

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 3329/24.9T8PRT.P1

Relator: ANABELA MIRANDA
Sessão: 12 Dezembro 2025
Número: RP202512123329/24.9T8PRT.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGAÇÃO

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

ATUALIZAÇÃO DA RENDA

Sumário

- I - Na falta de estipulação expressa no contrato de arrendamento, a renda pode ser actualizada anualmente pelo senhorio de acordo com o coeficiente vigente, publicado, por aviso, no Diário da República.
- II - Esse coeficiente de actualização corresponde à totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos doze meses.
- III - Como medida de apoio aos arrendatários em consequência do aumento significativo da taxa de inflação registada em 2022, o legislador impôs a fixação desse coeficiente de actualização anual em 1,02 para as rendas vincendas no ano de 2023.
- IV - Os contratos de arrendamento que, nesta questão da actualização da renda, remetiam para a “inflação”, ficaram sujeitos ao referido limite de 1,02.

Texto Integral

Processo n.º 3329/24.9T8PRT.P1

Relatora: Anabela Andrade Miranda
Adjunta: Márcia Portela
Adjunto: Alberto Taveira

*

Sumário

.....
.....
.....

*

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

I — RELATÓRIO

“A..., S.A.”, com sede na Rua ..., ..., Gondomar, propôs acção declarativa de condenação, com processo comum contra “B..., S.A.”, com sede na Rua ..., ..., Piso ..., ... Paço de Arcos, formulando os seguintes pedidos:

A) Deve ser declarado que a ré se encontra em mora relativamente ao pagamento integral das rendas relativas desde Janeiro de 2023 até à presente data, no valor global de € 1.718,55.

B) Deve ser declarado que a ré procedeu ao pagamento das rendas referidas no artigo 24.º da presente petição em situação de mora superior a 8 dias.

C) Deve ser declarado resolvido o contrato de arrendamento a que se refere a presente petição e a ré ser condenada a restituir à autora o descrito imóvel livre de pessoas e coisas.

D) Deve a ré ser condenada a pagar à autora as rendas vencidas e não pagas no montante de € 1.718,55, bem como as rendas vincendas no montante mensal de € 2.032,52 e no dobro desta renda mensal a contar do trânsito em julgado da sentença que declare procedente o pedido identificado sob a alínea C) nos termos do artigo 1045.º n.º2 do Código Civil, até efectiva entrega do locado.

D) Condenar-se a ré a pagar à autora os juros de mora à taxa supletiva

prevista para os créditos da titularidade das sociedades comerciais, sobre as rendas já vencidas e não pagas, e a partir do dia 8.º dia após o começo da mora relativamente às rendas vincendas dos meses subsequentes até ao efectivo e integral pagamento, somando os já vencidos em 15-2-2024 a quantia de € 119,64.

*

Regularmente citada na sua pessoa a Ré não apresentou contestação.

*

Foi dado cumprimento ao disposto no artº 567º, nº 2, do C.P.C..

*

Proferiu-se sentença que julgou a acção procedente e condenou a Ré nos pedidos.

*

Inconformada com a sentença, a Ré interpôs recurso finalizando com as seguintes

Conclusões

(...)

*

A Autora respondeu concluindo da seguinte forma:

(....)

*

II—*Delimitação do Objecto do Recurso*

As questões principais *decidendas*, delimitadas pelas conclusões do recurso, consistem em saber se a sentença é nula por falta de fundamentação, se deve ser alterada a resposta aos factos vertidos nos pontos 4 e 11 e se é aplicável a Lei n.º 19/2022 de 21.10 às rendas vencidas em 2023, ou seja, se a atualização das rendas estava limitada pelo coeficiente ali estabelecido.

*

Da nulidade

A Recorrente considera a sentença nula por falta de fundamentação.

