

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 5967/06.2TVLSB.L1-6

Relator: MARIA MANUELA GOMES

Sessão: 10 Março 2011

Número: RL

Votação: MAIORIA COM * DEC VOT E * VOT VENC

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

IMPUGNAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO

ARRENDAMENTO PARA COMÉRCIO OU INDÚSTRIA

ACÇÃO DE DESPEJO

RESOLUÇÃO DO CONTRATO

APLICAÇÃO DA LEI NO TEMPO

DESPEJO IMEDIATO

OBRAS

Sumário

1. O recorrente que impugna a matéria de facto ao abrigo do art. 690-A do CPC, na redacção do DL nº 183/2000, de 18 de Agosto, deve indicar os pontos concretos da base instrutória que considera incorrectamente julgados e, se tal incorrecção resultar de divergência quanto à valoração da prova testemunhal, deve indicar os depoimentos em que funda a sua discordância, por referência ao assinalado na acta ao abrigo do art. 522-C do mesmo Código.
2. É que da acta deve constar a referência à gravação que permita uma identificação precisa e separada dos depoimentos, informações ou esclarecimentos, para balizar com rigor a área de reapreciação.
3. Se da acta não consta o início e o termo do registo (mesmo que digital) desses elementos, foi cometida uma irregularidade traduzida no incumprimento do citado nº 2 do art. 522º-C, a qual produz nulidade, por força da conjugação do nº 1 do art. 712º com o art. 201º ambos do CPC.
4. O regime da arguição da nulidade é o que consta do art. 205º do CPC.
5. Se o arrendamento para comércio foi celebrado antes da vigência do RAU, mas a acção para a sua resolução foi intentada na vigência do NRAU, é aplicável o regime do primeiro ao fundamento de resolução que ocorreu e terminou na vigência daquele e o regime do NRAU se o fundamento, embora

iniciado na vigência da lei anterior, se prolonga e mantém na vigência do último.

6. O fundamento da al. d) do nº1 do art. 64º do RAU implica que das obras resulte uma modificação tal que o prédio passe a ter uma nova configuração externa ou que, internamente, a disposição das divisões seja alterada em termos de modificar a disposição das mesmas na planta, aquando do arrendamento.

7. Na vigência do RAU as causas de resolução do arrendamento pelo senhorio eram taxativas, enquanto no NRAU se exige uma violação de uma qualquer cláusula contratual que, pela sua gravidade ou até reiteração, comprometa, para além do razoável, o equilíbrio contratual.

8. Enquanto na al. b) do nº1 do art. 64 do RAU se referia utilização do prédio para fim ou ramo de negócio diverso, a al. c) do nº2 do art. 1083º do C. Civil reporta-se apenas ao fim diverso “deixando cair o ramo de negócio”.

9. Para aferir, quer da similitude do fim, quer do ramo de negócio, há que atentar, como referência, no DL nº 381/2007, de 14.11 e nos anteriores DL nº 182/93, de 14.05 e 197/2003, de 27.08, que acolheram Regulamentos Comunitários para classificação das várias actividades económicas e respectivos ramos.

10. Não representa mudança de ramo, se do contrato de arrendamento, celebrado há mais de 100 anos, constava que o locado se destinava ao comércio de “alfaiate, mercador, chapelaria, camisaria, luvaria” e desde 1957 se exercia o “comércio de vestuário de homem” e nele passou a exercer-se a actividade de “comércio de vestuário para adultos, independentemente do sexo e do tipo de vestuário vendido”.

(da responsabilidade da Relatora)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa

Relatório.

1. C..... P.... de Hotéis, S.A., intentou, em 22/11/2006, no Tribunal Cível de Lisboa, acção de despejo, contra J &....., Lda, pedindo a resolução do contrato de arrendamento do prédio que identifica e a condenação da R. a despejar o locado e a entregá-lo à A. livre e desocupado.

Alegou, em síntese, que é proprietária do prédio urbano situado na esquina da Rua ..., nºs , com a ..., em Lisboa, cujo rés-do-chão se encontra arrendado, para comércio, à R. por virtude de trespasse do estabelecimento comercial aí

instalado, pertença da sociedade L... e, Lda.; que a R. passou aí a exercer um ramo de actividade diverso do previsto no contrato de arrendamento e realizou obras profundas no mesmo sem consentimento da Autora.

A R. contestou, alegando que exerce no locado o mesmo ramo de comércio que a L..., Lda, - comércio de vestuário - e que as obras que realizou não bastam para fundamentar o pedido de despejo.

No final foi proferida sentença que julgou a acção improcedente e absolveu a R. do pedido.

Inconformada, apelou a Autora. Alegou e concluiu:

I - Considera a recorrente incorrectamente julgados os pontos 9, 10, 11, 12, 13, 16 e 18 da sentença porquanto, face à prova produzida em audiência, é convicção da recorrente que os referidos pontos mereciam resposta diversa.

II - Da certidão do registo comercial da recorrida consta como objecto social desta: "*Representação e comércio de confecções: vestuário/roupa, incluindo roupa interior de senhora (lingerie) e de homem, bijutaria e acessórios de moda, artigos e equipamentos de hotelaria*".

III - Constituindo a certidão do registo comercial o único meio de prova apresentado sobre a actividade da ora recorrida, não podia o tribunal *a quo* dar como provado que a Ré é uma sociedade que se dedica à actividade de comércio a retalho de vestuário, mas sim que o seu objecto social é "*Representação e comercio de confecções: vestuário/roupa, incluindo roupa interior de senhora (lingerie) e de homem, bijutaria e acessórios de moda; artigos e equipamentos de hotelaria*".

IV - Também não podia o tribunal *a quo*, com base no depoimento da testemunha José A....., sócio único e representante da trespasante do estabelecimento em causa, ter considerado provado que, desde 1957, a L... .., Lda. deixou de exercer no local arrendado a actividade de alfaiate e de mercador, ou seja a actividade de confeccionar fatos e vender peças de fazenda (ponto 10 dos factos provados).

V - Como resulta do contrato de trespasse junto aos autos, esta testemunha, na qualidade de sócio gerente da L... .., Lda, arrendatária do locado objecto da presente acção, recebeu a quantia de (€ 480.000,00 pelo trespasse celebrado com a apelada, pelo que, a proceder a acção, poderia a recorrida exigir a referida sociedade a restituição do valor pago. Este facto, por si só, é revelador do interesse que esta testemunha tem na decisão do litígio.

VI - Acresce que o depoimento desta testemunha está em manifesta contradição com o prestado por Maria de que, para além de ter revelado conhecimento dos factos, face à localização do seu posto de trabalho e funções de porteira por si desempenhadas, declarou que no locado se confeccionava roupa de homem.

VII - A mesma testemunha, apesar de ter começado por declarar que desde finais dos anos 80, 90 o locado em causa tinha deixado de confeccionar camisas, acabou por referir ao tribunal que, até data do trespasse, eram confeccionadas camisas e que os respectivos tecidos estavam expostos, cabendo aos clientes a escolha dos tecidos e dos cortes, incorrendo assim em manifesta contradição.

VIII - Tendo em consideração que a actividade de mercador compreende a venda de tecidos e que, no caso em apreço, a actividade de camisaria não podia ser dissociada da actividade de mercador, não poderia o tribunal a quo ter concluído que a actividade de mercador já não era exercida no locado à data do trespasse.

IX - Também não podia o tribunal a quo ter julgado provado o ponto 11 e 12 dos factos provados, ou seja que desde 1957 no local arrendado funcionava um estabelecimento de vestuário de homem, com conhecimento da autora e que a actividade exercida no locado até a data do trespasse era ainda de camisaria, venda de chapéus, luvas e acessórios.

X - Iguamente considera a ora apelante incorrectamente julgada a matéria constante do ponto 13 dos factos provados, porquanto do depoimento das testemunhas Maria..., G... e D..., para além da comercialização de vestuário de homem e senhora resultou provado que no locado, actualmente, também se comercializa artigos de criança. Incorreu a decisão em recurso no vício de omissão de pronúncia.

XI - Não pode a apelante concordar que o tribunal a quo tenha considerado provado que o artigo mais vendido pela apelada no locado sejam as meias de homem - ponto 16 dos factos provados.

XII - Desde logo a prova deste facto, ao contrário do entendimento do tribunal a quo, só poderia ser realizada por documento que o demonstrasse. No entanto, o tribunal a quo entendeu fundamentar a prova deste ponto no depoimento das da apelada G... e D... que incorreram em manifesta contradição ao longo do seu depoimento.

XIII - Não podia o tribunal a quo ter concluído que no locado não é actualmente exercida qualquer actividade de alfaiataria e mercador, visto que da prova produzida, mormente do depoimento das testemunhas G... e D... resultou provado que no locado, actualmente, para além da alfaiataria e mercador, também não se exerce a actividade de miaria, camisaria, chapelaria e acessórios. Em suma, nenhuma das actividades permitidas no contrato de arrendamento.

XIV - No que concerne às obras realizadas no locado, a decisão em crise incorreu no vício de omissão de pronúncia ao não ter considerado provada a substituição do pavimento o qual se revela de todo o interesse para a boa

decisão da causa.

XV - As obras realizadas no locado, contrariamente ao entendimento da decisão em crise, realizadas num edifício centenário, classificado pelo IPPAR, não se limitaram a actualizar a decoração interior, mas, ao invés, descaracterizaram-no por completo, tornando-o numa das muitas loja da C... cujo estilo e decoração é idêntico.

