e fruição para habitação do prédio descrito em 1.
3. No documento referido em 2) consta que: “Este arrendamento é pelo prazo de cinco anos, a começar no dia 1 de junho de 1994 e a terminar em 31 de maio de 1999, considerando-se prorrogado por sucessivos períodos iguais e nas mesmas condições, enquanto, por qualquer das partes, não for denunciado nos termos da lei.”
4. Do documento referido em 2) consta que a renda inicial acordada é de Esc. 540.00,00 durante o 1.º ano deste contrato; a renda das renovações subsequentes será aquela que resultar da atualização legal; a renda, em duodécimos, de Esc. 45.000,00, cada, será paga na residência do senhorio, no primeiro dia útil do mês anterior a que respeitar; o contrato de convenciona o regime de renda livre.
5. Consta ainda do documento referido em 2) que “5.º- O prédio ou parte do prédio arrendado por este contrato destina-se a habitação do arrendatário (...). 7.º - O inquilino deverá, findo o contrato, entregar ao senhorio, a parte arrendada, em bom estado de conservação e com todos os vidros, chaves e

tudo o mais que nele presentemente se encontrar (..)".
6. No dia 29 de abril de 2022, o autor enviou à ré carta registada com aviso de receção para a morada referida em 1), com os seguintes dizeres:
"Assunto: Denúncia Contrato de Arrendamento do imóvel sito na ..., R/c Esq Elevado n.º... Casa ..., ...
Ex.ma Senhora,
Relativamente ao Contrato de Arrendamento em assunto, celebrado em 1 de junho de 1994, com renovações de 5 anos consecutivas, somos a notificar V. Ex.a que não é minha intenção que o mesmo se renove, pelo que deverá deixar o imóvel livre de pessoas e bens no dia 31 de Maio de 2024".
7. No dia 25 de maio de 2022, a ré enviou carta registada com aviso de receção ao
autor, na qual comunicou o seguinte:
"No seguimento da comunicação que me fez em 29.4.2022, comunicando-me a intenção de oposição à renovação do contrato de arrendamento que vigora ente nós, venho
pela presente informar que a mesma é ineficaz tendo em conta a legislação em vigor e aplicável ao contrato de arrendamento em apreço.
Pelo exposto, não existe qualquer obrigatoriedade de entrega do imóvel livre de pessoas e bens na data indicada."
8. No dia 6 de novembro de 2023, o autor enviou à ré carta registada com aviso de receção para a morada referida em 1), que a recebeu a 10 de novembro de 2023, com os seguintes dizeres:
"Assunto "Denúncia Contrato de Arrendamento do imóvel sito na ..., R/c Esq Elevado n.º... Casa ..., ...
Ex.ma Senhora
Relativamente ao Contrato de Arrendamento em assunto, celebrado em 1 de junho de 1994, com renovações de 5 anos consecutivas, somos a notificar V. Ex.a que não é minha intenção que o mesmo se renove, pelo que deverá deixar o imóvel livre de pessoas e bens no dia 31 de Maio de 2024.
Esta comunicação foi já enviada a V. Ex.a em 29 de Abril de 2022."
9. A ré entregou aos autores as quantias monetárias referidas em 4) até maio de 2024, correspondendo a última a 250,00€ (duzentos e cinquenta euros).
10. A ré permanece, até hoje, no prédio identificado em 1)
11. A ré nasceu a 12 de abril de 1964.
*

IV. Fundamentação de direito.

Delimitada a questão essencial a decidir, nos termos sobreditos sob o ponto II, cumpre apreciá-la.
O contrato de arrendamento para habitação em discussão nos presentes autos

