

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 710/23.4T8ILH.P1

Relator: ANA OLÍVIA LOUREIRO
Sessão: 26 Janeiro 2026
Número: RP20260126710/23.4T8ILH.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMAÇÃO

ARRENDAMENTO COMERCIAL

LICENÇA DE UTILIZAÇÃO

EXCEÇÃO DE NÃO CUMPRIMENTO

OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Sumário

I - Tendo a entidade administrativa competente para a concessão de licença de utilização de imóvel e para a certificação da sua validade e eficácia decidido e informado que a mesma caducou, não cabe ao Tribunal judicial competente para conhecer da justa causa de resolução de contrato de arrendamento relativo a tal imóvel aferir se é ou não fundada tal decisão administrativa.

II - Para que a exceção de não cumprimento de contrato se aplique, não basta que o contrato crie obrigações para ambas as partes, sendo também preciso que as obrigações não cumpridas sejam correspetivas e, portanto, sinalagmáticas.

III - A questão da falta de licenciamento de imóvel arrendado para o fim a que se destina e das suas consequências em termos de cumprimento/incumprimento das obrigações do locador é de apreciar caso a caso, pois se nalgumas situações a mesma não impede o seu uso para o fim a que estava destinado, noutros pode determinar a frustração total da finalidade do arrendamento.

IV - No caso de arrendamentos comerciais, quando o locatário ficar impedido de licenciar e, por tal, de exercer legalmente a atividade a que se destinava o arrendamento por causa da falta de licença de utilização do imóvel, deve considerar-se justificada e proporcional a recusa do pagamento da renda, por tal obrigação constituir o sinalagma do dever do senhorio de facultar o gozo da coisa para o fim a que se destina.

(Sumário da responsabilidade da Relatora)

Texto Integral

Processo número 710/23.4T8ILH.P1, Juízo de Competência Genérica de Ílhavo

Recorrente: A... Unipessoal, Lda.

Recorrida: B... - Unipessoal Lda.

Relatora: Ana Olívia Loureiro

Primeiro adjunto: Manuel Fernandes

Segunda adjunta: Maria de Fátima Almeida Andrade

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

I - Relatório:

1. B... - Unipessoal Lda, propôs ação de condenação a seguir a forma de processo comum contra A... Unipessoal, Lda, pedindo o reconhecimento da resolução do contrato de arrendamento comercial que comunicou à ré Pediu ainda a sua condenação no pagamento de 9 630,00 € a título de indemnização pelos danos patrimoniais e de 2 000,00 € a título pelos danos não patrimoniais que alegou ter sofrido em consequência da impossibilidade de uso do imóvel que arrendou para exercício do comércio, por o mesmo não ter licença de utilização para o fim a que se destinava o arrendamento. E que a ré fosse condenada a pagar-lhe a quantia correspondente aos juros de mora vincendos sobre tais quantias, contados desde a data da respetiva citação até efetivo integral pagamento, à taxa comercial em vigor.

2. A ré contestou impugnando grande parte dos factos articulados em sustentação da causa de pedir e alegando que a autora ocupou efetivamente o locado até junho de 2023, inexistindo justa causa para a resolução do contrato celebrado pelas partes. Deduziu pedido reconvencional, peticionando a condenação da reconvinda no pagamento da quantia de 19 500 €, correspondente às rendas alegadamente vencidas até à entrega do imóvel, bem como de 8 000 € por incumprimento do período de pré-aviso para a cessação do contrato, acrescidas ambas as quantias de juros de mora contados desde a data da dedução do pedido reconvencional até efetivo e integral pagamento. Subsidiariamente pediu o pagamento da quantia de 19 500 € pela utilização do imóvel, novamente acrescida de juros de mora e de 850 € título

de indemnização por danos não patrimoniais por si alegadamente sofridos. Pediu, ainda, a condenação da autora como litigante de má-fé, no pagamento de multa e de indemnização em montante não inferior a 5000 €.

3. A autora apresentou réplica pugnando pela improcedência do pedido reconvenicional deduzido pela ré e requerendo que a mesma fosse condenada como litigante de má-fé, no pagamento de multa e indemnização em montante não inferior a 5000 €.

4. Em audiência prévia, depois de tentada a conciliação, foi admitida a reconvenção e foi fixado o valor da ação tendo-se saneado os autos, identificado o objeto do litígio e enunciado os temas da prova. Admitidos os requerimentos de prova foi designada data para audiência de julgamento.

5. Esta realizou-se em três sessões que tiveram lugar em 08-10-2024, 19-11-2024 e 06-12-2024.

6. Em 17-06-2025 foi proferida sentença pela qual a ré foi condenada a pagar à autora a quantia 5 130 € acrescida de juros de mora desde a sua citação, tendo improcedido os demais pedidos da autora e o pedido reconvenicional.

*

II - O recurso:

É desta sentença que recorre a ré/reconvinte, pretendendo a alteração parcial do julgamento da matéria de facto e a sua revogação com a consequente declaração de improcedência da ação e procedência do pedido reconvenicional.

Para tanto, formulou as seguintes conclusões de recurso:

(...)

*

Não foram apresentadas contra-alegações.

III - Questões a resolver:

Em face das conclusões da recorrente nas suas alegações – que fixam o objeto do recurso nos termos do previsto nos artigos 635º, números 4 e 5 e 639º, números 1 e 2, do Código de Processo Civil -, são as seguintes as questões a resolver:

- 1- A nulidade da sentença por falta de fundamentação, ambiguidade, contradição e omissão/excesso de pronúncia;
- 2- A alteração da matéria de facto dada por provada nas alíneas 13 e 14 dos factos provados;
- 3- Ocorrendo tal alteração, a inexistência de fundamento para a condenação da ré/recorrente;
- 4- A obrigação da reconvinda de pagar à reconvinte a renda correspondente à ocupação do imóvel locado em outubro de 2022.

IV - Fundamentação:

1. A nulidade da sentença.

Por remissão para as alíneas b) c) e d) do artigo 615.º, número 1 do Código de Processo Civil, a recorrente pede que a sentença seja declarada nula.

Não se descortina, contudo, nas alegações de recurso qualquer concreta afirmação de omissão ou excesso de pronúncia ou de falta de fundamentação da sentença.

Nas alíneas do artigo 615.º do Código de Processo Civil que a recorrente convoca prevê-se a nulidade da sentença quando a mesma: não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão; quando os fundamentos estejam em fundamento com a decisão ou ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a sentença ininteligível; ou quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões que não podia tomar conhecimento.

Ora a recorrente, além da remissão genérica para as referidas alíneas do número 1 do artigo 615.º do Código de Processo Civil, apenas procura fundar a invalidade da sentença nas seguintes alegações conclusivas: da motivação da decisão de facto constam fundamentos “*ambíguos ou obscuros*” que são “*contraditórios*” e estão “*em oposição*” com a decisão, já que se deu por provado que a fração arrendada “*dispõe de alvará de utilização*”, mas também que a ré não promoveu o registo do alvará de loteamento do imóvel em que se inclui tal “*fração*” (que lhe foi emitido, a seu pedido, pela Câmara Municipal) e

porque, a final, se concluiu que o locado não dispunha de alvará de utilização para o fim a que se destinava o arrendamento.

As imputadas obscuridade e contradição decorreriam, segundo a recorrente, de a mesma entender que o alvará que obteve em 1997 não caducou por força do loteamento que, entretanto, requereu e foi licenciado, já que não o registou.

