

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 491/23.1T8MTA.L1-2

Relator: HIGINA CASTELO

Sessão: 22 Maio 2025

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ARRENDAMENTO

ARRENDAMENTO VINCULÍSTICO

DENÚNCIA PARA HABITAÇÃO

RAU

NRAU

Sumário

I. Até ao RAU-1990, os contratos de arrendamento habitacional não podiam ser denunciados (cessados de forma unilateral e discricionária) pelo senhorio, sendo obrigatória ou automaticamente renovados, a menos que o arrendatário a tal se opusesse; o senhorio apenas podia opor-se à renovação em casos contados, descritos na lei, nomeadamente, de necessidade do locado para habitação própria.

II. Com o RAU, a situação permaneceu, no essencial, idêntica, reafirmando-se a renovação automática ou obrigatória do vínculo locatício, permanecendo a possibilidade de denúncia pelo senhorio limitada à ocorrência das circunstâncias excecionais (sem prejuízo do disposto para os chamados contratos de duração limitada, caracterizados pela possibilidade de estabelecimento de um prazo de duração efetiva do contrato, modalidade que foi introduzida pelo RAU).

III. O NRAU-2006 introduziu a possibilidade de o senhorio pôr termo ao contrato de arrendamento de duração indeterminada por denúncia imotivada, mediante mera comunicação ao arrendatário, ainda que com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretendesse a cessação (1101.º do CC).

IV. No entanto, o regime estritamente vinculístico mantém-se para os contratos habitacionais anteriormente celebrados, sem duração limitada, incluindo a impossibilidade de denúncia, ainda que motivada pela necessidade

do locado para habitação do senhorio, se o inquilino tiver 65 anos de idade (107.º/1 a) do RAU, ex vi 26.º/4 a) do NRAU).

Texto Integral

Acordam os abaixo identificados juízes do Tribunal da Relação de Lisboa:

I. Relatório

“A”, na presente ação de despejo que intentou contra “R”, ambos devidamente identificados nos autos, notificado da sentença absolutória e com ela não se conformando, interpôs o presente recurso.

Na petição inicial, o autor pede que a ação seja julgada procedente, por provada, sendo, em consequência, decretada a resolução do contrato de arrendamento referente à fração autónoma, designada pela letra “F”, localizada na Rua ..., n.º ... e Rua ..., n.º ..., Freguesia de Alto do Seixalinho, Santo André e Verderena, concelho do Barreiro, com fundamento no disposto nos artigos 1101.º, al. a), e 1102.º do Código Civil, tal como pela violação do disposto no artigo 1072.º do mesmo diploma legal condenando-se a ré a proceder à entrega do prédio arrendado livre pessoas e bens.

Para tanto e em síntese, alegou que é dono e senhorio da descrita fração; o imóvel foi arrendado em 1975, pelo então dono, ao falecido marido da ré, por um ano, automaticamente renovável, cifrando-se a renda atual em 28,61 €; o autor necessita da fração para habitação própria permanente, não tendo outra no Concelho de Lisboa e limítrofes; em 2020, dirigiu à ré notificação judicial avulsa para resolução do contrato, tendo realizado o pagamento do valor de 343,32 €, mas não foi possível notificar a ré, por ausência do locado; dois anos volvidos, e após várias tentativas sem sucesso, finalmente conseguiu que a ré fosse notificada através de notificação judicial avulsa para o mesmo efeito; a ré continua sem entregar o imóvel.

Citada, a ré contestou e reconveio, pedindo a condenação do autor, nos termos dos artigos 13.º-A e 13.º-B do NRAU, a indemnizar a ré em 10.000,00 € por o seu comportamento consubstanciar assédio no arrendamento.

O autor replicou, impugnando a matéria da reconvenção e pugnando pela improcedência desta.

O processo seguiu os regulares termos e, após audiência final, foi proferida sentença que julgou a ação e a reconvenção totalmente improcedentes, absolvendo as partes dos respetivos pedidos, mas julgou parcialmente procedente o pedido de condenação do autor como litigante de má fé, condenando-o em duas UC de multa, e absolvendo-o do pedido indemnizatório. O autor não se conformou e recorreu, concluindo as suas alegações de recurso da seguinte forma:

«I - “A ação totalmente improcedente, por não provada e, em consequência: (i) Julga procedente a exceção perentória inominada (impeditiva do direito de denúncia do contrato de arrendamento) e, por conseguinte, absolve a Ré do pedido contra ela formulado nestes autos; (ii) Julga totalmente improcedente, por não provado, o pedido de resolução do contrato de arrendamento e, por conseguinte, absolve a Ré do pedido contra ela formulado nestes autos. A reconvenção totalmente improcedente, por não provada e, em consequência, absolve o Autor-Reconvindo “A” do pedido contra ele formulado nestes autos. O pedido (incidental) parcialmente procedente, por provado e, em consequência, condena o Autor “A” como litigante de má-fé, em multa que se fixa em 02 (duas) UC’S (unidades de conta), absolvendo-se da indemnização contra ele formulada nestes autos.”

II - Ressalvando-se o devido respeito, que é muito, pela opinião do ilustre julgador a quo, vem o Autor/Recorrente interpor recurso da sentença proferida, porquanto crê que a sua decisão quanto à matéria de facto não tem qualquer apoio na prova produzida, tanto testemunhal como documental, não resultando a sentença da melhor interpretação da prova e, conseqüentemente, da melhor interpretação da lei ao caso aplicável.

III- Concretizando, o autor é proprietário legítimo de uma fração autónoma, designada pela letra “F”, localizada na Rua ..., n.º ... e Rua ..., n.º ..., Freguesia de Alto do Seixalinho, Santo André e Verderena, concelho do Barreiro, descrito na Conservatória do Registo Predial do Barreiro com o n.º ...18-F e com artigo matricial n.º ...8 que se encontra registado por partilha subsequente a divórcio.

IV - O referido imóvel foi dado de arrendamento, para fins habitacionais, na data de 1.05.1975, por “B”, a “C” que faleceu tendo passado a viver lá a Ré. O referido contrato de arrendamento dura há 49 anos tendo o autor como pretensão fixar a sua residência no concelho do Barreiro, por motivos profissionais, uma vez que, tem como objetivo iniciar-se no ramo do turismo/restauração e enologia.

V - O Meritíssimo Juiz *a quo* entendeu, erradamente, estarmos perante um contrato de duração ilimitada fundamentando essa decisão pelo facto de não existir a figura dos contratos de duração limitada em 1975.

VI - Acontece que, e analisando o contrato de arrendamento junto aos autos, este raciocínio é ilógico no caso concreto, isto porque, está efetivamente estabelecido no contrato de arrendamento um limite e um prazo.

VII - O que facilmente se depreende que em 1975, o senhorio, celebrou um contrato com a convicção de que findo o prazo que o próprio impôs e que foi aceite pelo inquilino, este poderia livremente denunciá-lo por declaração de vontade.

VIII - É regra de experiência comum que a celebração de um contrato que impõe um prazo de limite terá necessariamente como consequência o seu fim em algum momento.

