

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 370/24.5T8ILH.P1

Relator: ISABEL PEIXOTO TEIXEIRA
Sessão: 12 Fevereiro 2026
Número: RP20260212370/24.5T8ILH.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA

PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO

ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

ATUALIZAÇÃO DA RENDA

Sumário

I – A Lei n.º 56/2023 (“Programa Mais Habitação”) aplica-se exclusivamente ao arrendamento para fins habitacionais, não abrangendo contratos de arrendamento para fins não habitacionais, designadamente os anteriores a 1995.

II – Para os contratos não habitacionais mantém-se o regime geral de atualização de rendas do Código Civil e o regime de transição para o NRAU, não sendo aplicáveis as limitações excecionais introduzidas pela Lei n.º 56/2023.

III – A interpretação conjugada dos elementos literal, sistemático, histórico e teleológico, nos termos do artigo 9.º do Código Civil, impõe uma leitura restritiva da norma revogatória, circunscrevendo-a ao arrendamento habitacional.

IV – A remissão do artigo 54.º, n.º 2, do NRAU para o artigo 35.º, n.º 2, deve entender-se, quanto aos contratos não habitacionais, como remissão estática para a redação anterior à Lei n.º 56/2023.

V – Inexistindo outra causa de ineficácia da comunicação de atualização da renda, conclui-se que os réus depositaram apenas parte da renda devida.

(Sumário da responsabilidade da relatora)

Texto Integral

Proc. n.º 370/24.5T8ILH.P1

Relatora: Isabel Peixoto Pereira

1º Adjunto: João Venade

2º Adjunto: Carlos Carvalho

Acordam os juízes da 3.ª secção do Tribunal da Relação do Porto:

I.

AA e marido, BB, intentaram a presente ação sob a forma de processo comum contra: CC, DD e EE, concluindo pedindo ao Tribunal que: A) Reconheça os autores como proprietários do imóvel melhor identificado na petição; b) decrete a resolução do contrato de arrendamento que o tem como objeto, nos termos do art.º 1083º/4 do C.C; c) condene os réus, arrendatários, a desocupar o imóvel e a entregá-lo aos autores, seus donos, devoluto de pessoas e bens; d) condene os réus no pagamento aos autores do montante de € 1.287,77; e) condene os réus a pagar aos autores juros de mora, calculados à taxa supletiva legal, sobre a quantia referida em d), a contar da citação e até integral pagamento.

Para fundamentarem as pretensões que antecederam aduziram em resumo que: são proprietários da loja sita no rés-do-chão do prédio urbano sito na Av. ..., na ..., ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Ílhavo sob o n.º ...87, de freguesia ..., e inscrito na matriz predial da mesma freguesia sob o art.º ...97. Por instrumento cuja data os AA. não conseguem precisar, mas certamente anterior a 18.4.1980, os ascendentes da 1ª A. cederam, por escrito particular, o gozo do prédio ao marido da 1ª R. e pai dos 2º e 3º RR., FF, contra o pagamento de uma renda mensal, destinando-se o imóvel a uso não habitacional, sendo no imóvel explorado, desde a data de celebração desse contrato, pelo referido FF, estabelecimento de pequenas refeições e bebidas, denominado “Café A...”. Por carta de 19.2.2004 (doc. 3), a 1ª R. comunicou ao Pai da 1ª A. o falecimento do pretérito arrendatário, o identificado FF, ocorrido a 2.9.2003, que determinou, por via do disposto no art.º 112º do R.A.U., a sucessão dos seus herdeiros (os aqui RR.) na posição de co-arrendatários no Contrato. Os RR. estão obrigados ao pagamento, aos AA., de uma renda mensal que, hoje, ascende ao valor de € 240,08, que os RR, habitualmente pagam, no início de cada ano civil, por referência a todos os meses desse mesmo ano civil. Mais alegam os AA terem comunicado aos RR. a atualização de renda nos termos do artigo 54.º, n.º 4, do NRAU, sendo, no seu entender, esta atualizada, a partir da que se venceu em 1.2.2024, para uma renda

mensal de € 545,65, correspondendo-lhe uma renda anual de € 6.547,80. Os RR. pagaram aos AA., relativamente a cada renda vencida nos meses de Janeiro, Fevereiro, Março, Abril e Maio de 2024, a quantia de € 240,08, quando deveriam ter pago € 545,65. Tendo os RR. entregue aos AA. a quantia de € 1.440,48 e cabendo a imputação de tais valores aos AA., tal montante pagou a renda vencida em 1.1.2024, a renda vencida em 1.2.2024, e € 349,18 da renda vencida em 1.3.2024. Como tal, não estando pagas quer a integralidade da renda vencida a 1.3.2024, quer qualquer parte das rendas vencidas a 1.4.2025 e 1.5.2024, os RR. são, a esta data, devedores de 3 prestações a título de renda, no montante total de € 1.287,77 (€ 196,47 + € 545,65 + € 545,65). Porquanto os réus arrendatários se constituíram em mora igual ou superior a 3 meses no pagamento de renda entendem os autores que existe fundamento para a resolução do contrato de arrendamento e pagamento da quantia devida de rendas em falta, acrescida de juros de mora até efetivo e integral pagamento.

Os réus contestaram pugnando, a final, pela improcedência da ação, defendendo-se por exceção, sustentando, por um lado, que sempre cumpriram o pagamento das rendas mensais devidas tendo em atenção o coeficiente de atualização anual da renda previsto nos termos do artigo 24.º, n.º 2, do NRAU. Por outro lado, defendem que inexistente fundamento legal para os autores atualizarem a renda nos moldes em que o pretendem para o montante mensal de € 545, 65, configurando o pedido de resolução do contrato pela falta de pagamento de rendas um abuso do direito, na modalidade de *venire contra factum proprium*.

Realizada a audiência de discussão e julgamento foi proferida sentença, a qual julgou a ação parcialmente procedente, por provada em parte e, em consequência, reconheceu os autores AA e BB como proprietários do imóvel descrito em 1, absolvendo já os réus da totalidade do demais peticionado.

É desta decisão final que vem interposto recurso, pelos AA, que decaíram, nos termos das seguintes conclusões:

1. Está vigente desde momento incerto, mas certamente anterior a abril de 1980, contrato de arrendamento para fins não habitacionais, em que os Apelantes são senhorios e os Apelados arrendatários, relativo à exploração de estabelecimento de pequenas refeições e bebidas instalado no prédio urbano sito na Av. ..., na ..., ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Ílhavo sob o n.º ...87, de freguesia ..., e inscrito na matriz predial da mesma freguesia sob o art.º ...97.

2. Por cartas datadas de 16.10.2023 e endereçadas a cada um dos Apelados, os Recorrentes deram início do procedimento de transição do Contrato para o regime do NRAU.
3. Face à ausência de acordo quanto aos novos termos do contrato, iniciou-se em 21.11.2023 o período de transição de 10 anos para o regime do NRAU do contrato dos autos, ao abrigo do previsto no art.º 54º/1 do NRAU.
4. No decurso desse período, por aplicação do disposto no art.º 54º/2 do NRAU, os Apelantes comunicaram aos Apelados que a renda a pagar seria a imposta pelo art.º 35º/2, a) e b) do NRAU, norma expressamente referida no citado art.º 54º/2 do NRAU.
5. Os Apelados refutaram o cálculo de renda assim efetuado pelos Apelantes, tendo sustentado que, por via da revogação do disposto no art.º 35º/2 do NRAU pela Lei 56/2023, de 6 de outubro, a actualização de renda, para o período de transição de 10 anos para o regime do NRAU iniciado em 23.11.2023, seria apenas a resultante do (novo) número 2 do art.º 35º do NRAU – ou seja a actualização geral de acordo com o índice de inflação, prevista no art.º 24º do NRAU.
6. O contrato de arrendamento dos autos é um contrato para fins não habitacionais.
7. As modificações legislativas operadas pela Lei 56/2023, de 6 de outubro, no NRAU tiveram incidência sobre os contratos de arrendamento para fins habitacionais, mas já não sobre os contratos de arrendamento para fins não habitacionais, como é o caso dos autos – por via de afirmação expressa do legislador nesse sentido, ao denominar tal iniciativa de “Pacote Legislativo Mais Habitação”.
8. Os contratos de arrendamento para fins não habitacionais não beneficiam de um regime legal que se intitula de “Regime de Compensação dos Senhorios com Contratos Habitacionais Anteriores à Vigência do RAU”, constante do D.L. 132/2020, de 27 de dezembro, e se tal apoio aos senhorios é expressamente consagrado pelo legislador como forma de reequilibrar o que as alterações da Lei 56/2023 desequilibraram na disciplina do NRAU, necessário se torna concluir que tais alterações legislativas no NRAU não abrangeram os contratos para fins não habitacionais – senão estes teriam, também, que ser objecto de correcção pelo D.L. 132/2023 ou outro diploma equivalente.