Após, referindo-se a três depoimentos em concreto, alegou a recorrente que o Tribunal não devia ter *“considerado válido”* o depoimento da testemunha AA, que não resulta do depoimento da testemunha BB que inexistia licença de utilização do locado e que a testemunha CC revelou a pressão exercida pelo Município sobre a recorrente para corrigir a caducidade do alvará de loteamento. Afirmou, ainda, que está provado documentalmente que o proprietário da fração B detém licença de utilização emitida na mesma data da do recorrente e que foi objeto de registo na Conservatória do Registo Predial em 2016, ou seja, muito depois de emitido o alvará de loteamento em causa, afirmando ainda que arrenda o locado há vários anos sem que nunca tenha tido qualquer problema por falta de licença de utilização. Apresenta, de seguida, os fundamentos de direito por via dos quais entende que a emissão do alvará de loteamento apenas produz efeitos após o seu registo pelo que, não o tendo promovido, não caducou a anterior licença de utilização, citando jurisprudência dos Tribunais Administrativos.

A rematar esta argumentação conclui que o tribunal errou na apreciação da prova, devendo esta ser *“reavaliada”* e que *“por isso não se pronunciou sobre matéria que devia ter conhecido, proferindo uma sentença que fere elementares princípios da justiça”*.

Do exposto resulta inequívoco, como aliás acontece com frequência, que a recorrente pretende sustentar a nulidade da sentença em motivações que se prendem com o seu mérito, confundido invalidade da sentença com erro de julgamento que entende ter ocorrido.

É inúmera a jurisprudência que contribui de forma positiva para a clarificação dessa distinção, convocando-se aqui apenas um acórdão, por particularmente inteligível e sucinto: Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 23-04-2014, no processo 185/14. 9 TBRGR. L1 – 2^[1]

Acompanham-se a este propósito as pertinentes considerações de Abrantes Geraldes^[2] *“Não se compreende a atração que é revelada em múltiplos recursos de apelação e de revista pela arguição de “nulidades” da sentença da*

1ª instância ou do acórdão da Relação e que, com muita frequência apenas têm subjacente o inconformismo em relação à decisão da matéria de facto ou à respetiva integração jurídica. Se essa “técnica” se instalou numa altura em que o prazo para a interposição de recurso apenas se contava a partir da notificação da decisão sobre arguição de nulidades, visando ampliar o prazo para a interposição do recurso e subsequente apresentação das respetivas alegações, agora nenhum benefício se alcança (...).

A sentença em apreço elenca, de entre factos alegados por recorrente e recorrida, factos provados e não provados, motiva a decisão de facto com indicação dos meios de prova que criaram a convicção a que chegou em relação a cada um desses factos e fundamenta juridicamente a decisão com indicação dos respetivos pressupostos e do direito que considerou aplicável e encontra-se redigida de forma escuridinha e clara que, de todo, pode qualificar-se como ininteligível.

A recorrente, aliás, manifesta bem ter compreendido a sentença e não identifica uma única pretensão que o Tribunal *a quo* tenha omitido na decisão, nem, sequer, qualquer omissão de motivação da convicção quanto a matéria de facto.

O dever do juiz de decidir todas as questões que tenham sido submetidas à sua apreciação decorre do previsto no número 2 do artigo 608º do mesmo Diploma,

É aqui também oportuno convocar o artigo 5º do Código de Processo Civil, preceito que estatui a obrigação das partes de alegar os factos essenciais que constituem a causa de pedir e o artigo 552º, número 1 d) do mesmo Diploma, onde se prevê o ónus do autor de, além de expor os factos essenciais que constituem a causa de pedir indicar, também, as razões de direito que servem de fundamento à ação. Quanto ao direito, todavia, o já citado artigo 5º, no seu número 3, afirma que o juiz não está sujeito às alegações das partes no tocante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito.

É no contexto destes ónus das partes e do tribunal que se deve procurar aferir o que são as questões cujo não conhecimento determina a nulidade da sentença.

Doutrina e jurisprudência têm entendido que apenas os assuntos que integram o “*thema decidendum*”, são verdadeiras questões que o tribunal tem o dever de conhecer, excluindo o dever de o Tribunal se pronunciar expressamente sobre todos os argumentos invocados pelas partes.

Em acórdão, de 16-11-2023 o Supremo Tribunal de Justiça, mais uma vez, reafirmou tal entendimento ali se podendo ler que: “(...) a nulidade por omissão de pronúncia está diretamente relacionada com o comando previsto no art. 608.º, n.º 2, do CPC, sancionando a sua inobservância. O dever consagrado neste preceito diz respeito ao conhecimento, na sentença ou no acórdão, de todas as questões de fundo ou de mérito que a apreciação do pedido e da causa de pedir apresentados pelo Autor (ou, eventualmente, pelo Réu/Reconvinte) suscitam quanto à (im)procedência do pedido formulado. Para que este dever seja cumprido, é preciso que haja identidade entre a causa petendi e a causa judicandi, entre a questão suscitada pelas partes (sujeitos), e identificada pelos sujeitos, pedido e causa de pedir, e a questão resolvida pelo Tribunal, identificada por estes mesmos elementos. Só isto releva para a resolução do pleito. E é por isso mesmo que já não importam os argumentos, razões, juízos de valor ou interpretação e aplicação da lei aos factos - embora possa ser conveniente que o Tribunal os considere para que a decisão vença e convença as partes - de que as partes se socorrem quando se apresentam a demandar ou a contradizer, para fazerem valer ou naufragar a causa posta à apreciação do Tribunal. É de salientar ainda que, de entre a questões essenciais a resolver, não constitui nulidade o não conhecimento daquelas cuja apreciação esteja prejudicada pela decisão de outra.” [\[3\]](#)

Ora, no caso dos autos é manifesto que se conheceu do objeto da ação e de todas as questões levantadas pelas partes. O que a recorrente pretende é, apenas, censurar a decisão recorrida, provocando a sua alteração. O que é questão que se prende com o mérito do recurso e não com a validade da sentença.

Improcede, tal argumento recursório, não padecendo a sentença de obscuridade ou contradição, nem de omissão de pronúncia quanto a qualquer das questões a resolver.

*

2 - A impugnação da matéria de facto:

Foram os seguintes os factos selecionados pelo tribunal recorrido como relevantes para a decisão da causa (destacar-se-ão desde já aqueles que a recorrente pretende que sejam alterados):

Provados:

“1- A Autora é uma sociedade comercial que tem por objeto o comércio de sucatas e desperdícios metálicos, a exploração agrícola de produtos hortícolas, raízes e tubérculos e serviços conexos.

2- Em 29 de Junho de 2022, a Autora e a Ré celebraram um escrito denominado ‘contrato de arrendamento comercial’, mediante o qual a segunda declarou dar de arrendamento à primeira, e esta declarou tomar de arrendamento, a fração ‘A’ do prédio urbano sito na Rua ..., Zona Industrial ..., freguesia ..., Concelho de Ílhavo, inscrito na matriz urbana da referida freguesia sob o n.º ...23 e descrita na Conservatória do Registo Predial de Ílhavo sob o n.º ...89, para o exercício exclusivo da atividade de comércio de sucatas e desperdícios metálicos, exploração agrícola de produtos hortícolas, raízes e tubérculos e serviços conexos pela Autora, pelo período de 2 anos, renovável automaticamente, com início em 1 de Julho de 2022, e mediante o pagamento da quantia de € 2.000,00 pela Autora.