IX - Assim, no caso concreto não podemos usar o novo regime de arrendamento urbano e a aplicação da lei no tempo e no espaço afirmando estar a ré na posse de um contrato por tempo indeterminado, quando isso não corresponde à verdade e essa nunca foi a vontade do inquilino aquando da celebração do contrato de arrendamento.

X - Com efeito, entende o autor/ recorrente, que ao contrato de arrendamento em apreço nos presentes autos, dever-se-á aplicar o disposto no número 3, do artigo 26.º da NRAU, que diz respeito ao contrato de duração limitada.

XI - Ora, o contrato de arrendamento foi celebrado com prazo, ou seja, o contrato tem duração limitada de um ano, findo esse prazo as partes tinham a vontade de o poder denunciar se assim fosse a sua vontade.

XII - Assim e, conforme documento junto ao processo não pode vir agora o tribunal a quo substituir-se às partes, impondo uma vontade que nunca foi real, aliás, tal facto nunca foi alegado pela inquilina em sede de audiência final.

XIII - Mas ainda que assim não fosse, como de facto é, mesmo que se estivesse perante um contrato de duração por tempo indeterminado como considerou o Mm.º Juiz a quo, o legislador sempre daria a possibilidade do senhorio denunciar o contrato de duração indeterminada sem invocar qualquer motivo justificativo, dependendo da sua comunicação prévia ao arrendatário com a antecedência não inferior a cinco anos, sobre a data em que pretenda a cessação, para além da exigência da comunicação de confirmação prevista no artigo 1104.º do Código Civil.

XIV - Ora, o autor/recorrente vem desde bem antes da propositura da ação, tentar comunicar à inquilina a cessação do contrato, sem sucesso em virtude de esta nunca estar na habitação provando o alegado ponto de que a ré reside longas temporadas na casa do seu filho.

XV - Só em 14 de Março de 2022 é que a Agente de Execução conseguiu localizar a ré e entregar-lhe a notificação judicial avulsa.

XVI - Os pontos 17, 18 e 19 relativos à habitação permanente por parte da ré foram dados como provados na sequência do depoimento da própria ré que sempre corroboraria a versão que mais lhe conviesse; dos seus filhos, que devido ao grau de parentesco e proximidade existente não deveriam ser tidos em conta devido à falta de imparcialidade; E ainda, dos depoimentos dos seus vizinhos que “não tiveram qualquer dúvida em afiançar que a mesma vive no imóvel dos autos” conforme resulta da sentença.

XVII - Acontece que, é natural quando se vê uma pessoa habitar um imóvel

mais de 40 anos, que a distinção por parte dos vizinhos, entre habitar ou visitar o imóvel volta e meia, se torne difícil. Isto porque sempre a tiveram como habitante do mesmo, e daí que resulte indubitável para eles que esta habite nele, ainda que passe longas temporadas fora, conforme se provou.

XVIII - O autor/Recorrente entende, assim, que os pontos dos factos dados como provados em 17, 18 e 19, deveriam constar da douda sentença como não provado.

XIX - Foram dados como provados os pontos 5 “O autor quer fixar a sua residência própria com carater de permanência no concelho do barreiro, devido à sua proximidade à cidade de Lisboa para desenvolver-se profissionalmente” e 12 “O autor não tem residência própria com carater de permanência na área do concelho de Lisboa e seus limítrofes”.

XX - Isto posto, sempre estaríamos perante um caso de conflito de direitos à habitação, onde a lei faz prevalecer a necessidade habitacional do senhorio face à do inquilino, atribuindo-lhe o direito de denunciar o contrato de arrendamento para prover essas necessidades.

XXI - Se o senhorio necessitar da casa para sua habitação, como é o caso dos autos, pode requerer a denúncia do contrato para o termo do respetivo prazo (ou da sua renovação).

XXII - Este direito de denúncia do contrato para habitação do senhorio constituía, nas Ordenações, um dos fundamentos de despejo imediato [cf. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA (Código Civil Anotado, volume II, 4ª edição, Coimbra, 1997, página 621)]. A Lei n.º 2.030, de 22 de Junho de 1948, reintroduziu no nosso ordenamento jurídico essa possibilidade de o senhorio denunciar o contrato para satisfazer a sua necessidade de habitação (cf. artigo 69º).

XXIII - O que se depreende é que, a lei mesmo nos antepassados, sempre deu primazia ao direito de habitação do senhorio sobre o direito de habitação (ou similar) do inquilino.

XXIV - Nos dizeres do acórdão n.º 151/92 “O sacrifício que o legislador impõe ao direito do locatário deixa, é certo, inteiramente por satisfazer as necessidades deste em matéria de habitação. Tal sacrifício é, no entanto, em absoluto, necessário para que o direito do senhorio a ter uma habitação própria encontre satisfação. Com efeito, o direito à habitação do senhorio e o do inquilino, pretendendo concretizar-se no mesmo imóvel, acabam por excluir-se um ao outro: cada um deles só pode satisfazer-se em detrimento do outro.

XXV - Assim, entendemos que, a carência de habitação do senhorio, em determinada localidade, e a sua necessidade (real, efetiva) em matéria habitacional, tem de se sobrepor sempre à necessidade paralela ou

concorrente do inquilino.

XXVI - E, perante um conflito de direitos - de um lado, o direito à habitação do senhorio, fundado num direito real próprio, e, por outro, o direito à habitação do inquilino, fundado num contrato de arrendamento, cujo objeto é o imóvel que pertence ao senhorio -, não podendo dar satisfação a ambos os direitos, tem de se sacrificar o direito do inquilino ao direito do senhorio.

XXVII - Em face desse conflito, a lei atribui preferência ao direito à habitação e propriedade do senhorio - o qual se fundamenta no direito de propriedade sobre o prédio urbano, direito este garantido pelo artigo 62.º, n.º 1, da Constituição - sobre o direito à habitação do inquilino - o qual se baseia no contrato de arrendamento urbano, que é renovável nos termos da lei.

XXVIII - E relativamente à necessidade do autor/recorrente, analisando os supramencionados factos dados como provados, duvidas não restam de que esta é real e efetiva.

XXIX - Escreveu Galvão Teles acerca da necessidade do senhorio “Assente que o senhorio não tem, na área da situação do imóvel despejando, casa própria ou arrendada, ainda não está inteiramente demonstrada a sua necessidade de habitação. É preciso que ocorra outro pressuposto: que esteja residindo ou pretenda residir naquela área. Se este elemento acrescer à falta de casa arrendada ou própria, está feita a demonstração plena da necessidade de habitação e a ação deve proceder.”

XXX - Assim, o Mm. º Juiz *a quo* ao decidir como decidiu, violou o direito de propriedade (consagrado no art.º 62.º, da Constituição), porquanto sobrepôs o direito à habitação do inquilino ao direito de propriedade do senhorio e bem assim o seu direito à habitação.

XXXI - Isto posto, deve a ação julgada procedente e em consequência ser declarada a resolução do contrato de arrendamento entre o autor/recorrente e a ré/recorrida, sendo a mesma condenada à desocupação do imóvel locado devendo o mesmo ser entregue livre de pessoas e bens.