Na sua opinião, mesmo nos casos de revelia e consequente confissão ficta, o

juiz deve indicar as provas que sustentam os factos dados como provados ou não provados, analisar criticamente a prova e especificar os fundamentos que foram decisivos para a formação da sua convicção, pelo que sustenta ter sido violado o artigo 607.º, n.ºs 4 e 5, do CPC.

A sentença, após identificar as partes, o objecto do litígio e enunciar as questões que cumpre solucionar, expõe os fundamentos, ou seja, discrimina os factos que considera provados e não provados, analisando criticamente as provas, indicando as ilações tiradas dos factos instrumentais e especificando os demais fundamentos que foram decisivos para a sua convicção; o juiz toma ainda em consideração os factos que estão admitidos por acordo, provados por documentos ou por confissão reduzida a escrito, compatibilizando toda a matéria de facto adquirida e extraíndo dos factos apurados as presunções impostas por lei ou por regras da experiência (cfr. n.ºs 2 a 4 do art. 607.º do C.P.Civil).

Como se sabe, a fundamentação da decisão permite aos destinatários a compreensão do sentido da decisão e a reapreciação da causa, em caso de recurso.

É nula a sentença quando nomeadamente não especifique os fundamentos de facto e de direito que justifiquem a decisão ou condene em quantidade superior do pedido—cfr. artigo 615.º, n.º 1, al.b) do C.P.Civil.

Tem sido entendido, de forma reiterada e unânime pela doutrina e jurisprudência, que este vício (falta de fundamentação) só existe no caso de se verificar uma absoluta e total falta de fundamentação, quer ao nível do quadro factual apurado quer no que respeita ao respectivo enquadramento legal.

No caso em análise esse vício manifestamente não se verifica uma vez que a sentença está fundamentada com a indicação dos factos considerados assentes e respectiva subsunção jurídica.

O inconformismo da Recorrente incide sobre as respostas que foram dadas à matéria de facto que impugna, ou seja, ao julgamento de facto e não exactamente sobre um vício meramente formal de falta de fundamentação.

Assim, improcede esta linha de argumentação recursória.

*

Da Modificabilidade da Decisão sobre a matéria de facto

Nos termos do artº. 662º. do Código de Processo Civil, a Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa.

Cumpra ainda salientar que a impugnação da decisão relativa à matéria de facto, para além de dever obedecer aos requisitos previstos no artigo 640.º do

C.P.Civil, tem de revestir *utilidade* para a decisão da causa à luz das várias soluções plausíveis de direito, em conformidade com a orientação consolidada da jurisprudência nesta matéria que alude ao princípio da proibição de actos inúteis e ao pressuposto processual do interesse em agir.

A Recorrente não concorda com a redacção do ponto 4.º (“Para além do demais acordado entre autora e ré, a renda mensal foi estipulada na quantia de € 1.800,00 acrescida de IVA que a ré devia pagar no primeiro dia útil de cada mês de vigência contratual”) por entender que todos os recibos emitidos pela Autora, e por si juntos aos autos, indicam como data de vencimento da renda o dia 8 do mês em curso.

Os factos em causa resultam do contrato de arrendamento e foram reconhecidos pela Ré atendendo a que não contestou.

Porém, não há dúvida que, de acordo com os *recibos de renda*, juntos aos autos pela Autora, foi por si aceite o pagamento da renda até o dia 08 de cada mês, o que será acrescentado ao elenco factual, por ser eventualmente relevante para a decisão da causa, como factos complementares.

Sugeriu uma nova redacção do ponto 11.º com a eliminação da menção à taxa aplicada ser *correcta* mas não lhe assiste razão porquanto tal resulta da comunicação (documento junto aos autos) na qual a alegação da Autora se baseou. E também não induz em erro por ter ficado bem explícita a sua *oposição* sobre a taxa aplicável de actualização das rendas dos anos de 2022 e 2023.