3- Na Cláusula 1.ª do escrito acima referido consta que a fração em causa dispõe de *«alvará de utilização n.º 294 emitido pela Câmara Municipal de Ílhavo em 19/12/1997»*.

4- Na Cláusula 6.ª do escrito referido em 2. consta que:

«Após 4 (quatro) meses de duração efetiva, o Inquilino pode denunciar a todo o tempo o contrato com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias sobre termo pretendido, através de comunicação escrita dirigida ao Senhorio».

5- Na Cláusula 7.ª do escrito referido em 2. consta que:

«O local arrendado destina-se exclusivamente à atividade de comércio de sucatas e desperdícios metálicos, Exploração agrícola de produtos hortícolas, raízes e tubérculos e serviços conexo, não podendo o Inquilino dar-lhe outro uso, nem ser comodatado, no todo ou em parte, sem prévia autorização escrita pelo Senhorio.

2. É da inteira responsabilidade do Inquilino a obtenção de alvarás e licenças necessários para a prossecução da sua atividade.

3. Quaisquer taxas ou coimas aplicadas são da inteira responsabilidade do inquilino».

6- Na Cláusula 8.^a do escrito referido em 2. consta que:

«(...) 2. O pagamento da renda terá, nesta fase de início de contrato, a seguinte forma:

a) De 01/07/2022 a 31/12/2022, valor a pagar: €1.500,00 (mil e quinhentos euros);

b) De 01/01/2023 a 30/06/2023, valor a pagar: €2.500,00 (dois mil e quinhentos euros);

c) De 01/07/2023 a 30/06/2024, valor a pagar: €2.000,00 (dois mil euros)».

(Quanto ao licenciamento do locado)

7- Em 19 de Dezembro de 1997, a Câmara Municipal de Ílhavo emitiu um ‘alvará de licença de utilização de fração autónoma n.º ...’ para as frações autónomas A e C do prédio referido em 2.

8- Em 24 de Novembro de 2003, na sequência de um pedido formulado pela Ré, a Câmara Municipal de Ílhavo emitiu um ‘alvará de loteamento n.º 17/03’, em nome da Ré A... Lda e referente ao prédio identificado em 2.

9- A Ré não promoveu o registo da operação de loteamento referida em 8. junto da Conservatória do Registo Predial competente.

10- Em 23 de Junho de 2022, a Autora enviou um e-mail à Câmara Municipal de Ílhavo, que foi pela mesma recebido, com o seguinte teor:

«(...) Estou interessado em arrendar um armazém localizado na Zona Industrial ..., ... pertencente à A... LDª descrito na Conservatória Registo Predial de Ílhavo com o nº...89/260386 concretamente a fração A.

Tem por finalidade obter um licenciamento de resíduos não perigosos nas áreas de cartão e plástico filme agrícola e de uso normal (comercio), recebendo a granel e enfaradar os mesmos para entrega ao destinatário final.

Agradeço o vosso parecer para a minha Empresa poder concretizar o contrato de arrendamento e toda a documentação necessária para actividade do mesmo (...).».

11- Através de ofício datado de 2 de Agosto de 2022, enviado pela Câmara Municipal de Ílhavo à Autora, e por esta recebida, a primeira comunicou à segunda o seguinte:

«Assunto - PEDIDO DE LICENCIAMENTO DE RESÍDUOS NÃO PERIGOSOS (...)

Relativamente ao requerimento com o registo n.º 11074/22, datado de 2022/06/23, Processo n.º 223/77, para cumprimento do disposto no Artigo 122º do Código do Procedimento Administrativo e em face do despacho de 28/07/2022 proferido pelo Ex.mo Sr. Vereador do pelouro de Obras Particulares, Eng. DD, com competências delegadas por despacho de 2021/10/18 do Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal, fica V. Exa.ª notificada nos seguintes termos:

1. Pretende V. Exª ser informada relativamente ao licenciamento de resíduos não perigosos nas áreas de cartão e plástico filme agrícola e de uso normal (comércio), recebendo a granel e enfiar os mesmos para entrega ao destinatário final.

2. Pretende exercer a atividade num espaço a arrendar, localizado na Zona Industrial ..., ... pertencente a A... LDA, descrito na Conservatória Registo Predial de ÍLHAVO com o nº...89/260386 concretamente a fração A.

3. Feita a consulta ao processo de obras (P.223/77) e ao alvará de loteamento n.º 17/03 (P.1112/01) onde se insere, constata-se o seguinte:

3.1. Os documentos entregues estão desatualizados, não correspondendo plenamente aos processos referidos acima identificados.

3.2. O alvará de loteamento n.º 17/03 anulou a propriedade horizontal.

3.3. Não foi entregue uma cópia da certidão da Conservatória do Registo Predial atualizada, referente ao prédio em questão, onde se possa verificar, nomeadamente, se foi efetivamente feito o registo do alvará de loteamento n.º 17/03.

4. V. Exª refere-se à fração "A" que efetivamente já não existe, podendo corresponder-lhe o Lote n.º ... nos termos do alvará de loteamento n.º 17/03. Contudo, conforme se poderá verificar pelo NIPG 1696/06 de 2006.04.18 no Processo n.º 223/77, as edificações existentes no Lote n.º ... não tem autorização de utilização.

5. Ou seja, não havendo a necessária autorização de utilização não poderá ser exercida qualquer atividade na edificação que identificou.

6. Independentemente das questões referidas nos pontos anteriores, que têm de ser previamente resolvidas pelo proprietário, V. Ex^a deverá ser mais rigorosa na definição da atividade que pretende desenvolver, identificando designadamente o CAE ou os CAE de atividade para correto enquadramento no SIR – Sistema da Indústria Responsável (...)».

12- Através de ofício datado de 21 de Outubro de 2022, enviado pela Câmara Municipal de Ílhavo à Autora, e por esta recebida primeira comunicou à segunda o seguinte:

«Assunto – PEDIDO DE ESCLARECIMENTO P223/77 (...)»

Em cumprimento do disposto no Artigo 114.º do Código do Procedimento Administrativo e relativamente ao requerimento com o registo n.º 14032/22, datado de 2022/08/08, Processo n.º 223/77, sobre o qual recaiu o despacho de 2022/10/08 do Ex.mo Sr. Vereador do pelouro de Obras Particulares, Eng. DD, com competências delegadas por despacho de 2021/10/18 do Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal, fica V. Exa.^a notificada nos seguintes termos:

1. Em continuidade do requerimento anterior, com o NIPG n.º 11074/22, de 2022/06/23, são solicitados esclarecimentos sobre eventuais condições específicas do regulamento do PDM para a atividade que pretende instalar na edificação.
2. Após o nosso contacto pelo telefone, foi fornecido o CAE da atividade pretendida – 38322 – Valorização resíduos não metálicos, com enquadramento num uso de comércio/serviços.
3. A parcela localiza-se em Solo Urbano, no Espaço de Atividades Económicas I – Zona Industrial ... (artigo 70º do regulamento do PDM, nos termos do PDM de Ílhavo), e no Plano de Pormenor da ZIM.
4. Esclarece-se que a atividade referida, com enquadramento no Regime Geral de Gestão de Resíduos, Decreto-lei n.º 178/2006, de 5 de setembro (RGGR), na sua atual redação, não possui qualquer condicionante específica acrescida, reiterando-se a necessidade prévia da autorização de utilização da edificação previamente à instalação de qualquer atividade (...)”.