XVI- Ainda que se admita a possibilidade da apelada devolver o locado no seu estado original, daí não decorre que as obras realizadas deixem de constituir alterações substanciais, que se manterão enquanto o contrato de arrendamento se mantiver.

XVII - Por outro lado, essa possibilidade não desonerava o tribunal de apreciar se as alterações em causa constituem ou não fundamento para a resolução do contrato de arrendamento.

XVIII - Da interpretação do contrato de arrendamento em causa nos presentes autos, no que concerne ao seu objecto, resulta claramente que a intenção das partes foi limitar a actividade exercida no locado a alfaiate e mercador

XIX - Só assim se compreende a restrição plasmada no próprio contrato, impedindo a senhoria de arrendar qualquer outra loja no prédio de que era proprietária a sociedade que se dedicasse à actividade de alfaiate e mercador.

XX - Tendo ficado provado que a apelada não exerce nem nunca exerceu no locado a actividade principal objecto do contrato de arrendamento, (mercador e alfaiataria) e que das actividades acessórias apenas comercializa fatos de banho e meias de homem, estamos perante uma clara inobservância do fim principal do contrato, mostrando-se o destino do arrendamento desvirtuado, o que não poderá deixar de ser considerado incumprimento do contrato.

XXI - Para além de não exercer no locado a actividade principal e da acessória apenas manter uma exígua parte, ficou provado que a apelada passou a exercer no locado outro ramo de negócio que nem sequer é acessório do principal a comercialização de meias e fatos de banho de senhora e criança.

XXII - Não é legítimo fundamentar a validade da manutenção do contrato de arrendamento, na evolução dos tempos, quando apenas uma ínfima parte da actividade acessória passou a ser a principal, desacompanhada desta.

XXIII- Na interpretação do contrato, não está o julgador desobrigado de aferir da real vontade das partes quanto ao fim a que destinaram o locado, pelo contrário, deverá sempre atender às circunstâncias que existiam à data da celebração do contrato e não a outras que surjam posteriormente.

XXIV - Entender de forma diversa seria desvirtuar todo o sistema legal aplicável nesta matéria que tem como base a lei aplicável a data da celebração do contrato.

XXV - Constituiria manifesto abuso de direito admitir que, em face do desuso

de uma determinada actividade comercial, se permita o exercício de outra actividade, sem qualquer tipo de relação com a actividade principal a que as partes destinaram o locado, subjugando o senhorio à manutenção de um contrato que formalmente continua sujeito a lei aplicável à data da sua celebração.

XXVI - Ao decidir pela improcedência da acção, a decisão em recurso violou os artigos 4º, 64º, nº 1, alíneas b) e d), do Regime do Arrendamento Urbano e 1043º do Código Civil.

Pediu, no final, a procedência da acção, como consequência da revogação da sentença apelada.

A Ré contra alegou, pedindo a manutenção do julgado e concluindo, no essencial, que:

- Incumbe à Recorrente a identificação dos concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou de gravação nele realizada que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto diversa da recorrida.
- A Recorrente, nas suas alegações, não indica os depoimentos em que funda a impugnação dos pontos da matéria de facto, por referência ao assinalado na acta.
- Por não ter a Recorrente cumprido com os ónus de que depende a admissibilidade da impugnação da matéria de facto provada pelo Tribunal a quo, deverá o recurso relativo à matéria de facto ser rejeitado.
- À arrendatária, ora Recorrida, é lícita a realização das obras necessárias à adequação do arrendado à finalidade do local arrendado.
- As obras realizadas pela Recorrida traduziram-se ao envernizamento de umas escadas, na pintura de uma parede interior, na retirada de um porta móvel no interior da loja, na colocação de placares decorativos amovíveis, na substituição de circuitos eléctricos deteriorados (cf. ponto 24 da Matéria de Facto Provada) e na substituição das loiças (sanita e lavatório) da casa de banho do R/C que se encontravam danificadas (cf. ponto 25 da Matéria de Facto Provada).
- Tais obras respeitam à decoração da loja - visando assegurar a comodidade e segurança da sua utilização, actualizando a sua decoração interior e tornando-a mais atractiva para o público (cf. ponto 26 da Matéria de Facto Provada).
- As obras não são permanentes, nem alteraram a estrutura, externa ou interna, do prédio.
- Tais obras também não implicaram deteriorações consideráveis ao local arrendado.
- A arrendatária, ora Recorrida, pode exercer, no local arrendado, todas as actividades que não constituam uso do local arrendado para fim ou ramo de negócio diverso do acordado.

- O local arrendado destinava-se ao exercício do comércio de alfaiate, mercador, chapelaria, camisaria, luvaria e outros acessórios (cf. ponto 3 da Matéria de Facto Provada), sendo que desde 1957 a L..., Lda., deixou de exercer no local arrendado a actividade de alfaiate e de mercador (cf. ponto 10 da Matéria de Facto Provada).
- Desde, pelo menos, 1957, que no local arrendado funcionava, com o conhecimento da Recorrente, um estabelecimento de comércio de vestuário de homem (cf. ponto 11 da Matéria de Facto Provada).
- A Recorrida exerce no local arrendado o comércio de vestuário de homem e de senhora (cf. ponto 13 da Matéria de Facto Provada), sendo que os produtos mais vendidos são as meias de homem (cf. ponto 16 da Matéria de Facto Provada).
- Resulta, pois, da matéria de facto provada que a Recorrida não afectou o local arrendado a fim diverso daquele a que o mesmo se destinava.
- Não tendo existido qualquer desvio ao objecto contratado.
- Não existe, pois, fundamento para resolução do contrato de arrendamento vigente entre a Recorrida e a Recorrente.

- Deve, em consequência:

a) Ser rejeitado o recurso relativo à decisão proferida sobre a matéria de facto, nos termos do art. 690.0-A, n.º 1, a. b) e n.º 2 do Cód. Proc. Civil, na redacção vigente antes da resultante da aplicação do Decreto-Lei n.º 303/2007, de 24 de Agosto.

b) Ser negado provimento ao presente recurso relativo à matéria de direito e, consequentemente, confirmada a sentença recorrida.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

*

Matéria de facto.

2. Estão provados os seguintes factos:

1. A Autora é proprietária do prédio urbano sito na Rua ..., tornejando para a ..., nºs. ..., em Lisboa inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ... da freguesia de ..., descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa com o nº ... da mesma freguesia.

2. No dia 1 de Julho de 1910, a então proprietária *Compagnie Internationale des Wagons Lits et des Grands Express Europeans*, celebrou com a sociedade L...Lda. um contrato de arrendamento mediante o qual a primeira deu de arrendamento à segunda a loja que correspondia o nº 141 e 145, do referido prédio, nos termos constantes de fls. 21 e segs.

3. Nos termos do referido contrato, o local arrendado destinava-se ao exercício do comércio de alfaiate, mercador, chapelaria, camisaria, luvaria e outros acessórios, "*Não podendo sublocar, ou trespassar, sem licença por*

escrito da senhoria, nem estabelecer na loja outra espécie de comércio que não seja alfaiate, mercador, chapelaria, camisaria luvaria e outros acessórios".

4. Consta ainda do contrato que a senhoria se comprometia a *"não arrendar, nem deixar trespassar qualquer dependência do seu prédio para comércio de alfaiate e mercador, enquanto este arrendamento vigorar"*.

5. O contrato foi celebrado pelo prazo de doze meses renováveis, com início em 1 de Julho de 1910 e término em 1 de Junho de 1911.

6. Por contrato celebrado no dia 3 de Abril de 2006, a sociedade L... e ..., Lda., deu de trespasse à ora ré o estabelecimento comercial instalado no locado, nos termos constantes de fls. 24 e seguintes.

7. Das cláusulas segunda e terceira desse contrato de trespasse consta:

Cláusula segunda: *"Pelo presente contrato a Primeira Contraente trespassa, nos termos e condições no mesmo previsto (. . .) o Estabelecimento identificado na Cláusula Primeira a favor da segunda contraente que, por sua vez, toma de trespasse, incluindo a transmissão da titularidade do direito ao arrendamento do local onde o Estabelecimento se encontra instalado"*.

Cláusula terceira: *"O presente trespasse inclui a transmissão de todos os bens que integram o Estabelecimento à data da entrega do mesmo"*.

8. Nos termos do n.º 2 da cláusula 6.ª do contrato de trespasse, a R. ficou autorizada a manter pelo prazo de um 1 ano a contar da data da celebração desse contrato, ou seja, a contar de 3 de Abril de 2006, *"o nome "L... &.... " como nome de estabelecimento, incluindo os reclames no exterior do mesmo, podendo, a partir do momento em que os retire, designar o estabelecimento, conjuntamente com outros nomes, como "antiga casa L... &... "»*,

9. 1 Consta da certidão da matrícula da R. que a mesma tem por objecto a *"Representação e comércio de confecções: vestuário/roupa, incluindo roupa interior de senhora (lingerie) e de homem; bijutarias e acessórios de moda; artigos e equipamentos de hotelaria"*,

10. Desde 1957 que a L... & ..., Lda. deixou de exercer no local arrendado a actividade de alfaiate e de mercador, ou seja, a actividade de confeccionar fatos e vender peças de fazenda.

11. Desde pelo menos 1957 que no local arrendado funcionava um estabelecimento de comércio de vestuário de homem, o que é do conhecimento da A.

12. A actividade exercida no locado, até à data do trespasse, era ainda de camisaria, venda de chapéus, luvas e outros acessórios.