9. Nos termos do disposto no art.º 9º/1 do C.C., os elementos interpretativos de cariz sistemático, histórico e teleológico apontam para a não aplicação, sem mais, do disposto no actual art.º 35º/2 do NRAU (e, por essa via, da remissão para o art.º 24º do NRAU) aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais.

10. Ao não alterar a redacção dos números 2 e 3 do art.º 54º do NRAU por via da Lei 56/2023, de 6 de outubro, o legislador pretendeu manter a aplicação do método de actualização constante do art.º 24º do NRAU (por via do art.º 54º/3 do NRAU) apenas como subsidiário, relativamente ao previsto no n.º 2 do art.º 54º do NRAU, para o caso de este último não determinar um aumento do valor de renda – o que significa que a intenção do legislador foi manter ambas as disposições dos números 2 e 3 do art.º 54º do NRAU, e a sua articulação recíproca.

11. Remetendo o art.º 54º/2 do NRAU para as alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35º do mesmo diploma, tem que se entender, face ao disposto nos artigos 9º/1 e 3, e 10º/3, ambos do C.C., que tal remissão é feita, no que tange aos contratos para fins não habitacionais, para a norma concreta que o art.º 54º/2 do NRAU teve em vista, quando foi aprovado: o art.º 35º/2 do NRAU resultante da Lei 2/2020, de 31 de março.

12. Isto porque a remissão do art.º 54º/2 do NRAU é estática, e não dinâmica, apenas fazendo sentido se feita para uma norma em especial, e não para as que lhe foram sucedendo, como resultado de alterações legislativas posteriores.

13. O art.º 35º/2 do NRAU na redacção conferida pela Lei 2/2020, de 31 de março – é, como tal, repristinado, no que toca à remissão de que é alvo pelo art.º 54º/2 do NRAU.

14. Não estando confessadamente pagas, pelos Apelados, quer a integralidade da renda vencida a 1.3.2024, quer qualquer parte das rendas vencidas a 1.4.2025 e 1.5.2024, os mesmos Apelados eram, à data de propositura desta acção, devedores de 3 prestações a título de renda, no montante total de € 1.287,77 (€ 196,47 + € 545,65 + € 545,65).

15. Deverá, por isso, e com base no disposto no art.º 1083º/3 do C.C., ser declarada a resolução do contrato de arrendamento dos autos, nos termos do art.º 1083º/4 do C.C. e serem os Apelados condenados (i) a desocupar o imóvel dado de arrendamento e a entregá-lo aos Apelantes, devoluto de pessoas e

bens, bem como (ii) no pagamento aos Apelantes do montante de € 1.287,77, acrescido de juros de mora, calculados à taxa supletiva legal, a contar da citação e até integral pagamento.

16. Ao decidir em contrário, a sentença recorrida violou o disposto nos artigos 9º/1, 10º/3 e 54º/2 e 3, todos do C.C.

17. Pelo exposto, deve ser concedido provimento ao presente recurso, sendo a sentença objecto do mesmo revogada e substituída por decisão que contemple e reconheça os argumentos agora apresentados pelos Apelantes, que implicam a resolução do contrato de arrendamento dos autos.

Colhidos os vistos, cumpre decidir.

II.

São as seguintes e todas jurídicas as questões a afrontar no presente recurso:

- manutenção da aplicação do regime extraordinário de atualização de rendas previsto no art.º 50º da Lei 31/2012, de 14 de Agosto, na redação que lhe foi conferida pela Lei 2/2020, de 31 de Março aos arrendamentos para fins não habitacionais, seu regime e consequências quanto à rendas do contrato em apreço nos autos;

- da verificação de fundamento para a resolução do contrato, por falta de pagamento da renda devida, dependente, exclusivamente, da decisão da questão anterior.

Os factos a atender para a decisão, porquanto não objecto de impugnação, são os seguintes:

1. Encontra-se registado a favor dos autores o prédio sito no rés-do-chão e 1.º andar sito na Av. ..., na ..., ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Ílhavo sob o n.º ...7/19870211, e inscrito na matriz predial da de freguesia ... sob o art.º ...97 (adiante, o “Imóvel”).

2. Por instrumento cuja data os AA. não conseguem precisar, mas certamente anterior a 18.4.1980, os ascendentes da 1ª A. cederam o gozo do Imóvel ao Marido da 1ª R. e Pai dos 2º e 3º RR., FF, contra o pagamento de uma renda mensal.

3. O instrumento particular referido visou a cedência do gozo do prédio urbano acima identificado para uso não habitacional (o “Contrato”), sendo no

Imóvel explorado, desde a data de celebração desse acordo, pelo referido FF, estabelecimento de pequenas refeições e bebidas, denominado “Café A...”.

4. Por carta de 19.2.2004, a 1ª R. comunicou ao Pai da 1ª A. o falecimento do pretérito arrendatário, o identificado FF, ocorrido a 2.9.2003, que determinou, por via do disposto no art.º 112º do R.A.U., a sucessão dos seus herdeiros (os aqui RR.) na posição de co-arrendatários arrendamento do Imóvel.

5. Os RR. estão obrigados ao pagamento, aos AA., de uma renda mensal no valor de € 240,08, que os RR, habitualmente pagam, no início de cada ano civil, por referência a todos os meses desse mesmo ano civil.

6. Por cartas datadas de 16.10.2023 e endereçadas a cada um dos RR., os AA. deram início do procedimento de transição do Contrato para o regime do N.R.A.U., ao abrigo do disposto no art.º 50º da Lei 31/2012, de 14 de Agosto, na redação que lhe foi conferida pela Lei 2/2020, de 31 de Março.

7. Os 1ª e 3º RR. receberam as cartas que lhes foram endereçadas, respetivamente a 20.10.2023 e 23.10.2023 e a 1ª R. deu-lhe resposta, nos termos da carta de 17.11.2023.

8. A carta endereçada ao 3º R. foi devolvida aos remetentes, por não ter sido reclamada junto dos serviços postais.

9. Os réus responderam à missiva em referência e, por carta remetida à autora mulher datada de 17-11-2023, declararam opor-se à transição para o N.R.A.U., com fundamento previsto na al.a) do nº 4 do artg.51.º, uma vez existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público, bem como invocando e comprovando a sua qualidade de micro-empresa, para efeitos do disposto do artigo 51º n.º6 do N.R.A.U.

10. Face à resposta recebida, os AA. remeteram a cada um dos RR., em 30.11.2023, as cartas juntas como docs. 9,10 e 11, cujo tero se dá como reproduzido, tendo a 1ª R. recebido a que lhe era destinada a 4.12.2023 e tendo as cartas endereçadas aos 2º e 3º RR. sido devolvidas aos AA. por não terem sido reclamadas junto dos serviços postais.

11. Em tal missiva, os AA. comunicaram aos RR., para além do mais, que “(...) nos termos do disposto no art.º 51º/4, a) e 51º/5 do NRAU (Lei 31/2012, de 14 de Agosto, na redacção que lhe foi conferida pela Lei 79/2014, de 19 de Dezembro), o contrato de arrendamento não habitacional a que nos reportamos ficará sujeito ao NRAU no prazo de 10 anos a contar da recepção da resposta de V. Exa., ou seja, a partir de 21.11.2033. Até essa data, nos

termos previstos no art.º 54º/2, bem como 35º/2, a) e b), ambos do NRAU, a renda mensal devida por V. Exa. passará a corresponder ao duodécimo de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado, o qual, como resulta da caderneta predial cuja cópia lhe remetemos com a nossa carta de 16.10.2023, corresponde hoje a € 98.217,24. Como tal, em obediência ao disposto no art.º 54º/4 do NRAU, a renda é devida pelo valor actualizado mensal de € 545,65 (quinhentos e quarenta e cinco euros e sessenta e cinco cêntimos) e anual de € 6.547,80 (seis mil, quinhentos e quarenta e sete euros e oitenta cêntimos), no 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da recepção da presente carta por V. Exa.”

12. Em resposta a tal correspondência, os réus remeteram à 1ª A. a carta com data de 13.12.2023, junta como doc. 13 cujo teor se dá por reproduzido, em que referia, entre o mais, que, face à nova redacção do art.º 35º/2 do N.R.A.U., conferido a tal norma pela Lei 56/2023, de 6 de Outubro, a renda devida ao abrigo do Contrato apenas poderia ser actualizada nos termos do disposto no art.º 24º do mesmo diploma – ou seja, através do coeficiente de actualização apurado pelo Instituto Nacional de Estatística (I.N.E.) para cada ano civil.

13. No seguimento dessa missiva, a 1ª R. enviou à 1ª A. a carta com data de 3.1.2024, junta como doc. 14 cujo teor se dá por reproduzido, em que aplicou, voluntária e unilateralmente, o aumento de renda decorrente do coeficiente de actualização apurado pelo I.N.E. para o ano de 2024 (1,0694), de que resultou um valor de renda anual de € 2.880,96.

14. Com a mesma carta, fez a 1ª R. prova de ter pago aos AA. as rendas relativas aos meses de Janeiro a Junho de 2024, no valor total de € 1.440,48.