13- Atualmente, a fração identificada em 2. não dispõe de licença de utilização válida e em vigor.

14- À data da celebração do escrito referido em 2., a Ré sabia que a fração acima referida não dispunha de licença de utilização válida e em vigor.

(Quanto às comunicações trocadas entre as partes)

15- Por e-mail enviado pela Autora à Ré, em 30 de Setembro de 2022, e por esta recebida, a primeira comunicou à segunda o seguinte:

«Como é do seu conhecimento, a questão do licenciamento do armazém arrendado ainda não se encontra resolvido não podendo, ao abrigo da lei, ali desenvolver minha atividade profissional.

Até este momento, foram pagas 3 rendas!

Atendendo ao atual estado da situação do local arrendado, entendo ser meu dever SUSPENDER o pagamento das rendas vincendas até à cabal resolução do licenciamento daquelas instalações. (...)».

16- Por carta enviada pela Autora à Ré, em 26 de Outubro de 2022, e por esta recebida em Outubro/Novembro de 2022, a primeira comunicou à segunda o seguinte:

«Exmos Senhores

Os meus respeitosos cumprimentos.

Venho por este meio e para os devidos e legais efeitos, resolver o contrato de arrendamento entre nós celebrado em 1 de Julho de 2022, referente à fração autónoma “A”, do prédio urbano sito na Rua ..., Zona Industrial ..., freguesia ..., inscrito na matriz predial urbana da referida freguesia sob o n.º ...23 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Ílhavo sob o número ...89, com o alvará de utilização n.º ...94, emitido pela Câmara Municipal de Ílhavo em 19-12-1997.

E isto porque no referido contrato de arrendamento consta que a fração é detentora de uma licença de utilização com o nº ...94, emitida em 19-12-1997, pela Câmara Municipal de Ílhavo, e, só quando se solicitou junto da Câmara Municipal de Ílhavo, licença para o exercício da atividade que o arrendatário pretendia exercer no locado arrendado, tomou conhecimento, em 3 de agosto de 2022 que o prédio em causa não tinha licença de utilização, conforme carta da Câmara Municipal de Ílhavo que se junta à presente resolução, como Doc. 1. (...)».

17- A Autora por diversas vezes, telefónica e pessoalmente, através do seu legal representante, comunicou à Ré que a Câmara Municipal de Ílhavo a havia informado que o locado não dispunha de licença, tendo a Ré, nessa sequência, diligenciado junto da referida entidade pela resolução do referido problema.

(Quanto ao exercício de atividade comercial pela Autora e prejuízos sofridos)

18- A Autora necessitava de licenças específicas para o exercício da atividade comercial que pretendia desenvolver na fração referida em 2.

19- A Autora efetuou um pagamento no valor de € 15,50 relativo à taxa de apreciação do pedido de licenciamento da sua atividade comercial na fração referida em 2.

20- A Autora efetuou o pagamento da quantia de € 615,00 à sociedade C..., Lda., que lhe prestou serviços relativos ao processo de licenciamento da atividade comercial que pretendia exercer na fração referida em 2.

21- A Autora efetuou o pagamento da quantia total de € 4.500,00 a favor da Ré, a título de rendas.

22- A Autora não pagou à Ré qualquer valor a título de rendas, a partir de Outubro de 2022.

23- Até à presente data, a Ré nada devolveu à Autora.

24- A Autora não exerceu qualquer atividade comercial na fração referida em 2.

25- Entre 1 de Julho de 2022 e Outubro de 2022, a Autora colocou e manteve no interior do locado peças de mobiliário e outros materiais, estacionando os respetivos veículos automóveis, esporadicamente, junto ao referido imóvel.

26- Em finais de Outubro de 2022, a Autora entregou as chaves do locado à Ré.

27- O sócio-gerente da Autora EE sente-se enganado, abatido e frustrado com a situação acima descrita.”

Factos não provados.

“A. A Autora entregou as chaves do locado à Ré em Junho de 2023.

B. A Ré rececionou a carta referida em 16. em Junho de 2023.

C. A Autora exerceu atividade comercial na fração referida em 2.

D. A Autora sentiu angústia e frustração por não conseguir implantar a sua atividade comercial no imóvel identificado em 2.

E. A situação descrita nos autos provocou no sócio-gerente da Autora EE um sentimento de impotência, angústia, nervosismo, ansiedade e desgaste psicológico, que lhe veio a provocar muitas noites mal dormidas.

F. A situação descrita nos autos agravou o estado de saúde no sócio-gerente da Ré FF, que se encontra ansioso e passa noites sem dormir.

G. A Autora não dispõe de liquidez para arrendar outro imóvel, para o exercício da respetiva atividade.”.

*

A recorrente começa as conclusões de recurso anunciando que o mesmo abrange a *“decisão sobre toda a matéria de facto dada como provada a nível global onde se inclui toda a prova testemunhal e documental que levou a uma errónea subsunção à aplicação do direito, discordando a Recorrente da sentença proferida pelo Tribunal a Quo, requerendo com reapreciação dos factos dados como provados e não provados(...).*

Já nos artigos 116º a 118º das alegações de recurso afirmara o seguinte: *“(...) ainda que, bem sabemos e concordamos com o entendimento que, em sede de Recurso de Apelação, reapreciando a decisão da matéria de facto, que, apesar da gravação da audiência de julgamento, estar impregnada pelo regime da oralidade e imediação, obsta que o tribunal de recurso apreenda todo o circunstancialismo que envolveu a produção e captação da prova, designadamente a testemunhal, quase sempre decisivo para a formação da convicção do juiz (...) contudo, e por isso mesmo conjugando-se aquela prova testemunhal, com a prova documental que se encontra junta aos autos, a sentença a quo, e porque de forma clara, objetiva e de boa-fé demonstraram, cremos, erro pontual e concreto, das conclusões retiradas da prova das testemunhas acima indicadas e declarações/depoimento de parte, sobre pontos determinados da matéria de facto, bem como à prova documental junta, conduziram a uma sentença que não revela ou espelha*

o que na realidade se passou e que é essencial ser reavaliada, e que por isso não se pronunciou sobre matéria que devia ter conhecido, proferindo uma sentença que fere elementares princípios de justiça”.

Pretende, em suma, a recorrente, que este Tribunal reaprecie toda a prova com vista à alteração da decisão sobre a *“toda a matéria de facto dada como provada a nível global”*.

Ora, tal pretensão deve improceder por absoluta falta de fundamento legal.

Decorre do artigo 662º, número 1 do Código de Processo Civil que *“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.”*

Neste artigo tem assento legal o dever de reapreciação da decisão proferida sobre a matéria de facto pelo tribunal da Relação, que deve formar a sua própria convicção quanto à prova produzida que tenha que reapreciar.

Tal, como é manifesto, deverá ocorrer somente quando haja recurso dessa decisão e nos limites delineados pelo objeto desse recurso, quando ele seja de admitir. É nas conclusões de recurso que se fixa o seu objeto, podendo as partes restringi-lo apenas a parte das questões que referem nas alegações, como decorre do artigo 635.º, número 4 do Código de Processo Civil.