foi celebrado em 20/05/1994, pelo prazo de cinco anos, a começar no dia 1 de junho de 1994 e a terminar em 31 de maio de 1999, considerando-se prorrogado por sucessivos períodos iguais e nas mesmas condições, enquanto, por qualquer das partes, não fosse denunciado nos termos da lei.
À época estava em vigor o Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo DL 321-B/90, de 15 de Outubro, na redação introduzida pelo DL n.º 278/93, de 10/08 e pela Lei n.º 13/94, de 11/05, no âmbito do qual, por força do princípio da renovação automática dos contratos de arrendamento urbano, o contraente que não estivesse interessado na continuação do arrendamento tinha de o comunicar à parte contrária, no caso do arrendatário por mera denúncia nos termos regulados no art. 1055.º do CC (cfr. art. 68.º, n.º 1 do RAU) e no caso do senhorio apenas nas situações previstas na lei e pela forma nela estabelecida (art. 68.º, n.º 2 do RAU). A salvo deste regime estavam os contratos de duração limitada previstos, no caso dos arrendamentos para habitação, no art. 98.º do RAU, em que o senhorio poderia, como o arrendatário, denunciar livremente o contrato.
Dispunha o citado art. 98.º do RAU, sob a epígrafe “Estipulação de prazo efectivo” que:
1 - As partes podem estipular um prazo para a duração efectiva dos arrendamentos urbanos para habitação desde que a respectiva cláusula seja inserida no texto escrito do contrato, assinado pelas partes.
2 - O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a cinco anos (…).
Quanto às renovações, o n.º 1 do art. 100.º do RAU determinava que os contratos de duração limitada celebrados nos termos do artigo 98.º se renovavam automaticamente, no fim do prazo e por períodos mínimos de três anos, se outro não estivesse especialmente previsto, quando não fossem denunciados por qualquer das partes.
Assim, do art. 98.º do RAU, norma de carácter imperativo, resultava inequivocamente que, pretendendo os contraentes um arrendamento de duração efectiva, e, portanto, livremente denunciável por qualquer das partes, o prazo convencionado para o efeito não podia ser inferior a cinco anos e que a respectiva cláusula tinha de constar do texto escrito do contrato, assinado pelas partes.
No contrato em discussão nos autos foi previsto para o arrendamento o prazo de cinco anos, a começar no dia 1/06/1994 e a terminar a 31/05/1999, pelo que importa saber se, por isso, estamos perante um contrato de duração limitada, ou se aquele prazo é simplesmente a tradução da própria essência do contrato de arrendamento que pressupõe o gozo temporário de um prédio.
A resposta à questão que, assim, nos ocupa há-de ser encontrada com recurso

às normas relativas à interpretação das declarações negociais previstas nos arts. 236.º e ss. do CC.
De acordo com o n.º 1 do citado art. 236.º do CC, a declaração negocial vale com um sentido que um declaratário normal, colocado na posição do real declaratário, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele.
Por sua vez, o art. 238.º, n.º 1 do CC determina que nos negócios formais não pode a declaração valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respectivo documento, ainda que imperfeitamente expresso.
Acresce que, em matéria de arrendamento, como se esclareceu no Acórdão do STJ de 12/06/2012 (rel. Maria dos Prazeres Pizarro Beleza, Proc. 3650/10.3TBVFR), "Aplica-se a lei vigente à data da celebração de um contrato de arrendamento para determinar o sentido das declarações negociais e para aferir a sua validade" (www.dgsi.pt).
Concretamente sobre a questão em apreço, o STJ em Acórdão de 20/01/2010 (rel. Álvaro Rodrigues, Proc. 4125/06.0TVLSB.L1.S1), salientou que «a lei não exigiu que as partes adoptassem a designação legal ou *nomen juris* de contrato de duração limitada ou efectiva, mas apenas que convencionassem um prazo para tal duração, e que tal prazo constasse de uma cláusula contratual inequívoca, isto é, de forma clara, sem ambiguidades, cláusula essa que esteja plasmada no texto do contrato. Claro que as partes podem celebrar o contrato indicando que o pretendem fazer no regime de duração limitada e simultaneamente fixar o prazo, o que se traduzirá numa cautela adicional que em nada os prejudica (*quod abundat non nocet*), antes pelo contrário, mas a única exigência legal é, como deflui do texto legal transcrito, que tal prazo conste inequivocamente de uma cláusula contratual, portanto, inserta no texto contratual assinado pelos contraentes. Sufragamos destarte, inteiramente, o entendimento do Tribunal da Relação, no aresto sob recurso, segundo o qual "*o que aí deve ser inequivocamente previsto, é a cláusula respeitante à convenção das partes sobre o prazo para a duração efectiva do arrendamento e não a indicação de que adoptam tal regime*". Em segundo lugar, é altura de nos recordarmos que este Supremo Tribunal já se debruçou sobre situação semelhante, sendo Relator o Exmº Conselheiro Bettencourt de Faria, que nestes autos intervem como Adjunto, tendo proferido decisão na qual se ponderou que:
"I - Consignando-se num contrato de arrendamento que o contrato é celebrado pelo prazo de 5 anos, é conforme às regras de interpretação dos negócios jurídicos do artº 236º nº 1 do C. Civil entender que tem uma duração limitada.
II - E exigindo o artº 238º do mesmo código que nos negócios formais a

