

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 6422/10.1YYLSB-B.L1-7

Relator: CRISTINA COELHO
Sessão: 15 Novembro 2011
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: IMPROCEDENTE

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

FORMA ESCRITA

EXECUÇÃO

EMBARGOS

Sumário

I - Em embargos de terceiro, assentando a posse da embargante no contrato de arrendamento integrado em contrato de trespasse, àquela incumbe alegar e demonstrar que existe contrato de arrendamento comercial válido e eficaz, pois só assim existe posse oponível ao exequente adquirente nos termos dos artigos 1037º, nº 2 e 1285º do CC.

II - É pela lei vigente ao tempo em que o negócio é celebrado que se afere as condições de validade do contrato, designadamente as respeitantes à forma, bem como os efeitos da respectiva invalidade.

III - Em contrato de arrendamento comercial, anterior a 2000, não alegando a embargante a data de celebração do contrato e não apresentando contrato de arrendamento escrito, necessariamente têm de improceder os embargos, por falta de prova da existência do contrato de arrendamento comercial invocado, não sendo admissível à embargante fazer prova daquele através de outros meios de prova.

(Sumário da Relatora)

Texto Integral

Acordam na 7ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa

RELATÓRIO.

Por apenso aos autos de execução em que é exequente N. e executado

A., veio A., Lda., deduzir embargos de terceiro, pedindo que seja ordenada a manutenção da posse da embargante sobre o imóvel sito na Rua do , nº , freguesia do , Lisboa, e, *subsidiariamente*, caso seja, entretanto, impedida de exercer a sua posse, requer a restituição imediata da mesma.

A fundamentar o peticionado, alegou, em síntese, que:

No dia 20.10.2010, foi a embargante surpreendida por solicitador de execução para proceder à entrega do imóvel sito na Rua do ... do nº , da freguesia do... em Lisboa, na execução de que os presentes embargos são apenso.

Sucede que a embargante, desde 29.12.2000, que tem a sua sede no referido imóvel, onde exerce a sua actividade de comércio de compra, venda e troca de automóveis, peças, acessórios e máquinas em estado de uso, por força de contrato de trespasse celebrado na referida data com A., Lda..

Na sequência do referido trespasse, a embargante, na qualidade de arrendatária, passou a ocupar o imóvel e a usufruí-lo, contratou os serviços de fornecimento de energia eléctrica, água, gás e telefone, aí tem domicílio fiscal, sempre tendo pago ao senhorio as rendas, desde Janeiro de 2001 a Fevereiro de 2010.

Em 3.02.2010, o exequente adquiriu a propriedade do imóvel, por arrematação, tendo-lhe a embargante, por carta de 15.04.2010 [\[1\]](#) dado a conhecer a sua posição de arrendatária e solicitado as informações necessárias para proceder ao pagamento das rendas, e, não tendo obtido resposta, passou a consigná-las em depósito.

O arrendamento nunca foi contrariado por via extra-judicial ou impugnado judicialmente.

Concluídos os autos, foi proferido despacho que recebeu os embargos, determinou a suspensão da execução de entrega de coisa certa e ordenou a notificação dos embargados.

Notificados exequente e executado, apenas contestou o exequente, *por excepção*, invocando serem extemporâneos os embargos deduzidos, actuar a embargante em manifesto abuso de direito e litigância de má-fé, e inexistir relação de arrendamento, e *por impugnação*, propugnando pela improcedência dos embargos.

A embargante respondeu às excepções deduzidas, propugnando pela sua improcedência e pela condenação do embargado como litigante de má-fé.

Após demais processado, foi proferido despacho saneador, no qual se julgaram improcedentes os embargos deduzidos.