Pretendendo o recorrente impugnar a decisão proferida sobre a matéria de facto, a admissibilidade do recurso depende do cumprimento dos ónus previstos no artigo 640.º do Código de Processo Civil.

Tal preceito impõe ao recorrente – no que agora releva convocar – que especifique, *“sob pena de rejeição”*:

“a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;

b) 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;

c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.”.

O número 2 do referido artigo estatui que *“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 funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes”.

A impugnação da matéria de facto prevista no artigo 640.º do Código de Processo Civil obriga o recorrente a indicar os concretos pontos que considera incorretamente julgados e os concretos meios probatórios que impunham decisão diversa e a expressar qual seria a decisão que, no seu entender, deveria ter sido proferida sobre tais pontos. Dessa norma decorre, portanto, inequivocamente que o tribunal de recurso não é chamado a fazer um segundo julgamento da causa, mas apenas a pronunciar-se sobre as concretas discordâncias do recorrente em relação à decisão proferida. A possibilidade de reapreciação da prova (nomeadamente a gravada) enquanto garantia de um duplo grau de jurisdição relativamente à matéria de facto que resulta do artigo 640.º do Código de Processo Civil, bem como os poderes conferidos ao Tribunal de recurso de oficiosamente ordenar produção de prova ou a sua renovação, de anular a decisão de primeira instância com vista a eliminar deficiências, obscuridades ou contradições ou a motivar a decisão sobre a matéria de facto (poderes estes previstos no artigo 662.º do Código de Processo Civil) não se traduzem, assim, na consagração legal de um sistema de repetição do julgamento, mas de mera revisão de concretas questões que mereçam a divergência do recorrente, ou que se imponha oficiosamente conhecer.

A propósito do conteúdo do atual regime legal em comparação com o que o antecedeu afirma Abrantes Geraldés^[4]: “O preceituado no art. 640.º, em conjugação com o que dispõe o art. 662º, permite apreender m traços largos, as funções atribuídas à Relação em sede de intervenção na decisão a matéria de facto e que receberam um forte impulso dado pelo Dec. Lei n.º 39/95, de 15 de Fevereiro, transformando-o efetivamente em tribunal de instância que também julga a matéria de facto e não apenas uma antecâmara do tribunal de revista quanto à subsunção jurídica da realidade factual. A comparação que pode fazer-se entre a primitiva redação do art. 712.º do CPC3 e o atual art. 662. revela que a possibilidade de alteração da matéria de facto que, além, era indicada a título excecional, é agora assumida como função normal da Relação, verificados que sejam os requisitos que a lei consagra. Nesta operação foram recusadas soluções maximalistas que pudessem reconduzir-nos a uma repetição dos julgamentos, tal como foi rejeitada a admissibilidade de recursos genéricos contra a decisão da matéria de facto, tendo o legislador optado por restringir a possibilidade e revisão de concretas questões de facto

controvertidas relativamente às quais sejam manifestadas e concretizadas divergências por parte do recorrente”. Mais adiante^[5], o mesmo autor sintetiza da seguinte forma o sistema que vigora “*sempre que o recurso de apelação envolva a impugnação da decisão sobre a matéria de facto: a) Em quaisquer circunstâncias, o recorrente deve indicar os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados, com enunciação na motivação do recurso e síntese nas conclusões; b) o recorrente deve especificar, na motivação, os meios de prova, constantes do processo ou que nele tenham sido registados, que, no seu entender, determinam uma decisão diversa quanto a cada um dos factos”.*

Assim, ainda que em casos limite este Tribunal possa ter de reapreciar toda a matéria de facto - o que não esteve na mente do legislador e raramente se justificará -, será sempre exigível que o recorrente concretize os factos e os meios de prova sobre os quais requer a sindicância da segunda instância, sendo inadmissível a formulação de uma pretensão genérica de reapreciação de toda a prova e da decisão que nela se fundou, tal como a pede a recorrente.

Pelo que se indefere tal pretensão.

*

Em concreto, contudo, a recorrente expressou a pretensão de alteração de duas alíneas da matéria de facto provada, que identifica (alíneas 13 e 14), indicando o sentido da alteração que pede.

Já acima se elencaram os ónus do recorrente que pretenda impugnar a decisão sobre a matéria de facto.

Relativamente ao (in)cumprimento desses ónus Supremo Tribunal de Justiça tem vindo a adotar um entendimento que visa privilegiar a justiça material em detrimento de uma decisão meramente formal de rejeição da impugnação.

Como se refere em acórdão desta secção de 08-02-2021^[6] tal decorre de não ser possível, no que tange ao incumprimento desses ónus, o convite ao aperfeiçoamento das conclusões sendo tal impossibilidade afirmada pela larga maioria da doutrina e da jurisprudência. Segundo António Santos Abrantes Geraldes/Paulo Pimenta/Luís Filipe Pires de Sousa^[7], tal situação, em lugar “*de autorizar uma aplicação excessivamente rigorosa da lei, deve fazer pender*

para uma solução que se revele proporcionada relativamente à gravidade da falha verificada”^[8].

Como se refere no sumário do acórdão do STJ de 14-7-2021^[9] *“Limitando-se o impugnante a discorrer sobre os meios de prova carreados aos autos, sem a indicação/separação dos concretos meios de prova que, relativamente a cada um desses factos, impunham uma resposta diferente da proferida pelo tribunal recorrido, numa análise crítica dessa prova, não dá cumprimento ao ónus referido na al, b) do nº1 do art. 640º do CPC; / Ou seja, o apelante deve fazer corresponder a cada uma das pretendidas alterações da matéria de facto o(s) segmento(s) dos depoimentos testemunhais e a parte concreta dos documentos que fundou as mesmas, sob pena de se tornar inviável o estabelecimento de uma concreta correlação entre estes e aquelas”*. No mesmo sentido, lê-se em acórdão do STJ de 16-12-2021^[10] que o impugnante não pode limitar-se a transcrever depoimentos ou documentos que entende que conduzem a uma decisão diversa, antes manifestando e concretizando as suas divergências assim permitindo efetivo contraditório por banda do requerido e a delimitação da sua pretensão por parte do Tribunal *ad quem*.

No caso em apreço, quanto aos três depoimentos que menciona a recorrente apenas se refere à motivação em que o Tribunal *a quo* sustentou a decisão que impugna, transcrevendo pequenos excertos dessa motivação para concluir que não resultou deles a prova da existência de licença de utilização válida e em vigor.

Ou seja, a recorrente não pede a reapreciação da prova gravada, ou, pelo menos, se era essa a sua pretensão, está claramente incumprido o ónus previsto na alínea a) do número 2 do artigo 640.º do Código de Processo Civil, já que não indicou *“com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso”*, nem procedeu à transcrição dos excertos que entendia relevantes.

Assim, em sustentação da impugnação das alíneas 13 e 4 dos factos provados, a recorrente apenas indicou um meio de prova: um documento de que resulta, a seu ver, a prova de que a fração que deu em arrendamento tem licença de utilização válida e em vigor, após o que esgrime argumentos de direito de que entende resultar a conclusão de que outro não podia ter sido o entendimento do Tribunal *a quo*.

O documento que indica para reapreciação é o que foi junto sob o número 2 junto com a contestação de que resultará, a seu ver, que o proprietário da

fração B detém licença de utilização emitida também pela Camara Municipal de Ílhavo, em 1997, no mesmo ano, da licença emitida ao aqui recorrente, que foi *“objecto de registo na competente conservatória do registo predial em, 21/06/2016”*. Daí quer que se retire a conclusão que a fração objeto dos autos goza igualmente de licença válida e em vigor.