XXXII - Quanto à litigância de má-fé, foi o recorrente condenado como litigante de má-fé, em multa que se fixa em 02 (duas) UC'S (unidades de conta).

XXXIII - Conforme os pontos 29, 30 33 e 34 dados como provados, nunca a ré/recorrida comprovou que o RABC é inferior a cinco RMNA, aquilo que resultou provado foi que enviou uma carta ao autor com a informação que tinha sido pedido o comprovativo, remetendo novamente outra carta a informar que voltou a ser pedido o comprovativo, mas nunca tendo sido este enviado.

XXXIV - Isto posto, o autor/recorrente, não omitiu qualquer facto relevante à presente ação nem omitiu a verdade dos factos, limitando-se a exercer os seus

direitos com a presente lide e a expor os factos tal e qual como aconteceram.
XXXV - Os fundamentos aduzidos para sustentar a condenação do autor/
recorrente como litigante de má-fé subsumem-se ao estatuído no art.º 542.º,
n.º 2, al. b), tratando-se de má-fé substancial, por oposição a má-fé
instrumental.

XXXVI - Donde, a condenação das partes como litigantes de má-fé nos termos
do normativo citado depende da demonstração da violação do dever de
verdade, alegando uma realidade que se prove inexistir e cuja inexistência
forçosamente se conhecia.

XXXVII - Ora, o que o autor/recorrente diz na apresentação da réplica é que a
ré/recorrida nunca provou que o RABC é inferior a cinco RMNA, como foi dado
como provado pelo Mm. º Juiz.

XXXVIII - Na réplica o autor pasma os factos conforme eles foram dados como
provados, sempre afirmando que não foi comprovado pela ré que o seu RABC
é inferior a cinco RMNA, o que efetivamente não foi!

XXXIX - Isto porque, a mesma efetivamente respondeu à comunicação do
autor onde este afirma a sua intenção de fazer transitar o acordo escrito
identificado para o NRAU e de atualizar a contrapartida mensal para €400,00,
opondo-se e alegando para tanto juntar comprovativo do seu RABC, coisa que
nunca juntou.

XL - Ora, protestar juntar um documento comprovativo não é o mesmo que
juntá-lo e comprovar o facto.

XLI - Isto posto o autor não alegou uma realidade que sabia inexistir, a
verdade dele sempre foi e será a que a ré não comprovou o seu RABC e isso
provou-se em audiência e encontra-se como facto provado na douta sentença
que agora se recorre.

XLII - Assim, não estão preenchidos os requisitos para se concluir pela
litigância de má-fé por parte do autor não podendo este ser condenado, pela
existência de um lapso de interpretação devendo ser absolvido.

XLIII - Mas, mesmo que assim não fosse, como de facto é, nem assim haveria
lugar à condenação do autor como litigante de má-fé, pois é decorrência
normal de qualquer pleito a apresentação de versões fácticas contraditórias,
resultantes da interpretação e perspectiva que cada uma das partes tem sobre
o objeto do litígio e da factualidade juridicamente relevante.

XLIV - O autor/Recorrente entende, o facto dado como provado no ponto 33,
não deveria constar da douta sentença tal como está, mas antes com a
seguinte redação: “O Autor alegou na réplica que a ré não comprovou que o
seu RABC era inferior a 05 RMNA e que não se opôs à transição do acordo
escrito identificado em 2) para o NRAU.”

XLV - Termos em que deve conceder-se integral provimento ao presente

recurso e, em consequência, revogar-se a douta sentença recorrida, tudo em conformidade com o acima exposto e com as legais consequências, sempre com o douto Suprimento de Vossas Excelências, far-se-á inteira JUSTIÇA»
A ré respondeu, pronunciando-se pela confirmação da sentença recorrida.
Foram colhidos os vistos e nada obsta ao conhecimento do mérito.

Objeto do recurso

Sem prejuízo da apreciação de eventuais questões de conhecimento oficioso, são as conclusões das alegações de recurso que delimitam o âmbito da apelação (artigos 635.º, 637.º, n.º 2, e 639.º, n.ºs 1 e 2, do CPC).

Tendo em conta o teor daquelas, colocam-se as seguintes questões:

- a. Os factos 17, 18 e 19 devem ter-se por não provados?
- b. O contrato de arrendamento é de duração limitada, por um ano, aplicando-se-lhe o artigo 26.º, n.º 3, do NRAU?
- c. Na positiva, estão verificados factos que fundamentam a denúncia do contrato para habitação? Os factos 5 e 12 são para tanto suficientes?
- d. Não se verificam os pressupostos da litigância de má fé, devendo a respetiva decisão ser revogada?

II. Fundamentação de facto

Os factos provados são os seguintes:

- 1) A fração autónoma designada pela letra “F”, correspondente ao segundo andar direito, destinado a habitação, do prédio urbano constituído sob o regime da propriedade horizontal, situado na Rua D. João de Castro, n.ºs ... e Rua ..., N.º ... da União das Freguesias de Alto do Seixalinho, Santo André e Verderena, do concelho do Barreiro, inscrito na matriz predial urbana da indicada União das Freguesias sob o n.º ...8, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Barreiro sob a ficha ..., da freguesia de Santo André, encontra-se registada pela Ap. 4... de 28-11-2011 a favor do Autor, por partilha subsequente a divórcio, a AA.
- 2) Por acordo escrito denominado «título de arrendamento», datado de 01-05-1975, “B”, como senhorio, cedeu o uso e fruição da fração autónoma identificada em 1), pelo prazo de 06 meses, com início em 01-05-1975, e termino no último dia do mês de outubro de 1975, sucessivamente renovável por iguais períodos, para habitação, a “C”, como inquilino, mediante o pagamento da contrapartida mensal de 2.500\$00, a liquidar no 1.º dia útil do mês anterior àquele a que dissesse respeito, em casa do senhorio ou do seu procurador, de fls. 8-8v (cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido).
- 3) O acordo escrito identificado em 2) mantém-se até hoje.
- 4) A contrapartida mensal identificada em 2) é, atualmente, de €28,61.
- 5) O Autor quer fixar a sua residência própria com carácter de permanência no concelho do Barreiro, devido à sua proximidade à cidade de Lisboa, para

desenvolver-se profissionalmente no ramo da enologia.

6) Em 25-03-2020, deu entrada em juízo, a notificação judicial avulsa, que correu termos no Juiz 1, do Juízo Local Cível da Moita, do Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa, sob o n.º ...9T8MTA, na qual, o Autor, como Requerente, solicitou a notificação da Ré, como Requerida, por Oficial de Justiça, tendo em vista a denúncia do acordo escrito identificado em 2), pelos motivos apostos na mesma, como seja, para a sua denominada «habitação própria», de fls. 10-16 (cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido).

7) O Oficial de Justiça não procedeu à notificação da Ré identificada em 6), em virtude de se ter deslocado à Praceta ..., n.º ...- 3.º Esq, Baixa da Banheira, e à Rua , n.º ...- 2.º Dto., Barreiro, em dias e horas diferentes e nunca ninguém ter respondido aos seus chamamentos; mais deixou avisos nas moradas para se deslocar ao Tribunal e ninguém compareceu na Secção.