Não se conformando com a decisão, dela apelou a embargante, formulando, no final das suas alegações, as seguintes *conclusões*:

- a) Apesar da decisão recorrida, existe arrendamento entre a Recorrente e a Recorrida válido, estando reunidos todos os elementos, de facto e de direito, do Arrendamento Urbano;
- b) Tal relação arrendatícia resulta de um contrato de trespasse celebrado em 29.12.2000, sendo a Apelante a única possuidora - arrendatária - do prédio urbano composto por dois pisos, rés-do-chão, cave e subcave, destinados à indústria, com entrada pelo número , sito na Rua do, n.º , Freguesia de , Lisboa, inscrito na matriz predial da referida Freguesia com o n.º ;
- c) Na sequência do referido trespasse, a Apelante, na qualidade de arrendatária de todo o imóvel em causa, que ocupou, passou, desde 29.12.2000, a usar e fruir do mesmo, gozando todas as utilidades por ele proporcionadas, designadamente:
- ☒ fazendo dele sua sede;
 - ☒ para a organização de toda a sua actividade comercial, recebendo clientes, proporcionando o espaço a local de trabalho dos seus empregados;
- d) Contratando para aquele local os serviços de fornecimento de energia eléctrica, água, gás e telefone, conforme se pode constatar pelas inúmeras facturas emitidas em nome da embargante pela “EDP”, “EPAL”, “Lisboa Gás” e “PT”, nas quais vem indicada como morada da Apelante o imóvel sito na Rua do , n.º , Freguesia de, Lisboa, desde o ano de 2000 até à presente data, conforme documentos 3 a 169, juntos aos Embargos;
- e) Ali tendo o seu domicílio fiscal desde 2001, conforme se ponde constar, a título de exemplo, pelos documentos de liquidação de IRC referentes aos anos de 2001 e 2002, conforme documentos 170 e 171 juntos aos Embargos;
- f) Ali instalando e colocando todos os seus equipamentos e bens para comercializar, designadamente, o mobiliário de escritório, equipamentos informáticos e de telecomunicações, e bem assim, as viaturas que habitualmente comercializa;
- g) Sendo outrossim aquele o local onde a Embargante tem vindo a cumprir com as suas obrigações tributárias ao longo [pelo menos] dos últimos dez anos, *maxime* no respeito à liquidação periódica de IVA, conforme assim o demonstram as declarações periódicas referentes aos exercícios de 2001 a 2004 que se juntaram aos Embargos como documentos 172 a 182-E, juntos aos Embargos;
- h) Pelo arrendamento deste imóvel, a Apelante, enquanto arrendatária, sempre pagou ao senhorio as rendas mensais devidas, conforme se pode constatar pelos respectivos recibos referentes ao período de Janeiro de 2001 a Fevereiro de 2010 que se juntaram como documentos 183 a 232, nos Embargos;
- i) Pelo que, é por demais evidente que a Apelante ocupa e utiliza o imóvel sito

na Rua do , n.º , Freguesia de , Lisboa, na qualidade de arrendatária, pagando mensalmente as respectivas rendas.

j) Trata-se pois de uma relação de locação, traduzida num vínculo de natureza obrigacional, entre o locador [Apelante] e o locatário [Apelado], pelo qual o primeiro se obriga a proporcionar ao segundo o gozo temporário de uma coisa mediante retribuição, sendo a sua fonte o acordo entre as duas partes.

k) É pois irrefutável que a Apelante utiliza o espaço em apreço para o desenvolvimento da sua actividade comercial, desde há muitos anos.

l) Assim, a decisão recorrida enferma de erro de apreciação sobre a natureza e validade do contrato de arrendamento *sub judice*, violando, conseqüentemente o direito ao gozo do locado previsto, previsto nos arts. 1031.º, e 1037.º do C.C. bem como os arts. 659.º n.º 3 do CPC e 660.º n.º 2 do CPC tendo em consideração que para a fundamentação da sentença, salvo melhor juízo, não foram apreciados os factos relacionados com o recebimento das rendas e recibos, deixando de se julgar uma questão submetida à sua apreciação do Tribunal, em sede de embargos, atropelando o direito da Apelante de ver reconhecido o seu direito legítimo de arrendatária e, por outro lado também não foi feito o exame crítico das provas que cumpria ao Tribunal conhecer, nomeadamente ao decidir não ouvir as 4 testemunhas arroladas pela Apelante.

m) Mas, sem prejuízo das anteriores conclusões, o que é incontestável é que a partir de 01.05.2000 existe arrendamento urbano válido pois a partir dessa mesma data os requisitos formais de redução a escritura pública deixaram de ser exigíveis e como tal, desde tal data a relação arrendatícia é válida e eficaz sem a necessidade de contrato celebrado por escritura pública.

n) Existindo por isso uma posse formal que atribuí ao Apelante um direito real que é oponível à execução que motivou os embargos.