Ora tal documento - certidão do registo predial -, apenas revela que sobre o prédio a que pertence a fração A dada em arrendamento à autora - prédio esse adquirido pela ré em 25-09-1995 -, foi constituída propriedade horizontal em 04-12-1997, tendo sido criadas 4 frações identificadas sob as letras A a D, todas destinadas a indústria ou comércio e que a fração B foi alienada a terceiro (AA) em 21-06-2016, que a adquiriu por compra ao Banco 1..., SA (que se desconhece quando a adquiriu e por que forma), tendo as demais frações permanecido na propriedade da ré.

Apenas quanto à fração B consta do registo predial que foi concedida pela Câmara Municipal uma autorização de utilização (número ...26) em 10-07-1997, o que foi inscrito no registo em 21-06-2016, ou seja, na data da sua alienação ao referido AA.

Ora, a licença de utilização relativa à fração dada em arrendamento, de que a ré juntou cópia com a contestação, data de 19-12-1997 e respeita às frações autónomas A e C, tendo o número 294, como aliás resulta provado sob a alínea 7 da decisão de facto, que não foi impugnada.

Tratam-se, assim, a fração B e a fração A de imóveis distintos, que obtiveram no mesmo ano, mas em processos diversos e em diferentes datas, licenças de utilização tendo a primeira mencionada tal licença na sua descrição predial desde a sua aquisição em 21-06-2016 e a segunda (objeto dos autos) sido incluída em processo posterior de loteamento que foi autorizado (que não abrangeu a fração B) pelo que a entidade administrativa competente entendeu que a licença antes concedida estava caducada.

Pelo que nenhuma similitude existe entre a situação atual da fração inscrita sob a letra B e a que é objeto da ação, não havendo como acompanhar o raciocínio dedutivo da recorrente ao pretender equiparar ambas.

Assim, em face do único meio de prova indicado pela recorrente para reapreciação não há por que alterar o decidido, dada a falta de similitude entre o licenciamento de ambos os imóveis que não permite inferir de um a situação do outro.

*

Além da referência a tal meio de prova documental a impugnação das alíneas 13 e 14 dos factos provados baseia-se também na argumentação da recorrente de que a emissão do alvará de loteamento que pediu para o seu imóvel, que ocorreu em 24 de novembro de 2003, não faz caducar a licença de utilização antes emitida pela Câmara Municipal de Ílhavo, por não ter procedido ao respetivo registo.

Articula a recorrente os fundamentos de direito que entende que devem conduzir a tal pretensão, convocando, para o efeito, jurisprudência dos tribunais administrativos.

Ora, não cabe a este Tribunal aferir a validade da decisão da Câmara Municipal que considerou caducada a licença de utilização em causa, ato esse de natureza administrativa para o qual a mesma tem competência.

O Tribunal *a quo* considerou provada a caducidade da licença de utilização e, consequentemente a inexistência de licença de utilização válida e eficaz, em face da informação prestada pela entidade competente para aferir da sua existência, tendo apreciado toda a informação escrita prestada pela Câmara Municipal de Ílhavo a propósito dessa questão, de que resulta que a mesma considera que a propriedade horizontal pela qual se constituiu, entre outras, a fração dada em arrendamento, foi alterada por via de alvará de loteamento do prédio em que a mesma se insere, e que as construções ali existentes não têm licença de utilização para o exercício de qualquer atividade, o que determinou a recusa de licenciamento da atividade da recorrida/arrendatária.

Ora, tendo a entidade administrativa competente para a concessão de tal licença de utilização e para apreciação da sua validade e eficácia, informado que a mesma caducou, não cabe a este Tribunal (nem cabia ao Tribunal *a quo*) aferir se é ou não válida tal decisão, que cabe à recorrente impugnar administrativamente não podendo, enquanto tal decisão se mantiver, julgar-se provado o facto, contrário, que a recorrente pretende. A questão, de direito, que a recorrente esgrime não pode ser discutida em sede de impugnação da matéria de facto e nem tem este Tribunal (nem tinha o Tribunal *a quo*) competência material para apreciar a validade de uma decisão administrativa – cfr. artigo 1º, número 1 da Lei 13/2002 de 19 de fevereiro e artigo 64º do Código de Processo Civil.

Por tudo o exposto improcede, na sua totalidade a impugnação da decisão proferida sobre a matéria de facto.

*

3 - A pretensão da recorrente de revogação da sentença na parte em que se decidiu a sua condenação estribava-se apenas na alteração da matéria de facto dada por provada nas alíneas 13 e 14. Tendo improcedido tal via recursória, fica prejudicado o conhecimento da terceira questão a resolver, tal como acima enunciada.

*

4 - A recorrente pretende, ainda, que seja parcialmente revogada a sentença na parte em que se julgou improcedente a reconvenção. Pede a condenação da reconvinda no pagamento da renda relativa ao mês de outubro de 2022, alegando, em suma, que ficou provado que a partir de outubro a autora não pagou qualquer renda pela ocupação do locado e que apenas no final desse mês o entregou à ré. Daqui faz decorrer a conclusão de que a autora/reconvinda beneficiou do gozo do locado, pelo que deve a respetiva contraprestação.

Manifestamente tal pretensão não pode proceder desde logo porque a condenação da autora/reconvinda no pagamento da renda relativa ao mês de outubro contrariaria a condenação da ré na devolução àquela do valor das rendas que pagou pelos meses de julho a setembro de 2023, no valor total de 4 500 €. É que os fundamentos que estiveram na base dessa condenação - relacionados com a impossibilidade de uso do locado para o fim a que se destinava e ficou exarado no contrato -, são os mesmos que tornaram legítima a recusa de pagamento da renda pela arrendatária/autora/reconvinda a partir da comunicação que enviou à senhoria/ré/reconvinte, em 30 de setembro de 2023 (alínea 15 dos factos provados), após três meses de vigência do contrato e depois de várias diligências feitas e frustradas com vista a licenciar a atividade a que se destinava o arrendamento.

A fundamentação da sentença é, a esse respeito, a seguinte, no que aqui releva convocar:

“No caso em apreço, pese embora o contrato de arrendamento se trate de um contrato de execução continuada, entende o tribunal que a Ré deve restituir o

valor total das rendas que recebeu, como consequência da resolução contratual, na medida em que a Autora não chegou a fruir e gozar o imóvel arrendado, por facto imputável à primeira.

Na verdade, resulta da factualidade provada que a Autora nunca chegou a desenvolver a atividade comercial no locado, tendo apenas lá depositado peças de mobiliário e outros materiais, na expectativa de, entretanto, o conseguir fazer.

Mais resulta dos autos, outrossim, que em momento anterior à celebração do contrato do arrendamento, a Autora iniciou o procedimento administrativo tendente à legalização da sua atividade comercial, tendo sido posteriormente informada pela Câmara Municipal de Ílhavo da falta de licença de utilização do imóvel.

Não existiu, portanto, por parte da Autora uma efetiva fruição do locado, tendo por referência o fim expressamente visado pela mesma com a celebração do referido escrito contratual, o qual previa expressamente que o arrendamento se destinava ao “exercício exclusivo da atividade de comércio de sucatas e desperdícios metálicos, exploração agrícola de produtos hortícolas, raízes e tubérculos e serviços conexos” (cf. ponto 2. dos factos provados).”

