

Tribunal da Relação de Lisboa

Processo nº 3582/23.5T8CSC.L1-7

Relator: CRISTINA SILVA MAXIMIANO

Sessão: 02 Dezembro 2025

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

DENÚNCIA AD NUTUM

NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

NORMAS TRANSITÓRIAS DO NRAU

Sumário

Sumário: (elaborado pela relatora e da sua inteira responsabilidade - art. 663º, nº 7 do Cód. Proc. Civil)

Um contrato de arrendamento para fins não habitacionais, destinado a garagem, celebrado no ano de 1972, por via das normas transitórias previstas no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27/02 (artigos 26º, nº 4, 27º e 28º, nºs 1 e 2), continua a ser um contrato de duração ilimitada/indeterminada, não podendo ser denunciado ad nutum pelo senhorio através de comunicação ao arrendatário como previsto na alínea c) do artigo 1101º do Código Civil.

Texto Integral

Acordam na 7ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa:

I - RELATÓRIO

AA - na qualidade de cabeça de casal da herança aberta por óbito de BB - intentou a presente acção declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra CC, peticionando a condenação do Réu a entregar-lhe a fracção autónoma B, destinada a garagem, do prédio urbano, em regime de

propriedade horizontal, sito na Rua 1, inscrito na matriz predial urbana da União de Freguesias de Cascais e Estoril sob o artigo matricial ..., e no pagamento de compensação igual ao valor da renda até à entrega do imóvel. Alegou, em síntese: o falecido avô da Autora deu a aludida fracção de arrendamento a DD, por contrato escrito celebrado em 15/11/1972; a arrendatária faleceu em .../.../2011, continuando o locado a ser ocupado pelo Réu; após o óbito da mãe da Autora, os respectivos herdeiros denunciaram aquele contrato, por carta enviada ao Réu em 11/07/2023; o Réu, pese embora tenha recepcionado tal carta, não entregou o locado.

O Réu contestou: invocando as excepções dilatórias de ineptidão da petição inicial e de ilegitimidade activa; e alegando que o Réu tem mais de 65 anos de idade e que o contrato em causa, atendendo à data da sua celebração, não é susceptível de livre denúncia pelo senhorio, nos termos do arts. 26º e 28º do NRAU.

A Autora respondeu às mencionadas excepções, sustentando a sua improcedência.

A convite do tribunal, as partes foram notificadas para se pronunciarem sobre a possibilidade do conhecimento do mérito da acção em sede de despacho saneador, bem como para, querendo, apresentarem alegações escritas.

Em resposta, vieram as partes manifestar concordância quanto a tal conhecimento e apresentado alegações escritas, onde reafirmaram as posições anteriormente assumidas nos autos.

De seguida, foi proferido despacho saneador-sentença, que julgou improcedente quer as excepções dilatórias de ineptidão da petição inicial e de ilegitimidade activa, quer a acção, com a consequente absolvição do Réu do pedido.

A Autora recorre desta decisão, requerendo a revogação da mesma, terminando as suas alegações de recurso com as seguintes conclusões:

“1. O contrato de arrendamento que se pretende ver denunciado tem por objeto um espaço destinado a garagem.

2. Os contratos de arrendamento destinados a garagem, mesmo quando celebrados antes da entrada em vigor do RAU e mesmo do DL-257/95 estão excluídos do regime de arrendamento vinculístico, podendo o senhorio denunciar livremente o contrato, desde que observada a formalidade estatuída no artigo 1055º do Código Civil.

3. A alínea e) do nº 2 do art. 5º do RAU não é inconstitucional ao estabelecer inovação em relação ao regime de arrendamento de espaços de garagens.

4. Assim a tal norma aplica-se o disposto no nº 2 (segunda parte) do artigo 12º do Código Civil, ou seja, tem impacto sobre as relações já constituídas e que subsistem aquando da sua entrada em vigor.

5. Assim a denúncia efectuada pela Recorrente deve ter-se como validamente efectuada e, em consequência, o Recorrido está obrigado a entregar o locado livre e devoluto de pessoas e bens.

6. A douta sentença fez errada interpretação e aplicação do disposto no nº 2 do artigo 12º e artigo 1055º do Código Civil, bem como do nº 2 alínea e) do art. 5º do RAU.”

O Réu não apresentou contra-alegações.

Colhidos os vistos, cumpre decidir.