13. A R. exerce no local arrendado o comércio de vestuário de homem e de senhora.

14. No locado são comercializados fatos de banho da marca "C...", sendo esse

o nome do estabelecimento comercial actualmente instalado no locado.

15. O nome "L... & ..." continua a figurar no local arrendado.

16. Com excepção do período de Verão, o produto mais vendido pela R. no local arrendado são as meias de homem.

17. Nas vitrinas do locado encontram-se expostos manequins em fatos de banho.

18. No locado não é actualmente exercida qualquer actividade de alfaiataria e mercador.

19. No interior do locado, não existe qualquer indício de confecção e venda de fatos de homem, camisas, gravatas, coletes.

20. Nem qualquer tipo de máquinas de confecção, nem peças de tecido ou outros objectos de alfaiataria.

21. O imóvel de que faz parte o locado é um edifício classificado, nos termos explicitados a fls. 35.

22. O estabelecimento da R. esteve encerrado para obras entre 3 de Abril de 2006 e 26 de Maio de 2006.

23. A R., sem consentimento da A., colocou na loja novos expositores e seis cabines de prova amovíveis pré-fabricadas.

24. E realizou ainda trabalhos na loja que consistiram no seguinte:

a) No envernizamento das escadas de acesso ao mezanino (i.e., ao andar superior, de pequeno pé-direito da loja);

b) Na pintura das paredes interiores do R/C e na colocação de um pequeno tecto falso em pladur por baixo da varanda do mezanino;

c) Na retirada da porta móvel que separava o espaço de entrada da loja do espaço seguinte, encontrando-se o primeiro assinalado com o n.º (1) e o segundo com o n.º (2) na planta constante de fls. 64, e na colocação de espelhos na ombreira lateral da porta, dando assim a noção de maior profundidade e luminosidade à loja;

d) Na colocação de placares decorativos amovíveis em pladur assinalados na referida planta e na retirada de placares decorativos amovíveis em madeira e vidro que existiam entre os espaços assinalados com os n.ºs (2) e (3) na mesma planta, dando também assim a noção de maior profundidade e luminosidade à loja;

e) Na substituição de alguns circuitos eléctricos, que estavam deteriorados.

25. Também sem consentimento da A., a R. substituiu ainda na casa de banho do R/C da loja as loiças (sanita e lavatório) que se encontravam degradadas.

26. Estes trabalhos respeitam à decoração da loja e visaram assegurar a comodidade e segurança na utilização da mesma por parte da R. e do público que a frequenta, actualizando a sua decoração interior e tornando-a mais atractiva para o público.

27. Tais trabalhos não foram precedidos de licença administrativa.

*

O Direito.

3. Vistas as conclusões da alegação da recorrente que, como é sabido, delimitam o objecto do recurso, as questões a decidir são:

- alteração da decisão sobre a matéria de facto;
- resolução do contrato de arrendamento com fundamento na realização de obras não autorizadas ;
- resolução do contrato de arrendamento com fundamento na utilização do arrendado para fim diverso;
- abuso de direito, consubstanciado no entendimento de que Q -desuso de uma determinada actividade comercial permite o exercício de outra actividade no locado sem qualquer tipo de relação com a actividade principal contratualmente estabelecida.

3.1. Alega a recorrente que foram Incorrectamente julgados os pontos 9, 10, 11, 12, 13, 16 e 18 da decisão sobre a matéria de facto.

À luz do disposto no artigo 712º, nº 1 do Código de Processo Civil, na redacção anterior ao DL nº 303/2007, de 24 de Agosto, aplicável ao caso -face à data da propositura desta acção, ocorrida em 22 de Novembro de 2006, a decisão sobre a matéria de facto pode, além do mais, ser alterada em "Sede de recurso se, tendo ocorrido gravação dos depoimentos prestados, tiver sido impugnada, nos termos do artigo 6900-A, a decisão com base neles proferida (al. a)).

Neste caso, o preceito referido em último lugar impõe ao recorrente o ónus de especificação obrigatória, sob pena de rejeição do recurso, dos concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados e dos concretos meios probatórios que impunham decisão diversa da recorrida sobre os pontos .da matéria de facto impugnados (nº 1) e, bem assim, o ónus adicional de, tendo havido gravação dos meios probatórios, indicar, também sob pena de rejeição do recurso, os depoimentos em que se funda o erro na apreciação das provas "*...por referência ao assinalado na acta, nos termos do nº 2 do artigo 522º- C "* (nº 2) .

Sustenta a recorrida na sua contra-alegação, que o recurso deve ser rejeitado no segmento relativo à impugnação da decisão sobre a matéria de facto porque a recorrente não deu cumprimento ao estabelecido no nº 2 do artigo 6900-A do Código de Processo Civil, ou seja, não procedeu à indicação dos depoimentos em que baseia a sua discordância sobre os pontos de facto indicados por referência ao assinalado na acta, com menção do início e do termo da gravação de cada depoimento.

Acontece que a recorrente não cumpriu o ónus de localização dos

depoimentos, ou da parte relevante dos mesmos, com referência ao suporte do seu registo - nem poderia cumpri-lo uma vez que da acta de audiência de discussão e julgamento não se fez constar esse elemento, apenas se tendo consignado a expressão: " ... tendo o respectivo depoimento sido gravado digitalmente".

Como acima se insinuou, a redacção do art. 690-A do CPC aqui aplicável é a que foi introduzida pelo DL 183/2000, de 18 de Agosto, que, dispensando embora o recorrente, que impugna a matéria de facto, de proceder à transcrição das passagens da gravação em que se funda (como exigia a redacção do DL nº 329-A/95, de 12 de Dezembro), impõe-lhe a indicação dos pontos concretos que considera incorrectamente julgados e que indique "*os depoimentos em que se funda, por referência ao assinalado na acta ao abrigo do disposto no nº2 do artigo 522-C*" do mesmo Código.

E o preceito na redacção aqui aplicável (também do DL 183/2000) dispunha que "quando haja lugar a registo áudio ou vídeo, deve ser assinalado na acta o início ou termo da gravação de cada depoimento, informação ou esclarecimento".

Esta norma tinha por escopo o, actualmente, constante do nº 2 do preceito (redacção do DL nº 330/2007), ou seja, possibilitar "uma identificação precisa e separada dos mesmos" (depoimentos, informações ou esclarecimentos). A exigência legal destinava-se "precisamente a balizar, com rigor, a área de reapreciação, evitando uma reprodução de toda a prova" (...) " A importância dessa especificação é tal que o legislador fulmina a sua ausência com a rejeição do recurso" (acórdão do STJ, de 19.06.2007 - 07A1843 e nº 1 ais. a) e b) e nº 2 do citado artigo 690-A).

Ora, a recorrente não cumpriu tal ónus.

E nem se pode dizer que tal lhe não é imputável, uma vez que da acta não ficou a constar o início e o termo da gravação mas apenas que o respectivo depoimento "foi gravado digitalmente".

É que, assim sendo, na elaboração da acta foi cometida uma irregularidade traduzida no incumprimento do nº 2 do artigo 522-C do CPC.

Irregularidade que pode ter influência no exame e decisão da causa, já que, nos termos acima referidos, inviabiliza o duplo grau de jurisdição em sede de matéria de facto, pois este "nunca pode envolver, pela própria natureza das coisas, a reapreciação sistemática e global de toda a prova produzida em audiência, visando apenas a detecção e correcção de pontuais, concretos e seguramente excepcionais, erros de julgamento, incidindo sobre pontos determinados da matéria de facto" (preâmbulo do DL nº 39/95, de 15 de Fevereiro).

Isto porque o nº 1 do art. 712º do CPC (também na redacção aqui aplicável -

DL nº 329-A/9S, de 12 de Dezembro) só permite a possibilidade de alteração, pela Relação, da decisão da 1ª instância sobre matéria de facto, se do processo constarem todos os elementos que serviram de base à decisão, ou se, tendo ocorrido gravação, tiver havido impugnação de acordo com o citado art. 690-A.

Por isso, aquela irregularidade da acta produziria nulidade, "ex vi" da parte final do art. 201º do CPC.

Nulidade praticada em audiência e, portanto, na presença do mandatário da parte, que logo a deveria ter arguido (nº 1 do art. 205º do CPC).

Porém, ainda que se entendesse que não foi perceptível essa omissão na acta, o certo é que a parte teve, presuntivamente, ao menos quando elaborou a alegação do recurso, acesso ao processo e à acta tomando então (cfr. presunção legal, "*tantum juris*" da parte final desse nº 1) conhecimento da nulidade.

E tratando-se de nulidade do processo (não sujeita ao regime das nulidades da sentença do art. 6680 do CPC) teria de ser arguida perante o Tribunal *a quo*, salvo se o prazo de arguição estivesse a decorrer aquando da expedição para esta Relação (nº 3 do art. 205º do CPC) o que não aconteceu.

Não foi, em consequência, cumprido o ónus do nº 2 do art. 690-A, pelo que se rejeita o recurso quanto à matéria de facto.

De todo o modo, sempre se dirá que nunca nessa sede a recorrente poderia pôr em causa a credibilidade da testemunha José, pelo facto de, na qualidade de sócio-gerente da antiga locatária e trespasante L... & ..., Lda, ter recebido (480 000,00 pelo trespasse que celebrou com a recorrida e ter, por isso, "manifesto interesse na demanda".

Tratar-se-ia de lançar mão de uma "circunstância capaz de abalar a credibilidade do depoimento" (...) "*por diminuir a fé que ela possa merecer*".

