

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 801/26.0T8LRS-A.L1-2

Relator: PEDRO MARTINS
Sessão: 05 Março 2026
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: IMPROCEDENTE

ARRESTO **DIREITO DE CRÉDITO**

RECEIO DE PERDA DA GARANTIA PATRIMONIAL

ARRENDAMENTO COMERCIAL **DENÚNCIA**

Sumário

Sumário:

I\ É inadmissível a “denúncia imotivada, pelo senhorio, nos contratos de arrendamento comercial com prazo certo.”

II\ É nula (art. 294 do CC), a cláusula num contrato de arrendamento comercial com prazo certo que preveja a denúncia imotivada, pelo senhorio.

III\ Um crédito que, em 85%, resulte de uma denúncia ilícita não pode servir de base a um arresto.

IV\ E a parte aproveitável, de 15% está garantida por uma caução, pelo que, nem que fosse por isto, não se poderia falar, em relação a ela, do receio justificado de perda de garantia patrimonial.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa os juízes abaixo identificados:

Lidl & Companhia requereu contra Trevo Soberano, Lda., procedimento cautelar visando o arresto de uma série de bens da requerida para garantir o pagamento de uma dívida de 142.664,67€.

Para tanto alega, em suma, que: instaurou contra a requerida ação declarativa para despejo do imóvel arrendado e para cobrança, entre o mais, das rendas (que deixaram de ser pagas depois da denúncia do contrato), bem como para

pagamento de uma indemnização (que já vai em 121.872,68€) devida pela mora na desocupação do locado (do dobro do valor da renda), acção que se encontra a correr termos nos autos principais; a acção está fundada na extinção de um contrato de arrendamento do prédio urbano celebrado entre ambas em 16/02/2022, no âmbito do respectivo objeto comercial, contrato de arrendamento para fins não habitacionais, pelo prazo de 15 anos, renovando-se por períodos sucessivos de 5 anos, contra o pagamento de uma renda mensal que, no ano de 2025, se fixava em 9.471,97€, sendo a arrendatária igualmente responsável, a partir da data da entrega do locado, por todas as despesas respeitantes ao mesmo, como sejam as respeitantes ao abastecimento de água, eletricidade e demais serviços ou fornecimentos complementares ou afins que venha a contratar em seu nome (e que nunca pagou desde o início do contrato, o que dá uma dívida de 6 594,32€); a requerente enumera a seguir uma série extensa de factos que justificam, segundo ela, o receio de perda de garantia patrimonial de tal crédito; o crédito resulta da extinção do contrato por denúncia imotivada, comunicada por carta datada de 25/02/2025, com efeitos a partir de 25/06/2025; a possibilidade da denúncia resulta da cláusula 15.^a do referido contrato (1\ Qualquer uma das partes poderá a todo o momento denunciar livremente o presente contrato, mediante comunicação escrita nesse sentido, enviada à parte contrária, com antecedência não inferior a 120 dias sobre a data em que pretende a cessação do contrato) e o disposto no artigo 1110/1 do CC.

Tal requerimento foi liminarmente indeferido porque, na síntese da requerente, que se aproveita, esta não teria “alegado factos concretos susceptíveis de preencher o requisito do *periculum in mora*, qualificando as alegações como meras conjecturas.” Mas o despacho acrescenta, para além do mais, a referência à existência de uma caução de 25.000€.

A requerente recorre deste despacho para que seja revogado e substituído por outro que admita o procedimento cautelar e ordene os ulteriores termos do processo, entendendo, em síntese deste TRL, que: (i) o tribunal *a quo* incorreu em erro de julgamento de Direito ao interpretar o conceito de “justo receio de perda da garantia patrimonial” (art. 391/1 do CPC) de modo a exigir a prova de actos de dissipação já consumados ou de uma intenção dolosa predeterminada, desvirtuando a natureza preventiva da tutela cautelar; e (ii) se verificam todos os pressupostos para o prosseguimento dos autos: a probabilidade séria da existência do crédito (já reconhecida indiciariamente no despacho sob recurso) e o justo receio de perda da garantia patrimonial, este último sustentado na opacidade das contas, na confissão de dívida, na natureza volátil dos bens e na estrutura societária do devedor. A requerente não põe a causa a existência da caução de 25.000€.