8) Por carta registada com aviso de receção datada de 09-02-2021, dirigida à Ré, o Autor informou que na sequência da notificação judicial avulsa identificada em 6) remetia o comprovativo da transferência bancária que fez no dia 03-03-2021, no montante de €343,32, e aguardava o envio das chaves da fração autónoma identificada em 1), de fls. 29-31 (cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido).

9) A carta identificada em 8), foi enviada para a Praceta ..., n.º ...- 3.º Esq., Baixa da Banheira (Moita), e foi devolvida ao Autor, com a menção «objeto não reclamado».

10) Em 14-03-2022, pelas 11h30m, na Rua ..., n.º ..., 2.º Dto., ..., no Barreiro, a Agente de Execução procedeu à notificação da Ré, através de denominada «notificação avulsa mediante contacto pessoal (n.º 7 do art.º 9.º da Lei 6/2006 de 27/02)».

11) Até à presente data, a Ré não desocupou a fração autónoma identificada em 1).

12) O Autor não tem residência própria com carácter de permanência, na área do concelho de Lisboa e seus limítrofes.

13) “C” morreu no dia 14-01-1985, no estado civil de casado com a Ré, transmitindo-se o acordo escrito identificado em 2) a esta.

14) A Ré nasceu em 17-03-1938.

15) Em 17-03-2003, a Ré fez 65 anos de idade; e em 01-05-2005, fez 30 anos que se mantinha na fração autónoma identificada em 1).

16) A Ré, através de Documento Único de Cobrança, com a referência 701 ... 668, emitido em 13-10-2023, devolveu o montante de €343,32, depositado pelo Autor na sua conta bancária, a título de indemnização pela denúncia do acordo escrito identificado em 2).

17) A Ré tem residência com carácter de permanência na fração autónoma

identificada em 1); e não passou, nem esteve, a residir com o seu filho, na casa deste.

18) É na fração autónoma identificada em 1) que, diariamente, come, dorme, recebe amigos e a sua correspondência.

19) A Ré nunca deixou de residir na fração autónoma identificada em 1), nem sequer no período de tempo em que esteve impedida do seu total uso e fruição, designadamente, da casa-de-banho, cozinha e *hall* de entrada, por necessitar de obras.

20) Para as quais, por carta datada de 29-01-2019, intimou o Autor à sua realização, no prazo de 15 dias a contar da sua receção, e que até hoje não terminou, apesar de as ter iniciado em 2018, de fls. 67-68v (cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido).

21) O que originou que a Ré instaurasse a ação de processo comum, que correu termos no Juiz 2, do Juízo Local Cível da Moita, do Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa, sob o n.º ...1T8MTA, na qual, no dia 23-02-2022, foi proferida sentença homologatória de transação celebrada entre o Réu, aqui Autor, e a Autora, aqui Ré, com o seguinte conteúdo:

«1- O Réu compromete-se a diligenciar pelas obras para retificação das situações elencadas no artigo 4.º da petição inicial, desistindo a Autora do demais peticionado.

2- Para o efeito, as partes acordam a que o Réu e/ou alguém a seu mando se desloque à habitação da Autora no dia 14-03-2022, no período da manhã, a fim de verificar as obras a realizar, no local, data após a qual as obras serão iniciadas e realizadas essas obras num prazo de dois meses.

3- A Autora compromete-se a diligenciar pela abertura de portas do locado, quer no dia 14-03-2022, quer em todas as datas que lhe sejam indicadas para realização das obras pelo Réu ou pelas pessoas que a seu mando irão realizar as obras.

4- Os contactos a efetuar poderão ser diretamente entre as partes, através dos contactos telefónicos ...199 (Autora) e ...628 (Réu), e/ou através dos Ilustres Advogados.»

22) Lê-se no artigo 4.º da petição inicial identificada em 21) que:

“[...] 1. Na casa de banho:

- a. A sanita não fora colocada completamente, tendo ficado solta [...];
- b. O autoclismo da sanita também não foi colocado;
- c. O lavatório não foi colocado;
- d. O bidé existente até à referida intervenção, não foi colocado;
- e) O pavimento não foi completado estando uma parte em cimento, desnivelada, a aguardar a aplicação do mosaico;
- f. As paredes ficaram com buracos, em cimento tosco à vista e por cobrir. Mais

apresentam a canalização no exterior [...];

2. No *hall* de entrada e cozinha:

a. As paredes por onde passa a nova canalização ficaram esburacadas, com a nova canalização à mostra e na área intervencionada em cimento tosco à vista, por cobrir.»

23) O descrito em 10), ocorreu quando a Ré aguardava que o Autor e/ou alguém a seu mando, fosse verificar as obras a realizar; tendo a Agente de Execução se dirigido, a solicitação do Autor, à residência da Ré.

24) A Ré é analfabeta, não sabe ler, nem escrever; apenas sabe assinar o seu nome; e pensou que o que estava a assinar dizia respeito às obras.

25) A Ré substituiu, à sua conta, a sanita e o autoclismo, por precisar da fração autónoma identificada em 1) para residir.

26) A sentença homologatória de transação identificada em 1), foi executada pela Ré, tendo o Autor, como Embargante, deduzido embargos de executado, que correu termos no Juiz 3, do Juízo de Execução de Almada, do Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa, sob o n.º 3654/22.3T8ALM-A, no qual, no dia 13-10-2023, foi proferida sentença, com o seguinte conteúdo:

«Julgo os embargos improcedentes, devendo a execução prosseguir para prestação de facto por terceiro (sem sanção pecuniária compulsória) – art.º 870.º do CPC, e condeno o embargante, como litigante de má fé, no pagamento da multa de cinco unidades de conta e na indemnização a pagar à embargada de setecentos euros.»

27) Por carta datada de 19-02-2013, dirigida à Ré, o Autor, comunicou, entre o mais, a sua intenção de fazer transitar o acordo escrito identificado em 2) para o NRAU e de atualizar a contrapartida mensal para €400,00, passando a ter a duração de 05 anos, não renovável no seu termo, de fls. 65-65v (cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido).

28) Por carta datada de 18-03-2013, dirigida ao Autor, a Ré, em resposta à carta identificada em 27), invocou que o RABC do seu agregado familiar era inferior a 05 RMNA, e que tinha idade superior a 65 anos, fazendo-a acompanhar do comprovativo de ter requerido o documento comprovativo do RABC junto do Serviço de Finanças e de cópia do bilhete de identidade; e opôs-se à transição do acordo escrito identificado em 2) para o NRAU, ao tipo, duração e valor da contrapartida mensal propostos, de fls. 96-96v (cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido).

29) Por carta datada de 08-04-2013, dirigida à Ré, o Autor, em resposta à carta identificada em 28), acusou a receção da mesma, e por considerar que não foi feita prova do RABC invocado, fixou a contrapartida mensal em €300,00, de fls. 97 (cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido).