Ora tal objectivo só é alcançável através do incidente da contradita, que tem o seu momento próprio no termo do depoimento em 1ª Instância, e deve ser sujeito a contraditório e instruído nos termos dos art. 640º e 641º do CPC, não podendo essa "suspeita" servir de base à impugnação da matéria de facto.

Outrossim, nunca pode, como pretende a recorrente, serem aditados ao ponto 13 factos que a recorrente não alegou e que, por isso nunca poderiam relevar nesta lide.

Porém, no tocante ao ponto 9 releva o constante da certidão do registo comercial, por se tratar de documento autêntico cujo teor não foi impugnado, devendo dar-se por reproduzido, nos seus precisos termos, sendo que essa consideração não implica a reapreciação da matéria de facto mas, e tão somente, o acatamento da prova documental.

O documento foi junto pela autora que, na petição inicial, o transcreveu em

parte.

O que dele consta constitui presunção - art. 11º do C. Registo Comercial "de que existe a situação jurídica nos termos em que é definida".

Trata-se de presunção "*juris tantum*", já que o legislador quis que o publicitado pelo registo goze à partida de uma garantia de verdade e de exactidão a provar por meio de certidões, fotocópias e notas de registo (nº 1 do art. 75º do C. R. C.) - prova vinculada.

E à presunção resultante do registo é aplicável a regra do art. 350º nº 1 do C. Civil, cumprindo à demandada a sua ilisão por força do nº 2 do mesmo preceito, conjugado com o nº 2 do art. 344º.

Do que resulta que o nº 9 do acervo dos factos provados deva ficar, tal como já anteriormente se elencou, reproduzindo nos seus precisos termos o que consta da certidão do registo comercial.

Em consequência, é este o único ponto da matéria de facto que se altera.

3.2. É pedida a resolução de um contrato de arrendamento para comércio celebrado em 1 de Julho de 1910 - portanto na vigência do Decreto de 30 de Agosto de 1907 - entre a antecessora da autora e a "L... .., Lda".

Trata-se de um contrato cuja validade formal e qualificação jurídica não estão em causa.

É causa de pedir a sua violação pela recorrida, que adquiriu a posição de arrendatária por contrato de trespasse que celebrou, em 3.04.2006, com a primitiva arrendatária "L....., Lda".

A autora fundamenta o pedido de resolução na realização de obras não autorizadas, entre 3.04 e 26.05.2006, que alteraram" significativamente o seu interior" e na utilização do locado para fim diverso do convencionado.

A acção foi intentada em 22.11.2006, já na vigência do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, e aplicável às relações contratuais constituídas e que subsistam à data da sua entrada em vigor - 28.06.2006 -, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias dos art. 590 nº 1 e 650.

Deve atender-se à segunda parte do nº 1 do art. 12º do C. Civil.

Se a nova lei é retroactiva" presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular", tal como refere Baptista Machado, "*Sobre a Aplicação no Tempo do Novo Código Civil*, p. 127. Quanto à aplicação no tempo do NRAU é aplicável esta Lei às relações contratuais que subsistam, sem prejuízo das normas transitórias referidas (art. 99º nº 1).

Assim, se o fundamento da resolução ocorreu e terminou na vigência da lei anterior continuará a ser regido por ela.

Mas, se se iniciou durante a sua vigência e se prolongou para além dela,

aplicar-se-à a nova Lei, tal como claramente resulta do já citado nº 2 do art. 12º do C. Civil, ao determinar que quando a lei dispõe sobre os seus efeitos, entende-se, em caso de dúvida, que só visa os factos novos.

Adoptando este entendimento, o acórdão do STJ de 27.05.2010 - 971j08.91VPRT.P1.S1 - a propósito dos contratos para fins não habitacionais, decidiu que " estão sujeitas ao NRAU, não apenas as relações locatícias que vierem a ser constituídas após o seu início de vigência, mas, igualmente, aquelas que, criadas antes dessa data perdurarem para depois, com respeito pelos efeitos já produzidos no direito anterior, mas caindo no domínio da lei nova os efeitos futuros que vierem a produzir-se já no quadro temporal da mesma".

Nesta linha, que se acolhe, conclui-se ser aplicável à resolução do contrato de arrendamento com fundamento na realização de obras não autorizadas, o Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo DL nº 321-B/90, de 15 de Outubro.

Pois que, como as obras decorreram entre 6 de Abril e 26 de Maio de 2006, os factos constitutivos da alegada violação contratual situaram-se, exclusivamente, durante a vigência deste diploma, pelo que a circunstância de a recorrente/autora ter pedido a resolução do contrato com esse fundamento já no domínio da Lei 6/2006 (NRAU), não permite a sua aplicação retroactiva, relativamente a efeitos produzidos no âmbito da lei antiga (RAU).

Mas quanto ao uso do locado para fim diverso do acordado, por se tratar de fundamento iniciado no domínio de vigência do RAU (lei anterior) e se ter prolongado no tempo durante a vigência da lei nova, há que aplicar o NRAU. Pelo que a análise deste fundamento terá de subsumir-se ao artigo 1083º do Código Civil (na redacção que lhe foi dada pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro), já em vigor na data em que a acção foi proposta, o qual, contudo e no essencial, não diverge do disposto no art. 64º nº 1 al. b) do RAU.

3.3. Da resolução do contrato de arrendamento com fundamento na realização de obras não autorizadas.

O locador deve assegurar ao locatário o uso da coisa, para o fim acordado no contrato (al. b) do art. 1031º do C. Civil), mas tal obrigação impõe também ao último que não faça uma utilização imprudente do locado (art. 1038º al. d) do Código Civil), só não sendo ilícitas as deteriorações inerentes a um cuidado uso, dentro dos benefícios e comodidades que lhe seria legítimo esperar, o que pode implicar a necessidade de obras.

No termo do contrato, e aquando da restituição da coisa, o locatário deve reparar "as pequenas deteriorações" e as que tenha feito para "assegurar o seu conforto e comodidade" (artigo 40 do RAU e 1092º do C. Civil ou, actual, art. 1073º ,nº2 do mesmo diploma).

Nos termos do artigo 64º nº 1 al. d) do RAU, o senhorio pode resolver o contrato se o arrendatário "fizer no prédio, sem consentimento escrito do senhorio, obras que alterem substancialmente a sua estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões, ou praticar actos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas e que não possam justificar-se nos termos dos artigos 1043º do Código Civil ou 4º do presente diploma".

Tratando-se de conceito indeterminado, a alteração substancial deve ser densificada pela doutrina e jurisprudência.

Segundo Menezes Cordeiro, tal abrange as alterações que envolvam "*uma modificação irreparável ou irremediável, com prejuízo funcional ou estético de carácter permanente, não possibilitando a normal reposição do prédio no seu estado anterior*" ("Acção de Despejo. Obras Sem Autorização do Senhorio. Exercício do Direito de Resolução", O Direito, ano 120º, pág. 203 e seguintes).

É necessário que ocorra uma modificação tal que o prédio passe a ter outra configuração externa ou que, internamente, a disposição das divisões seja transformada em termos de alterar a disposição original constante da planta aquando do arrendamento.

"*In casu*", resulta dos factos elencados que a ré, sem consentimento da autora, colocou na loja novos expositores e seis cabines de prova amovíveis pré-fabricadas, e procedeu ao envernizamento das escadas de acesso ao mezanino (andar superior de pequeno pé-direito da loja), à pintura das paredes interiores do r/chão, à colocação de um pequeno tecto falso em pladur por baixo da varanda do mezanino, à retirada da porta móvel que separava o espaço de entrada da loja do espaço seguinte, encontrando-se o primeiro assinalado com o n.º (1) e o segundo com o n.º (2) na planta constante de fls. 64, e à colocação de espelhos na ombreira lateral da porta, dando assim a noção de maior profundidade e luminosidade à loja, à colocação de placares decorativos amovíveis em pladur assinalados na referida planta e à retirada de placares decorativos amovíveis em madeira e vidro que existiam entre os espaços assinalados com os nºs (2) e (3) na mesma planta, dando também assim a noção de maior profundidade e luminosidade à loja. Procedeu ainda à substituição de alguns circuitos eléctricos, que estavam deteriorados, e à substituição na casa de banho do r/chão da loja as loiças (sanita e lavatório) que se encontravam degradadas.

Ressalta ainda da descrição feita que as obras realizadas pela recorrida não se apresentam como alterações consideráveis e de natureza permanente, nem se mostram susceptíveis de descaracterizar o local arrendado.

Quanto à substituição de alguns circuitos eléctricos, que estavam

deteriorados, à substituição das loiças (sanita e lavatório) na casa-de-banho do r/chão da loja por estarem degradadas, à pintura das paredes e ao envernizamento das escadas do mezanino, é patente que estas visaram manter a loja arrendada em bom estado e nas condições requeridas pelo fim do contrato, uma vez que se trata de estabelecimento comercial aberto ao público, caindo, assim, no âmbito das obras de conservação (v. a propósito e entre outros, o acórdão do STJ, de 2.11.2010 - proc. 4852/06-2. TBVRL.L1.S1). Toda a restante intervenção da recorrida no locado, caracterizou-se pela utilização de materiais amovíveis, como é o caso dos espelhos e do pladur, em substituição de placares decorativos em madeira e vidro, modificações que deram ao espaço maior luminosidade e noção de maior profundidade, e pela colocação de novos expositores e seis cabines de prova amovíveis pré-fabricadas (cfr. ponto 24, alíneas a) a e) da matéria de facto).