15. Em resposta à carta da 1ª R. de 13.12.2023, os AA. remeteram a cada um dos RR. as cartas juntas como doc. 15, 16 e 17, com data de 17.1.2024 (a primeira, recebida pela 1ª R. em 18.1.2024, as outras duas devolvidas aos remetentes em que refutaram os argumentos constantes daquela missiva de 13.12.2023, dizendo, além do mais, que “(...) o art.º 54º/2 do NRAU estipula, depois dessa revisão [pela Lei 56/2023, de 6 de Outubro], que “No período de 10 anos referido no número anterior, o valor atualizado da renda é determinado de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º”. Ora a redacção actual do art.º 35º do NRAU não contém qualquer alínea, pelo que a letra do art.º 54º apenas se pode querer referir à anterior versão do mesmo artigo, resultante da Lei 2/2020, de 31 de Março, que deve ser repristinada – até porque o favorecimento do inquilino operado nos contratos habitacionais não faz sentido no âmbito dos contratos não habitacionais. Reiteramos, assim, que a renda mensal a suportar por V. Exa., e

restantes co-locatários, é de € 545,65 (quinhentos e quarenta e cinco euros e sessenta e cinco cêntimos) e anual de € 6.547,80 (seis mil, quinhentos e quarenta e sete euros e oitenta cêntimos), a partir do 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da recepção da carta de 30.11.2023 por V. Exa., ou seja, a partir da renda que se vencer em 1.2.2024.”

*

O contrato de arrendamento é uma espécie de contrato de locação que o art.º 1022.º do Código Civil (CC) define como «o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição».

Precisamente, nos termos do art.º 1023.º do CC, a locação diz-se arrendamento sempre que o objecto do contrato seja coisa imóvel.

Assim, de acordo com o estabelecido no art.º 1022º do CC, são elementos caracterizadores, essenciais do contrato de arrendamento enquanto espécie de contrato de locação:

- a) A obrigação de uma das partes proporcionar ou conceder à outra o gozo de uma coisa imóvel,
- b) Que esse gozo seja temporário,
- c) Que a cedência do gozo tenha como contrapartida uma retribuição.

Encontramo-nos perante um contrato bilateral ou sinalagmático, na medida em que às obrigações do locador de entregar ao locatário a coisa locada e de lhe assegurar o gozo desta para os fins a que a mesma se destina (art.º 1031.º do CC), corresponde a obrigação do locatário de pagar a renda (art.º 1038.º, al. a) do CC).

As obrigações em causa, constituindo um vínculo jurídico pelo qual as partes ficam adstritas, entre si, à realização de uma prestação (art.º 397.º do CC), estão sujeitas à liberdade contratual, podendo as partes fixar livremente, dentro dos limites da lei, o seu conteúdo (art.ºs 398.º, n.º 1 e 405.º, n.º 1 do CC).

No caso do contrato de arrendamento, as prestações caracterizam-se como duradouras, uma vez que a sua “execução se prolonga no tempo, em virtude de terem por conteúdo ou um comportamento prolongado no tempo ou uma

repetição sucessiva de prestações isoladas por um período de tempo.” – Menezes Leitão, in Direito das Obrigações, Vol. I, 6ª Ed., Almedina, 2007, pág. 135.

Relativamente ao locador, a sua prestação caracteriza-se, ainda, como uma prestação duradoura continuada, na medida em que a sua execução não sofre interrupção – a disponibilidade do locado é ininterrupta.

Já no que concerne ao locatário, a respectiva prestação tem-se como duradoura periódica, na medida em que a mesma é sucessivamente repetida em certos períodos de tempo.

Por sua vez, determina o art.º 1083.º, n.º 1 do CC, que o senhorio pode resolver o contrato de arrendamento com fundamento no incumprimento das obrigações do arrendatário.

A resolução traduz-se na destruição da relação contratual validamente constituída, operada por um dos contraentes, com base num facto posterior à celebração do contrato, sendo equiparada, na falta de disposição especial, quanto aos seus efeitos, à nulidade ou anulabilidade do negócio jurídico - art.º 433.º do CC, não abrangendo a resolução, no caso do arrendamento, as prestações já efectuadas, pois sendo o arrendamento um contrato de execução continuada, é-lhe aplicável o disposto no art.º 434.º, n.º2, do CC, o qual prescreve que, neste tipo de contratos, a resolução não abrange as prestações já realizadas, salvo se entre estas e a causa de resolução existir um vínculo que legitime a resolução de todas elas.

No entanto, não é todo e qualquer incumprimento das obrigações do arrendatário que fundamenta a resolução, exigindo-se que esse incumprimento, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento – primeira parte do art.º 1083º, n.º2, do citado diploma.

Sendo que, nos termos do art.º 1083.º, n.º 3 do CC, «é inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda». E nos termos do n.º4 “É ainda inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento no caso de o arrendatário se constituir em mora superior oito dias, por mais de quatro vezes seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato, não sendo aplicável o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo seguinte.”

Ainda nos termos do art.º 1084.º, n.º 2 do CC, «a resolução pelo senhorio quando fundada em causa prevista nos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior bem como a resolução pelo arrendatário operam por comunicação à contraparte onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida».

O não pagamento da renda ou dos encargos constitui uma infração grave praticada pelo arrendatário, que põe em causa o nexó sinalagmático que caracteriza o contrato de arrendamento, podendo o senhorio resolver o contrato.

Com o Novo Regime de Arrendamento Urbano (Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro e da Lei 31/2012 de 14-08) a resolução do contrato quando esteja em causa a falta de pagamento de rendas, tanto pode ser feita judicial, como pode operar extrajudicialmente, por comunicação à contraparte (artigos 1047º e 1084º, nº1, do Código Civil), devendo esta obedecer aos requisitos do artigo 9º, nº 7 do NRAU.

Caso o senhorio intente acção declarativa, com vista à resolução do contrato, determina o artigo 1084º, nº3, do Código Civil que: “ o direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer caduca logo que o locatário, até à contestação da acção declarativa (...) pague ou deposite as somas devidas e a indemnização no artigo 1041º”.

Nos termos do artigo 1081º, nº1 a cessação do contrato tem por efeito tornar imediatamente exigível, salvo se outro for o momento legalmente fixado ou acordado pelas partes, a desocupação do local e a sua entrega.

No caso específico do pagamento das rendas, a resolução ficará sem efeito se o arrendatário pagar até ao termo do prazo previsto para a contestação da acção declarativa ou para oposição à execução, acrescido de uma indemnização no valor de 50% desse valor. Se a questão estiver a correr em tribunal, o arrendatário só poderá usar esta faculdade de pagamento uma única vez, tanto para rendas como para encargos e despesas.

No caso dos autos é certo que os RR não procederam ao pagamento da renda nos montantes decorrentes das atualizações comunicadas pelos senhorios.

A questão da falta do pagamento da totalidade da renda, em que os AA fazem assentar a pretensão de resolução, prende-se agora, como resulta do relatório desta decisão, com a determinação da extinção, por revogação das disposições legais remissivas, da possibilidade mesma de actualização da renda, nos termos comunicados pelos AA/Recorrentes, senhorios.

Os arrendamentos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, podem ser objeto de transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e de atualização da renda, nos termos dos artigos 50.º e seguintes do NRAU.

A reforma de 2006 veio trazer algumas particularidades quanto aos contratos celebrados antes da entrada em vigor do DL 257/95, de 30 de setembro, sempre sujeitos ao regime vincultista (já que não havia sequer outro que se pudesse adotar alternativamente). A reforma de 2012 veio dar uma nova dimensão a tais contratos, no tocante ao regime da atualização da renda.

Nos termos do n.º 1 do art. 59.º do NRAU *“O NRAU aplica-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistam nessa data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias.”*

As normas transitórias constam dos arts. 27.º a 58.º do NRAU. A norma transitória para o caso em concreto é a do art. 50.º do NRAU, segundo a qual, a transição do contrato para o NRAU e a atualização da renda dependem da iniciativa do senhorio. O senhorio deve, assim, juntando os elementos das alíneas que constam daquele artigo, efetivar a comunicação ao arrendatário por carta registada com aviso de receção. O arrendatário, por seu lado, terá o prazo de 30 dias para responder. A comunicação por parte do senhorio faz-se nos termos do art. 9.º do NRAU.

Na sua resposta o arrendatário pode: a) Aceitar o valor da renda, b) Opor-se ao valor da renda, propondo um novo valor; c) Pronunciar-se quanto ao tipo e à duração do contrato propostos; d) Denunciar o contrato de arrendamento.

O arrendatário pode invocar na sua resposta a circunstância de o seu estabelecimento ser uma microempresa (al. a) do n.º 4 e 5, do art. 51.º). Invocando esta circunstância o arrendatário deve, com a resposta, juntar documentos comprovativos, tais como mapas de balanço, declarações de IRC e mapas de pessoal.