Termina requerendo a revogação da sentença recorrida e que se julguem procedentes os embargos.

Os embargados não contra-alegaram.

QUESTÕES A DECIDIR.

Sendo o objecto do recurso balizado pelas conclusões da recorrente (arts. 684º, nº 3 e 690º, nº 1 do CPC), as questões a decidir são:

a) Se ocorreu omissão de pronúncia;

b) Se, ao contrário do entendido, existe posse formal da embargante assente em contrato de arrendamento válido.

Cumpra decidir, corridos que se mostram os vistos.

FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO.

Na 1ª instância considerou-se que resultavam dos autos e dos autos de execução os seguintes factos:

- N. interpôs acção executiva para entrega de coisa certa, pedindo a entrega do imóvel id. nos autos, apresentando como título executivo a certidão judicial do Auto de Abertura de Propostas e despacho de adjudicação emitidos no âmbito de carta precatória nº 5197/09 que correu termos na 12ª Vara Cível de Lisboa-1ª Secção, extraída dos autos de Execução Ordinária nº .../... do Tribunal Judicial de ..., junta a fls.5 e segs. do processo de execução.
- Dá-se por reproduzido o escrito de fls.19/20 intitulado “*Contrato de trespasse*” e datado de 29.12.2000, em que constam identificados como 1ª outorgante, B., Lda.” e como 2ª outorgante “A., Lda.”, e como objecto do trespasse entre ambas o “estabelecimento comercial que integra o direito a arrendamento do prédio” id. nos autos, as instalações, utensílios e mercadorias daquele.
- Dá-se por integralmente reproduzida certidão permanente do registo comercial da embargante, de acordo com a qual, o executado A. é sócio da mesma desde 4.3.2008 e seu gerente desde 11.2.2009.
- Dá-se por integralmente reproduzida a certidão do registo predial relativa ao imóvel id. nos autos, junta a fls.374 a 382 deste Apenso [\[2\]](#).

FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO.

As questões suscitadas pela apelante resumem-se, na realidade, a uma: a de que a apelante tem a sua posse legitimada por um contrato de arrendamento válido ao contrário do decidido - decisão esta que, nos dizeres da apelante, resultou do facto do tribunal recorrido ter deixado de julgar uma questão submetida à sua apreciação, em sede de embargos, como seja a da apreciação dos factos relacionados com o recebimento das rendas e recibos.

Desde logo se dirá que, salvo o devido respeito por opinião contrária, o tribunal recorrido não deixou de apreciar qualquer das questões que lhe foram colocadas em sede de embargos, nomeadamente não deixou de se pronunciar sobre os *vários* meios de prova que foram oferecidos.

O que se verificou foi que o tribunal recorrido entendendo, de forma que fundamentou, que eventual contrato de arrendamento só seria válido se reduzido a forma escrita [\[3\]](#), concluiu que a prova do alegado arrendamento comercial só podia ser feita através da apresentação do respectivo contrato - que a embargante não apresentou (embora lhe tenha sido dada oportunidade para tal) -, não podendo “ser substituída por outra prova, como por exemplo, recibos de renda ou prova testemunhal, etc..... (cf. artº 393º, nº 1 do CC)”.

Não houve, pois, qualquer omissão de pronúncia, nem falta de análise crítica da prova, antes se tendo entendido que “aquela prova” não servia para alcançar o resultado pretendido pela embargante.

Questão diferente é a de saber se ocorre ou não erro de julgamento, por, eventualmente, o tribunal recorrido não ter feito uma correcta interpretação da lei e integração dos factos.

A sustentar a dedução dos presentes embargos, alegou a embargante a sua posse sobre o imóvel cuja entrega é requerida na execução, por ser arrendatária do mesmo, desde 29.12.2000, por força de contrato de trespasse celebrado naquela data com a executada, e na sequência do qual passou a ocupar o imóvel e a usufruí-lo, contratando os serviços de fornecimento de energia eléctrica, água, gás e telefone, aí tendo domicílio fiscal, e pagando ao senhorio as rendas, desde Janeiro de 2001 a Fevereiro de 2010, conforme documentos que juntou aos autos.

Apreciemos, pois.