Estas alterações, bem como a retirada da porta móvel que separava o espaço de entrada da loja do espaço seguinte não são susceptíveis de integrar o conceito de alteração substancial da disposição interna das divisões do arrendado, mesmo considerando que se está perante um edifício classificado relativamente ao qual se impõe maior rigor na avaliação das modificações introduzidas. São modificações que respeitam à decoração da loja arrendada, que visaram proporcionar uma melhor e mais adequada utilização da mesma quer por parte da recorrida, quer do público que a frequenta, tornando-a mais atractiva e funcional.

E a circunstância de tais alterações poderem ter sido realizadas sem precedência de licença administrativa não releva para o caso, pois que este processo não tem por objectivo sindicar a necessidade de licenciamento, mas avaliar se ocorre a causa resolutive em análise.

Finalmente, sempre se dirá, contudo, que tais obras não incumpriram o disposto no DL nº 555/99, de 16 de Dezembro.

*

3.4. Da resolução do contrato de arrendamento com fundamento na utilização do arrendado para fim diverso.

Como acima se decidiu é aplicável a este fundamento, integrador de causa de pedir cumulada, o disposto no NRAU.

E cumpre, desde já, realçar as alterações verificadas nos regimes legais que se sucederam no tempo, quer quanto à resolução do arrendamento, quer quanto ao fundamento que iremos tratar.

Enquanto no RAU as causas de resolução do contrato pelo senhorio eram taxativas (o art. 640 dispunha no n01 que "o senhorio só pode resolver o contrato ... ", seguindo-se o elenco das causas resolutivas) na NRAU a resolução é possível "nos termos gerais de direito, com base em

incumprimento pela outra parte" (n01 do art. 1083º do C. Civil).

Porém, o nº 2 deste preceito dispõe ser fundamento de resolução " o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento" para, de seguida, e usando o advérbio "designadamente" elencar as causas de resolução pelo senhorio. Desde logo, o advérbio implica que as causas não são taxativas, sendo que, de outra banda, não basta a mera violação de qualquer cláusula contratual, exigindo-se que tal violação seja grave ("pela sua gravidade"), que tenha consequências importantes, ou, no caso da alínea a) do nº 2, seja reiterada, e que, a manter-se, imponha à outra parte, para além dos limites do razoável e do equilíbrio contratual, a manutenção do 'Contrato (a lei refere "torne inexigível..." n02 do mesmo art. 1083º).

Daí que, e para a apreciação da relevância do fundamento da resolução do contrato de arrendamento deva ponderar-se o acto em si (que pode, ou não constar do elenco do n02 do art. 1083º) caracterizador de incumprimento, inserindo-o na dinâmica de toda a relação contratual para, depois; apurar se pela sua gravidade ou consequências (e em certos casos reiteração) compromete irremediavelmente a manutenção do vínculo, não sendo exigível à outra parte que continue obrigada.

A alínea c) do nº 2 do art. 1083º do C.Civil refere como fundamento de resolução "*o uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina*". Trata-se, no essencial, em sancionar o locatário pela violação do dever da alínea c) do art. 10380 - "não aplicar a coisa a fim diverso daqueles a que se destina".

Ora, cotejando aquele preceito com o fundamento (então taxativo e sem inserção no "iter" contratual ou exigência expressa de gravidade e consequências) da alínea b) do n01 do art. 640 do RAU, verifica-se que a redacção primitiva era muito mais restritiva - "*usar ou consentir que outrem use o prédio arrendado para fim ou ramo de negócio diversos daqueles a que se destina*".

E estas alterações não podem deixar de ter significado.

Vejamos.

A lei anterior ao RAU - o art. 1093º n01, al. b) do C. Civil - referia-se ao uso do prédio arrendado para "ramo de negócio diverso" do contratualmente destinado.

Expressão, portanto, coincidente com o RAU.

Então, a doutrina esclarecia que "o que se tomou em conta para este efeito não foi a mera destinação genérica do prédio arrendado - para habitação, para comércio, para indústria: o legislador teve o cuidado de expressamente advertir (como já o fazia o artigo 5º, § 7, al. b) da Lei nº 1662) que quando se

especifica no contrato a modalidade de comércio ou de indústria a que o prédio se destina, a simples aplicação a "ramo de negócio diverso" é suficiente para servir de base à resolução" (V.G. Lobo Xavier, RU., 116-155, em anotação ao acórdão da Relação do Porto, de 1.02.1979).

Também o acórdão do STJ, de 21.03.2000 (BMJ nº 495, p. 292), ainda na vigência do RAU, e na esteira do autor citado, assim julgou: " A solução da lei que permite ao senhorio resolver o arrendamento quando o local é afectado a fim diverso do que nele houver sido acordado, funda-se na necessidade de garantir que não é nela desenvolvida actividade que o possa desgastar ou deteriora mais do que o previsto, ou que possa criar menos condições de comodidade e segurança, ou desvalorizá-lo, para além de com isso poder gerar-se, a favor do inquilino, uma fonte de rendimentos que desequilibre o sinalagma por desvirtuar o circunstancialismo que esteve subjacente à fixação da renda" (neste sentido, v., ainda acórdãos da Relação de Lisboa, de 11.02.1993, BMJ nº 424, p. 720; da Relação do Porto, de 19.04.1994 e de 10.07.2000, BMJ n0436, p,435 e nº 499, p. 381, respectivamente).

Também Aragão Seia explicava: "Se o arrendatário dá ao arrendado destino completamente diferente do acordado está-se perante uma nítida violação do contrato, que dá ao senhorio o direito de o resolver. Se, pelo contrário, se circunscreve o arrendamento a determinado ramo de negócio e no arrendado se desenvolvem conexas mente outras actividades similares, complementares ou a ela ligadas há que proceder à interpretação do negocio jurídico, nos termos dos artigos 236º a 239º do CC, para se determinar se o arrendatário violou a sua obrigação" (Arrendamento Urbano - Anotado e Comentado - 7a ed., p. 419/420 e citado Ac. do STJ, de 21.03.2000; v. também o parecer de J. Baptista Machado, "*Resolução do Contrato de Arrendamento Comercial - uso do prédio para ramo de negócio diferente*", CJ, 1984, tomo II, p. 14 e seguintes e doutrina aí citada).

Antes de subsumir os factos, importa referir o DL nº 197/2003, de 27 de Agosto, que, revogando o DL nº 182/93, de 14 de Maio, procedeu à classificação nacional das actividades económicas (harmonizando-a com o Regulamento CEE nº 3037/90, do Conselho de 9 de Outubro) e o vigente DL nº 381/2007, de 14 de Novembro, a acolher o Regulamento CE nº 1893/2006, do Parlamento e do Conselho de 20 de Dezembro.

Do Anexo consta a subdivisão de actividades e dos respectivos ramos. Assim, e quanto às actividades, deparamos, e entre outras, com a Agricultura, Pescas, Indústrias transformadoras, Comércio por grosso e a retalho, Alojamento e restauração, Transportes, Armazenagem, etc.

Nas várias espécies, e na parte que ora releva, deparamos com o "Comércio a retalho de vestuário em estabelecimentos especializados" (classe 4771) com

duas subcategorias: "Comércio a retalho de vestuário para adultos" (subclasse 47711) e "Comércio a retalho de vestuário para bebés e crianças" (subclasse 47712), correspondente, no diploma de 2003, às mesmas designações (respectivamente, classe 5242 e subclasses 52421 e 52422).

Aqui chegados, e perante o acervo de factos provados, verifica-se que o arrendamento em causa foi celebrado há mais de cem anos - em 1 de Julho de 1910 - sendo que se destinava ao comércio de "alfaiate, mercador, chapelaria, camisaria, luvaria e outros acessórios".

A autora sabia que, pelo menos desde 1957, no locado funcionava um estabelecimento de "comércio de vestuário de homem" e que até à data do trespasse - em 3 de Abril de 2006 - a actividade exercida era ainda de camisaria, venda de chapéus, luvas e outros acessórios".

Ora, é notório (art. 5140 do CPC), que de 1910 (ou até, em mais rigor, desde 1957) até à actualidade, a venda de vestuário sofreu importantes e relevantes alterações, que o giro comercial não podia ignorar.

O pronto-a-vestir substituiu em grande parte o "feito por medida", actividade que hoje tem reduzida expressão e só é acessível a poucos, atendendo aos mais elevados custos, demora e baixo leque de escolha.

Por outro lado, a confecção e venda deixou de ser, na sua maior parte, direccionada apenas a cada um dos sexos, antes o sendo a ambos.

Daí o "desaparecimento" do "alfaiate" (confecção individual para homens) e da "modista" (confecção individual para "mulher), surgindo em seu lugar locais de venda de modelos pré-fabricados, sem distinção sexos, embora nada impeça uma especialização.

A actividade de "mercador" (venda de tecidos à peça) está condicionada nos mesmos termos, surgindo associada, quase exclusivamente, à alfaiataria.

A luvaria e a chapelaria são, em regra, acessórios de pronto-a-vestir, apenas subsistindo, com autonomia, a camisaria (pronta ou por medida).

Não era, assim, expectável, nem exigível, que decorrido um século a actividade comercial se mantivesse nos mesmos termos de 1910 (ou 1957), por desactualizada e, eventualmente, ruínosa.