30) Por carta datada de 30-04-2013, dirigida ao Autor, a Ré, em resposta à

carta identificada em 29), esclareceu que o Serviço de Finanças apenas podia emitir o documento comprovativo do valor do RABC do seu agregado familiar após a liquidação do IRS relativo ao ano de 2012; pelo que, não lhe era exigível o envio de um documento ainda não emitido, não podendo, por isso, efetuar o pagamento de €300,00, de fls. 97v, (cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido).

31) A solicitação da Ré, na qualidade de arrendatária, e no âmbito do denominado «processo de atualização de rendas» solicitado pelo Autor, na qualidade de senhorio, referente à fração autónoma identificada em 1), em 29-07-2013, o Serviço de Finanças declarou que, no ano fiscal de 2012, o valor do RABC do seu agregado familiar era de €3.432,66.

32) Por carta datada de 01-02-2014, dirigida à Ré, o Autor, com base no RABC identificado em 31), atualizou a contrapartida mensal para €56,12, e pediu o pagamento do diferencial entre 01-03-2013 e 01-02-2014, no montante de €336,72, de fls. 98v (cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido).

33) O Autor, ao alegar na réplica, que a Ré não comprovou que o seu RABC era inferior a 05 RMNA e que não se opôs à transição do acordo escrito identificado em 2) para o NRAU, sabia que tal não corresponde à verdade e quis produzir tal falsidade.

34) Por carta datada de 19-03-2014, dirigida ao Autor, a Ré, informou que requereu nova emissão do documento comprovativo do valor do RABC do seu agregado familiar junto do Serviço de Finanças, fazendo-a acompanhar do comprovativo, de fls. 2-2v (cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido).

III. Apreciação do mérito do recurso

III.1. Da impugnação da matéria de facto

III.1.1. Factos 17 a 19

O apelante impugna os factos provados sob os n.ºs 17 a 19, pedindo que os mesmos se considerem não provados, com a seguinte argumentação (extratada do corpo das alegações):

«Os pontos 17, 18 e 19 relativos à habitação permanente por parte da ré foram dados como provados na sequência do depoimento da própria ré que sempre corroboraria a versão que mais lhe conviesse; dos seus filhos, que devido ao grau de parentesco e proximidade existente não deveriam ser tidos em conta devido à falta de imparcialidade; E ainda, dos depoimentos dos seus vizinhos que “não tiveram qualquer dúvida em afiançar que a mesma vive no imóvel dos autos” conforme resulta da sentença.

Acontece que, é natural quando se vê uma pessoa habitar um imóvel mais de 40 anos, que a distinção por parte dos vizinhos, entre habitar ou visitar o imóvel volta e meia, se torne difícil. Isto porque sempre a tiveram como

habitante do mesmo, e daí que resulte indubitável para eles que esta habite nele, ainda que passe longas temporadas fora, conforme se provou.

O autor/Recorrente entende, assim, que os pontos dos factos dados como provados em 17, 18 e 19, deveriam constar da douda sentença como não provado.»

Como é sabido, quem recorre pode impugnar a decisão sobre a matéria de facto, conquanto observe as regras contidas no artigo 640.º do CPC.

Segundo elas, e sob pena de rejeição do respetivo recurso, o recorrente deve especificar:

- Os pontos da matéria de facto de que discorda;
- Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;
- A decisão que, em seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.

Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respetiva parte, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes (n.º 2 do citado artigo).

Se o recorrente se limita a pôr em causa a suficiência do depoimento para a prova do facto por fatores externos ao conteúdo do depoimento, não tem de indicar ou transcrever passagens do mesmo. No caso, o recorrente pretende afastar os depoimentos (de parte, de filhos e de vizinhos), não por aquilo que eles afirmaram ou pela forma como o fizeram, para por circunstância exógenas às declarações, a saber: as pessoas que as proferiram, por serem parte ou descendentes diretos de parte não mereceriam credibilidade; ou por serem vizinhos e, no entender do recorrente, ser impossível aos vizinhos perceberem, quando se cruzam com a ré, se a mesma ainda ali reside ou se está apenas a visitar o locado.

Concluimos, pois, que o apelante cumpriu os ónus necessários à impugnação que fez dos pontos 17 a 19 dos factos assentes.

Não obstante, a impugnação feita é manifestamente improcedente, pois a argumentação falha nos seus pressupostos, como passamos a expor.

Os factos em causa têm o seguinte teor:

17) A Ré tem residência com carácter de permanência na fração autónoma identificada em 1); e não passou, nem esteve, a residir com o seu filho, na casa deste.

18) É na fração autónoma identificada em 1) que, diariamente, come, dorme,

recebe amigos e a sua correspondência.

19) A Ré nunca deixou de residir na fração autónoma identificada em 1), nem sequer no período de tempo em que esteve impedida do seu total uso e fruição, designadamente, da casa de banho, cozinha e *hall* de entrada, por necessitar de obras.

Qualquer destes factos é suscetível de ser provado por testemunhas e por declarações de parte, pois a lei não impõe para a sua prova um meio especial. Apenas quando a lei exige meio de prova específico para dado facto, é que a prova deste não pode fazer-se por meio diferente do legalmente exigido. Assim sucede quando a lei exige, como *forma da declaração negocial*, documento autêntico, autenticado ou particular; nestes casos, a *prova* tem de fazer-se pelo respetivo documento, não podendo este ser substituído por outro meio de prova ou por outro documento que não seja de força probatória superior (artigo 364.º, n.º 1, do CC). Por exemplo, nos casos em que a lei exige escritura pública ou documento particular autenticado para a válida formação do contrato, como sucede com os de alienação de imóveis ou mútuos de valor superior a 25.000 € (artigos 875.º, 939.º e 1143.º do CC), a prova respetiva tem de ser efetuada pelo mesmo meio. Casos há em que resulta da lei que o documento é *exigido apenas para prova* da declaração, podendo, então, o documento ser substituído por *confissão expressa*, judicial ou extrajudicial, contanto que, neste último caso, a confissão conste de documento de igual ou superior valor probatório (n.º 2 do citado artigo).

Para os factos que o recorrente impugnou, não só a lei não exige meio de prova especial, como os meios mais adequados à sua prova são justamente os produzidos, designadamente testemunhas que conhecem bem a vida da arrendatária, como os filhos, ou que vivem no prédio ou nas imediações, como os vizinhos. Note-se que o recorrente não pôs em causa os concretos conteúdos dos depoimentos, não chamou a atenção para eventuais inconsistências dos mesmos, nem atingiu a forma, eventualmente mais constrangida ou menos espontânea, como depuseram. O recorrente limitou-se a invocar generalidades para que os mesmos depoimentos não fossem atendidos e isso é manifestamente insuficiente para abalar a credibilidade que os mesmos depoimentos mereceram.

O tribunal *a quo* justificou a prova dos factos em causa da seguinte forma: «Os pontos de facto 17), 18) e 19): irradiaram como provados, na sequência da apreciação crítica efetivada a respeito pelo Tribunal, assente, desde logo, no depoimento de parte/declarações de parte da Ré porquanto, despoleta de quaisquer outras pretensões, para além da verdade, foi clara e precisa em assegurar que, vive, como sempre viveu, no imóvel a que, os autos se referem. O que sucede faz 49 anos.