De acordo com o disposto no art. 351º, nº 1 do CPC “se a penhora, ou qualquer acto judicialmente ordenado de apreensão ou entrega de bens, ofender a posse ou qualquer direito incompatível com a realização ou o âmbito da diligência, de que seja titular quem não é parte na causa, pode o lesado fazê-lo valer, deduzindo embargos de terceiro”.

Em princípio, o uso dos embargos só é facultado ao possuidor em nome próprio [\[4\]](#), só excepcionalmente se concedendo esse poder ao possuidor em nome alheio, mero possuidor precário que, embora detendo a coisa, não o faz como “animus possidendi”.

Uma dessas excepções consta do art. 1037º, nº 2 do CC que permite ao *locatário* usar, mesmo contra o locador, os meios de defesa da posse, os quais incluem a defesa através de embargos de terceiro, prevista no art. 1285º do CC.

Foi com base nestes normativos legais que a embargante deduziu os presentes embargos, alegando, precisamente, ser arrendatária do imóvel cuja entrega se requerer na execução, por força de contrato de trespasse que celebrou com a executada em Dezembro de 2000, passando a usufruir o imóvel, desde então, como arrendatária do mesmo, conforme entende que resulta demonstrado dos documentos que juntou aos autos.

A posse invocada pela embargante susceptível de fundamentar a dedução dos presentes embargos de terceiro assenta, pois, no contrato de arrendamento alegadamente transmitido à embargante por força do invocado contrato de trespasse.

No trespasse transmite-se o estabelecimento como universalidade, do mesmo podendo ou não fazer parte o direito ao arrendamento do local onde aquele se encontra instalado [\[5\]](#).

No caso em apreço o contrato de trespasse refere integrar o direito ao arrendamento, nada constando relativamente aos termos do mesmo, apenas se

dizendo que o trespasse do estabelecimento comercial integra “o direito a arrendamento de um 2º andar, 1º andar, rés do chão, cave e sub/cave com entrada pelo número ... da Rua do ..., em Lisboa”.

Assentando a posse da embargante no mencionado contrato de arrendamento, à mesma incumbia alegar e demonstrar [6] que, efectivamente, existe, contrato de arrendamento comercial *válido e eficaz*, pois só assim existe posse oponível ao exequente adquirente nos termos dos mencionados artigos [7].

A embargante alegou a existência do referido contrato.

Mas terá logrado fazer prova do mesmo ? Ou dito de outra forma, poderia fazer prova do mesmo pelos meios pretendidos ?

Sustenta a apelante que, embora não tenha sido junto aos autos o respectivo contrato de arrendamento, o que é um facto é que o arrendamento fica plenamente demonstrado pelo título de trespasse e documentação junta aos autos que comprova a utilização efectiva do arrendado com base na relação locatícia.

Assim seria, de facto, se fosse admissível a prova do contrato nos referidos termos.

Dispõe o art. 219º do CC que “a validade da declaração negocial não depende da observância de forma especial, salvo quando a lei a exigir”.

E o art. 220º do mesmo diploma legal dispõe que “a declaração negocial que careça da forma legalmente prescrita é nula, quando outra não seja a sanção especialmente prevista na lei”.

Como explicam Pires de Lima e Antunes Varela, in CC Anotado, Vol. I, pág. 196, “Este artigo 220º supõe a exigência de certa forma como elemento do negócio. Se a lei exigir a forma apenas para a prova da declaração, já o acto não é nulo, visto poder provar-se por confissão, nos termos do nº 2 do art. 364º. É preciso, no entanto, que isso resulte *claramente* da lei, como se diz neste último preceito. Há, de facto, casos em que a *forma* é, não uma condição de validade da declaração, mas um requisito apenas para que o negócio respectivo produza determinados efeitos, como sucede quanto às *exigências* prescritas na lei processual para a exequibilidade dos títulos (art. 46º do CPC). ... O art. 220º consagra explicitamente, como regra, a solução que considera as formalidades legais da declaração como formalidades *ad substantiam* (e não como meras formalidades *ad probationem*)”.

O regime dos arrendamentos para comércio, no que às exigências de forma respeita, tem sofrido ao longo dos tempos várias alterações, sendo certo, porém, que sempre se exigiu a observância de uma forma especial [8], afastando, assim, o regime geral consagrado no mencionado art. 219º. Por outro lado, à não observância da forma estipulada, nem sempre a lei

atribuiu, também, os mesmos efeitos.

