jurisprudência.pt

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 4050/15.4T8ALM.L1-8

Relator: RUI MOURA
Sessão: 18 Maio 2017
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: IMPROCEDENTE

ARRENDAMENTO **DENÚNCIA**

Sumário

– A arrendamento com início em 1 de Fevereiro de 2012 são aplicáveis as alterações introduzidas ao Código Civil e à Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, pela Lei nº 31/12, de 14 de Agosto, em sede de denúncia por parte do arrendatário.

(Sumário elaborado pelo Relator)

Texto Parcial

Acordam em Conferência os Juízes , do Tribunal da Relação de Lisboa.

I–RELATÓRIO:

A... e esposa C... intentaram a 30 de Abril de 2015 acção declarativa de condenação com processo comum contra L..., maior, J... e esposa G..., alegando factos, aduzindo razões de direito e, relativamente ao contrato de arrendamento para habitação que, como senhorios, celebraram com o 1º Réu, tendo como fiadores os 2º e 3º Réus, com início em 1-2-2012, e cujas chaves foram entregues em 30-8-2013, aceitam ter sido denunciado, mas sem que fosse cumprido o período de pré-aviso previsto na lei, concluíram pela condenação solidária dos Réus a pagarem
- a título de rendas vencidas e não pagas € 1.575,00,
- a título de penalização pela mora € 787,50,

- a título de custo da reparação de anomalias € 1.531,35,
- a título de despesas com a preparação do processo e honorários de advogado € 1.250,00.

O Réu Luís contestou.

Os Autores responderam à defesa por excepção.

A causa foi saneada, instruída e decidida.

Os Réus foram a final condenados a pagar aos Autores a quantia de € 1.732,50 (correspondente à renda de Setembro de 2013, no valor de € 350,00, a 4 meses de rendas, relativas ao pré-aviso em falta, no valor de € 1.260,00, e a uma indemnização de 50% sobre o valor da renda de Setembro de 2013, nos termos do artigo 1041º, 1 do CC, i. é. € 157,50), a que acresce o valor do custo da pintura das paredes do quarto e da sala, a liquidar através do incidente próprio.

Os Réus foram absolvidos do mais peticionado.

Na sentença deram-se como provados os seguintes factos:
- dos assentes -
A)–
Os Autores deram de arrendamento a fracção autónoma designada pela letra " X" correspondente ao 3° andar, letra C, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito na rua Carolina Michaelis, n° 3, da Urbanização de Cinzaparque, freguesia do Feijó e inscrito na respectiva matriz sob o artigo n° 3219 (art. 1 ° da p.i.).
B)–
Por acordo de 11/01/2012, os Autores deram de arrendamento, para habitação, ao primeiro Réu, a referida fracção, pelo prazo de 5 anos, com início em 01/02/2012, renovável por sucessivos períodos de 3 anos e pela renda mensal de € 315,00 (art. 2° da p.i.).
C)–
Devendo a referida renda ser paga através dos CTT, contra recibo emitido informaticamente pela procuradora dos Autores, a sociedade "S... Lda. e, na sua falta, directamente nos escritórios da mesma procuradora, na Alameda António Sérgio, N° 22 - 5° B, Miraflores, 1495 - 132 Algés (art. 3° da p.i.).
D)–
O Réu locatário entregou as chaves do locado em 30/08/2013 (art. 4° da p.i.).