II - QUESTÕES A DECIDIR

De acordo com as disposições conjugadas dos arts. 635º, nº 4 e 639º, nº 1, ambas do Cód. Proc. Civil, é pelas conclusões da alegação do Recorrente que se delimita o objecto e o âmbito do recurso, seja quanto à pretensão do Recorrente, seja quanto às questões de facto e de direito que colocam. Esta limitação objectiva da actuação do Tribunal da Relação não ocorre em sede de qualificação jurídica dos factos ou relativamente a questões de conhecimento oficioso, desde que o processo contenha os elementos suficientes a tal conhecimento (cfr. art. 5º, nº 3 do Cód. Proc. Civil).

Nestes termos, no caso, a questão a decidir é saber se o contrato de arrendamento dos autos, celebrado no ano de 1972 e destinado a garagem, é susceptível de livre denúncia pelo senhorio.

*

III - FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

A sentença recorrida considerou como provados os factos da seguinte forma:

“1. Pela AP. 13 de 1992/09/01 e 48 de 2001/11/20, está inscrita, a favor de BB, a propriedade do bem imóvel designado por fracção autónoma B, da freguesia e concelho de Cascais, descrito na 1ª CRP de Cascais sob o nº..., com a identificação de "GARAGEM - com o nº 4, na cave lado direito".

2. Tal fracção é destinada a garagem.

3. Por acordo escrito datado de 15.11.1972, o imóvel em 1) foi dado de arrendamento a DD.

4. Após a morte de DD, o imóvel em 1) continuou a ser utilizado pelo Réu, a qual foi pagando a quantia mensal de €50.00 a título de renda.

5. Por carta registada com aviso de recepção, BB comunicou ao Réu o seguinte:

6. Por carta registada, o Réu comunicou a BB o seguinte:

IV - FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

Cumpre apreciar se o contrato de arrendamento do imóvel em causa nos autos, destinado a garagem, celebrado no ano de 1972, é livremente

denunciável pelo senhorio.

A decisão recorrida entendeu que tal denúncia não é legalmente admissível, com a seguinte fundamentação:

“Nos autos estamos perante um contrato de arrendamento celebrado em Novembro de 1972. Tendo-se apurado que o bem imóvel objecto do contrato configura uma garagem estamos perante um contrato de arrendamento urbano para fim não habitacional – na designação conferida ao art. 1067º do Código Civil pela Lei 6/2006, de 27/2 (que aprovou o NRAU) – celebrados em data anterior à vigência do RAU de 1990 (DL 321/90, de 15/10), e, portanto, também à vigência do Decreto-Lei 257/95, legislação aplicável aos contratos de arrendamento urbano com um fim não habitacional.

“A reforma operada com o RAU –complementada com o referido Decreto-Lei 275/95, para o arrendamento para fins não habitacionais – manteve em vigor o regime “vinculístico” dos arrendamentos urbanos então subsistentes” (In Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 19.09.2017, Proc. nº 5801/12.4YYLSB-A.S1, consultável em dgsi.pt).

Nas palavras de Pinto Furtado, in Manual do arrendamento urbano, 5ª ed, p. 996, “Os velhos contratos vinculísticos passaram a ser encarados, para todos os efeitos, como contratos de duração indeterminada, deixando de comportar o instituto da oposição à renovação”.

As citadas considerações jurisprudências e doutrinárias resultam da interpretação das disposições conjugadas dos arts. 26º a 28 do NRAU. Com efeito, aos contratos não habitacionais celebrados antes da vigência do Decreto-Lei 257/95 aplicava-se, com as devidas adaptações, aquele art. 26º que previa que os contratos sem duração limitada – como o dos autos – regiam-se pelas regras aplicáveis aos contratos de “duração indeterminada”, com as especificidades estabelecidas nas suas diversas alíneas, designadamente e para o que aqui nos interessa, a de não lhe ser aplicável a tais contratos o disposto na alínea c) do art. 1101º do Código Civil, ou seja, a denúncia pelo senhorio mediante comunicação ao arrendatário.

Assim sendo e em jeito de conclusão, considerando que aqui tratamos de um contrato de arrendamento de um bem imóvel para fins não habitacionais (garagem), celebrado antes da vigência do DL 257/95, o mesmo não tem duração limitada, não sendo por isso possível ao senhorio fazê-lo cessar livremente (denunciando-o ou pondo-lhe termo para o fim do prazo ou da sua renovação).”

Discorda a apelante deste entendimento, sustentando que o contrato de arrendamento dos autos destina-se a garagem, estando, por isto, e mesmo sendo anterior ao RAU e ao Decreto Lei nº 275/95, de 30/09, excluído do regime de arrendamento vinculístico, podendo o senhorio denunciar

livremente o contrato, desde que observada a formalidade estatuída no art. 1055º do Cód. Civil, tudo, por força da al. e) do nº 2 do art. 5º do RAU, aplicável *ex vi* do art. 12º, nº 2, 2ª parte, do Cód. Civil.