Em suma, será acrescentada a matéria referente às condições de pagamento da renda, bem explícitas nos recibos da Recorrida, que constituem factos complementares, os quais, como adiante veremos, não têm, em bom rigor, *efeito útil* face à verdadeira divergência entre as partes.

*

III — FUNDAMENTAÇÃO

FACTOS PROVADOS (elencados na sentença)

1.º A autora é dona legítima possuidora do prédio urbano descrito na conservatória do Registo Predial de Gondomar sob o n.º ...60 da freguesia ..., concelho ..., inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo ...37.º, correspondente a um armazém sito na Rua ..., ..., ..., Gondomar.

2.º Em 5 de Julho de 2021, a autora arrendou à ré o prédio supra identificado.

3.º Tal contrato foi celebrado pelo prazo de um ano, com início em 01-7-21 e termo em termo em 30-6-2022 e ficou prevista a sua renovação.

4.º Para além do demais acordado entre autora e ré, a renda mensal foi estipulada na quantia de € 1.800,00 acrescida de IVA que a ré devia pagar no primeiro dia útil de cada mês de vigência contratual.

5.º Mais ficou estipulado no n.º 6 daquela cláusula quarta daquele contrato que: “6- A renda será anualmente atualizada de acordo com a inflação, acordando ambas as partes que a atualização anual mínima será de 1% calculado sobre a renda em vigor.”

6.º Em 25.11.2022 a autora comunicou à ré a actualização da renda do arrendado através da aplicação da taxa da inflação anual e que as partes convencionaram, aplicando 8,9% ao valor da renda inicial, € 1.800,00 actualizando-a para € 1.960,00 ($€1.800 \times 8,9\%$), mais comunicando à ré que aquele montante actualizado seria devido a partir da renda a pagar no mês de Janeiro de 2023.

7.º À renda em vigor acresce o IVA à taxa de 23%, mas a ré deve proceder à retenção na fonte em sede de IRC à taxa de 25%, pelo que o valor líquido a entregar pela ré à autora corresponde ao montante de € 1920,80 ($€ 1960,00 + € 450,80 \text{ IVA} - € 490,00 \text{ Retenção na Fonte}$).

8.º A ré no mês de Janeiro de 2023 apenas pagou à autora o valor líquido € 1.764,00, desconsiderando por completo a actualização da renda efectuada, ficando em mora pela quantia de € 156,80.

9.º A autora avisou a ré dessa mora em 15 de Janeiro de 2023 por comunicação via electrónica, solicitando a respectiva regularização.

10.º A ré respondeu à autora por comunicação electrónica de 19-1-2023 na qual fez incluir uma carta datada de 19-1-2023, mas que nunca foi enviada à autora por via postal.

11.º Do teor da carta enviada através daquele e-mail, a ré apesar de reconhecer que a actualização da renda se deve fazer nos termos contratuais pela aplicação da taxa de inflação e que a taxa aplicada é a correcta, entendeu que o artigo 2.º n.º 3 da Lei 19/2022, de 21 de Outubro, estipula que o coeficiente de actualização a aplicar na actualização das rendas para o ano de 2023 é de 1,02.

12.º Entendendo que a renda mensal devida no mês de Janeiro e subsequentes ascenderia a € 1.818,36.

13.º A autora respondeu à ré também por correio electrónico de 31-1-2023, anexando uma missiva explicando as razões pelas quais a disposição legal invocada pela ré era inaplicável ao contrato ora ajuizado, reafirmando o montante da renda mensal devida em virtude da actualização a que procedeu.

14.º A ré respondeu novamente por mail de 7-2-2023 com nova carta anexa e que a autora não recebeu via postal, reafirmando as razões pelas quais entendia que aquela disposição legal era aplicável.

15.ªA autora reafirmou a posição anteriormente expressada por carta registada com aviso de recepção de 21-7-2023, à qual a ré respondeu por carta datada de 9 de Agosto, mas expedida apenas a 31 daquele mês.