Se o arrendatário comprovar que é uma microempresa, associação privada sem fins lucrativos, república de estudantes ou uma entidade de interesse histórico e cultura, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes **ou, na falta deste, no prazo de 10 anos a contar da receção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário (n.º 1 do art. 54.º).** Decorridos 10 anos após a fixação provisória da renda o senhorio pode

reiniciar o procedimento para a transição do contrato para o regime do NRAU e atualização da renda. Neste caso já não poderá o arrendatário beneficiar do regime especial previsto para as empresas previstas no n.º 4 do art. 51.º.

Neste período de 10 anos o valor da renda é atualizado segundo os critérios do art. 35.º, n.º 2, al. a) e b), ou do art. 24.º (consoante o que for mais elevado).

Ora, o art.º 35º, n.º 2 do N.R.A.U. resultante de Lei n.º 2/2020, de 31 de Março determinava o seguinte: “2 - No período de 10 anos referido no número anterior, a renda pode ser atualizada nos seguintes termos: a) O valor atualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado; b) O valor do locado corresponde ao valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI; c) O valor atualizado da renda corresponde, até à aprovação dos mecanismos de proteção e compensação social: i) A um máximo de 25 % do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a); ii) A um máximo de 17 % do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 1500 mensais; iii) A um máximo de 15 % do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 1000 mensais; iv) A um máximo de 13 % do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 750 mensais; v) A um máximo de 10 % do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 500 mensais. d) O arrendatário pode requerer a reavaliação do locado, nos termos do Código do IMI.”

A 07/10/2023 entrou em vigor a Lei n.º 56/2023 de 06/10, que veio conferir uma nova redação do n.º 2 do artigo 35.º do N.R.A.U., para o qual remete o n.º 2 do art. 54º do mesmo diploma legal. Assim, o n.º 2 do artigo 35.º do N.R.A.U. passou a ter a seguinte redação: “1 - Caso o arrendatário invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, o contrato não transita para o NRAU. 2 - A renda pode ser atualizada nos termos do artigo 24.º 3 - (Revogado.) 4 - (Revogado.) 5 - (Revogado.) 6 - (Revogado.)”

Preceitua o artigo 24.º do N.R.A.U. o seguinte: “Determinação da renda Artigo 24.º Coeficiente de atualização 1 - O coeficiente de atualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento é o resultante da totalidade da variação do

índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses e para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de agosto, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística. 2 - O aviso com o coeficiente referido no número anterior é publicado no Diário da República até 30 de outubro de cada ano.”

Decidiu-se na sentença, em face da alteração legislativa que: *«isso mesmo está expresso na letra da lei, foi vontade do legislador, por razões de justiça social, alterar aqueles critérios de atualização, determinando que o valor da renda é determinado de acordo com o coeficiente de atualização anual da renda previsto nos termos do artigo 24.º n.º 2 do N.R.A.U. A norma em questão foi expressamente alterada pelo legislador, inexistindo qualquer vazio legal que justifique ou fundamente a reprimenda da norma anterior.*

Nestes termos, não existe qualquer fundamento por parte dos autores para atualizar a renda nos moldes em que o fizeram, reivindicando a renda mensal no valor de 545,65€ (quinhentos e quarenta e cinco euros e sessenta e cinco euros), e como tal, não são os réus devedores das referidas três prestações a título de renda, no montante total de 1.287,77€ (mil duzentos e oitenta e sete euros e setenta e sete cêntimos).»

Temos para nós que, como propugnam os Recorrentes, a [Lei n.º 56/2023](#), sob a sugestiva denominação *Programa Mais Habitação*, em vigor desde 07/10/2023, se foca (no eu ao caso importa) em medidas relativas à habitação.

Donde, adiante-se, para contratos não habitacionais antigos (anteriores a 1995), aplica-se o regime geral de atualização de rendas do Código Civil e as regras de transição para o NRAU, não beneficiando dos “congelamentos” específicos de rendas habitacionais anteriores a 1990. As limitações ao aumento/atualização das rendas em contratos em transição para o NRAU introduzidas pela Lei n.º 56/2023 **aplicam-se aos contratos de arrendamento habitacional**.

Em suma, para fins não habitacionais, mantém-se a possibilidade de atualização não apenas com base nos coeficientes legais, mas bem assim no quadro do regime previsto para o período de transição para o NRAU, acima explicitado, não estando abrangidos pelas *travessias excecionais* que o programa "Mais Habitação" impôs ao mercado habitacional.

Vejamos.

Desde logo, importa precisar, reiterando, o enquadramento factual-jurídico relevante: o contrato de arrendamento em causa nos autos é um **contrato para fins não habitacionais**, circunstância que assume relevo decisivo no plano interpretativo.

Ora, convoquemos os elementos legais de interpretação da lei.

Seguindo a jurisprudência contida no Acórdão do STJ de 04.05.2011 [Processo n.º 4319/07.1TTLSB.L1.S1], na base de dados da dgsi, "É indiscutível que toda a norma jurídica carece de interpretação mesmo nos casos em que parece evidente um "claro teor literal".

E a sua interpretação há de ser feita seguindo uma metodologia hermenêutica que, levando em conta todos os elementos de interpretação - gramatical, histórico, sistemático e teleológico (este a impor que o sentido da norma se determine pela *ratio legis*) -, permita determinar o adequado sentido normativo da fonte correspondente ao "sentido possível" do texto (letra) da lei.

Ora, a interpretação jurídica tem por objeto descobrir, de entre os sentidos possíveis da lei, o seu sentido prevalente ou decisivo, sendo o artigo 9.º do Código Civil a norma fundamental a dar uma orientação legislativa para esse efeito.

O artigo 9º, do Código Civil, dispõe que "[a] interpretação não deve cingir-se à letra da lei, mas reconstituir a partir dos textos o pensamento legislativo, tendo sobretudo em conta a unidade do sistema jurídico, as circunstâncias em que a lei foi elaborada e as condições específicas do tempo em que é aplicada" (n.º 1); o enunciado linguístico da lei é o ponto de partida de toda a interpretação, mas exerce também a função de um limite, já que não pode "ser considerado pelo intérprete o pensamento legislativo que não tenha na letra da lei um mínimo de correspondência verbal, ainda que imperfeitamente expresso" (n.º 2); além disso, "[n]a fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados" (n.º 3).

Como consta no acórdão de 04.05.2011, já citado, do Supremo Tribunal de Justiça "[a] apreensão literal do texto, ponto de partida de toda a interpretação, é já interpretação, embora incompleta, pois será sempre necessária uma «tarefa de interligação e valoração, que excede o domínio literal» (cf. José Oliveira Ascensão, *O Direito, Introdução e Teoria Geral*, 11.ª edição, revista, Almedina, 2001, p. 392).

Nesta tarefa de interligação e valoração que acompanha a apreensão do sentido literal, intervêm elementos lógicos, apontando a doutrina elementos de ordem sistemática, histórica e racional ou teleológica (sobre este tema, cf. Karl Larenz, *Metodologia da Ciência do Direito*, 3.^a edição, tradução, pp. 439-489; Baptista Machado, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, 12.^a reimpressão, Coimbra, 2000, pp. 175-192; Francesco Ferrara, *Interpretação e Aplicação das Leis*, tradução de Manuel de Andrade, 3.^a edição, 1978, pp. 138 e seguintes).

O elemento sistemático compreende a consideração de outras disposições que formam o complexo normativo do instituto em que se integra a norma interpretada, isto é, que regulam a mesma matéria (contexto da lei), assim, como a consideração de disposições legais que regulam problemas normativos paralelos ou institutos afins (lugares paralelos). Compreende ainda o lugar sistemático que compete à norma interpretada no ordenamento global, assim como a sua consonância com o espírito ou unidade intrínseca de todo o ordenamento jurídico.

O elemento histórico abrange todas as matérias relacionadas com a história do preceito, as fontes da lei e os trabalhos preparatórios.

O elemento racional ou teleológico consiste na razão de ser da norma (*ratio legis*), no fim visado pelo legislador ao editar a norma, nas soluções que tem em vista e que pretende realizar.

Segundo a doutrina tradicional, o intérprete, socorrendo-se dos elementos interpretativos acabados de referir, acabará por chegar a um dos seguintes resultados ou modalidades de interpretação: interpretação declarativa, interpretação extensiva, interpretação restritiva, interpretação revogatória e interpretação enunciativa.

Na interpretação declarativa, o intérprete limita-se a eleger um dos sentidos que o texto direto e claramente comporta, por ser esse o que corresponde ao pensamento legislativo.

A interpretação declarativa pode ser restrita ou lata, segundo toma em sentido limitado ou em sentido amplo as expressões que têm vários significados: tal distinção, como adverte Francesco Ferrara (ob. cit., pp. 147-148), não deve confundir-se com a interpretação extensiva ou restritiva, pois nada se restringe ou se estende quando entre os significados possíveis da palavra se elege aquele que parece mais adaptado à «*mens legis*».

A interpretação jurídica tem, assim, por objeto descobrir, de entre os sentidos possíveis da lei, o seu sentido prevalente ou decisivo.

