

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 3974/16.6YLPRT.P1

Relator: CARLOS GIL

Sessão: 26 Junho 2017

Número: RP201706263974/16.6YLPRT.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

DESPEJO **CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO**

HABITAÇÃO **INTERPRETAÇÃO**

CONTRATO DE DURAÇÃO LIMITADA

Sumário

I - O contrato de arrendamento urbano celebrado no domínio do Regime do Arrendamento Urbano é formal já que deve ser reduzido a escrito (artigo 7º, nº 1, do Regime do Arrendamento Urbano), formalidade apenas suprível, pela exibição de recibo de renda (artigo 7º, nº 3, do Regime do Arrendamento Urbano).

II - A natureza formal do contrato de arrendamento urbano determina que a declaração nele vertida não possa valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respetivo documento, ainda que imperfeitamente expresso (artigo 238º, nº 1, do Código Civil).

III - No que respeita ao arrendamento urbano para habitação, o nº 1, do artigo 98º do Regime do Arrendamento Urbano, inserido na subsecção I relativa ao contratos de duração limitada, da secção VI, do Capítulo II, previa que as partes podiam estipular um prazo para a duração efetiva do arrendamento urbano para habitação, desde que a respetiva cláusula fosse inserida no texto escrito do contrato, assinado pelas partes.

IV - Não é exigível o recurso a uma qualquer fórmula sacramental para que se entenda que as partes pretenderam sujeitar um certo contrato de arrendamento urbano ao regime dos contratos de duração limitada, exigindo-se contudo que do texto contratual decorra que as partes, direta ou indiretamente, quiseram submeter o contrato ao regime da duração limitada.

Texto Integral

Processo n.º 3974/16.6YLPRT.P1

Sumário do acórdão proferido no processo n.º 3974/16.6YLPRT.P1 elaborado pelo seu relator nos termos do disposto no artigo 663.º, n.º 7, do Código de Processo Civil:

- 1. O contrato de arrendamento urbano celebrado no domínio do Regime do Arrendamento Urbano é formal já que deve ser reduzido a escrito (artigo 7.º, n.º 1, do Regime do Arrendamento Urbano), formalidade apenas suprável, pela exibição de recibo de renda (artigo 7.º, n.º 3, do Regime do Arrendamento Urbano).*
- 2. A natureza formal do contrato de arrendamento urbano determina que a declaração nele vertida não possa valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respetivo documento, ainda que imperfeitamente expresso (artigo 238.º, n.º 1, do Código Civil).*
- 3. No que respeita ao arrendamento urbano para habitação, o n.º 1, do artigo 98.º do Regime do Arrendamento Urbano, inserido na subsecção I relativa ao contratos de duração limitada, da secção VI, do Capítulo II, previa que as partes podiam estipular um prazo para a duração efetiva do arrendamento urbano para habitação, desde que a respetiva cláusula fosse inserida no texto escrito do contrato, assinado pelas partes.*
- 4. Não é exigível o recurso a uma qualquer fórmula sacramental para que se entenda que as partes pretenderam sujeitar um certo contrato de arrendamento urbano ao regime dos contratos de duração limitada, exigindo-se contudo que do texto contratual decorra que as partes, direta ou indiretamente, quiseram submeter o contrato ao regime da duração limitada.*

*

Acordam os juízes abaixo-assinados da quinta secção, cível, do Tribunal da Relação do Porto:

1. Relatório

Em 23 de novembro de 2016, no Balcão Nacional de Arrendamento, **B... Unipessoal, Lda.** apresentou requerimento de despejo contra **C...**, requerimento que foi recusado por não vir acompanhado do documento previsto no n.º 2 do artigo 15.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano e nos termos do disposto no artigo 15.º-C, n.º 1, alínea b), 2.ª parte, do mesmo regime. Em requerimento entrado no Balcão Nacional do Arrendamento em 14 de

dezembro de 2016, **B..., Unipessoal, Lda.** reclamou da decisão de recusa alegando que o requerimento de despejo se acha instruído com os documentos necessários e que a decisão reclamada é infundamentada, reclamação que terá sido deferida por despacho de 16 de janeiro de 2017[1].

Em 16 de janeiro de 2017, mediante carta registada com aviso de receção, **C...** foi notificada nos termos e para os efeitos previstos no artigo 15º-D, da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro.