Ora, ao instalar-se no locado um estabelecimento de venda de vestuário de homem e senhora (facto 13), onde o produto mais vendido são as meias de homem (facto 16), além de fatos de banho (facto 17), e, eventualmente, roupa interior senhora e de homem, bijuteria e acessórios de moda (facto 9), não passou sequer a exercer-se outro ramo de negócio (como antes, que já não agora, previa o art. 64º, nº 1, al.b) do RAU), atendendo à classificação dos mencionados DL 381/2007 e 193/2003, já que se trata da mesma subclasse de comércio a retalho de vestuário para adultos.

E, muito menos se verifica agora, face ao teor da al. c) do nº2 do art. 1083º do

C. Civil, na redacção do NRAU, alteração do fim, já que no locado se mantém o exercício do comércio a retalho de peças de vestuário.

Mas ainda que, por mera hipótese, assim se não entendesse, nunca uma mudança do tipo de artigos de vestuário à venda representaria um incumprimento contratual de tal modo grave que tornasse inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento, como exige o nº 2 do preceito citado em último lugar, já que a gravidade deve ser aferida em termos de normalidade e a inexigibilidade do contrato ser tida segundo a experiência de vida do cidadão comum.

3.5.- Finalmente, não se vislumbra da parte da ré nenhuma actuação susceptível de integrar o abuso de direito, nos termos do artigo 334º do C. Civil.

Não ficou demonstrado que tivesse excedido os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico do direito.

A sua conduta nem sequer é reveladora da violação do princípio da confiança, com a adopção de qualquer comportamento com que, razoavelmente, não se pudesse contar, já que, como acima se reiterou, não ocorreu qualquer relevante alteração de uso do locado.

Improcede, assim, o núcleo central da argumentação da recorrente.

*

Decisão.

4. Termos em que se acorda em negar provimento ao recurso e manter a sentença recorrida.

Custas pela recorrente.

Lisboa, 10 de Março de 2011

Maria Manuela B. Santos G. Gomes

Olindo dos Santos Geraldés

Fernanda Isabel Pereira (*Vencida conforme projecto de acórdão que junto*)

Projecto vencido:

“ (...)

2.2. Está em causa neste recurso a resolução de um contrato de arrendamento para comércio ou fins não habitacionais celebrado em 1 de Julho de 1910, no domínio do Decreto de 30 de Agosto de 1907.

Trata-se de um contrato com mais de cem anos de vigência, cuja validade formal e qualificação jurídica não foram questionadas pelas partes.

Discutindo-se a sua violação pela recorrida, a qual adquiriu a posição de arrendatária por virtude de contrato de trespasse que celebrou, em 3 de Abril de 2006, com a primitiva arrendatária L... .., Lda., cumpre determinar, em primeiro lugar, qual a lei aplicável ao caso.

A recorrente, locadora, fundamenta o pedido de resolução do contrato na realização de obras não autorizadas no locado entre 3 de Abril e 26 de Maio de 2006, que alteraram «significativamente o seu interior», e na utilização do mesmo para fim diverso do convencionado, tendo instaurado a presente acção no dia 22 de Novembro de 2006, já na vigência do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, aplicável às relações contratuais constituídas e subsistentes na data da sua entrada em vigor, ocorrida em 28 de Junho de 2006, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias (artigos 59º nº 1 e 65º).

Debruçando-se sobre a problemática da aplicação das leis no tempo relativamente às situações jurídicas já constituídas, pronunciou-se Baptista Machado no sentido de que " ... a *verificação do facto causa da resolução fez surgir um direito potestativo na esfera jurídica daquela das partes a quem a lei ou a cláusula negocial atribuía o direito de resolução. A circunstância de esse direito ainda se não ter tomado eficaz, por não ter sido exercido, não conta. A L[ei] N[ova] há-de respeitar o direito potestativo anterior, só podendo afectar, isso sim, o seu modo de exercício (exigindo, por exemplo a comunicação por escrito da vontade de resolver, ou exigindo, por exemplo, recurso a uma instância jurisdicional que deverá intervir para apreciar a existência da causa de resolução e o direito à mesma segundo a LN, limitando-se quanto ao mais, a reconhecer o direito à resolução e a declarar esta). O facto que funciona como causa de resolução é, na verdade, facto constitutivo dum direito - dum direito potestativo. Não se pense que a actividade posterior exigida ao titular desse direito para que ele se torne eficaz integra o processo constitutivo do direito (O Tatbestand ou fattispecie constitutiva). Com efeito, uma coisa são os requisitos da constituição de um direito (os factos constitutivos), outra coisa são os requisitos de eficácia do mesmo direito. (. . .) se a LN vem tornar o exercício do direito potestativo dependente da verificação de qualquer facto que não dependa apenas da vontade do titular do direito ela já não é uma lei relativa ao modo de exercício do direito potestativo mas uma lei relativa ao modo de constituição desse direito: com efeito, vem alterar a fattispecie constitutiva (transformando-a porventura de fattispecie simples em fattispecie complexa ou substituindo uma fattispecie por outra). Assim, se a L[ei] A[ntiga] concede o direito de resolução pelo não cumprimento tempestivo nas obrigações de prazo certo, mas a LN vem determinar que o negócio jurídico só pode ser resolvido se o*

devedor, depois de avisado pelo credor, não cumprir dentro dum prazo razoável fixado por este, o que ela faz é exigir um novo pressuposto de facto para a constituição do direito potestativo de resolução. Trata-se portanto, claramente, duma lei sobre o modo de constituição do direito potestativo, não sobre o seu modo de exercício.

A doutrina que acabámos de expor aparece consagrada na 2ª parte do nº 1 do art.º 12, pelo que respeita às disposições da LN afectadas duma cláusula de retroactividade: mesmo que a LN seja retroactiva, "presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular». (5)

E o mesmo autor, concretizando o seu pensamento, referiu ainda:

"imaginemos a seguinte hipótese: a LA atribui ao senhorio o direito de resolver o contrato se o arrendatário não pagar a renda no tempo e lugar próprios; a LN vem estabelecer, porém, que aquele direito à resolução cessa se o arrendatário pagar OU fizer o depósito liberatório no prazo de oito dias a contar do começo da mora. Pois bem, o que a LN faz ao estabelecer esta moratória legal é justamente fixar um novo pressuposto para que surja o direito de resolução: o decurso do prazo de oito dias além da entrada em mora sem que a mesma seja expurgada. Por conseguinte, mesmo na hipótese de a LN dever ser aplicada aos contratos de arrendamento anteriores, ela não se aplicará ao direito de resolução se a dívida de renda se venceu na vigência da LA - salvo cláusula expressa de retroactividade aposta à LN".(6)

Na actualidade e concretamente sobre a aplicação no tempo do NRAU em matéria de resolução do contrato de arrendamento escreveu Pinto Furtado (7) que *"No tocante aos fundamentos de resolução, mesmo quanto aos velhos arrendamentos vinculísticos, é aplicável a lei nova às relações contratuais que subsistam, sem prejuízo das normas transitórias constantes dos arts. 26 e 27 (citado art. 59-1).*

Importa, neste caso, distinguir os fundamentos resolutivos ocorridos e completados no domínio de vigência da lei anterior, que continuarão a ser regidos por ela, dos que, mesmo iniciados durante esse âmbito de aplicação, se prolonguem para o império da lei nova, sem que tenha o senhorio, p.ex., até aí suscitado a resolução do contrato - hipótese em que já terá de submeter-se ao disposto no art. 1083 CC, apesar de o facto resolutivo vir de trás.

Valerá também aqui, sem margem para dúvidas importantes, o dispositivo do art. 12-2 CC, no passo em que determina que, quando a lei dispõe sobre os seus efeitos, «entende-se, em caso de dúvida, que só visa os factos novos»".

Também no sentido da salvaguarda dos efeitos produzidos se escreveu no acórdão do STJ, de 27.05.210, a propósito dos contratos para fins não habitacionais - arrendamento para comércio, indústria e outros fins -, que " ...

estão sujeitas ao NRAU, não apenas as relações locatícias que vierem a ser constituídas após o seu início de vigência, mas, igualmente, aquelas que, criadas antes dessa data, perdurarem para depois, com respeito pelos efeitos já produzidos no direito anterior, mas caindo no domínio da lei nova os efeitos futuros que vierem a produzir-se já no quadro temporal da mesma". (8)

Seguindo este entendimento, que se tem por correcto em face do estatuído no artigo 12º do Código Civil, conclui-se ser aplicável, no tocante à resolução do contrato de arrendamento fundada na realização de obras não autorizadas, o regime instituído pelo Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo DL nº 321-8/90, de 15 de Outubro. Com efeito, os factos provados evidenciam que aquelas obras tiveram lugar entre 6 de Abril e 26 de Maio de 2006, ou seja, os factos eventualmente constitutivos daquela alegada violação contratual situaram-se, exclusivamente, no domínio da vigência deste diploma legal, pelo que a circunstância de a recorrente, autora, ter vindo exercer o seu direito potestativo de resolução do contrato com fundamento nesta causa resolutiva já no domínio da Lei 6/2006 (NRAU) não consente a sua aplicação retroactiva a efeitos já produzidos no âmbito da lei antiga (RAU).

Já relativamente ao eventual destino do locado a fim diverso do convencionado, uma vez que se trata de fundamento resolutivo iniciado no domínio de vigência do RAU (lei anterior) e que continuou a materializar-se na vigência da lei nova há que aplicar o quadro legal instituído pelo NRAU, pelo que a análise deste fundamento terá de submeter-se ao quadro normativo do artigo 1083º do Código Civil, na redacção que lhe foi dada pela citada Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, (NRAU) já em vigor na data em que a presente acção foi proposta, o qual não diverge, no essencial, do regime do artigo 64º nº 1 al. b) do RAU.