Segundo a doutrina tradicional, o intérprete, socorrendo-se dos elementos interpretativos acabados de referir, acabará por chegar a um dos seguintes resultados ou modalidades de interpretação: interpretação declarativa, interpretação extensiva, interpretação restritiva, interpretação revogatória e interpretação enunciativa.

Na interpretação declarativa, o intérprete limita-se a eleger um dos sentidos que o texto direta e claramente comporta, por ser esse o que corresponde ao pensamento legislativo.

A interpretação declarativa pode ser restrita ou lata, segundo toma em sentido limitado ou em sentido amplo as expressões que têm vários significados: tal distinção, como adverte o mesmo Francesco Ferrara (ob. cit., pp. 147-148), não deve confundir-se com a interpretação extensiva ou restritiva, pois nada se restringe ou se estende quando entre os significados possíveis da palavra se elege aquele que parece mais adaptado à *mens legis*.

A interpretação extensiva aplica-se, no dizer de Baptista Machado (ob. cit., pp. 185-186), quando "*o intérprete chega à conclusão de que a letra do texto fica aquém do espírito da lei, que a fórmula verbal adoptada peca por defeito, pois diz menos do que aquilo que se pretendia dizer. Alarga ou estende então o texto, dando-lhe um alcance conforme ao pensamento legislativo, isto é, fazendo corresponder a letra da lei ao espírito da lei. Não se tratará de uma lacuna da lei, porque os casos não diretamente abrangidos pela letra são indubitavelmente abrangidos pelo espírito da lei*".

Na interpretação restritiva, pelo contrário, "*o intérprete chega à conclusão de que o legislador adoptou um texto que atraiçoa o seu pensamento, na medida em que diz mais do que aquilo que se pretendia dizer. Também aqui a ratio legis terá uma palavra decisiva*" (cf. BAPTISTA MACHADO, ob. cit., p. 186).

Por sua vez, a interpretação revogatória terá lugar apenas quando entre duas disposições legais existe uma contradição insanável e, finalmente, a interpretação enunciativa é aquela pela qual o intérprete deduz de uma norma um preceito que nela está virtualmente contido, utilizando, para tanto, certas inferências lógico-jurídicas alicerçadas nos seguintes tipos de argumentos: (i) argumento a maiori ad minus, a lei que permite o mais, também permite o

menos; (ii) argumento a minori ad maius, a lei que proíbe o menos, também proíbe o mais; (iii) argumento a contrario, que deve ser usado com muita prudência, em que, a partir de uma norma excepcional, se deduz que os casos que ela não contempla seguem um regime oposto, que será o regime-regra (cf. Baptista Machado, obra citada, pp. 186-187).

Exposto sumariamente o quadro dogmático em que nos movemos:

À luz do elemento literal, verifica-se que as modificações legislativas introduzidas pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, no âmbito do NRAU, incidiram expressamente sobre o arrendamento para fins habitacionais, não abrangendo, por opção clara do legislador, os contratos de arrendamento para fins não habitacionais. Tal resulta, desde logo, da própria designação política e legislativa do diploma — “Pacote Legislativo Mais Habitação” — que constitui um forte indício textual da delimitação do seu âmbito material de aplicação.

Sempre o governo português anunciou esse pacote legislativo como *plano para promover o acesso à habitação a custos acessíveis*, sendo que, para além das alterações ao regime do arrendamento, as alterações introduzidas nos regimes do alojamento local, relativamente aos benefícios fiscais e ao Visto Gold, todas intendem à ampliação do mercado de arrendamento para habitação.

Nos termos do artigo 9.º, n.º 1, do Código Civil, como se viu, o pensamento legislativo deve ser reconstituído a partir dos textos. Ora, não se encontra na letra da Lei n.º 56/2023 qualquer menção expressa à intenção de estender o novo regime aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, inexistindo, portanto, o mínimo de correspondência verbal exigido pelo n.º 2 do mesmo artigo para legitimar tal extensão interpretativa.

No plano sistemático da interpretação, a exclusão dos contratos para fins não habitacionais resulta ainda mais evidente quando se considere o Regime de Compensação dos Senhorios com Contratos Habitacionais Anteriores à Vigência do RAU, instituído pelo Decreto-Lei n.º 132/2020, de 27 de dezembro. Este regime de compensação dirige-se exclusivamente a contratos de arrendamento habitacional, visando reequilibrar os efeitos económicos das sucessivas intervenções legislativas nesse segmento do NRAU. Se o legislador entendeu necessário criar um mecanismo compensatório específico para os senhorios afetados pelas limitações impostas aos contratos habitacionais, tal opção revela, de forma sistematicamente coerente, que as alterações introduzidas pela Lei n.º 56/2023 não tiveram por objecto os contratos para fins não habitacionais. Caso contrário, impor-se-ia, por razões de igualdade e

coerência interna do sistema, a previsão de um regime compensatório equivalente para estes últimos — o que manifestamente não sucedeu.

Esta leitura encontra pleno respaldo no artigo 9.º, n.º 1, do Código Civil, ao exigir que a interpretação preserve a unidade do sistema jurídico, evitando soluções fragmentárias ou contraditórias.

Também os elementos histórico e teleológico convergem no mesmo sentido. A *occasio legis* da Lei n.º 56/2023 radica numa crise habitacional concreta, amplamente reconhecida e debatida no espaço público, que exigia respostas legislativas urgentes centradas no mercado de arrendamento habitacional. A finalidade prosseguida pelo legislador foi, pois, a de reforçar a proteção dos arrendatários habitacionais e conter a evolução das rendas nesse segmento específico do mercado.

Não se vislumbra, nem nas diligências preparatórias (de discussão/apresentação) nem na lógica interna do diploma, qualquer intenção de estender essas medidas a realidades económicas distintas, como é o caso do arrendamento para fins não habitacionais, cujo enquadramento funcional e social é diverso.

Assim, os elementos sistemático, histórico e teleológico apontam claramente, nos termos do artigo 9.º, n.º 1, do Código Civil, para a não aplicação automática do disposto no atual artigo 35.º, n.º 2, do NRAU — e, por via dessa norma, da remissão exclusiva/restrita para o artigo 24.º do mesmo diploma — aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais.

Este entendimento é ainda reforçado pela análise da opção legislativa de não alterar a redação dos n.os 2 e 3 do artigo 54.º do NRAU aquando da aprovação da Lei n.º 56/2023. Tal omissão legislativa não pode ser tida como inadvertida. Pelo contrário, revela a intenção de manter a estrutura e articulação originárias dessas normas.

Dessa articulação resulta que o método de atualização previsto no artigo 24.º do NRAU, aplicável por força do artigo 54.º, n.º 3, conserva natureza subsidiária, apenas operando quando o critério previsto no n.º 2 do artigo 54.º não conduza a um aumento do valor da renda. O legislador pretendeu, assim, preservar a coexistência funcional dos dois preceitos, mantendo a sua articulação recíproca.

Ora, ao remeter o artigo 54.º, n.º 2, do NRAU para as alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º do mesmo diploma, deve entender-se, à luz dos artigos 9.º, n.os

1 e 3, e 10.º, n.º 3, do Código Civil, que tal remissão — no que respeita aos contratos para fins não habitacionais — se reporta à norma concreta que o legislador teve em vista no momento da aprovação do artigo 54.º, n.º 2: isto é, o artigo 35.º, n.º 2, na redação conferida pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março.

Com efeito, esta remissão só faz sentido como *remissão estática*, e não dinâmica. Diferentemente do que sucede como regra geral, aqui não se justifica a aceitação automática das sucessivas alterações legislativas ao artigo 35.º, n.º 2, uma vez que essas alterações foram pensadas para o contexto específico do arrendamento habitacional, estranho à *ratio* do regime aplicável aos contratos não habitacionais.

Por isso que a revogação das alíneas do artigo 35º, denotando embora uma deficiente técnica legislativa, tem de haver-se como exclusivamente referida aos arrendamentos habitacionais.

Nesta medida, o artigo 35.º, n.º 2, do NRAU, na redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, deve considerar-se **repristinado funcionalmente**, apenas para efeitos da remissão operada pelo artigo 54.º, n.º 2, do NRAU, no que toca aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais. Não se trata de uma repristinação em sentido técnico-formal, mas de um efeito interpretativo imposto pela natureza estática da remissão e pela necessidade de respeitar a coerência do sistema jurídico, tal como exigido pelo artigo 9.º do Código Civil.

A problemática da remissão normativa para preceitos entretanto revogados constitui uma questão clássica da teoria geral do direito e da legística, assumindo particular relevo no caso em análise.

É entendimento consolidado na doutrina que a **remissão para uma norma revogada, no âmbito de um regime ainda em vigor, gera uma lacuna de natureza técnica**, a qual deve ser resolvida, em primeira linha, através da interpretação jurídica, tendo como critério orientador a preservação da coerência e da funcionalidade do sistema jurídico.