E nunca viveu em casa dos seus filhos, as testemunhas “E” e “F” o que de resto, foi inteiramente confirmado por estes aquando dos seus depoimentos (tendo afirmado, inclusivamente, não dispor de acomodação nas suas casas para a sua mãe).

Ademais, asseverou, outrossim, que mesmo durante o longo período de tempo em que se iniciaram e decorreram as obras, aí continuou, como sempre feito por ser a sua casa.

A corroborar este meio de prova, *in totum*, somou-se, indubitavelmente, a prova testemunhal (por alusão a testemunhas próprias da parte, aqui Ré, mas, também, por menção a testemunhas comuns e, outrossim, da contraparte), designadamente: “G”, “H”, “I”, e “J” todos eles, vizinhos da Ré, não tiveram qualquer dúvida em afiançar que a mesma vive no imóvel dos autos, no qual, à semelhança deles, faz a sua vida (come, dorme, recebe familiares e amigos, correspondência, entre o mais e conatural a todo e qualquer ser humano). Por outro lado, importa atender, ao depoimento da testemunha “L” que, sem qualquer hesitação, afirmou conhecer a Ré, na medida em que, efetuou trabalhos (de construção civil) no imóvel onde - ela - vive. E como elucidou, genuinamente, a Ré acompanhou as obras - “estava lá” (como consignou, referindo-se ao imóvel, mais precisamente, ao seu interior). E, por esse motivo, ao fim do dia (de trabalho), a sanita era colocada, de molde, a não privar a Ré de ir à casa de banho - tendo, contudo, de fazer a descarga, não com o autoclismo, mas com um balde (já que, inexistiam ligações feitas). Nesta parte, todos, foram prestados de forma coerente, consistente e cujos discursos tiveram sentido lógico, pelo que, o Tribunal não teve (quaisquer) motivos para hesitar quanto ao respetivo valor probatório emergente e a considerar - merecendo, por isso, a sua credibilidade.

E as declarações de parte do Autor, em nada inviabilizam a presente convicção, pois que, para além do interesse manifesto quanto ao desfecho da causa, foi produzida prova que não deixou margem para dúvidas como consignado atrás.»

De notar que não foram apenas as testemunhas indicadas pela ré que asseveraram a sua residência no locado, também testemunhas arroladas pelo autor o fizeram; e não foram apenas testemunhas vizinhas da ré, também testemunha que realizou obras no prédio testemunhou em idêntico sentido. Por tudo o exposto, não há fundamento para alterar a matéria de facto impugnado pelo autor.

III.1.2. Facto 33

Na parte final do seu recurso, o apelante pugna pela alteração do facto dado como provado no ponto 33, para a seguinte redação: O Autor alegou na réplica que a ré não comprovou que o seu RABC era inferior a 05 RMNA e que não se

opôs à transição do acordo escrito identificado em 2) para o NRAU.

Para tanto e em síntese, diz que, conforme factos 29, 30 33 e 34 dados como provados, nunca a ré/recorrida comprovou que o RABC é inferior a cinco RMNA; aquilo que resultou provado foi que enviou uma carta ao autor com a informação que tinha sido pedido o comprovativo, remetendo novamente outra carta a informar que voltou a ser pedido o comprovativo, mas nunca tendo sido este enviado. O que o autor/recorrente diz na réplica é que a ré/recorrida nunca provou que o RABC é inferior a cinco RMNA, como também resulta dos factos dados por provados, pois protestar juntar um documento comprovativo não é o mesmo que juntá-lo e comprovar o facto.

Como tal, conclui não ter omitido qualquer facto relevante à presente ação, limitando-se a exercer os seus direitos e a expor os factos tal e qual como aconteceram.

Na sentença, o facto 33 é fundamentado da seguinte forma:

«redunda dos documentos que formam as comunicações escritas, datadas de 19-02-2013, 18-03-2013, 08-04-2013, 30-04-2013, 01-02-2014 e 19-03-2014, de fls. 65-65v, 66-66v, 96-96v, 97, 97v e 98v; e da certidão AT (RABC), de fls. 98 tendo sempre por fio condutor as regras de experiência comum.

Porquanto, o Autor, perante a troca de correspondência supra com a Ré, sabia (por não poder ignorar), que ao afirmar na réplica, como fez, o contrário do que, efetivamente, sucedeu entre as partes, estava, como quis, a faltar e/ou a falsear a verdade.

Saliente-se em todo o caso que, foi o próprio ao Autor, no seu articulado da petição inicial (cf. artigos 5.º, 6.º e 7.º), que veiculou, desde logo, que:

- O contrato de arrendamento em discussão nestes autos, se mantém até hoje (se tivesse transitado para o NRAU, com a duração de 05 anos, sem renovação, teria já caducado);*
- O valor da renda, na atualidade, é de €28,61 (e não de €400,00 como propugnado) - conduta (processual) esta que, apenas o fere e desacredita (e sem repercussão na esfera da Ré).»*

Apreciando e decidindo.

Foi dado como provado que, por carta datada de 08/04/2013, dirigida à ré, o autor, em resposta à carta da ré de 18/03/2013, acusou a receção da mesma, e por considerar que não foi feita prova do RABC invocado, fixou a contrapartida mensal em 300,00 € (fls. 97, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) - facto 29.

Na carta de 18/03/2013, a ré tinha informado que o RABC do seu agregado era inferior a 5 vezes o RMNA e que, para o comprovar, havia requerido a emissão de declaração ao Serviço de Finanças; mais informou ter 75 anos de idade e opor-se à transição do contrato para o NRAU - carta junta com o req.

de 07/02/2024, fls. 96 do processo físico.

Foi também considerado provado na sentença que, por carta datada de 30/04/2013, dirigida ao autor, a ré, em resposta à carta 08/04/2013, esclareceu que o Serviço de Finanças apenas podia emitir o documento comprovativo do valor do RABC do seu agregado familiar após a liquidação do IRS relativo ao ano de 2012; pelo que, não lhe era exigível o envio de um documento ainda não emitido, não podendo, por isso, efetuar o pagamento de 300,00 €, de (fls. 97v, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) – facto 30.

Apenas em 29/07/2013, o Serviço de Finanças declarou que, no ano fiscal de 2012, o valor do RABC do seu agregado familiar era de 3.432,66 €– facto 31. Nessa sequência, e por carta datada de 01/02/2014, dirigida à ré, o autor, com base no referido RABC, atualizou a contrapartida mensal para 56,12 €, e pediu o pagamento do diferencial entre 01/03/2013 e 01/02/2014 no montante de 336,72 € (fls. 98v, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) – facto 32.

No facto 33, agora impugnado, afirma-se que o autor, ao alegar na réplica que a ré não comprovou que o seu RABC era inferior a 05 RMNA e que não se opôs à transição do contrato de arrendamento para o NRAU, sabia que tal não correspondia à verdade e quis produzir tal falsidade.

O facto 34 reporta-se ao pedido de documento comprovativo do RABC em 2014, referente ao ano 2013, portanto no ano seguinte àquele a que se reportam os factos antes narrados, sendo irrelevante para a questão que agora se aprecia.