16.ªA ré pagou as rendas de Janeiro a Dezembro de 2023 pelo valor mensal ilíquido de € 1836,00, correspondente ao valor líquido € 1.799,28 ou seja, menos € 121,52 em cada um daqueles meses, no valor global de € 1.458,24 de acordo com a renda actualizada pela autora.

17.ªA autora informou à ré por carta registada com aviso de recepção de 21-9-2023 que face à recusa da ré no pagamento renda integral devida e fixada e a sua situação em mora no pagamento integral das rendas desde Janeiro de 2023 até Setembro de 2023 era sua intenção pôr fim ao arrendamento já que aquele incumprimento consubstancia mora no pagamento das rendas devidas superior a 8 dias por mais de quatro vezes seguidas num período de 12 meses.

18.ªA ré expressou dúvidas sobre a comunicação da autora por via postal de 28 de Setembro de 2023, as quais a autora esclareceu via postal registada de 19 de Outubro de 2023.

19.ªA ré reafirmou a posição que vinha transmitindo por carta datada de 20 de Outubro de 2023.

20.ªPor carta de 20-11-2023, a autora procedeu à actualização da renda para o ano de 2024, através da correspondente comunicação à ré, via registada com aviso de recepção, através da aplicação da referida taxa da inflação anual e que as partes convencionaram, aplicando 3,70% ao valor da renda em vigor, € 1.960,00, atualizando-a para € 2.032,52 ($€ 1.960,00 \times 3,7\%$), mais comunicando à ré que aquele montante actualizado seria devido a partir da renda a pagar no mês de Janeiro de 2024.

21.ªA taxa de inflação apurada nos termos da cláusula sexta do contrato, ascendeu a 3,7% utilizada para a actualização e que é diferente da taxa prevista no artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro que ascendeu a 6,94% conforme foi fixado pelo aviso n.º 20980-A/2023.

22.ªA ré não procedeu a qualquer actualização da renda relativa ao mês de Janeiro de 2024 liquidando apenas € 1.799,28, apesar do valor devido ascender a 1991,87, ou seja 2032,52+ 467,48 (IVA) - 508,13 (retenção na fonte) e relativamente a Fevereiro de 2024 procedeu ao pagamento da quantia de € 1.924,15 em vez do devidos € 1.991,87, transferindo a menos a quantia de € 67,72.

23.ªA ré procedeu ao pagamento parcial das rendas relativas:

Ao mês de Janeiro de 2023 apenas no dia 11-1-2023;

Ao mês de Maio de 2023 apenas no dia 11-5-2023;

Ao mês de Junho de 2023 apenas no dia 15-6-2023;

Ao mês de Julho de 2023 apenas no dia 13-7-2023;

Ao mês de Dezembro de 2023 apenas no dia 12-12-2023;

Ao mês de Janeiro de 2024 apenas no dia 11-1-2024;

Ao mês de Fevereiro de 2024 apenas no dia 9-2-2024.

24.ºRelativamente as restantes rendas a ré nunca procedeu ao respectivo pagamento no primeiro dia útil do mês a que respeitava.

25.ºTodas as rendas foram objecto de facturação que a autora enviou à ré.

26.ºA Autora aceitou como condição de pagamento das rendas até ao dia 8 de cada mês.

*

IV - DIREITO

A questão principal que se suscita neste processo consiste em determinar a *taxa* aplicável de *actualização* anual as rendas devidas pela Ré no ano de 2023.

A Autora pretende resolver o contrato com fundamento na falta de pagamento *integral* da renda, após ter actualizado esse valor em conformidade com a *taxa da inflação*.

Por seu turno, a Ré sempre divergiu desse entendimento considerando aplicável o *coeficiente* fixado pela Lei n.º 19/2022 de 21 de Outubro.

A principal regra sobre o *regime de actualização* das rendas está prevista no artigo 1077.º, n.º 1 do C.Civil: “As partes estipulam, por escrito, a possibilidade de actualização da renda e o respectivo regime.”