*

Questão a decidir: se o requerimento não devia ter sido liminarmente indeferido.

*

Apreciação:

O requerimento foi bem indeferido, embora parcialmente por outra razão, qual seja, a manifesta inexistência do direito de crédito que se pretende acautelar. [a propósito do qual, o que despacho recorrido disse, não foi bem o invocado pela requerente, mas sim que: “mesmo que se aceite indiciada a existência de aventado crédito a favor da requerente (decorrente de alegado e imputado incumprimento de contrato arrendamento, após comunicação da sua denúncia - ainda que com admissível discussão quanto à sua validade, como adiantado pela própria requerente)” - sendo que o despacho ainda acrescenta mais à frente: “sendo certo que, como é do conhecimento funcional do tribunal, já em 22/07/2025, [a requerente] apresentou requerimento de despejo, no BAS - que veio a ser remetido à distribuição pelo Juízo Local Cível de Loures - Juiz 3, após a apresentação de oposição pela requerida, com decisão de conhecimento de erro na forma de processo.”].

Isto porque o arrendamento para fins não habitacionais com prazo certo não pode ser denunciado nos termos do art. 1101 do Código Civil, como resulta do disposto nesse artigo e nos artigos 1110-A e 1110 do CC (neste sentido, já o ac. do TRL de 09/05/2019, proc. [27494/18.5T8LSB.L1-2](#), subscrito pelo relator do actual, embora com referência à redacção daqueles artigos na versão da Lei 31/2012, de 14/08), pois que esse direito, de denúncia, existe apenas para os contratos de duração indeterminada (sendo esta a epígrafe da subdivisão II que engloba os artigos 1099 a 1104 do CC).

Veja-se:

Artigo 1110.º

Duração, denúncia ou oposição à renovação

1\ As regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes, aplicando-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação, sem prejuízo do disposto no presente artigo e no seguinte.

Artigo 1110.º-A

Disposições especiais relativas à denúncia e oposição da renovação pelo senhorio

1\ Nos contratos de arrendamento não habitacional, o senhorio apenas pode denunciar o contrato nos casos previstos nas alíneas b) e c) do artigo 1101.º

[...]

Subdivisão II

Contrato de duração indeterminada

[...]

Artigo 1101.º

Denúncia pelo senhorio

O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:

[...]

Ou seja os casos do art. 1101 do CC estão subordinados ao facto de respeitarem a um contrato de duração indeterminada. E o direito de denúncia a que se referem os artigos 1110 e 1100-A do CC é essa denúncia de contratos de duração indeterminada.

Assim, Fernando de Gravato Morais, no Manual de Arrendamento Comercial, Editoria D'Ideias, 2024, páginas 240 a 242, explica detalhadamente “a (inadmissibilidade da) “denúncia imotivada, pelo senhorio, nos contratos de arrendamento comercial com prazo certo”, concluindo pela nulidade de uma cláusula que a previsse, nulidade decorrente do art. 294 do CC (negócios celebrados contra a lei); em síntese: o regime da denúncia é incompatível com os contratos com prazo certo. O princípio da liberdade de modelação do conteúdo do contrato não se pode sobrepor ao regime privatista da denúncia, de interesse e ordem pública. Os interesses do locador podem ser acautelados pela via da celebração de contratos com prazo curto. Ao abrigo dos artigos 1095 e seguintes do CC, não se prevê a possibilidade de o senhorio “denunciar” a todo o tempo o contrato do arrendamento o que é sintomático quanto à intenção do legislador da não admissibilidade da denúncia. As partes convencionaram uma duração específica para o contrato pelo que a denúncia *ad nutum* configuraria uma entorse ao princípio da pontualidade no cumprimento. Os interesses do arrendatário não se encontrariam bem tutelados caso se admitisse a invocação da denúncia nos contratos com prazo certo. Tudo em coerência com o defendido pelo autor no estudo anterior sobre a denúncia imotivada do contrato de arrendamento urbano, publicado nos Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Heinrich Ewald Hörster, Almedina, Dez2012, páginas 241 a 259.