Ficou, de facto, provado que à data da celebração do contrato de arrendamento a fração locada não dispunha de licença de utilização válida e em vigor, do que a ré sabia, tendo tal impedido a autora de exercer a sua atividade comercial, a que se destinava o arrendamento.

Ficou, ainda, provado que “Por e-mail enviado pela Autora à Ré, em 30 de Setembro de 2022, e por esta recebida, a primeira comunicou à segunda o seguinte:

«Como é do seu conhecimento, a questão do licenciamento do armazém arrendado ainda não se encontra resolvido não podendo, ao abrigo da lei, ali desenvolver minha atividade profissional.

Até este momento, foram pagas 3 rendas!

Atendendo ao atual estado da situação do local arrendado, entendo ser meu dever SUSPENDER o pagamento das rendas vincendas até à cabal resolução do licenciamento daquelas instalações. (...)».

A recorrente argumenta, citando jurisprudência que teve por oportuna, que a mera falta de licença de utilização não justifica, por si só, a devolução das rendas pagas, quando se verifica ocupação e uso.

Desde logo cumpre salientar que, no caso, apenas se provou ocupação do locado na medida em que a reconvinda ali colocou *“peças de mobiliário e outros materiais”* e ainda que estacionou *“os respectivos veículos automóveis, esporadicamente, junto ao referido imóvel”*. Provou-se, em sentido contrário, que a autora nunca ali exerceu atividade comercial, porque necessitava e não pôde obter licenças específicas para o exercício da atividade comercial expressamente prevista no contrato de arrendamento da seguinte forma: *“atividade de comércio de sucatas e desperdícios metálicos, exploração agrícola de produtos hortícolas, raízes e tubérculos e serviços conexos”*.

Assim, é manifesto que não ocorreu o uso do locado para o fim a que se destinava, mas mera ocupação temporária do mesmo, durante um curto período de tempo (quatro meses) três dos quais foram passados pela arrendatária a tentar licenciar a sua atividade, o que se frustrou por não ter o imóvel licença de utilização válida e eficaz.

Daí que, decorridos três meses de tentativas frustradas, a autora tenha suspenso o pagamento das rendas, até *“cabal resolução do licenciamento”* e, um mês depois, retirado os seus pertences do locado e resolvido o contrato por incumprimento.

Ao contrário do que parece defender a recorrente, a jurisprudência que cita a propósito da falta de licenciamento do locado não se aplica à situação dos autos, sendo a questão da falta de licenciamento a apreciar caso a caso, pois se nalgumas situações a mesma não impede o seu uso para o fim a que estava destinado, noutros, como é o que está sob apreciação, determina a frustração total da finalidade do arrendamento.

Estabelece o artigo 428º nº 1 que *“se nos contratos bilaterais não houver prazos diferentes para o cumprimento das prestações, cada um dos contraentes tem a faculdade de recusar a sua prestação enquanto o outro não efetuar a que lhe cabe ou não oferecer o seu cumprimento simultâneo”*.

A *exceptio non adimpleti contractus* ocorre, pois, apenas nos contratos bilaterais, como é o dos autos.

Para que a exceção de não cumprimento de contrato se aplique, não basta que o contrato crie obrigações para ambas as partes, sendo também preciso que as obrigações não cumpridas sejam correspetivas e, portanto, sinalagmáticas.

As prestações essenciais que decorrem do contrato de locação são, nos termos do artigo 1022º do Código Civil:

Da parte do senhorio ou locador, a de entregar e de proporcionar à outra parte o gozo do locado (artigo 1031º do Código Civil);

Da parte do arrendatário ou locatário a de pagar a retribuição desse gozo, que é a renda (artigo 1038 a) do Código Civil).

São estas as prestações que definem o contrato objeto dos autos.

Às mesmas somam-se outras, acessórias, que decorrem também da lei.

Nos termos do artigo 1040º do Código Civil se, por motivo não atinente à sua pessoa ou à dos seus familiares, o locatário sofrer privação ou diminuição do gozo da coisa locada pode exigir a redução da renda, devendo a redução ser proporcional ao tempo da privação ou diminuição e à extensão desta.

O número 1 do artigo 1070º do Código Civil determina que *“O arrendamento urbano só pode recair sobre locais cuja aptidão para o fim do contrato esteja atestada pelas entidades competentes, designadamente através de licença de utilização, quando exigível”*. O seu número 2 remete para diploma próprio a regulação do requisito previsto no número anterior.

Tal Diploma, o DL 160/2006 de 8 de agosto com as alterações introduzidas pelo DL 266-C/2012 de 31 de dezembro, dispõe no seu artigo 5º que:

“1 - Só podem ser objeto de arrendamento urbano os edifícios ou suas frações cuja aptidão para o fim pretendido pelo contrato seja atestada pela licença de utilização.

2 - O disposto no número anterior não se aplica quando a construção do edifício seja anterior à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 38382](#), de 7 de agosto de 1951, caso em que deve ser anexado ao contrato documento autêntico que demonstre a data de construção.

3 - Quando as partes aleguem urgência na celebração do contrato, a licença referida no n.º 1 pode ser substituída por documento comprovativo de a mesma ter sido requerida com a antecedência mínima prevista na lei.

4 - A mudança de finalidade e o arrendamento para fim não habitacional de prédios ou frações não licenciados devem ser sempre previamente autorizados pela câmara municipal.

5 - A inobservância do disposto nos n.os 1 a 4 por causa imputável ao senhorio determina a sujeição do mesmo a uma coima não inferior a um ano de renda, observados os limites legais estabelecidos pelo [Decreto-Lei n.º 433/82](#), de 27 de outubro, salvo quando a falta de licença se fique a dever a atraso que não lhe seja imputável.

6 - A coima prevista no número anterior constitui receita do município, competindo a sua aplicação ao presidente da câmara municipal, com a faculdade de delegação em qualquer dos vereadores.

7 - Na situação prevista no n.º 5, o arrendatário pode resolver o contrato, com direito a indemnização nos termos gerais.

8 - O arrendamento para fim diverso do licenciado é nulo, sem prejuízo, sendo esse o caso, da aplicação da sanção prevista no n.º 5 e do direito do arrendatário à indemnização.

9 - Não se aplica o disposto nos números anteriores aos arrendamentos que tenham por objeto espaços não habitáveis nem utilizáveis para comércio, indústria ou serviços, nomeadamente para afixação de publicidade ou outro fim limitado.

Prevê, contudo, o artigo 1067º, número 3 do Código Civil que “Na falta de licença de utilização, o arrendamento vale como habitacional se o local for habitável ou como não habitacional se o não for, salvo se outro destino lhe tiver vindo a ser dado”.

Quanto à exigência legal de licença de utilização pode ler-se no Acórdão da Relação de Guimarães de 26-10-2023 que: “A exigência da licença de utilização do imóvel baseia-se na necessidade de obrigar os proprietários dos imóveis (novos, reconstruídos ou alterados) ao cumprimento de todas as normas legais, quer relativas à construção, quer à segurança, salubridade ou estética, sendo diferentes as exigências, consoante o fim que se pretenda dar ao imóvel: para habitação ou para outros fins (em regra, não habitacionais),

sendo requisito da celebração dos contratos de arrendamento, que fique a constar dos mesmos a existência dessa licença de utilização, como garantia de que o imóvel reúne as condições necessárias – de segurança, de salubridade ou outras para poder ser arrendado (para o fim a que o senhorio o destinou rentabilizar), sendo que essa licença deverá também ser facultada ao próprio arrendatário.