Vigora, neste aspecto da actualização da renda, o *princípio da liberdade contratual*.

As partes podem acordar os termos em que a renda será actualizada anualmente desde que respeitem a forma escrita, sob pena de nulidade do acordo.

Na falta de estipulação negocial entre as partes, aplica-se o regime *supletivo* estabelecido no n.º 2 do citado art. 1077.º, ou seja, pode ser actualizada anualmente de acordo com os coeficientes de actualização vigentes (a)). Sobre o *coeficiente de actualização anual* da renda dos diversos tipos de arrendamento, o artigo 24.º da Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) determina, no n.º 1, que é o resultante da totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos doze meses e para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de Agosto, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística.

E o n.º 2 acrescenta que o *aviso* com esse coeficiente é publicado no Diário da República até 30 de Outubro de cada ano.

Da articulação destas normas facilmente se conclui que o senhorio, na falta de estipulação expressa sobre essa questão no contrato de arrendamento, tem a possibilidade de actualizar a renda em conformidade com o índice de preços do consumidor, cujo *coeficiente* é publicado, por *aviso*, no Diário da República. O coeficiente baseado no índice de preços do consumidor, sem habitação, constitui uma referência adoptada pelo legislador para fazer acompanhar o valor da renda à taxa da inflação.

A *inflação*, de acordo com a definição do Banco de Portugal, “refere-se à variação dos preços dos bens (como vestuário ou electricidade) e dos serviços (como cortes de cabelo ou viagens de avião) consumidos pelas famílias ao longo do tempo.”^[1]

Ora, o *Índice de Preços do Consumidor* (IPC) permite aferir essa *variação* prolongada dos preços de muitos bens e serviços, considerados essenciais pelo cidadão.

Portanto, a inflação, ou seja, o aumento generalizado dos preços de bens e serviços pode ser *medido* através da variação desse índice ao longo do ano.

O *coeficiente anual de actualização* corresponde, como refere a lei, à totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos doze meses, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, e publicado no aviso.

A taxa referente ao aumento generalizado dos preços (*inflação*) é obtida pelo índice de preços do cabaz de bens e serviços necessários ao quotidiano do consumidor.

Como medida de apoio aos arrendatários em consequência do aumento da taxa de inflação em 2022, foi adoptada, pelo legislador, a fixação desse coeficiente de actualização anual em 1,02 para as rendas vincendas no ano de 2023.

Com efeito, perante o aumento significativo^[2] da inflação, o legislador pretendeu evitar que as rendas aumentassem em resultado da aplicação dessa taxa, e impôs, nesse ano, um limite correspondente ao coeficiente de 1,02.

Assim, nos termos do artigo 2.º da Lei n.º 19/2022 de 21.10, sob a epígrafe *Coeficiente de actualização de rendas*, o legislador estabeleceu:

1 - Durante o ano civil de 2023 não se aplica o coeficiente de actualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento previsto no artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

2 - O coeficiente de actualização de renda dos diversos tipos de arrendamento urbano e rural abrangidos pelo disposto no número anterior, vigente no ano civil de 2023, é de 1,02, sem prejuízo de estipulação diferente entre as partes.

3 - Aos contratos que remetam para a actualização de renda prevista no n.º 1 ou para o respetivo aviso no Diário da República é aplicável o coeficiente de 1,02.

Em suma, as rendas dos contratos de arrendamento, celebrados antes da entrada em vigor desta norma excepcional e temporária, que, por falta de estipulação negocial ou por mera remissão para o regime supletivo, devessem estar sujeitos à actualização em conformidade com o *coeficiente* publicado no aviso, beneficiam do *limite* de 1,02.

Afigura-se-nos evidente que o contrato celebrado entre as partes ao consignar que a actualização da renda deve ser feita *de acordo com a inflação* equivale, apesar dos termos não serem exactamente iguais, à remissão para o *coeficiente do art. 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro* ou do respetivo *aviso* publicado no Diário da República.