E depois, nas páginas 250 a 261 do referido Manual trata da denúncia imotivada, pelo senhorio, nos contratos de arrendamento comercial, mas apenas nos de duração indeterminada.

Sem sequer discutir a questão, Jorge Pinto Furtado, Comentário ao RAU, 3.ª edição, 2021, Almedina, na pág. 780, na anotação ao art. 1110-A escreve: “A denúncia referida na epígrafe reporta-se unicamente, como aí se especifica, àquela que o senhorio opõe ao arrendatário no contrato de arrendamento

urbano de duração indeterminada.” E depois, quando analisa a denúncia a que se refere o art. 1110 do CC, é da denúncia dos contratos de arrendamento de duração indeterminada que trata (anotação 6, págs. 775-779).

Também Menezes Cordeiro, na anotação 3 do art. 1110.º-A do CC começa logo por esclarecer que “o n.º 1 está gizado para os arrendamentos não habitacionais de duração indeterminada, embora sem o dizer; para os de termo certo, o art. 1101-b-c não tem aplicação. [...]” (CC comentado, III, CDIP/FDUL/Almedina, 2024, pág. 621).

E Maria João Vasconcelos, começa a anotação ao art. 1110.º-A do CC, dizendo “Relativamente aos contratos de duração indeterminada [...]” (Comentário ao CC, Direito das Obrigações, Contratos em especial, UCP/FD/UCP Editora, 2023, pág. 549).

Ora, no caso, o contrato de arrendamento é um contrato com prazo certo. Pelo que a requerente não o podia denunciar nos termos da cláusula 15 do contrato e art. 1110/1 do CC.

Pelo que, do crédito invocado, de 142.664,67€, a requerente não tem direito a 85,43% (121.872,68€) dele, já que esta parte diz respeito a uma indemnização pela mora na restituição da coisa locada na sequência da denúncia a que a requerente não pode ter direito. E o direito à indemnização pela mora na sequência de uma invocada extinção do contrato por denúncia não se pode converter, neste processo, num crédito pelas rendas que subsistirão depois da constatação da ilegitimidade da denúncia.

E outra parte [de 14.197,67€ (isto é: 9,95%)] daquele crédito diz respeito a uma renda e meia deixada de pagar na sequência da denúncia ilícita da requerente.

Os restantes 4,62% dizem respeito a alegadas dívidas que foram surgindo desde o início do contrato, há mais de 4 anos, e que a requerente não diz ter tentado cobrar antes.

Ora, toda a extensa série de razões em que a requerente baseia o seu receio de perda da garantia do seu crédito perde qualquer consistência, se se tiver em conta o diminuto valor do crédito da requerente que pode ser considerado legítimo, embora surgido depois de uma denúncia ilícita (os 9,95% do crédito).

Tal como perde razão de ser o principal esteio da argumentação, baseado no aumento exponencial da dívida que a requerente esperava que fosse, ao fim de 2 anos, de mais de 450.000€. No caso, o crédito lícito da requerente não poderá, ao longo do processo, ultrapassar os 15% do crédito já invocado. Para além disso, esta parte do crédito está coberta por uma caução de 25.000 €, pelo que, também por aqui, não se justificaria o arresto, por não se poder falar num receio justificado da perda da garantia patrimonial.

*

Pelo exposto, julga-se improcedente o recurso, mantendo-se o despacho recorrido, embora parcialmente por outras razões.

A requerente perde a taxa de justiça paga como impulso para o recurso.

Lisboa, 05/03/2026

Pedro Martins

António Moreira

Inês Moura