Este foi, aliás, o entendimento seguido pela 1ª instância sem qualquer discordância das partes.

Determinada a lei aplicável, cumpre apreciar.

Da realização de obras não autorizadas

Impõe-se ao arrendatário que não faça uma utilização imprudente da coisa locada (artigo 1038º al. d) do Código Civil), sendo lícitas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização em conformidade com os fins do contrato (artigo 1043º nº 1 do Código Civil), bem como as pequenas deteriorações quando necessárias para assegurar o seu conforto e comodidade, devendo, no entanto, estas ser reparadas pelo arrendatário antes da restituição do locado, salvo estipulação em contrário (artigo 4º do RAU).

Ao arrendatário cabe apenas o gozo ou uso prudente e temporário do arrendado, não podendo proceder à sua transformação. Tutela-se o direito de propriedade do senhorio, uma vez que só o proprietário goza de modo pleno e

exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição da coisa (artigo 1305º do código Civil).

Assim, estabelece o artigo 64º nº 1 al. d) do RAU que o senhorio pode resolver o contrato se o arrendatário "*Fizer no prédio, sem consentimento escrito do senhorio, obras que alterem substancialmente a sua estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões, ou praticar actos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas e que não possam justificar-se nos termos dos artigos 10430 do Código Civil ou 40 do presente diploma*".

O legislador não definiu o conceito indeterminado de alteração substancial, deixando à doutrina e à jurisprudência a sua integração. Assim, na doutrina Menezes Cordeiro, Oliveira Ascensão e Menezes Leitão têm associado a tal conceito a ideia de perenidade, desconsiderando as obras transitórias e as obras com carácter amovível e atribuindo relevância resolutive apenas às obras que importem uma modificação da configuração do locado com natureza duradoura."(9).

Menezes Cordeiro entende ainda que estão abrangidas as alterações que envolvam "*...uma modificação irreparável ou irremediável, com prejuízo funcional ou estético de carácter permanente, não possibilitando a normal reposição do prédio no seu estado anterior*" .(10)

Rabindranath Capelo de Sousa considera que "*A alteração da disposição interna das divisões de um prédio abrange não apenas as divisões do interior, ou miolo, de um edifício urbano, mas também outras realidades, e, nomeadamente, a planificação interna, ou o modo de distribuição interna, desse tipo de prédio*". E Pinto Furtado interpreta o advérbio *substancialmente*, que se refere tanto à estrutura externa como à disposição interna das suas divisões, na acepção de considerável.

Na jurisprudência são inúmeras as decisões, evidenciando, em regra, convergência com a doutrina nesta matéria.

No caso vertente, extrai-se com relevância dos factos provados que a recorrida, sem consentimento da recorrente, colocou na loja novos expositores e seis cabines de prova amovíveis pré-fabricadas, e procedeu ao envernizamento das escadas de acesso ao mezanino (andar superior de pequeno pé-direito da loja), à pintura das paredes interiores do r/chão, à colocação de um pequeno tecto falso em pladur por baixo da varanda do mezanino, à retirada da porta móvel que separava o espaço de entrada da loja do espaço seguinte, encontrando-se o primeiro assinalado com o nº (1) e o segundo com o nº (2) na planta constante de fls. 64, e à colocação de espelhos na ombreira lateral da porta, dando assim a noção de maior profundidade e luminosidade à loja, à colocação de placares decorativos amovíveis em pladur

assinalados na referida planta e à retirada de placares decorativos amovíveis em madeira e vidro que existiam entre os espaços assinalados com os nºs (2) e (3) na mesma planta, dando também assim a noção de maior profundidade e luminosidade à loja. Procedeu ainda à substituição de alguns circuitos eléctricos, que estavam deteriorados, e à substituição na casa de banho do r/chão da loja as loiças (sanita e lavatório) que se encontravam degradadas. As obras descritas e realizadas pela recorrida não se apresentam como alterações consideráveis e de natureza duradoura, nem se mostram susceptíveis de descaracterizar a loja arrendada.

Relativamente à substituição de alguns circuitos eléctricos, que estavam deteriorados, à substituição das loiças (sanita e lavatório) na casa de banho do r/chão da loja por estarem degradadas, à pintura das paredes e ao envernizamento das escadas do mezanino, não oferece dúvidas que estas visaram manter a loja arrendada em bom estado e nas condições requeridas pelo fim do contrato, uma vez que se trata de estabelecimento comercial aberto ao público, caindo, assim, no âmbito das obras de conservação a que alude o artigo 11º nº 2 do RAU, que é lícito ao inquilino realizar.

No que concerne à restante intervenção da recorrida no locado, verifica-se que se pautou pela utilização de materiais amovíveis, como é o caso dos espelhos e do pladur, em substituição de placares decorativos em madeira e vidro, modificações que deram ao espaço maior luminosidade e noção de maior profundidade, e pela colocação de novos expositores e seis cabines de prova amovíveis pré-fabricadas.

Estas alterações, bem como a retirada da porta móvel que separava o espaço de entrada da loja do espaço seguinte não são susceptíveis de integrar o conceito de alteração substancial da disposição interna das divisões do arrendado, mesmo considerando que se está perante um edifício classificado relativamente ao qual se impõe maior exigência na análise e alcance das modificações introduzidas. São modificações que respeitam à decoração da loja arrendada, que visaram proporcionar uma melhor e mais adequada utilização da mesma quer por parte da recorrida, quer do público que a frequenta, tornando-a mais atractiva e funcional sem implicar uma transformação profunda, sensível ou considerável na definição dos espaços interiores da loja arrendada.

E a circunstância de tais alterações terem sido realizadas sem precedência de licença administrativa não releva para o caso, pois que este processo não tem por objectivo sindicar a postura da recorrida perante a administração, mas avaliar se ocorre a causa resolutiva em análise.

Da utilização do prédio para fim diverso

De harmonia com o disposto no artigo 1083º nº 2 al. c) do Código Civil, na

redacção dada pelo NRAU, aqui aplicável como se viu, constitui fundamento de resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio «*o uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina*».

Embora o legislador tivesse optado pela enunciação de uma cláusula geral que estabelece como fundamento de resolução “...*o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento*”, entendeu por bem complementá-la, quanto à resolução pelo senhorio, por uma tipologia exemplificativa na qual incluiu a referenciada causa de resolução, que corresponde, na sua essência, à al. b) do nº 1 do artigo 64º do RAU revogado.

Este fundamento resolutivo está em estreita ligação com a obrigação imposta ao locatário pelo artigo 1038º al. c) do Código Civil de não aplicar a coisa locada a fim diverso daqueles a que se destina, o qual está, por princípio, definido no contrato de arrendamento, traduzindo-se esta obrigação numa prestação de facto negativa.

Havendo alteração do fim contratualmente estipulado, ocorrerá uma violação grave das obrigações do arrendatário, que confere ao senhorio o direito de resolver o contrato. Este direito potestativo do senhorio verifica-se, como assinalou Menezes Leitão, “...*independentemente de a alteração implicar maior desgaste ou desvalorização para o prédio arrendado, uma vez que o que está em causa é a violação dos termos do contrato e não a lesão causada ao imóvel*”. (11)

Como é ainda referido por este autor, vêm-se admitindo algumas excepções a esta regra a coberto da chamada *teoria do acessório*, segundo a qual, podem ser exercidas, cumulativamente com a actividade principal, actividades acessórias ou instrumentais da mesma, que a venham complementar, sem que isso envolva violação contratual.

A lei não distingue, porém, entre fim principal e acessório, pelo que há-de encontrar-se um critério que delimite o conceito de fim acessório ou adicional, o qual não poderá radicar apenas na aplicação da referida teoria do acessório por poder conduzir a um inaceitável desprezo dos interesses do senhorio ligados à estipulação contratual, uma vez que poderá ter a *maior importância do ponto de vista do locador, a não afectação a outro fim do local arrendado. É o caso do desgaste do prédio, do risco de deterioração das condições de comodidade e segurança dos vizinhos, do montante da renda. Por tudo isto não é indiferente o fim ou o ramo de negócio a que é destinado o imóvel arrendado. O não cumprimento do destino especificado no contrato rompe, em pontos essenciais o equilíbrio de interesses procurado na altura da celebração daquele, prejudicando seriamente o senhorio*. (12)

Para se apurar se uma actividade tem carácter acessório em relação à

contratualmente prevista há que interpretar e definir o alcance a dar à estipulação contratual relativa ao fim do arrendamento de modo a encontrar o seu sentido e verificar se comporta um sentido mais vasto do que o correspondente ao seu teor literal.

Assim será se as circunstâncias permitirem inferir, à luz da razoabilidade e da boa fé, que o locador autorizando expressamente a exploração no prédio arrendado, de um determinado ramo de negócio, podia e devia contar com o exercício adicional de uma outra actividade - o qual, portanto, se tem de entender que autorizou efectivamente também, embora de um modo implícito.