Apreciemos.

Não oferece controvérsia a qualificação do contrato dos autos como sendo um contrato de arrendamento urbano destinando a garagem, ou seja, para fins não habitacionais. Esta qualificação não foi impugnada pelas partes e não merece censura.

De igual forma, também é pacífico que o contrato dos autos foi celebrado (em 15/11/1972) em data anterior quer ao RAU, aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15/10, quer ao Decreto-Lei nº 257/95, de 30/09 [que procedeu à revisão do regime do arrendamento urbano para o exercício de comércio, indústria, profissões liberais e outros fins lícitos não habitacionais], quer ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27/02.

O NRAU revogou o RAU, salvo nas matérias a que aludem os artigos 26º a 28º do NRAU (art. 60º, nº 1 do NRAU), e veio estabelecer que o novo regime se aplica aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistam à data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias do NRAU (art. 59º, nº 1 do NRAU).

As normas transitórias do NRAU para aqui relevantes são as dos arts. 26º a 28º.

Estabelece o art. 26º do NRAU, com a redacção introduzida pelas Leis nº 31/2012, de 14/08 e 79/2014, de 19/12 (na parte para aqui relevante):

“1 - Os contratos para fins habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, bem como os contratos para fins não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, passam a estar submetidos ao NRAU, com as especificidades dos números seguintes.

2 - (...)

3 - (...)

4 - Os contratos sem duração limitada regem-se pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada, com as seguintes especificidades:

a) (...)

b) (...)

c) 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 ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %.

5 - (...)

6 - (...)

7 - (...)”.

Dispõe, por sua vez, o art. 27º do NRAU que: "As normas do presente capítulo aplicam-se aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, bem como aos contratos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro."

E, consagra o art. 28º do mesmo diploma, com a redacção introduzida pelas Leis n.º 31/2012, de 14/08, 79/2014, de 19/12 e 13/2019, de 12/02 (na parte para aqui relevante):

“1 - Aos contratos a que se refere o artigo anterior 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.

2 - Aos contratos referidos no número anterior não se aplica o disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil.

3 - (...)

4 - (...)

5 - (...).

6 - (...)”

Ou seja, nesta matéria [“Normas Transitórias”, Título II], o legislador divide os contratos em duas categorias, correspondentes a dois capítulos distintos:

“CAPÍTULO I”, que dispõe sobre as regras aplicáveis aos contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU e aos contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30/09 – art. 26º; “CAPÍTULO II”, que consagra as regras aplicáveis aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e aos contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30/09 – arts. 27º a 29º.

O critério usado pela lei para distinguir as situações e a sua submissão aos mencionados Capítulos I ou II prende-se *“com a data da celebração do contrato e a sua relação com o Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro: os contratos que foram celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, ficam abrangidos pelos Cap. I, sujeitando-se ao disposto no art.º 26.º; os que foram celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95 ficam abrangidos pelos art.º 27.º a 29.º , que integram o Cap. II deste Título II.”* – Acórdão do STJ de 05/12/2017, proc. n.º 2955/15.1T8BRG.G1.S2, acessível em www.dgsi.pt.

Esta conclusão é válida para as várias versões dadas ao NRAU ao longo do tempo.

Ora, à luz do art. 27º do NRAU – e para os efeitos aí consignados -, o contrato dos autos, de arrendamento de prédio urbano destinado a garagem, outorgado em 1972, é um contrato para fins não habitacionais celebrado antes da

entrada em vigor do Decreto-Lei nº 257/95, de 30/09, sujeito às disposições transitórias do referido Capítulo II, que afastam a aplicação do regime geral previsto no art. 12º do Cód. Civil – como entendeu o tribunal *a quo*.

Convoca a apelante o art. 5º, nº 2, al. e), do RAU, que exceptuava da aplicação do RAU os “arrendamentos de espaços não habitáveis, para afixação de publicidade, armazenagem, estacionamento de viaturas ou outros fins limitados, especificados no contrato, salvo quando realizados em conjunto com arrendamentos de locais aptos para habitação ou para o exercício do comércio;”.