E)–
O Réu L... pintou de vermelho uma pequena faixa numa das paredes da sala (artigo 28° da contestação).
F)–
O Réu L... pintou as paredes do quarto da cor bege, fez furos para pendurar objectos e colocou revestimento de vinil no pavimento da cozinha (assentada - fls. 95 verso).
G)–
A cláusula 24ª do Contrato de arrendamento (fls. 20-22, 25 verso - 27 e 100) tem a seguinte redacção:"*O inquilino e* os *fiadores estão obrigados a pagar solidariamente ao senhorio, a título de cláusula penal, a quantia de € 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta euros) para compensação das despesas de preparação do processo e de patrocínio judiciário, a qual é actualizada automática e anualmente por aplicação do índice de crescimento de preços no consumidor, publicado pelo instituto Nacional de Estatística ou por outra instituição que substitua este, sempre que, verificando-se valores em dívida, e após terem sido interpelados por carta, para efectuarem o seu pagamento, no prazo de 10 dias, e não o tendo feito, o senhorio tenha de recorrer a tribunal para fazer valer algum dos direitos que lhe assiste. Esta cláusula, tal como as outras foi explicada ao inquilino e fiadores, que ficaram cientes do seu conteúdo e o aceitaram.* ".
- dos saídos do julgamento -
1)–
O R. locatário recebeu o locado no estado indicado no documento intitulado "Auto de Entrada", e que consta de fls. 8 verso dos autos (artigo 9° da p.i.).
2)–
O Réu locatário restituiu o locado com as "anomalias" referidas nas alíneas E) e F) dos factos assentes (provado apenas do art. 11 ° da p.i.).
3)–
Por carta datada de 27 de Maio de 2013, e que consta de fls. 61 dos autos, o Réu, através da sua mandatária, comunicou ao Autor (mais precisamente à empresa S... Lda., enquanto representante do Autor), a denúncia do contrato de arrendamento que havia celebrado em Fevereiro de 2012 (art.° 10° da contestação).
4)–
Na referida carta, o Réu comunicava que pretendia proceder à entrega do locado no final do mês de Agosto e, pese embora não se cumprisse após esta comunicação o prazo de 120 dias de aviso prévio, o valor pago a título de caução serviria como pagamento da indemnização do período de pré-aviso em falta, de 30 ias (artigo 11 ° da contestação).

5)–
Em resposta a esta carta veio a representante do Autor solicitar que a mandatária do Réu facultasse cópia da procuração que legitimasse o pedido de denúncia do contrato, referindo ainda que ao caso se aplicava o NRAU e que se não fossem cumpridos os prazos o inquilino estava obrigado ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta documento de fls. 62 (art. 13° da contestação).
6)–
Por carta datada de 2 de Junho de 2013 foi remetida cópia de procuração com a correspondente ratificação por parte do Réu, do pedido de cessação do contrato de arrendamento - documento de fls. 62 verso e 63 (art. ° 14° da contestação).

Inconformado, recorre o Réu locatário, L..., recurso admitido como de apelação, a subir nos próprios autos, imediatamente e efeito meramente devolutivo.

Alega o Apelante, concluindo:

A)–Em 2 de Fevereiro de 2012 o Recorrente celebrou um contrato de arrendamento para habitação com prazo certo, pelo período de 5 anos, mediante pagamento de uma renda mensal de € 315,00.
B)–Por carta datada de 27 de Maio de 2013, o Recorrente, através da sua mandatária, comunicou ao Recorrido na pessoa do seu representante S... Lda. a denúncia do contrato de arrendamento que havia celebrado em 2 de Fevereiro de 2012.
C)–O contrato de arrendamento para habitação foi celebrado em 2 de Fevereiro de 2012, ainda na vigência da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro.
D)–Em 14 de Agosto de 2012 é publicada a Lei nº 31/2012 que introduziu alterações ao Regime do Arrendamento Urbano.
E)–A Nova Lei do Arrendamento Urbano entrou em vigor a 12 de Novembro de 2012, 90 dias após a sua publicação.
F)–Quando a Nova Lei do Arrendamento Urbano entrou em vigor - a 12 de Novembro de 2012 o prazo para denuncia do contrato por parte do Recorrente já se havia completado, isto porque este, celebrou o contrato de arrendamento para habitação em 2 de Fevereiro de 2012, por isso, a partir de Agosto de 2012 já tinha decorrido o prazo de seis meses a que alude o nº 2 do artigo 1098º do C. Civil, podendo o Recorrente, a partir desta data, denunciar o contrato de arrendamento a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência de 120 dias, dado a duração do contrato