Como regra geral, entende-se que, **quando uma norma remissiva aponta para um preceito que foi posteriormente revogado, mas substituído por outro que regula a mesma matéria**, a remissão deve considerar-se feita para a **disposição correspondente do novo regime**. Esta solução é justificada pela necessidade de assegurar a continuidade normativa e evitar a inutilização de regimes jurídicos que continuam formalmente em vigor.

Tal orientação encontra fundamento no princípio da **unidade do sistema jurídico**, consagrado no artigo 9.º, n.º 1, do Código Civil, e é largamente sufragada pela doutrina (v., entre outros, Baptista Machado, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, pp. 165-166; José de Oliveira Ascensão, *O Direito. Introdução e Teoria Geral*, pp. 299-300).

Contudo, esta regra não tem carácter absoluto. Quando a norma remetida é expressamente revogada sem que exista um substituto direto, ou quando a sua aplicação se revela materialmente incompatível com o novo regime, a remissão torna-se inoperante, não podendo operar por simples transposição automática.

Nessas situações, a interpretação deve averiguar se é possível recorrer a normas análogas, em coerência com a *ratio legis*; se, pelo contrário, deve considerar-se que caducou o efeito normativo pretendido pela remissão, por ausência de suporte legal adequado ou ainda pela possibilidade interpretativa de manutenção ou permanência da norma revogada.

Na situação decidenda, adiante-se, temos para nós que a revogação sem substituição direta não impede a aplicação da norma remissiva, não sendo caso se não de interpretação *hoc sensu* corretiva, por redução teleológica, da revogação.

Na lição clássica de Castro Mendes, “A ordem jurídica forma um sistema, de elementos coordenados e homogêneos entre si, não podendo comportar contradições. Daqui resulta que as leis se interpretam umas pelas outras – cada norma e conjunto de normas funciona em relação às outras como elemento sistemático de interpretação” (*Introdução ao Estudo do Direito*, Lisboa, 1977, p. 361). Como advertia Baptista Machado, soluções interpretativas que geram assimetrias injustificadas colocam em causa a “**coerência intrínseca do ordenamento**” (*Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, 2.ª reimp., p. 183).

A questão central reconduz-se, assim, à inexistência mesma de lacuna técnica, **porquanto a revogação da norma remissiva tem de interpretar-se como tão só referida aos arrendamentos habitacionais, nos termos da interpretação sufragada quanto ao domínio de aplicação da Lei n.º 56/2023, não sendo admissível a aplicação acrítica de alterações legislativas posteriores concebidas para realidades jurídicas distintas.**

Como ensina João Baptista Machado, loc. cit., se, a partir do texto da lei, e dentro dos limites que a sua significação comporta, se conclui que a razão de ser da norma é tal que ela não pode ser aplicada, sem mais, a todas as situações a que ela era aparentemente aplicável, então «o intérprete não deve deixar-se arrastar pelo alcance aparente do texto, mas deve restringir este em termos de o tornar compatível com o pensamento legislativo».

É ainda o mesmo autor que esclarece que, na hipótese a solução mais acertada, atendendo à *ratio legis*, não corresponder à interpretação mais natural e directamente condizente com a fórmula verbal adoptada, como sucede no presente o caso, se verifica uma colisão entre as duas presunções consagradas no n.º 3 do art. 9.º do Código Civil (a presunção de que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e a presunção de que se exprimiu de forma correcta), que deve ser resolvida por apelo aos outros elementos interpretativos consagrados no n.º 1 do mesmo artigo.

No caso sub judice, a acrescer ao elemento racional, o próprio elemento interpretativo sistemático valida a interpretação restritiva da disposição revogatória da Lei, como resulta do argumentário supra.

Como bem alerta Inocêncio Galvão Telles, muitas vezes se argumenta com a máxima "onde a lei não distingue, também nós não devemos distinguir", «para impor o respeito da letra dum preceito que abrange uma série de casos e que se não quer ver limitado apenas a algum ou alguns deles. Se o princípio pudesse aplicar-se cegamente, isso significaria a negação pura e simples da interpretação restritiva. Esta, com efeito, consiste precisamente em distinguir à face do espírito onde a lei não distingue na sua letra».

Na verdade, outros elementos de interpretação podem determinar um sentido não coincidente com o resultante da literalidade do texto, sem que tal signifique desrespeito pela solução legal. Como refere Galvão Telles, fazer, nomeadamente, interpretação restritiva «não é rebelar-se contra o legislador, é obedecer-lhe» (*Introdução ao Estudo do Direito*, vol. I, 1995, p. 181).

Naturalmente que algumas cautelas se impõem na interpretação restritiva, para o que teremos de ter presentes alguns pressupostos essenciais.

Desde logo, óbvias razões de certeza e segurança jurídicas exigem especial cuidado nessa eventual opção. Na verdade, é através da letra que o comando legal chega aos seus destinatários. O destinatário normal não conhece, em regra – nem se lhe pode exigir que conheça –, os demais elementos, de

natureza lógica, que sustentam o juízo interpretativo (elementos sistemático, histórico e teleológico, numa tripartição tradicional). Portanto, as suas acções são determinadas em função do modo como o legislador lhe transmite a regra de conduta, o que é feito através das palavras utilizadas na redacção da norma em causa, ou seja, da sua letra. Portanto, quando nos afastamos dessa letra, ainda que justificadamente, introduzimos um fator de insegurança na ordem jurídica, tendo em conta, nomeadamente, aqueles que adequaram as suas acções àquela letra, confiando nela. Daí que «[s]ó quando razões ponderosas, baseadas noutros subsídios interpretativos, conduzem à conclusão de que não é o sentido mais natural e directo da letra que deve ser acolhido, deve o intérprete preteri-lo» (Baptista Machado, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, cit., p. 189).

Por outro lado, é necessário ter igualmente em conta que não é pelo facto de se encontrarem explicações lógicas, coerentes, para a solução correspondente à interpretação restritiva que esta deve prevalecer, sem mais. Desde logo, podem existir fundamentos válidos para diversas soluções, inclusivamente de sinal oposto, não sendo, obviamente, lícito ao intérprete sobrepor a sua solução. E assim será ainda que a solução resultante da interpretação restritiva se mostre – à luz de entendimento generalizado uniforme – a mais adequada. Na verdade, tal consideração pode justificar a alteração da lei, através do órgão competente, ou mesmo apenas a sua revogação, mas não é motivo suficiente para fundamentar aquela interpretação. De resto, não tem sido difícil encontrar, na nossa ordem jurídica, soluções consideradas, de modo alargado, como desadequadas (e não por motivos supervenientes), não vindo daí uma imediata conclusão contrária, afinal, ao regime de cessação da vigência das leis que encontramos no artigo 7.º do Código Civil.

A interpretação restritiva da lei revogatória cível ocorre quando o intérprete limita o alcance de uma norma que revoga outra, por entender que o texto legal foi excessivamente amplo e não corresponde ao real pensamento do legislador. O intérprete restringe o alcance da norma revogatória para assegurar a coerência do sistema jurídico e evitar a revogação de normas que o legislador não pretendia eliminar, quando a letra da lei diz mais do que o pretendido.

Na situação decidenda é o que se nos afigura impor-se, não se apresentando decisivas as questões de certeza e segurança jurídicas, na medida em que a totalidade dos elementos interpretativos (ao alcance de um homem médio, sem formação jurídica^[1]) **denuncia que o regime convocado como revogatório tem o seu campo de aplicação circunscrito ao**

arrendamento habitacional, como o nome mesmo do “programa” correspondente induz a um declaratório não especialista.

Não sufragamos, pois, a posição da sentença recorrida, tendo, assim, por vigente, no que a estes contratos importa, a disposição legal remissiva, que fundamenta agora o comunicado/pretendido aumento da renda.

É que, por outro lado, compulsados os termos integrais da contestação, não vem aduzida qualquer outra causa de ineficácia da comunicação de aumento do valor da renda, maxime por, desrespeitando as exigências legais, ter considerado um valor patrimonial que excede o referente à parte do prédio arrendado.

Nessa medida, a conclusão não pode ser outra se não a de que os RR estão a depositar apenas parte da renda devida.

Ora, segundo o disposto na al. a) do art. 1038.º do Código Civil, é obrigação do arrendatário pagar a renda, pelo que ao actuar da forma descrita os RR não procederam ao cumprimento pontual da principal obrigação a que estão obrigados por via do contrato de arrendamento, nos termos do n.º 1 do art. 406.º do Código Civil, tendo, consequentemente, entrada em mora relativamente a todas as rendas atualizadas supra referidas a partir da data do seu vencimento (art. 804.º/2 e 805.º/2, al. a), ambos do Código Civil), 01.02.2024.

Sempre basta para a procedência da pretensão dos AA o não pagamento das rendas nos montantes atualizados, o que ocorreu desde a data em que a lei mesma prescreve o aumento do valor da renda por via da operada comunicação da atualização.

Tendo presente, a um tempo, o lapso de tempo pelo qual se prolongou o incumprimento do pagamento da totalidade e os montantes em dívida em causa, os mesmos são superiores ao correspondente a duas rendas em dívida, pelo que não podemos deixar de considerar que deve proceder a resolução do contrato.