(. . .) a conexão entre actividades comerciais ou industriais (. . .) que permitirá sejam interpretadas pelo modo descrito nas estipulações do contrato de arrendamento pertence normalmente a um de dois tipos. O primeiro respeita às actividades ligadas por uma relação de instrumentalidade necessária (ou quase necessária): será assim lícita a prática de uma actividade que se mostre indispensável ou de todo o ponto conveniente para que no prédio arrendado se possa exercer em boas condições o ramo de negócio literalmente permitido. O segundo refere-se às actividades que, segundo os usos comuns, acompanham a exploração de dada modalidade de comércio ou de indústria.
(13)

Pode, por conseguinte, concluir-se que é lícito ao arrendatário exercer no locado actividade secundária diversa da literalmente prevista no contrato, mas que apresente alguma conexão com esta, desde que as circunstâncias evidenciem que o locador podia e devia contar com o exercício adicional de tal actividade, o que ocorrerá quando se verifique *instrumentalidade necessária ou quase necessária por se tratar de actividade indispensável ou quase indispensável para a actividade contratualmente prevista ou acompanhamento como prática constante ou quase constante segundo os usos comuns.*"(14)

Revertendo ao caso em apreço e não tendo sido apurados (nem alegados) factos relevantes para a determinação da vontade real das partes outorgantes do contrato de arrendamento celebrado no dia 1 de Julho de 1910, impõe-se interpretar a sua declaração negocial, a qual vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele (artigo 236º nº 1 do Código Civil).

E o sentido atendível da declaração negocial é o que seria considerado *por uma pessoa normalmente diligente, sagaz e experiente em face dos termos da declaração e de todas as circunstâncias situadas dentro do horizonte concreto do declaratório, isto é, em face daquilo que o concreto destinatário da declaração conhecia e daquilo até onde ele podia conhecer.*"(15)

Tratando-se, porém, de um negócio formal, só releva o sentido que encontre um mínimo de correspondência no texto do respectivo documento - o contrato de arrendamento - ainda que imperfeitamente expresso (artigo 238º do Código Civil).

No caso, foi estipulado que o local arrendado se destinava ao exercício do comércio de alfaiate, mercador, chapelaria, camisaria, luvaria e outros acessórios, *"Não podendo sublocar, ou trespassar, sem licença por escrito da senhoria, nem estabelecer na loja outra espécie de comércio que não seja alfaiate, mercador, chapelaria, camisaria luvaria e outros acessórios"*.

Deste clausulado decorre que as partes quiseram confinar o destino da loja locada ao exercício do comércio de alfaiate, mercador, chapelaria, camisaria, luvaria e outros acessórios, excluindo qualquer outro tipo de actividade para além desta ao estipularem expressamente que não se poderia estabelecer na loja *"outra espécie de comércio que não seja alfaiate, mercador, chapelaria, camisaria, luvaria e outros acessórios"*.

E destas actividades assumia papel preponderante ou principal no contrato de arrendamento o comércio de alfaiate e mercador, como o resulta do comprometimento expresso da senhoria de *"não arrendar, nem deixar trespassar qualquer dependência do seu prédio para comércio de alfaiate e mercador, enquanto este arrendamento vigorar"*, sendo lícito inferir que o comércio de *chapelaria, camisaria, luvaria e outros acessórios*, entendidos estes como os complementos do vestuário de homem confeccionado e vendido na loja, traduzia actividade complementar ou acessória da de alfaiate e mercador.

Quer isto significar que um declaratório normal colocado na posição da senhoria não configuraria a possibilidade de a arrendatária exercer na loja outro comércio que não fosse o contratualmente definido, não lhe sendo exigível, de acordo com critérios de razoabilidade e de boa fé, que perspectivasse tal possibilidade.

Com o evoluir dos tempos foi caindo em desuso a actividade de comércio de alfaiate e mercador, tendo passado o comércio dos acessórios a constituir a actividade principal da sociedade L... & ..., Lda., na loja arrendada.

Com efeito, esta sociedade deixou de exercer no local arrendado o comércio de alfaiate e mercador, ou seja, a actividade de confecção de fatos e venda de peças de fazenda, ali funcionando desde, pelo menos, 1957 um estabelecimento de comércio de vestuário de homem, camisaria, venda de chapéus, luvas e outros acessórios, actividade que foi sendo exercida no locado até à data do trespasse do estabelecimento comercial à recorrida. A actividade acessória, no sentido de complementar e especialmente conveniente para o bom exercício do comércio de alfaiate e mercador, erigiu-

se em actividade principal, ganhando, por assim dizer, vida própria, tendo-se transformado no fim principal do contrato de arrendamento celebrado em 1910.

Era este, por conseguinte, o objecto ou o fim do contrato de arrendamento quando a recorrida adquiriu aquele estabelecimento por contrato de trespasse celebrado, em 3 de Abril de 2006, com a sociedade L... & ..., Lda., o qual incluiu a titularidade do arrendamento.

E é perante esta realidade que tem de apurar-se se a recorrida, arrendatária, usa a loja arrendada para fim diverso daquele a que se destina.

Com relevância para esta questão provou-se que ré exerce no local arrendado o comércio de vestuário de homem e de senhora, ali comercializa fatos de banho da marca "C...", nome do estabelecimento comercial actualmente instalado no locado, sendo, com excepção do período de verão, as meias de homem o produto mais vendido. Provou-se ainda que no locado não é actualmente exercida qualquer actividade de alfaiataria e mercador, no seu interior não existe qualquer indício de confecção e venda de fatos de homem, camisas, gravatas e coletes, nem existe qualquer tipo de máquinas de confecção, nem peças de tecido ou outros objectos de alfaiataria, encontrando-se expostos nas vitrinas manequins em fatos de banho.

Desta facticidade extrai-se que, embora se tivesse provado que a recorrida exerce no local arrendado o comércio de vestuário de homem e de senhora e que, salvo no período de verão, as meias de homem são o produto mais vendido, a verdade é que também se provou que ali não vende fatos de homem, camisas, gravatas e coletes, encontrando-se expostos nas vitrinas manequins em fatos de banho.

Não pode ignorar-se que a actividade comercial é dinâmica e que não funciona em compartimentos estanques, tendo que aceitar-se a sua evolução e adequação ao mercado e ao público a que se destina.

Contudo, no caso em apreço, a recorrida, que adquiriu por trespasse um estabelecimento de comércio de vestuário de homem, camisaria, venda de chapéus, luvas e outros acessórios, vulgarmente designado por estabelecimento de "roupa de homem", não só comercializa no seu estabelecimento instalado na loja arrendada vestuário de senhora, que não estava compreendido no fim do contrato, como não comercializa os artigos que caracterizam o vestuário de homem, já que da sua actividade comercial na loja estão excluídos, como se referiu, os fatos de homem, as camisas, as gravatas e os coletes, decorrendo dos factos apurados que o comércio de vestuário de homem que ali é feito se limita a peúgas e fatos de banho, a par de vestuário de senhora.

Perante esta realidade, mesmo numa visão actualista do mundo do comércio,

tem de considerar-se que a recorrida destina a loja arrendada a fim diverso. A concretização factual da afirmação de que a recorrida comercializa vestuário de homem, que é vaga e genérica, mostra que do vestuário de homem vende peúgas e fatos de banho, não procedendo à venda de qualquer das peças que constituíam o núcleo essencial de componentes do vestuário para homem objecto do comércio nela exercido pela trespasante e anterior arrendatária L..., Lda.

Não se tem por razoável que a senhoria perspectivasse a possibilidade de ocorrer tal mudança quanto à actividade comercial exercida na loja locada, a qual quebrou o equilíbrio de interesses na posição relativa das partes alcançado quando foi celebrado o contrato e que se manteve enquanto a L... .., Lda., foi a arrendatária.

Tem-se, assim, por verificada a afectação do locado a fim diverso daquele a que se destina, pelo que existe fundamento para a resolução do contrato de arrendamento ao abrigo do disposto no artigo 64º nº 1 al. c) do RAU.

Como tal resta prejudicado o conhecimento da questão atinente ao abuso de direito (artigo 660º nº 2 do Código de Processo Civil).

*

3. Decisão (proposta que não fez vencimento).

Nesta conformidade, acorda-se em julgar a apelação procedente e revogar a sentença recorrida, julgando-se a acção procedente e, conseqüentemente, declara-se resolvido o contrato de arrendamento em causa e condena-se a ré, recorrida, a despejar imediatamente o locado e a entregá-lo à autora, recorrente, devoluto de pessoas e bens.

Custas nas duas instâncias pela recorrida.

(5) Sobre a Aplicação no Tempo do Novo Código Civil, Casos de aplicação imediata, Critérios fundamentais, Livraria Almedina, 1968, págs.127 a 129.

(6) Ob. Cit., pág.129, nota 87.

(7) Manual de Arrendamento Urbano, volume II, 43 Edição Actualizada, Almedina, pág. 1014.

(8) Proferido no Processo nº 971/0S.9TVPRT:P1.SI, acessível em www.dgsi.jstj.pt.

(9) Resolução do arrendamento com Fundamento na Realização de Obras não Autorizadas, Parecer na Revista O Direito, ano 125º, pás. 417 e segs.

(10) Acção de despejo. Obras Sem Autorização do Senhorio. Exercício do Direito de Resolução, in Revista O Direito, ano 120º, pás. 203 e segs.

(11) in Arrendamento Urbano, 3ª ed., Almedina, pág. 98. 28

(12) Vasco Gama Lobo Xavier, RLJ, Ano 116 pág. 155, e Ac do STJ de 03.02.87, BMJ364, pág. 803.

(13) Cfr. Lobo Xavier, loco cit., págs. 159 e 160.

(14) Cfr. Lobo Xavier, loco .cit., pág. 160, e Ac. da RL, de 22.05.2003, proferido na Apelação n" 155/03, da 2" secção, ao que se crê inédito e que se seguiu de perto.

(15) Mota Pinto, Teoria Geral do Direito Civil, 43 ed., Coimbra Editora,