celebrado.
G)–Aquando da entrada em vigor do Novo Regime do Arrendamento Urbano - 12 de Novembro de 2012 - o Recorrente já tinha adquirido na sua esfera jurídica o direito de poder denunciar o contrato de arrendamento para habitação Tendo o direito do Recorrente a denunciar o contrato de arrendamento a todo o tempo produzido já os seus efeitos no âmbito da lei anterior, este direito deve ser respeitado.
H)–Pelo que, na situação concreta não deverá ser aplicado o Novo Regime do Arrendamento Urbano em matéria de denúncia do contrato de arrendamento para habitação uma vez que já se haviam produzido os efeitos da anterior lei e estes devem ser respeitados.
I)–A carta subscrita pela mandatária do Recorrente para o efeito mandatada por este, procedendo à denúncia do contrato de arrendamento, enviada ao Recorrido, sob registo e com aviso de recepção, e por aquela recebida - vide factos provados - cumpre todos os requisitos formais da comunicação de denúncia do contrato conforme artigo 9º n.º 1 e 2.
j)–Pelo que, em face da denúncia do contrato de arrendamento efectuada em 27 de Maio de 2013, o contrato cessaria 120 dias após a comunicação do arrendatário, o que significa que o contrato de arrendamento para habitação cessou em Setembro de 2013.
Conclui por ser dado provimento ao presente recurso devendo ser alterada a decisão proferida em conformidade.

Não contra-motivam os Autores.

Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

II–ENQUADRAMENTO JURÍDICO.
Pelas conclusões das alegações do recurso se afere e delimita o objecto e o âmbito do mesmo.
“Questões” são as concretas controvérsias centrais a dirimir.

III–OBJECTO DO RECURSO.
A questão que se coloca ao julgador através da presente apelação é saber se ao arrendamento urbano para fins habitacionais dos autos, celebrado pelas partes em 11 de Janeiro de 2012, e com início em 1 de Fevereiro de 2012, são – ou não – aplicáveis as alterações introduzidas ao Código Civil e à Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, pela Lei nº 31/12, de 14 de Agosto, vigente desde 12 de Novembro de 2012, nomeadamente em sede de denúncia do arrendamento pelo arrendatário, prazos, forma e efeitos.

IV–MÉRITO DO RECURSO.
A Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, revogou o Regime de Arrendamento Urbano (RAU) aprovado pelo DL nº 321-B/90, de 15 de Outubro, e aprovou o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU).
A Lei nº 6/2006 entrou em vigor a 27 de Junho de 2006.
O contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais dos autos, foi celebrado pelas partes em 11 de Janeiro de 2012, para vigorar a partir de 1 de Fevereiro seguinte.
Olhando o contrato dos autos, cfr. fls. 20 e ss, as partes submeteram o mesmo ao regime da Lei nº 6/2006, do Código Civil, e das cláusulas que subscreveram.
O contrato foi *celebrado com prazo certo nos termos dos artigos 1095º a 1098º do Código Civil, para vigorar pelo prazo de 5 anos com início em 1 de Fevereiro de 2012, o qual se considera automaticamente renovado por sucessivos períodos de 3 anos, se o locador ou o locatário se não opuserem à renovação pela forma e prazo legais.* Cfr. cláusula 3ª do contrato a fls. 20 verso.
Mais estipularam as partes nessa cláusula que *a denúncia do contrato pelo inquilino terá de ser feita por carta registada com aviso de recepção expedida por forma a chegar ao locador com a antecedência mínima de 120 dias do termo pretendido do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.*

Como e sabe aos contratos é aplicável em regra o regime jurídico vigente à época da sua celebração.
As partes submeteram o contrato urbano de arrendamento para habitação dos autos às regras dos artigos 1095º a 1098º do Código Civil.
Atenta a redacção dos artigos 1094º e 1095º do CC, trata-se de um contrato com prazo certo, por cinco anos, renovável por sucessivos períodos de prazo certo com a duração de dois anos, por oposição a contratos de duração indeterminada.
Tanto senhorio como inquilino podem impedir a renovação automática do contrato. A este instituto se referem os artigos 1096º a 1098º do Código Civil.
A oposição à renovação é, por natureza, um instituto específico dos contratos dotados de prorrogação automática; logo, quanto ao arrendamento de prédios urbanos, é privativo dos contratos com prazo certo. Cfr. Pinto Furtado, in Manual de Arrendamento Urbano, 4ª ed. actualizada, vol. II, Almedina, pág. 899.
Porém a lei, agora nos artigos 1099º a 1104º do Código Civil fala igualmente