Constituindo a resolução uma causa de cessação do contrato de arrendamento, de acordo com o disposto no art. 1079.º do Código Civil, tem como consequência natural a constituição na esfera do arrendatário da obrigação de desocupação e entrega do imóvel arrendado, nos termos do disposto no n.º 1 do art. 1081.º e no art. 1087.º, ambos do Código Civil.

Com efeito, dispõe o mencionado artigo 1083.º do CC (na redação em vigor à data dos factos, dada pela Lei n.º 43/2017, de 14 de Junho), no que para o caso releva, que: 1 - Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte. 2 - É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente quanto à resolução pelo senhorio(...). 3 - É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou de oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos n.os 3 a 5 do artigo seguinte. 4 - É ainda inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento no caso de o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato, não sendo aplicável o disposto nos n.os 3 e 4 do artigo seguinte. (...)

Com a publicação do RAU, em 2006, passou a prever-se uma enumeração não taxativa das causas de resolução do arrendamento, sendo que, “para além das causas expressamente enumeradas nas alíneas do n.º 2 deste artigo, pode constituir fundamento de resolução, qualquer outra situação de incumprimento contratual do arrendatário que seja grave ou que, embora não sendo, tenha consequências negativas para o locado ou para o locador, e que por isso torne inexigível ao senhorio a manutenção do contrato de arrendamento” (assim, Soares Machado e Regine Santos Pereira; Arrendamento Urbano (NRAU); 3.ª ed., Petrony, 2014, p. 142).

O incumprimento do arrendatário reportar-se-á não apenas às obrigações estatuídas no artigo 1038.º do CC, mas também a quaisquer obrigações estabelecidas pelas partes o contrato.

A lei considera inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora no pagamento da renda (ou de encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou de oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública), igual ou superior a três meses, sem de o arrendatário purgar a mora nos termos dos n.ºs 3 a 5 do artigo 1084.º do CC. Para além disso, considera-se ainda inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento no caso de o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de 4 vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato (sendo que, neste

caso não terá lugar a possibilidade de purgação da mora, nos termos dos n.ºs. 3 e 4 do artigo 1084.º do CC).

O locatário incorre em mora sempre que não cumpra pontualmente a obrigação de pagar a renda, pelo montante total, no dia do vencimento e no lugar de pagamento.

“O pagamento parcial equivale, para todos os efeitos, ao incumprimento da obrigação de pagar a renda” (assim, Soares Machado e Regine Santos Pereira; Arrendamento Urbano (NRAU); 3.ª ed., Petrony, 2014, p. 145).

Importa ainda evidenciar que, *“a falta de pagamento de rendas enquanto fundamento de resolução do contrato passou a estar delineada no regime do NRAU de 2006 com um requisito adicional: a mora tinha de durar há mais de três meses. Com o NRAU de 2012, passa a ser de dois meses.*

Deve sublinhar-se, no entanto, que não é forçoso que haja duas (ou mais) rendas em falta. Não é isso que a lei impõe, mas sim que haja mora há mais de dois meses: assim, pode haver apenas uma renda em falta, mas o que é necessário para que a resolução seja possível é que essa falta, de uma ou mais rendas, se verifique há mais de dois meses a contar da data de vencimento da que se tenha vencido há mais tempo” (cfr. Soares Machado e Regine Santos Pereira; Arrendamento Urbano (NRAU); 3.ª ed., Petrony, 2014, p. 147).

Ora, no caso dos autos, os réus não pagaram a renda nos montantes decorrentes da atualização prevista na lei e comunicada e a partir da data prevista na lei.

Não purgaram a mora como o poderiam ter feito, pelo que, a manutenção da situação de não pagamento, pelo tempo em que ocorreu, superior ao tempo previsto no n.º 3, do artigo 1083.º do CC, determina a inexigibilidade da manutenção do arrendamento e, nesta medida, constitui legítima causa de resolução do arrendamento.

Ora, certo é que, como se disse, a não realização integral do valor da renda devida equivale a uma situação de incumprimento integral da obrigação de pagamento da renda.

Diga-se que, da circunstância de nenhuma das partes ter promovido – previamente à pretensão de resolução do contrato – a apreciação da questão atinente a eventual divergência (invocada pelos RR) sobre a exigibilidade ou não da actualização da renda, não decorre, como é claro, qualquer consequência, dado que, precisamente, não teve lugar tal pretensão[\[2\]](#).

Por outro lado, conforme se entendeu no Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 24-04-2019 (Processo 1901/18.5YLPRT.L1-2, rel. GABRIELA CUNHA RODRIGUES), a que se adere, *“a mora é suficiente como fundamento de despejo, considerando-se inexigível a manutenção do arrendamento sem necessidade de uma autónoma ponderação sobre a sua gravidade ou as suas consequências, a não ser em situações-limite submetidas ao controlo do abuso do direito”*.

No caso, não se vislumbra que, da determinação de inexigibilidade de manutenção da relação jurídica de arrendamento, em razão do não pagamento das rendas devidas pelos réus, decorra que a lei aplicável é interpretada de forma abusiva ou desproporcionada.

Na realidade, não pode olvidar-se que, *“o contrato de arrendamento é um contrato oneroso: sobre o locatário recai a obrigação, traduzida em prestações periódicas, de pagar a renda, como contrapartida pela entrega e pelo gozo da coisa locada que o locador lhe deve assegurar. Sendo de prazo certo a obrigação do pagamento da renda, incumbe ao locatário proceder ao seu pagamento no respectivo prazo de vencimento; o não pagamento da renda no prazo de vencimento fá-lo incorrer em mora, independentemente de interpelação. A resolução do contrato de arrendamento depende do preenchimento dos requisitos previstos no n.º 2 do artigo 1083.º do Código Civil, sendo fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento. A verificação de uma situação de inadimplência enquadrável no n.º 3 do referido normativo basta para, por si só, tornar inexigível para o locador a manutenção do arrendamento: ocorre mora relevante para efeitos de resolução do contrato de arrendamento por parte do locador se o locatário retardar o pagamento de uma renda, ou de parte dela, mantendo-se o atraso por três ou mais meses”* (assim, o Acórdão deste Tribunal da Relação do Porto de 22-05-2019, Processo 2913/17.1T8MTS.P1, rel. JUDITE PIRES).

Sempre não se vislumbra qualquer situação de “força maior” ou comportamento desculpável pelos RR relativamente ao não cumprimento da obrigação.

Se os réus tinham dúvidas fundadas sobre o valor da renda devida, sempre poderiam ter colocado tal questão em apreciação no âmbito da acção judicial que, com tal objecto, apresentassem e, até lá, porventura, sempre poderiam proceder à entrega condicional – precisamente sujeita à apreciação do Tribunal – dos valores da renda, por exemplo, mediante a utilização do

mecanismo da consignação em depósito (cfr. artigos 841.º e ss. do CC e artigos 916.º e ss. do CPC).

Do mesmo modo, não dão conta os factos provados que tenha ocorrido alguma outra situação justificativa do comportamento de não pagar o valor da comunicada atualização, v.g., casos em que o senhorio e inquilino divergem a certa altura sobre qualquer aspeto de pagamento da renda distinto do montante ou em que há mora accipiendi.

Nos termos do artigo 334.º do Código Civil, “é ilegítimo o exercício de um direito quando o titular exceda, manifestamente, os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes e pelo fim social ou económico desse direito”.

Na contestação, os Réus alegaram a existência de um comportamento abusivo por parte dos Autores, sustentando que estes, “invocando como fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, a falta de pagamento das rendas por parte da 1.ª Ré, bem sabendo que elas foram liquidadas, actu[a]m, portanto, com manifesto abuso de direito, na modalidade de ‘venire contra factum proprium’”. Tal argumentação reconduzia-se, contudo, à já apreciada questão do valor da renda efetivamente devida, sendo certo que, mesmo na hipótese de improcedência da pretensão dos Autores, não se vislumbra a existência de um comportamento abusivo, muito menos na modalidade invocada.

De todo o modo, a apreciação do eventual abuso de direito no exercício da pretensão de resolução contratual constitui matéria de conhecimento oficioso por parte do Tribunal, entendimento este reiteradamente afirmado pela jurisprudência. Com efeito, “O abuso do direito é de conhecimento oficioso, pelo que deve ser objecto de apreciação e decisão, ainda que não invocado” (cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 11-12-2012, Processo 116/07.2TBM CN.P1.S1, rel. FERNANDES DO VALE).