interpretação tenha um mínimo de correspondência no texto, a interpretação contrária, não só não tem este suporte literal, como até se lhe opõe".
Com efeito, está fora de dúvida que, como doutamente se deixou explanado no referido aresto deste Supremo Tribunal, o artº 236º, nº 1 do Código Civil determina o modo como deve ser interpretado o sentido da declaração, estabelecendo o princípio da impressão do declaratário ou da normalidade do discurso, segundo o qual, a declaração vale com o sentido que o comum dos cidadãos lhe daria, se colocado na situação concreta do declaratário, pelo que *in casu* qualquer cidadão médio interpretaria a dita cláusula no sentido que os referidos contratos tinam uma duração limitada» (*in* www.dgsi.pt).
Reconhecendo-se o prazo como um elemento próprio da essência do contrato de arrendamento, inclusive do de duração ilimitada, quando as partes, pese embora nada referindo expressamente a respeito da pretendida duração limitada, tenham convencionado um prazo de cinco anos, coincidente com o prazo mínimo de duração deste tipo de contrato, afigura-se-nos inequívoco que aos olhos de um cidadão comum a vontade dos contraentes foi a de se vincularem a um tipo de arrendamento legal cuja duração é limitada.
Diferente seria se as partes tivessem estipulado um prazo inferior a cinco anos, pois nesse caso o prazo já não seria revelador da opção por um contrato reconhecido por lei como um contrato de duração limitada.
Neste sentido, encontramos, entre outros, o Acórdão da RL de 25/06/2009 (rel. José Eduardo Sapateiro, Proc. 1510/07.4TVLSB.L1-6) que nos diz que «… quando as partes convencionaram…um prazo de duração de 5 anos, prorrogável no fim do mesmo por períodos de um ano até à sua denúncia, afigura-se-nos manifesto, por aplicação dos artigos 236.º a 238.º do Código Civil, que Autora e Ré pretenderam celebrar um contrato de arrendamento para comércio de duração limitada, não sendo despiciendo, para esse efeito e como faz a sentença impugnada, fazer notar a correspondência entre o prazo estipulado e aquele que o artigo 98.º, número 2 do RAU impõe (cf., aliás, quanto à nulidade de um prazo inferior, fora dos casos legalmente previstos – artigo 98.º, número 2 e Região Autónoma da Madeira – os Acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa de 06/04/2006, processo n.º 11765/2005-6, relator: Aguiar Pereira e de 31/05/2007, processo n.º 3931/2007-8, relator: Ilídio Sacarrão Martins, ambos publicados em www.dgsi.pt). Em reforço da interpretação que fazemos…lance-se mão dos seguintes Arestos dos nossos tribunais superiores, todos publicados em www.dgsi.pt, que, perante cláusulas próximas, interpretaram os correspondentes negócios locatícios nesse mesmo sentido:
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 12/05/2005, processo n.º 05B081, relator: Bettencourt Faria (sumário)

I – Consignando-se num contrato de arrendamento que o contrato é celebrado pelo prazo de 5 anos, é conforme às regras de interpretação dos negócios jurídicos do art.º 236.º, n.º 1 do C. Civil entender que tem uma duração limitada.
II – E exigindo o art.º 238.º do mesmo código que nos negócios formais a interpretação tenha um mínimo de correspondência no texto, a interpretação contrária, não só não tem este suporte literal, como até se lhe opõe» (*in* www.dgsi.pt).
Mais recentemente, também no Acórdão do STJ de 10/01/2023 (rel. Manuel Capelo, Proc. 2857/19.2T8OER.L1.S1) se escreveu que "…o estabelecimento do prazo de cinco anos no contrato pode ser um indicador seguro de que se pretendeu uma duração limitada…".
Revertendo para a situação dos autos, coincidindo o prazo fixado pelos contraentes para a duração do contrato com o prazo mínimo de cinco anos exigido pelo art. 98.º do RAU para os contratos de duração limitada, sufraga-se o entendimento acolhido na sentença recorrida de que é possível interpretar que as partes quiseram fixar um prazo de duração efetiva ao contrato de arrendamento em causa, e que, como tal, as mesmas optaram por um contrato de arrendamento de duração limitada, o que, aliás, encontra correspondência no texto do respetivo documento através do qual o celebraram, tal como exigido pelo art. 238.º, n.º 1 do CC.
Termos em que cumpre julgar improcedente o recurso, confirmando-se a sentença recorrida.
As custas do recurso são pela recorrente que ficou vencida (art. 527.º, n.º 1 e 2 do CPC).
*
Sumário (ao abrigo do disposto no art. 663º, n.º 7 do CPC):
……
……
……
*
V. Decisão
Perante o exposto, acordam os juízes deste Tribunal da Relação em, julgando improcedente o recurso, confirmar a decisão recorrida.
Custas pela recorrente.
Notifique.

Porto, 28/4/2025
Carla Fraga Torres

Eugénia Cunha
Teresa Fonseca