de *denúncia*.
Denúncia *em sentido técnico* é uma forma de cessação de relações contratuais duradouras, estabelecidas por tempo indeterminado.
Cfr. Pedro Romano Martinez in Da Cessação do Contrato, 2ª ed., Almedina, pág. 333.
Cfr. Leis do Arrendamento Urbano Anotadas, coordenação de Menezes Cordeiro, 2014, Almedina, pág. 301.
Mas adianta Pinto Furtado - obra referida, pág. 905 – na actual terminologia legal, *denúncia* abrange a mesma realidade que no direito anterior se designava por *revogação unilateral*. Cfr. autor e obra referidos, pág. 905. Este instituto da denúncia, agora com este sentido, é também aplicável aos *contratos novos* (após o RAU de 90) de *arrendamento habitacional* nas situações *de duração indeterminada* e ainda nas situações de *arrendamento com prazo certo.* Cfr. autor e obra referidos, pág. 907.
No actual direito positivo, a denúncia para os contratos de duração indeterminada, no que se entendia por revogação unilateral, é regida nos artigos 1099º a 1104º do Código Civil.
Relativamente aos arrendamentos habitacionais com prazo certo, vigora o instituto da oposição à renovação, com sede no artigo 1098º, 1 e 2 do CC, e vigora o instituto da denúncia, no que se entendia por revogação unilateral, com sede no artigo 1098º, 3 e 5 do Código Civil, ambos de natureza imperativa.
O contrato dos autos, tinha prazo certo, e renovava-se a partir de 1 de Fevereiro de 2017, uma vez decorridos 5 anos de vigência, caso não operasse oposição à renovação.
Por carta datada de 27 de Maio de 2013, e que consta de fls. 61 dos autos, o Réu locatário, através da sua mandatária, comunicou ao Autor (mais precisamente à empresa S.... Lda., enquanto representante do Autor), a denúncia do contrato de arrendamento que havia celebrado em Fevereiro de 2012.

Pergunta-se:
Com esta comunicação podia pretender o Réu locatário actuar a oposição à renovação do contrato, ou a denúncia, previstas nos artigos 1096º a 1098º do Código Civil?
Vejamos.
O artigo 1098º do CC na versão da Lei nº 6/2006, de 27/02, dispunha assim:
"*Artigo 1098º*
Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário
1–O arrendatário pode impedir a renovação automática mediante comunicação

ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo do contrato.
2–Após seis meses de duração efectiva do contrato, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo pretendido do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.
3–A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta".

Porém a Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, que entrou em vigor a 12 de Novembro de 2012, veio introduzir importantes alterações designadamente no regime do arrendamento urbano para a habitação e na Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro.
O objecto da Lei nº 31/2012, conhecida por Reforma do NRAU, foi o de alterar o regime substantivo da locação, no sentido de designadamente conferir maior liberdade às partes na estipulação das regras relativas à duração dos contratos de arrendamento, o de alterar o regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor do NRAU, e criar um procedimento especial do despejo do local arrendado – artigo 1º do Anexo 2.
O artigo 1098º do CC na versão da Lei nº 31/2012, de 14/08, dispõe assim:
"Artigo 1098º - Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário
1.–O arrendatário pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:
a)–120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
b)–90 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;
c)–60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;
d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.
2.–A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.
3.–Sem prejuízo do disposto no número seguinte, decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:
a)–120 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual

superior a um ano;
b) 60 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for inferior a um ano.
4.–Quando o senhorio impedir a renovação automática do contrato, nos termos do artigo anterior, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido do contrato.
5.–A denúncia do contrato, nos termos dos nºs 3 e 4, produz efeitos no final de 1 mês do calendário gregoriano, a contar da comunicação.
6.–A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta".
A comunicação do Réu inquilino data de 27 de Maio de 2013, altura em que já vigorava o artigo 1098º do CC na versão da Lei nº 31/2012, de 14/08.
Esta versão do artigo 1098º do CC já se aplica ao contrato dos autos porque regula sobre o conteúdo da relação jurídica do arrendamento e, por isso, se aplica às relações de arrendamento já constituídas – artigo 12º, 2 do CC, 2ª parte. O legislador não estabelece qualquer impedimento a que esta interpretação ocorra, e não se vê outro argumento ou razões ponderosas para entender de modo diferente.
Aliás, quer a oposição à renovação, quer a denúncia do contrato, contêm um regime especial no arrendamento habitacional, ora justificado para dificultar a cessação do arrendamento pelo senhorio, beneficiando o inquilino, ora justificado para conferir ao vínculo contratual alguma estabilidade, levando as partes a cumprir o prazo do contrato fixado de acordo com as conveniências mútuas.
O Réu inquilino defende que ao abrigo do artigo 1098º do CC, na versão da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, já tinha adquirido na sua esfera jurídica o direito de denunciar o contrato a qualquer momento.
Mas não. O Réu inquilino não actuou nos termos do artigo 1098º do CC, na versão da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, a faculdade de denunciar o contrato nas condições, prazos e modo legalmente definidos, e que as partes haviam mantido por cláusula contratual. Com a nova redacção dada ao artigo precludiu a possibilidade de actuar ao abrigo da disposição objecto de alteração, não havendo qualquer direito, ou mesmo expectativa juridicamente tutelada de poder denunciar o contrato a todo o tempo, como defende.