Assim, dispunha o art. 1029º do CC, na redacção primitiva [9], que os arrendamentos para comércio deviam ser reduzidos a escritura pública (nº 1, al. b).

Não sendo observada esta forma, o contrato era nulo, por força das disposições conjugadas dos arts. 1029º, nº 1, al. b), 219º e 220º do CC [10], não sendo admissível a sua prova por qualquer outro meio.

O DL. nº 67/75 de 19.02, mantendo a exigência do contrato ser celebrado por escritura pública, veio acrescentar ao art. 1029º o nº 3 com a seguinte redacção: “No caso da alínea b) do nº 1, a falta de escritura pública é sempre imputável ao locador e a respectiva nulidade só é invocável pelo locatário, que poderá fazer a prova do contrato por qualquer meio” [11].

E no art. 2º do mencionado decreto-lei, estabeleceu-se que o disposto no nº 3 do art. 1029º era aplicável aos arrendamentos já existentes, mesmo que houvesse acção pendente, ainda que com despejo decretado, contando que não efectuado.

A partir de 19.02.1975 [12], só o locatário podia, pois, invocar a nulidade do contrato de arrendamento, por falta de forma - escritura pública -, e não pretendendo fazê-lo, podia fazer prova do mesmo através de qualquer meio de prova (documental, testemunhal, etc.).

O nº 3 art. 1029º do CC veio a ser revogado pelo DL. 321-B/90 de 15.10 que aprovou o RAU [13], estabelecendo este, no art. 7º, nº 2, al. a), que os arrendamentos para comércio deviam ser reduzidos a escritura pública. Esta exigência constituía formalidade ad substantiam, como vinha sendo entendido unanimemente na jurisprudência [14], pelo que a sua inobservância implica a nulidade do contrato nos termos gerais do art. 286º do CC - pode ser invocada a todo o tempo, pelo senhorio, pelo arrendatário ou por qualquer outra pessoa interessada nessa invocação, e pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal.

Sendo o contrato de arrendamento comercial nulo nos termos referidos, não é admissível a prova do mesmo por outro qualquer meio de prova (nomeadamente documento particular - recibo de renda) [15].

Pereira Coelho, in Breves Notas ao “Regime do Arrendamento Urbano”, RLJ, ano 126, págs. 198 e 199, escrevia que “Os arrendamentos para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal também devem ser reduzidos a escritura pública (art. 7º, nº 2, al. b), do RAU), independentemente do prazo por que tenham sido celebrados. Na falta de escritura são *nulos*, nos termos gerais do art. 286º do CC, pois o suprimento da inobservância da forma legal

pela exibição do recibo de renda (art. 7º, nº 3 do RAU) também não é admitido relativamente a estes arrendamentos”. E, mais adiante conclui que “relativamente aos arrendamentos celebrados a partir de 15.11.1990, devem considerar-se *nulos*, em face da nova disciplina do RAU: ... c) os arrendamentos para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal celebrados verbalmente ou por simples documento particular”.

A partir de 1.5.2000, por força das alterações introduzidas nesta matéria pelo DL. 64-A/2000 de 22.4, deixou de ser exigível a realização do contrato de arrendamento comercial por escritura pública, continuando a exigir-se, porém, a sua redução a escrito - documento particular [\[16\]](#).

Não sendo o contrato reduzido a escrito, o mesmo é nulo, nos termos do art. 220º do CC e obedece às regras previstas no art. 286º do mesmo diploma legal [\[17\]](#).

O contrato de arrendamento objecto dos autos, sempre teria, pois, de ser reduzido a escrito - a escritura pública ou documento particular -, sob pena de nulidade.

Como já foi supra referido e sublinhado na sentença recorrida [\[18\]](#), notificada para juntar aos autos o alegado contrato de arrendamento, a embargante não o fez, pretendendo fazer prova do mesmo através de documentos (recibos de renda) e testemunhas.

Para que lhe fosse permitido fazer prova do contrato pelos meios pretendidos, necessário se tornava que a embargante tivesse alegado que o contrato de arrendamento comercial datava de momento anterior a 15.11.1990 [\[19\]](#), o que não fez.