A licença de utilização, é assim um documento administrativo, a emitir pela respetiva autoridade municipal, que certifica a conformidade da construção com o respetivo projeto, sendo obrigatória para qualquer arrendamento, quer habitacional, quer para fins não habitacionais – para o exercício de atividade comercial, industrial, de profissão liberal ou de outra atividade, desde que lícita -, e encontra a sua justificação na necessidade de obrigar os proprietários dos imóveis (novos, reconstruídos ou alterados) ao cumprimento de todas as normas legais, quer relativas à construção, quer de segurança, salubridade ou estética.

Como esclarece Aragão Seia (“Arrendamento Urbano”, 7.ª ed, 508), trata-se de um “requisito formal do contrato de arrendamento” e “destina-se a salvaguardar a posição jurídica do arrendatário, obviando a que este venha a encontrar-se sujeito a uma medida administrativa de despejo, quando o local arrendado não disponha de funcionalidade adequada ao seu uso.”

Seguimos de perto este entendimento.

Ora, se é inequívoco que se no caso de falta de licença de utilização de imóvel locado destinado à habitação tal não redundaria necessariamente no incumprimento pelo senhorio do dever de facultar o gozo do locado (salvo se se tornar impossível esse gozo) sendo esta sua obrigação a única que constitui sinalagma da do pagamento da renda, já o mesmo não ocorre no caso de arrendamentos comerciais em que ficar impedida a atividade a que se destinava o arrendamento por força da falta de licença de utilização.

Do artigo 1032.º do Código Civil resulta que o contrato de locação se considera não cumprido quando a coisa locada carecer das qualidades necessárias ao fim a que se destina nomeadamente quando o defeito surgir posteriormente à entrega, por culpa do locador. Nestes casos apenas há irresponsabilidade do locador nas situações previstas nas alíneas do artigo 1033º do Código Civil.

No caso ficou provada a efetiva limitação do uso do locado.

Socorrendo-nos das palavras de Pires de Lima e Antunes Varela^[11], “a *exceptio* não funciona como uma sanção, mas apenas como um processo lógico de assegurar, mediante o cumprimento simultâneo, o equilíbrio em que assente o esquema do contrato bilateral”.

Ainda segundo Pires de Lima e Antunes Varela, o mecanismo previsto no artigo 428º do Código Civil “(...) vale tanto para o caso de falta integral do cumprimento, como para o de cumprimento parcial ou defeituoso, desde que a sua invocação não contrarie o princípio geral da boa fé consagrado nos artigos 227.º e 762.º, n.º 2”^[12]

A consagração desse princípio da boa-fé na execução dos contratos obriga a que a aplicação do instituto em causa em situações de incumprimento parcial ou de cumprimento defeituoso seja proporcional.

Assim tem sido quase unanimemente entendido na jurisprudência. Como se pode ler em sumário de acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 11-12-2008^[13] “No caso de cumprimento parcial ou defeituoso a *exceptio* deve ser correspondente à inexecução parcial ou à execução defeituosa, podendo o devedor recusar a sua prestação na parte proporcional ao incumprimento do outro contraente. É que só assim se garante o equilíbrio sinalagmático.”.

Como já acima se afirmou, para que a exceção de não cumprimento possa atuar será necessário concluir que as prestações incumpridas sejam corresponsivas ou correlativas, isto é, interdependentes, sendo uma o motivo determinante da outra.

Assim, em conclusão, a exceção do não cumprimento do contrato apenas pode ser aceite como fundamento para o não cumprimento de uma (contra)prestação desse contrato, quando por via desse não cumprimento se assegure o equilíbrio entre as obrigações no âmbito dos contratos sinalagmáticos. Como referido no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 11-12-2008^[14], “uma prestação significativamente incompleta ou viciada justifica que o outro obrigado reduza a contraprestação a que se acha adstrito. Mas, em tal caso, só é razoável que recuse quanto se torne necessário para garantir o seu direito”.

A proporcionalidade da reação do contraente consistente na exceção de não cumprimento deve ser encontrada com recurso às regras que obrigam os

contraentes a agir de boa-fé no cumprimento dos contratos, como resulta do artigo 762º do Código Civil. Trata-se da consagração do princípio *neminem laedere* em matéria de execução do contrato.

No caso está assente que a reconvinida ficou impedida de exercer o comércio na fração arrendada dada a falta de licença de utilização do mesmo, pelo que deve julgar-se justificado o não pagamento da renda, como fez o Tribunal *a quo*, tendo determinando mesmo a devolução das três rendas efetivamente pagas (relativas aos meses de julho a setembro de 2023).

Pelo que improcede também a pretensão da recorrente de revogação da sentença quanto à condenação da reconvinida no pagamento da renda relativa ao mês de outubro de 2023.

*

As custas do recurso serão a cargo da recorrente por nele ter decaído, nos termos do previsto no artigo 527.º do Código de Processo Civil.

V - Decisão:

Julga-se improcedente a apelação, confirmando-se a sentença recorrida.

Custas pela recorrente.

Porto, 26-01-2026.

Ana Olívia Loureiro

Manuel Domingos Fernandes

Fátima Andrade

[1] Disponível em <https://jurisprudencia.pt/acordao/69599/>.

[2] Recursos em Processo Civil, Almedina, 7ª edição, página 183, nota de rodapé número 318).

[3] Acórdão tirado no processo 11826/17.6T8SNT. L1.S1 e em cujo sumário se pode ler: *“I -.Conforme jurisprudência consolidada do STJ, as nulidades da sentença/acórdão encontram-se previstas no art. 615.º do CPC e reportam-se a deficiências estruturais da própria decisão,*

não se confundindo com os erros de julgamento, de facto ou de direito. A decisão não enferma de nulidade se o Tribunal deixar de apreciar qualquer consideração ou argumento invocado pela parte”. Disponível em:

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/a0b6f01f0ad24ac780258a6a004013d9?OpenDocument>

[4] Recursos em processo Civil, Almedina, 7ª edição, páginas 194 e 195.

[5] Op.cit. página 197.

[6] [TRP 9754/17.4T8PRT.P1](#), Eusébio Almeida.

[7] Código de Processo Civil anotado, Almedina, 3ª edição, página 831.

[8] Em concretização desse entendimento foi proferido o Acórdão de Uniformização de Jurisprudência de 14-11-2023 - que decidiu que “Nos termos da alínea c), do n.º 1 do artigo 640.º do Código de Processo Civil, o Recorrente que impugna a decisão sobre a matéria de facto não está vinculado a indicar nas conclusões a decisão alternativa pretendida, desde que a mesma resulte, de forma inequívoca, das alegações”.

[9] [STJ 65/18.9T8EPS.G1.S1](#), relator Fernando Batista.

[10] [STJ 573/17.9T8MTS.P1.S1](#) relator Chambel Mourisco.

[11] Código Civil Anotado Tomo I, Coimbra Editora, 4ª edição, página 406.

[12] Op. Cit, ainda página 406.

[13] <https://jurisprudencia.pt/acordao/133739/>

[14] <https://jurisprudencia.pt/acordao/133739/>