Nos artigos 4.º a 7.º da réplica, o autor afirma que, em 19/02/2013, comunicou à ré a sua intenção de transitar o contrato para o NRAU, propondo, além do aumento da renda para o montante de 400,00 €, que o contrato passasse a ter a duração de cinco anos, renovável no seu termo; que a ré deveria comprovar que o seu RABC é inferior a cinco RMNA, o que não fez, e opor-se à transição do contrato para o NRAU, o que também não fez. Concluiu que por falta de cabal comunicação e comprovação da ré, à comunicação que lhe foi enviada, o seu silêncio teria de ser tido como aceitação da transição do contrato para o NRAU, bem como a alteração do valor da renda.

Ora, como se viu, a ré respondeu em carta de 18/03/2013, que o RABC do seu agregado era inferior a 5 vezes o RMNA e que, para o comprovar, havia requerido a emissão de declaração ao Serviço de Finanças; mais informou ter 75 anos de idade e opor-se à transição do contrato para o NRAU. Depois de receber o comprovativo do RABC, emitido pelo SF, deu-o a conhecer ao autor que, com base nessa informação, lhe escreveu a carta de 01/02/2014.

Portanto, ao alegar na réplica que a ré não comprovou que o seu RABC era

inferior a 05 RMNA e que não se opôs à transição do contrato de arrendamento para o NRAU, o autor sabia que tal não correspondia à verdade e quis produzir tal falsidade.

Mantém-se, pois o teor do facto 33.

III.2. Do contrato de arrendamento – modalidade quanto à duração e (im)possibilidade de denúncia

O contrato de arrendamento dos autos foi celebrado por escrito, em 01/05/1975, entre o então proprietário “B”, como senhorio, e “C”, marido da ré, entretanto falecido, como inquilino, pelo prazo de 6 meses, sucessivamente renovável por iguais períodos. Foi celebrado para habitação e com renda de 2.500\$00, atualmente cifrada em 28,61 € (factos 2 a 4).

O direito de propriedade sobre o imóvel locado encontra-se agora registado a favor do autor, na sequência de partilha, tendo assim sucedido na posição do senhorio (artigo 1057.º do CC); a ré, por sua vez, sucedeu na posição do arrendatário, seu marido, falecido em 1985 (cf. artigo 1111.º, n.ºs 1 e 2 al. a) do CC, na versão então vigente).

O contrato foi celebrado no quadro do regime de arrendamento urbano previsto no Código Civil, alterado pelo DL 67/75, de 19 de fevereiro (2.ª versão do CC de 1966), e foi transmitido para a ora ré em 1985, nos termos do artigo 1111.º do CC, vigente à data do óbito do primitivo arrendatário. O citado artigo estabelecia que o arrendamento não caducava por morte do primitivo arrendatário se lhe sobrevivesse cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto, ou parentes ou afins, na linha reta, com menos de 1 ano ou que com ele vivessem pelo menos há 1 ano, deferindo-se a transmissão, em primeiro lugar, ao cônjuge sobrevivente.

À data da celebração do contrato, a cessação do vínculo contratual por denúncia do senhorio regia-se pelo disposto no artigo 1095.º do CC que, então, estabelecia que o senhorio não gozava do direito de denúncia, considerando-se o contrato renovado se não fosse denunciado pelo arrendatário. Em linha com o pendor acentuadamente vinculístico do regime então em vigor, estabelecia-se ali um *princípio de prorrogação obrigatória ou automática* dos contratos de arrendamento, impondo-se a respetiva renovação ao locador findo o prazo de duração convencionado pelas partes ou supletivamente estabelecido na lei. Encontrando-se a faculdade de denúncia livre e discricionária do contrato reservada em exclusivo ao arrendatário, ao senhorio apenas assistia o direito de se opor à renovação do vínculo nas hipóteses então contempladas no n.º 1 do artigo 1096.º do CC, ou seja, quando necessitasse do prédio para sua habitação ou para nele construir a sua residência, ou quando se propusesse ampliar o prédio ou construir novos edifícios de modo a aumentar o número de locais arrendáveis.

A possibilidade de denúncia pelo senhorio com fundamento na necessidade do locado para habitação própria – contemplada na alínea a) do n.º 1 do artigo 1096.º do CC – veio a ser subsequentemente limitada pela Lei 55/79, de 15 de setembro, que excluiu tal faculdade nos casos em que o inquilino se mantivesse no locado, na qualidade de arrendatário, há pelo menos vinte anos (artigo 2.º, n.º 1, al. b) da Lei 55/79).

Em 1990, a matéria do arrendamento urbano transitou do CC para diploma avulso – o Regime de Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo DL 321-B/90, de 15 de outubro (entrado em vigor em 15/11/1990). Com a entrada em vigor do RAU, o regime de denúncia do contrato de arrendamento urbano para habitação manteve-se, no essencial, inalterado.

Com exceção dos chamados contratos de duração limitada, caracterizados pela possibilidade de estabelecimento de um prazo de duração efetiva do contrato (cfr. artigos 98.º a 101.º do RAU), reafirmou-se o princípio da renovação automática ou obrigatória do vínculo locatício, permanecendo a possibilidade de denúncia pelo senhorio limitada à ocorrência das circunstâncias excepcionais até então previstas no artigo 1096.º do Código Civil, que transitaram para o n.º 1 do artigo 69.º do RAU acompanhadas apenas do alargamento da faculdade de oposição à renovação do contrato à necessidade do locado para habitação dos descendentes em primeiro grau. Do mesmo modo, também os limites à denúncia do contrato pelo senhorio com fundamento na necessidade do locado para habitação estabelecidos no artigo 2.º da Lei n.º 55/79, de 15 de setembro, foram reproduzidos, em termos igualmente ampliados, no n.º 1 do artigo 107.º do RAU, embora com a elevação de 20 para 30 anos do período temporal mínimo de permanência do arrendatário no locado suscetível de obstar ao exercício daquele direito (cfr. alínea b)).

Repare-se que o contrato de que a ré é arrendatária a partir do óbito do marido é o mesmo contrato de que o marido era arrendatário, não se tratando de um novo arrendamento. A ré sucedeu na posição do anterior arrendatário no mesmo contrato vinculístico. Ao contrário do pretendido pelo autor, não estamos em presença de um contrato de arrendamento de duração limitada, modalidade que, aliás, apenas foi introduzida pelo RAU (v. artigos 92.º e 98.º e ss. do RAU).

Em 2006, a matéria do arrendamento urbano regressa ao CC por via do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de fevereiro (que entrou em vigor no dia 28/06/2006).

O NRAU introduziu a possibilidade de o senhorio pôr termo ao contrato de arrendamento por denúncia imotivada, mediante mera comunicação ao arrendatário, ainda que com necessária antecedência não inferior a cinco anos

sobre a data em que pretendesse a cessação (v. al. c) do artigo 1101.º do CC, tal como introduzida pela Lei 6/2006). No entanto, como passamos a explicar, o regime estritamente vinculístico manteve-se para os contratos habitacionais anteriormente celebrados, mantendo-se a impossibilidade de denúncia, mesmo que motivada pela necessidade do locado para habitação do senhorio, se o inquilino tivesse 65 anos de idade.