Nesta linha de raciocínio, o contrato de arrendamento *sub judice* está sujeito à limitação que resulta da aplicação do coeficiente 1,02 imposto pelo mencionado diploma legal por remeter, na parte referente à actualização anual da renda, para a *inflacção*.

Nas palavras da Recorrente, a menção no contrato de que “as rendas serão atualizadas com base na inflação” significa precisamente que as rendas devem ser atualizadas com base no índice que mede a inflação, que em Portugal, para efeitos de arrendamento, é o IPC (Índice de Preços no Consumidor) calculado pelo INE.”

Por conseguinte, a Autora ao comunicar à Ré um aumento da renda com base na taxa de inflação anual não observou a imposição legal de 1,02.

Assiste, por isso, o direito da arrendatária recusar o pagamento da renda com esse acréscimo, não devido, tendo dado conhecimento dessa posição por mais do que uma vez.

Aliás, neste particular, cumpre salientar que a Ré, nas comunicações dirigidas à Autora, sempre declarou não concordar com a aplicação da taxa de inflação (pese embora ser essa a taxa correcta de inflacção) defendendo o coeficiente fixado pela Lei n.º 19/2022.

A Autora fundamenta também o direito de resolução do contrato na mora, ou seja, no retardamento da prestação 8 dias após a data de pagamento acordada, mas sem razão.

Nunca esteve em causa entre as partes qualquer litígio sobre o *prazo* de cumprimento da obrigação de pagar a renda.

Resulta das comunicações acima descritas que a senhoria decidiu resolver o contrato de arrendamento exclusivamente porque a Ré não entregou o montante pecuniário exigido (com a actualização decorrente da aplicação da taxa de inflacção) mas sim aquele que resulta da aplicação do referido

coeficiente de 1,02.

Por outras palavras, foi esse o fundamento de resolução (pagamento *parcial* da renda) que a Autora comunicou à Ré e não o facto de não ter sido respeitado o *prazo* de pagamento da renda.

A resolução do contrato, motivada pela falta de pagamento da renda 8 dias após o dia consignado para esse efeito, para ser operante, devia ter sido comunicada e fundamentada, como preceitua o art. 1084.º, n.º 2 do C.Civil. A carta de resolução, em obediência ao disposto no artigo 1083.º, n.º 6 do C.Civil, deve ainda ser antecederida do envio de carta registada com aviso de recepção a informar o arrendatário, após o terceiro atraso de pagamento, da sua intenção de cessar o contrato.

Acontece que a decisão da senhoria foi clarificada, por carta de 19.10.2023 no sentido de que a situação de mora invocada para a resolução do contrato de arrendamento decorria da *recusa* da Recorrente em proceder ao pagamento das rendas de acordo com a actualização por si propugnada.

Por esse motivo é que acima observámos que a questão do prazo acordado entre as partes para pagamento da renda não era essencial para a decisão da causa.

Nesta conformidade, também nesta parte a Ré tem razão quando refere que não se verifica qualquer *atraso* no pagamento da renda susceptível de fundamentar a resolução do contrato.

Por ter pago sempre o valor correcto das rendas, com a actualização imposta pela Lei n.º 19/2022 de 21.10, não se verificam os fundamentos resolutivos, improcedendo a acção.

*

V - DECISÃO

Pelo exposto, acordam os Juízes que constituem este Tribunal da Relação do Porto em julgar procedente o recurso, e em consequência, decidem absolver a Ré dos pedidos.

Custas pela Apelada.

Notifique.

Porto, 12/12/2025

Anabela Miranda

Márcia Portela

Alberto Taveira

[1] cfr. www.bportugal.pt

[2] No ano de 2022 a taxa de inflação subiu 7,83% em relação ao ano anterior-informação prodata.pt