No mesmo sentido, decidiu o Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 28-02-2019 (Processo 248015/09.2YIPRT.G1, rel. PURIFICAÇÃO CARVALHO), nos seguintes termos: “A apreciação e decisão quanto à existência de abuso do direito não depende de expressa invocação pelas partes, por se tratar de questão de direito (art. 664.º, 1.ª parte do CPC) e de matéria de interesse e ordem pública, sendo, pois, permitido o seu conhecimento oficioso. Todavia, a pronúncia oficiosa sobre tal matéria pressupõe que ao tribunal se deparem factos que manifestamente apontem para a verificação de um ilegítimo exercício do direito acionado, ou seja, não tendo a questão do abuso do direito sido suscitada pelas partes, apenas se imporá ponderar quando a matéria de

facto revele a necessidade de convocar os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim económico ou social, em ordem a determinar se o titular do direito o vem exercer, excedendo manifestamente tais limites, em clamorosa ofensa do sentimento jurídico socialmente dominante”.

Em anotação ao referido preceito legal, Almeida Costa refere que (Direito das Obrigações; 5.^a ed., 1991, p. 65): “Como se verifica, o nosso legislador aceitou a concepção objectiva do abuso de direito. Não é preciso que o agente tenha consciência da contrariedade do seu ato contrário à boa fé, aos bons costumes ou ao fim social ou económico do direito exercido. Basta que na realidade esse ato se mostre contrário. Exige-se, todavia, um abuso nítido: o titular do direito deve ter excedido manifestamente esses limites impostos ao seu exercício. A lei refere-se ao exercício de direitos - o caso paradigmático de actuação do instituto. A sua letra, portanto, não abrange imediatamente quaisquer hipóteses de inércia ou omissão de exercício que possam também considerar-se abusivas. Mas parece que isso não deve constituir obstáculo insuperável, contanto que se encontrem soluções do segundo tipo clamorosamente ofensivas da boa fé, dos bons costumes ou do fim social e económico do direito (...)”.

Menezes Cordeiro sustenta que o artigo 334.º do Código Civil consubstancia a codificação de diversas figuras típicas de comportamentos abusivos identificadas pela doutrina germânica (Da Boa-Fé no Direito Civil, 1997, pp. 717-718). Desenvolvendo amplamente o instituto, o mesmo Autor identifica, no Tratado de Direito Civil Português (Vol. I, Almedina, Coimbra, 1999, pp. 199 a 213), seis modalidades características do abuso de direito, a saber: a “exceptio doli”; o “venire contra factum proprium”; as “inalegabilidades formais”; a “supressio” e a “surrectio”; o “tu quoque”; e o “desequilíbrio no exercício”.

O abuso do direito pressupõe a existência de um direito (seja direito subjetivo, seja mero poder legal), verificando-se o excesso no modo como esse direito é exercido. A sua nota essencial reside, assim, na utilização do poder jurídico para a prossecução de interesses que extravasam o fim próprio do direito ou o contexto normativo do seu exercício (cfr. Castanheira Neves, Questão de Facto, Questão de Direito, I-513 e sgs.; Cunha de Sá, Abuso do Direito, Lisboa, 1973, pp. 451 e sgs.; A. Varela, Abuso do Direito, Rio de Janeiro, 1982 e Código Civil Anotado, vol. I, 3.^a ed., anot. ao art. 334.º CC; Galvão Telles, Direito das Obrigações, 3.^a ed., p. 6).

Nos termos dos artigos 334.º e 342.º do Código Civil, o abuso de direito exige a alegação e prova de circunstâncias excepcionais relativas ao seu exercício, ónus que recai sobre o demandado.

As consequências do abuso de direito equiparam-se às de um ato ilegítimo, podendo originar obrigação de indemnizar, nulidade nos termos gerais do artigo 294.º do Código Civil, legitimidade de oposição, ou ainda o alongamento de prazos de prescrição ou de caducidade (cfr. Vaz Serra, in Revista de Legislação e Jurisprudência, ano 107.º, p. 25).

Antunes Varela sublinha que a condenação por abuso de direito se reserva para situações em que é “clamorosa, sensível, evidente a divergência entre o resultado de aplicação do direito subjetivo (...) e alguns valores impostos pela ordem jurídica”, esclarecendo que o artigo 334.º do Código Civil apenas se dirige a casos de contradição manifesta (in R.L.J., Ano 128.º, p. 241).

Por seu turno, Castanheira Neves caracteriza o abuso de direito como um limite normativamente imanente dos direitos subjetivos, verificando-se o comportamento abusivo quando são ultrapassados os próprios limites normativo-jurídicos do direito exercido (Questão-de-facto-questão-de-direito, p. 526, nota 46).

Segundo Coutinho de Abreu, “há abuso de direito quando um comportamento, aparentando ser exercício de um direito, se traduz na não realização dos interesses pessoais de que esse direito é instrumento e na negação de interesses sensíveis de outrem” (Do Abuso de Direito, Almedina, Coimbra, 1999, p. 43).

Baptista Machado defende que o julgador deve, em primeiro lugar, apreciar a existência do direito invocado, apenas sendo legítimo apreciar o seu eventual exercício abusivo após concluir pela sua existência (in Parecer publicado na C.J., Ano IX, Tomo 2, p. 17).

Parte da doutrina afasta a possibilidade de aplicação do abuso de direito a direitos potestativos, como sucede com o direito de resolução contratual (cfr. Coutinho de Abreu, ob. cit., pp. 71 a 73). Todavia, posições doutrinárias mais recentes admitem a intervenção do instituto também na fase patológica do contrato, entendendo que o exercício do direito de extinção contratual pode revelar-se abusivo quando prossegue fins egoísticos ou ilícitos, com prejuízo injustificado da contraparte ou da coletividade (cfr. Renata Cristina Obici, *Relativização do Direito Potestativo Extintivo à Luz da Teoria do Abuso do*

Direito, Curitiba, Centro Universitário de Curitiba, Brasil, 2008, p. 137, tese igualmente disponível em https://dominiopublico.mec.gov.br/pesquisa/PesquisaObraForm.do?select_action=&co_autor=68823).

No caso concreto, não se apuram factos que permitam concluir pela existência de qualquer comportamento abusivo. A condenação dos Réus no pagamento das rendas em falta não elimina nem esvazia o sentido da pretensão de despejo, sendo ambas as consequências cumuláveis nos termos legalmente previstos. O recebimento das rendas vencidas não implica a perda de interesse nem a inutilidade superveniente da pretensão resolutiva.

No âmbito do arrendamento urbano, e especificamente quanto à ação de despejo fundada na falta de pagamento de rendas, a jurisprudência tem admitido que, em determinadas circunstâncias, o exercício desse direito possa configurar abuso de direito, como sucedeu nos Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 21-11-2019 (Processo 1668/17.4T8PVZ.P1.S1, rel. BERNARDO DOMINGOS) e do Tribunal da Relação do Porto de 10-11-2009 (Processo 456/08.3TBPFR.P1, rel. HENRIQUE ANTUNES), atendendo ao reduzido valor do incumprimento.

Em outros casos, porém, concluiu-se pela inexistência de abuso, como no Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 19-12-2012 (Processo 3351/10.2TBGDM.P1, rel. ARISTIDES RODRIGUES DE ALMEIDA).

Na situação sub judice, o montante em causa, quer em termos absolutos, quer atendendo à economia global do contrato e ao valor mensal da renda, não pode ser considerado irrelevante ou insignificante, apresentando relevo bastante para justificar o exercício do direito de resolução.

Os AA, ao demandar não atuaram, pois, em abuso de direito, exercendo antes o respectivo direito dentro dos limites admissíveis.

Como tal, não estando pagas quer a integralidade da renda vencida a 1.3.2024, quer qualquer parte das rendas vencidas a 1.4.2025 e 1.5.2024, os RR. são devedores de prestações a título de renda, no montante total de € 1.287,77 (€ 196,47 + € 545,65 + € 545,65).

Já se viu estarem preenchidos os requisitos legais previstos para a peticionada resolução do contrato, nos termos do art.º1083º/4 do C.C.

Acresce o direito aos montantes em falta, como peticionado[3].

III.

Concede-se provimento ao Recurso e, revogando-se a sentença recorrida, reconhecendo os AA. como proprietários do imóvel identificado nos autos, declara-se a resolução do contrato de arrendamento que o teve por objeto, condenando os RR. a desocupar o arrendado e a entregá-lo aos AA., seus donos, devoluto de pessoas e bens. Mais se condenam os RR no pagamento aos AA. do montante de € 1.287,77, acrescido de juros de mora à taxa legal dos juros das obrigações civis, desde a citação e até integral pagamento.

Custas da acção e do Recurso pelos RR.

Notifique.

Porto, 12 de Fevereiro de 2026

Relatora: Isabel Peixoto Pereira

1º Adjunto: João Venade

2º Adjunto: Carlos Carvalho

[1] Ressalvado já apenas o conhecimento de um regime compensatório atinente a uma anterior modificação/restricção da possibilidade de aumento das rendas nos arrendamentos habitacionais, que se admite não ser cognoscível nem também assumidamente de abono inter normativo no sentido da interpretação propugnada.

[2] Nem os RR, à cautela, depositaram condicionalmente o valor em falta, sequer em sede de purgação da mora nestes autos, assumindo, pois, o risco do entendimento que agora se explanou.

[3] Visto o princípio do pedido, no que aos juros de mora concerne.