De facto, é pela lei vigente ao tempo em que o negócio é celebrado que se afere as condições de validade do contrato, designadamente as respeitantes à forma, bem como os efeitos da respectiva invalidade [\[20\]](#).

Ora, como se refere na sentença recorrida, desconhece-se a data em que se celebrou o contrato de arrendamento em causa, nada tendo a embargante alegado nesse sentido.

É um facto que, como se referiu na sentença recorrida, tendo o trespassse ocorrido em 29.12.2000 e no mesmo se integrando o arrendamento, este tem, necessariamente, de ser anterior àquela data.

Contudo, embora seja certo que é anterior a 29.12.2000, nenhum elemento existe nos autos, que permita determinar a data da sua celebração.

Na sentença recorrida, partindo-se daquele pressuposto (que era anterior a 29.12.2000), analisou-se a questão à luz do RAU e do DL. 64-A/2000 de 22.4, concluindo que o contrato invocado era nulo, e de nenhum efeito, por falta de forma exigida por lei.

Mas o contrato de arrendamento invocado também pode ter sido celebrado antes da entrada em vigor do RAU [21].

O que é um facto é que não tendo sido alegada a data de celebração do contrato (o que incumbia à embargante – art. 342º, nº 1 do CC) e não tendo sido apresentado contrato de arrendamento escrito, necessariamente têm de improceder os embargos, por falta de prova da existência do contrato de arrendamento comercial invocado, não sendo admissível à embargante fazer prova daquele através de outros meios de prova.

Assim sendo, improcede a apelação, devendo manter-se a sentença recorrida, embora com fundamento não inteiramente coincidente.

DECISÃO.

Pelo exposto, acorda-se em julgar improcedente a apelação, confirmando-se a sentença recorrida.

Custas pela apelante.

*

Lisboa, 15 de Novembro de 2011

Cristina Coelho
Maria João Areias
Luís Lameiras

[1] Corrigida a data constante do art. 18º da P.I., por ser manifesto o lapso de escrita, confrontando o documento para que se remete.

[2] Da qual constam, no que ora interessa, as seguintes inscrições sobre o imóvel cuja entrega se peticiona na execução: aquisição a favor do executado A., por Ap. 2 de 1969/11/17; hipoteca a favor do BPA, por Ap. 1 de 1976/12/29; hipoteca a favor do BPA, por Ap. 12 de 1987/05/22; hipoteca a favor de BPA, por Ap. 1 de 1991/04/30; penhora a favor do exequente N., por Ap. 1 de 2002/05/20; várias penhoras a favor da Fazenda Nacional, datadas de 2007, 2008 e 2009; aquisição por compra em processo de execução a favor do exequente, por Ap. 227 de 2010/03/19.

[3] Escritura pública ou escrito particular, conforme adiante se irá analisar.

[4] Aquele que exerce sobre a coisa determinados poderes de facto (corpus) com a intenção de se comportar como titular do direito real correspondente (animus) – art. 1251º do CC.

[5] Cfr. António Pais de Sousa in Anotações ao RAU, 3ª ed. act., pág. 295.

[6] Por força do disposto no art. 342º, nº 1 do CC.

[7] Só assim a embargante demonstra a sua qualidade de “locatária”, que lhe permite lançar mão do presente instituto, acrescentando o facto da sentença proferida nos embargos fazer caso julgado material, nos termos do art. 358º do CPC, quanto à existência (e validade) desse contrato – cfr. Marco Carvalho Gonçalves, in Embargos de Terceiro na Acção Executiva, pág. 318 e 319.

[8] Escrita – escritura pública ou documento particular.

[9] Não se faz referência ao regime anterior ao CC de 1966, uma vez que a inscrição da aquisição do imóvel a favor do executado A., data de 17.11.1969.

[10] Como referia Januário Gomes, in Arrendamentos Comerciais, págs. 9 e 10, “a nulidade era, portanto, uma nulidade verdadeira e própria, sendo invocável a todo o tempo, por qualquer interessado e podendo ser declarada oficiosamente pelo tribunal nos termos do art. 286º também do CC.

[11] Como explica Januário Gomes na ob. e loc. cit., “com a inserção do nº 3, o regime da invalidade do contrato, não reduzido a escritura pública, passou a ser um regime de *invalidade mista*, conjugando características próprias da nulidade, com outras típicas da anulabilidade ...”.