<u>Mais de perto:</u>
Na carta de fls. 61 o Réu inquilino - que a ratificou - refere pretender abandonar o locado no final do mês de Agosto de 2013, muito antes do prazo

para a 1ª renovação. Não estamos pois na hipótese do nº 1 e nº 2 do artigo 1098º do CC na versão da Lei nº 31/2012, de 14/08.
Para poder actuar ao abrigo do nº 3 o Réu Inquilino só podia denunciar o contrato após a vigência de 20 meses do mesmo, e por comunicação com uma antecedência de 120 dias - artigo 1098º, nº 3, alínea a) do Código Civil.
A isto acresce que as comunicações de denúncia têm exigências de forma, designadamente a prevista no artigo 9º, nº 1 da Lei nº 6/2006 de 27 de Fevereiro: "*escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de recepção*", reiterada na cláusula 3ª do contrato, que não foi cumprida.
Retiramos que a comunicação do Réu inquilino datada de 27 de Maio de 2013, junta aos autos a fls. 61, não opera a oposição à renovação, nem a denúncia do contrato.
A igual conclusão se chegou no 1º grau.

Depois, avançou a sentença recorrida – bem – judicando que:
(…) Vale antes como denúncia a entrega das chaves ocorrida em 30/08/2013, atento o teor da cláusula 22ª do contrato celebrado: "*Se o inquilino não tiver denunciado o contrato, mas entregar ao senhorio as chaves, seja qual for a via usada para o efeito, fica expressamente acordado que esse acta vale como denúncia do contrato, continuando o inquilino obrigado ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.* (...)".
Esta denúncia só é eficaz um mês depois, ou seja, em 30 de Setembro de 2013 - artigo 1098º, nº 5 do Código Civil.
De todo o modo, resulta do disposto no referido artigo 1098º, nº 3 do Código Civil que o inquilino só pode denunciar após 20 meses de duração efectiva do contrato, ou seja, no caso concreto, após 30 de Setembro de 2013.
Consequentemente, são devidas pelos Réus quatro rendas correspondentes aos 120 dias de antecedência mínima da comunicação de denúncia, ou seja, 1.260,00€.
A este valor acresce a renda de Setembro de 2013, cujo pagamento o Réu não logrou provar, como lhe competia (artigo 342º, nº 2 do Código Civil). (…)
Os senhorios têm, por isso, direito à renda de Setembro de 2013, no valor de 315,00€ e a 4 meses de rendas, correspondentes ao pré-aviso em falta, no valor de 1.260,00€, tudo totalizando 1.575,00€.
Prossegue ainda – no que se concorda -: Assim, por força do disposto no artigo 1041º, nº 1 do Código Civil, assiste aos Autores (…) o direito a uma indemnização de 50% sobre o valor da renda de Setembro de 2013, ou seja, de uma indemnização no valor de l57,50€, a acrescer à quantia já acima referida.
Improcedem os argumentos da Apelação.

Sumariando: ao arrendamento dos autos são aplicáveis as alterações introduzidas ao Código Civil e à Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, pela Lei nº 31/12, de 14 de Agosto, em sede de denúncia por parte do arrendatário.

V-DECISÃO:

Pelo que fica exposto, decide-se neste Tribunal da Relação em julgar a Apelação improcedente, confirmando-se a decisão recorrida.
Custas pelo Apelante, o Réu locatário, L...
Valor da causa: € 5.143,85.

Lisboa, 18.5.2017.

Rui António Correia Moura
Carla Mendes
A. Ferreira de Almeida