Nos termos do disposto no seu artigo 59.º, epigrafiado «Aplicação no tempo», o NRAU aplica-se às relações contratuais constituídas que subsistam na data da sua entrada em vigor, sem prejuízo do previsto nas normas do regime transitório, que, para o que ora releva, encontra-se plasmado nos artigos 27.º e seguintes, destinados aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU como o dos autos.

O artigo 28.º do NRAU estabelece que aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 26.º, com as especificidades constantes dos números seguintes e dos artigos 30.º a 37.º e 50.º a 54.º

O citado artigo 26.º do NRAU, por seu turno, determina que os contratos sem duração limitada (como é o caso do dos autos) regem-se pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada, com as seguintes especificidades: para o que ora releva, continua a aplicar-se o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 107.º do RAU (al. a) do n.º 4 do artigo 26.º); e, o disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil não se aplica se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos (al. b) do mesmo número e artigo).

O artigo 107.º, n.º 1, al. a) do RAU estabelecia que o direito de denúncia do contrato de arrendamento, facultado ao senhorio pela alínea a) do n.º 1 do artigo 69.º (denúncia por necessidade para habitação própria), não podia ser exercido quando, no momento em que devesse produzir efeitos, o arrendatário tivesse 65 ou mais anos de idade.

A ré nasceu em 17/03/1938, tendo completado 65 anos de idade em 17/03/2003 (factos 14 e 15).

Basta a norma da al. a) do n.º 1 do artigo 107.º do velho RAU para que o autor esteja impedido de denunciar o contrato, ainda que precisando da casa para habitação própria.

Caso não existisse a norma da al. a) do n.º 4 do artigo 26.º do NRAU (que determina que a norma da alínea a) do n.º 1 do artigo 107.º do velho RAU continua a aplicar-se ao caso), o autor estaria igualmente impedido de denunciar o contrato por força da al. c) do n.º 4 do artigo 26.º do NRAU, que afasta a aplicação do disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil (que permite a denúncia com longo pré-aviso), quando o arrendatário tenha

idade igual ou superior a 65 anos.

De dizer, *a latere*, que as alterações introduzidas no n.º 4 do artigo 26.º do NRAU pela Lei 31/2012, de 14 de agosto, não tiveram influência no caso dos autos. Essas alterações limitaram impossibilidade de denúncia pelo senhorio à hipótese de o arrendatário ter idade igual ou superior a 65 anos (que a ré tem) ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %, afastando os casos em o arrendatário habitasse o local arrendado há 30 ou mais anos, nessa qualidade, ou por um período de tempo mais curto previsto em lei anterior e decorrido na vigência da mesma. Ainda que, *in casu*, a ré não tivesse atingido aquele limite de idade, mas apenas tivesse a seu favor a norma que impedia a denúncia por viver no locado como arrendatária há mais 30 anos, norma excluída pela Lei 31/2012, o certo é que a alteração introduzida por esta lei no n.º 4 do artigo 26.º do NRAU foi objeto de vários acórdãos do Tribunal Constitucional que julgaram inconstitucional a norma constante do artigo 26.º, n.º 4, alínea a), da Lei 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação conferida pela Lei 31/2012, de 14 de agosto, ao ofender o direito do arrendatário à permanência no local arrendado quando aí se tenha mantido por um período superior a trinta anos integralmente transcorrido à data da entrada em vigor daquela lei (v. Acórdãos do TC n.ºs 297/2015, 360/2015 e 908/2016, todos disponíveis em www.tribunalconstitucional.pt).

Fechado estes parênteses, reiteramos a conclusão de que o contrato dos autos – considerando o disposto na al. a) do n.º 1 do artigo 107.º do velho RAU, aplicável por força do disposto na al. a) do n.º 4 do artigo 26.º do NRAU, e a idade da arrendatária –, não é denunciável pelo senhorio.

O recorrente, porém, invocou a inconstitucionalidade da norma da al. a) do n.º 4 do artigo 26.º do NRAU (que determina que a norma da alínea a) do n.º 1 do artigo 107.º do velho RAU continua a aplicar-se ao caso), na medida em que impede a denúncia do contrato de arrendamento apesar de o senhorio necessitar da casa para sua habitação própria permanente, violando, assim, o direitos do senhorio à habitação e de propriedade constitucionalmente consagrados.

Também esta questão já foi objeto do labor do Tribunal Constitucional que se pronunciou no sentido da não inconstitucionalidade (inclusivamente, quando o senhorio tenha, também ele, mais de 65 anos de idade – Acórdãos do TC n.º 420/2000 (proc. 204/2000), e n.º 122/2004 (proc. 60/2003), disponíveis em www.tribunalconstitucional.pt).

Aqui chegados, torna-se irrelevante apreciar se os factos 5 e 12 são suficientes para afirmar que o autor necessita do locado para habitação própria permanente.

III.3. Da má-fé processual

O tribunal *a quo* condenou o autor como litigante de má fé, fundamentando essa condenação nos seguintes pressupostos (narrados na p. 45 da sentença):

- o autor sabia que a ré não tinha aceitado a transição do contrato de arrendamento para o NRAU, nem a alteração do valor da renda, uma vez que a ré assim lho comunicou (por escrito);
- na réplica, o autor invocou a transição para o NRAU e correspondente aceitação;
- o autor asseverou que a ré é devedora do diferencial das rendas.

Com estes fundamentos de facto, o tribunal *a quo* concluiu que a conduta do autor merecia o mais veemente juízo de censura e condenou-o em multa de 2 UC por má fé processual.

No recurso, o apelante põe em crise esta condenação, alegando, em síntese, que, conforme factos 29, 30 33 e 34 dados como provados, nunca a ré/recorrida comprovou que o RABC é inferior a cinco RMNA; aquilo que resultou provado foi que enviou uma carta ao autor com a informação que tinha sido pedido o comprovativo, remetendo novamente outra carta a informar que voltou a ser pedido o comprovativo, mas nunca tendo sido este enviado.

Esta afirmação do autor não é verdadeira.

Porquanto exposto em III.1.2., e que aqui damos por reproduzido, o Autor, ao alegar na réplica que a ré não comprovou que o seu RABC era inferior a 5 RMNA e que não se opôs à transição do contrato de arrendamento para o NRAU, sabia que tal não correspondia à verdade e quis produzir tal falsidade. A sua conduta subsume-se ao disposto no artigo 542.º, n.º 2, al. b), do CPC - diz-se litigante de má-fé quem, com dolo ou negligência grave, tiver alterado a verdade dos factos ou omitido factos relevantes para a decisão da causa. Bem andou o tribunal *a quo* em condenar o autor como litigante de má fé, o que fez no mínimo legal.

IV. Decisão

Face ao exposto, acordam os juízes desta Relação em julgar a apelação totalmente improcedente, confirmando a sentença recorrida.

Custas pelo apelante.

Lisboa, 22/05/2025

Higina Castelo

Susana Maria Mesquita Gonçalves

Inês Moura