[12] Cfr. o art. 3º do mencionado diploma.

[13] No art. 5. Continuando, porém, o mencionado nº 3 do art. 1029º a vigorar para os arrendamentos celebrados até à publicação do RAU, conforme art. 6º do DL. 321-B/90 de 15.10.

[14] A título meramente exemplificativo, vejam-se os acórdãos da RL de 19.1.1999, P. 0065361, rel. Desemb. Seara Paixão, de 15.1.2008, P. 2579/2007-1, rel. Desemb. João Aveiro Pereira e de 29.05.2008, P. 3615/2008-6, rel. Desemb. Pereira Rodrigues, todos in www.dgsi.pt.

[15] Como o entendeu, também, o tribunal recorrido.

[16] Afirma a apelante que, “o que é incontestável é que a partir de 01.05.2000 existe arrendamento urbano válido pois a partir dessa mesma data os requisitos formais de redução a escritura pública deixaram de ser exigíveis e como tal, desde tal data a relação arrendatícia é válida e eficaz sem a necessidade de contrato celebrado por escritura pública”. Salvo o devido respeito não lhe assiste razão. Com a entrada em vigor do DL. 64-A/2000 de 22.4, o vício de forma que se verificava não fica sanado, uma vez em causa não está “uma lei interpretativa, mas uma lei nova, sem eficácia retroactiva, nos termos do art. 12º do CC” - Aragão Seia, in Arrendamento Urbano, 7ª ed., pág. 179. Como se escreveu no Ac. da RP de 17.12.2001, P. 0151435, rel. Desemb. Paiva Gonçalves, “Pese embora o art. 1º do DL. 64-A/2000 ao alterar o art. 7º do RAU viesse possibilitar a realização de contratos de arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, dispensando a escritura

pública, a verdade é que a lei nova não se aplica à relação jurídica litigada que continua a ser regida pela lei vigente ao tempo da sua constituição. É esta, de resto, a doutrina que emerge, de maneira clara, da 1ª parte do nº 2 do art. 12º do CC ao estatuir que “Quando a lei nova dispõe sobre as condições de validade (...) formal de quaisquer factos (...), entende-se, em caso de dúvida, que só visa os factos novos”. No entanto e para que não subsista a mais pequena dúvida, vale a pena recordar o que, a propósito, ensinava Baptista Machado: “Em princípio, o vício de que enferma o acto constitutivo segundo a lei do tempo em que foi praticado não é sanado pela entrada em vigor da LN, ainda que esta dispense a forma prescrita pela LA ou não considere certo vício do consentimento fundamento bastante para a invalidação do acto; se, ao tempo da verificação do acto ou facto constitutivo, existia um impedimento à válida constituição da relação jurídica, ou não existia um outro facto que condicionava a eficácia constitutiva do primeiro, a LN que venha suprir o dito impedimento ou dispense a eficácia constitutiva condicionante do segundo facto não pode sanar ou convalidar, sem retroactividade, o acto ou facto jurídico nulo, anulável ou irrelevante” (Sobre a aplicação no tempo do novo CC, pág. 71). Tanto basta para se concluir que a alteração sofrida pelo art. 7º do RAU no sentido da dispensa da escritura pública não sana a nulidade com a entrada em vigor da nova lei”.

[17] Neste sentido se pronunciou também, para além de Aragão Seia referido na sentença, António Pais de Sousa, in Anotações ao Regime do Arrendamento Urbano (RAU), 6ª ed. actualiz., pág. 79.

[18] E a embargante não questiona, antes aceita.

[19] Não a data a partir da qual a embargante passou, eventualmente, a ser arrendatária, por efeito do trespasse, mas a data em que o arrendamento se concretizou, uma vez que, por força do alegado trespasse, que integrava o arrendamento, não nasce uma nova relação locatícia, antes sucedendo a embargante na posição da anterior locatária.

[20] Neste sentido se pronunciam Pires de Lima e Antunes Varela in CC Anotado, Vol. I, 2ª ed. rev. e act., pág. 48.

[21] Uma vez que o executado era proprietário do prédio desde 1969, sendo certo, porém, que nada se sabe relativamente à sociedade A., Lda., nomeadamente há quanto tempo era arrendatária quando celebrou o alegado trespasse.