Porém, como vimos, o art. 60º, nº 1 do NRAU revogou o RAU, inclusive aquela norma. Por isto, é à luz do NRAU, como lei nova, e não por referência às normas - revogadas - do RAU, que cumpre apurar se o contrato de arrendamento dos autos se subsume à previsão do art. 26º ou dos arts. 27º e 28º do NRAU, a fim de o sujeitar a um dos respectivos regimes aí consagrados. Defendendo este entendimento, escreve-se no Acórdão do TRP de 02/12/2010, proc. nº 707/10.4TBPVZ-A.P1, acessível em www.dgsi.pt: *“Neste contexto não faz sentido, depois da entrada em vigor da Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro, e do NRAU por ela aprovado, o recurso ao disposto no artº 5º do RAU, entretanto revogado, para aferir do regime aplicável ao contrato celebrado que agora é exibido como título executivo. / Inexiste agora norma idêntica à que no referido artº 5º, n.º 2, al. e), do RAU, na qual se exceptionava do regime vinculístico do arrendamento urbano os “arrendamentos de espaços não habitáveis, para afixação de publicidade, armazenagem, estacionamento de viaturas ou outros fins limitados, especificados no contrato, salvo quando realizadas em conjunto com arrendamentos de locais aptos para habitação ou para o exercício de comércio.”.*

Em suma, e como entendeu o tribunal *a quo*, em face das citadas normas transitórias do NRAU, os contratos de arrendamento para fins não habitacionais anteriores à vigência do Decreto-Lei nº 275/95, de 30/09 - como sucede com o contrato dos autos - são tratados como contratos de duração ilimitada/indeterminada [art. 26º, nº 4, proémio, *ex vi* dos arts. 27º e 28º, nº 1], não podendo ser denunciados *ad nutum* pelo senhorio através de comunicação ao arrendatário como previsto na al. c) do art. 1101º do Cód. Civil [art. 28º, nº 2].

Cfr., neste sentido:

- na doutrina, por todos: Manuel Januário da Costa Gomes, “Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento. Considerações Gerais”, in Revista “O Direito”, Coimbra, Ano 143º (2011), nº 1, p. 9-32; e “A desvinculação *ad nutum* no contrato de arrendamento urbano na reforma de 2012. Breves notas” (Estudos em Homenagem ao Professor Doutor José Lebre

de Freitas), ROA, acessível em <https://portal.oa.pt/upl/%7B6e3612cb-3cd0-4cb3-b3b6-b6d59fc795a1%7D.pdf>; Fernando de Gravato Morais, in “As novas regras transitórias na reforma do NRAU (Lei 31/2012)”, Revista Julgar, Coimbra Editora, nº 19, 2013, p. 13-28; e Maria Olinda Garcia, in “Arrendamento para comércio. Aplicação da lei no tempo. Oposição à renovação e denúncia do contrato”, acessível em <https://revistas.ulusofona.pt/index.php/rfdulp/article/view/2960>;

- na jurisprudência, por todos, Acórdãos (acessíveis em www.dgsi.pt): do STJ de 19/09/2017, proc. nº 5801/12.4YYLSB-A.S1; e de 05/12/2017, proc. nº 2955/15.1T8BRG.G1.S2; do TRP de 02/12/2010, proc. nº 707/10.4TBPVZ-A.P1; e de 23/02/2010, proc. nº 74/08.6TBVNG.P1; do TRG de 21/05/2015, proc. nº 34/14.8TBAVV.G1; do TRE de 15/01/2015, proc. nº 557/14.9YLPRT.E1; e de 20/12/2018, proc. nº 325/15.0T8TMR.E1; e de 27/02/2025, proc. nº 6215/22.3T8STB.E1 [abordando uma situação de contrato de arrendamento de prédio urbano destinado a armazém, outorgado em data anterior ao RAU, e onde se sumaria: *“O contrato de arrendamento para fins não habitacionais (destinado a armazém) celebrado antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 275/95, de 30-09, por via das normas transitórias previstas no NRAU (artigos 26.º, 27.º e 28.º), continua a ser um contrato de duração ilimitada/ indeterminada não podendo ser denunciado ad nutum pelo senhorio através de comunicação ao arrendatário com determinada antecedência como previsto no artigo 1101.º, alínea c), do Código Civil”*]; e do TRL de 07/12/2022, proc. nº 6459/18.2T8FNC.L1-2.

Por todo o exposto, improcede a apelação, sendo de manter a decisão recorrida.

*

As custas devidas pela presente apelação são da responsabilidade da apelante - cfr. art. 527º, nºs 1 e 2 do Cód. Proc. Civil e art. 1º, nºs 1 e 2 do Regulamento das Custas Processuais.

V. DECISÃO

Pelo exposto, acordam as juízas desta 7.ª Secção do Tribunal de Relação de Lisboa em julgar a presente apelação totalmente improcedente, e, em consequência, manter a decisão recorrida na parte objecto deste recurso. Custas pela apelante.

*

Lisboa, 2 de Dezembro de 2025

Cristina Silva Maximiano

Rute Lopes

Micaela Marisa da Silva Sousa