Em 03 de fevereiro de 2017, **C...** veio deduzir oposição ao requerimento de despejo apresentado por **B..., Unipessoal, Lda.**, alegando, em síntese, que a oposição à renovação da requerente do despejo é ilegal em virtude do arrendamento a que respeita não ser de duração limitada, posição que manifestou em resposta ao requerimento para oposição à renovação do contrato, vindo a senhoria a fazer suas as rendas que entretanto têm vindo a ser pagas.

Os autos foram remetidos à distribuição, sendo após isso **B..., Unipessoal, Lda.** notificada para, querendo, responder à matéria de exceção deduzida pela ré.

Em 02 de março de 2017, **B..., Unipessoal, Lda.** ofereceu resposta sustentando que o arrendamento celebrado em novembro de 2005 é de duração limitada, invocando em abono da sua posição doutrina e variada jurisprudência, alegando ainda que tem vindo a receber as quantias pagas pela oponente, não a título de renda, mas sim a título de indemnização pela ocupação ilícita do arrendado.

Em 28 de março de 2017, foi proferida a seguinte sentença[2]:

“Identificação das partes:

Autora:

B..., Unipessoal, Lda., com sede na Rua ..., n.º .., ..., - ... Matosinhos;

Ré:

C..., residente na Rua ..., n.º, ..., - ... Porto.

Objeto do litígio:

Se assiste à Autora o direito ao despejo do local arrendado com fundamento na cessação do contrato de arrendamento por oposição à renovação pela senhoria.

Questão a apreciar:

Se o contrato de arrendamento em causa é um contrato de arrendamento de duração limitada, regulado no art. 98.º e segs. do R.A.U., ou um contrato de arrendamento habitacional vinculístico (sem duração limitada).

O Tribunal é o competente.

O processo é o próprio.

A petição inicial não é inepta.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciárias e são legítimas.

Não há outras exceções dilatórias, nulidades processuais ou questões prévias de que importe conhecer.

Fundamentação de facto:

Encontram-se provados os seguintes factos:

a) Entre D..., Sl e E... e esposa D. C..., foi celebrado o contrato de arrendamento junto a fls. 6 e 7 dos autos, relativo ao 1.º andar do prédio sito na Rua ..., n.º ..., no Porto, com o prazo de duração de um ano, com início em 1 de outubro de 2005, prorrogável sucessivamente por iguais períodos enquanto não denunciado nos termos da lei, destinando-se o arrendado exclusivamente a habitação.

b) A Autora sucedeu à referida D..., Sl, na qualidade de senhoria.

c) O arrendatário E... faleceu no dia 29/06/2015, conforme Assento de Óbito junto a fls. 13.

d) Por carta datada de 21/06/2016, junta a fls. 8 e 9, a ora Autora, na qualidade de senhoria da referida fração, comunicou à Ré a oposição à renovação do referido contrato de arrendamento.

e) A Ré respondeu, por carta datada de 30/06/2016, junta a fls. 41 e 42, alegando que o contrato não é de duração limitada nem livremente denunciável.

f) A Autora respondeu, por carta datada de 30/08/2016, junta a fls. 43, carta a que a Ré respondeu por carta datada de 05/09/2016, junta a fls. 44.

A matéria de facto provada resultou do teor do contrato de arrendamento junto a fls. 6 e 7, das cartas datadas de 21/06/2016, 30/06/2016, 30/08/2016 e 05/09/2016, juntas a fls. 8 e 9, 41 e 42, 43 e 44 a 46, e do Assento de Óbito junto a fls. 13.

Fundamentação de Direito:

Através do presente procedimento especial de despejo, pretende a Autora B... Unipessoal, Lda. o despejo do 1.º andar do prédio sito na Rua ..., n.º ..., no Porto, arrendado à Ré, com fundamento na cessação do contrato de arrendamento por oposição à renovação pela senhoria, ao abrigo do disposto no art. 1097.º do Código Civil.

A Ré opôs-se à pretensão de despejo alegando, para o efeito, que o contrato foi celebrado na vigência do Regime de Arrendamento Urbano aprovado pelo

Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15/10, que estabelecia apenas ficarem sujeitos à livre denúncia pelo senhorio no seu termo os contratos celebrados por período não inferior a cinco anos e que contivessem cláusula expressa com a caracterização de “duração limitada”, e que o contrato aqui em apreço, quer por não conter cláusula que o caracterize como contrato de duração limitada, quer porque é de duração inferior a 5 anos, é vinculístico, no sentido de não poder ser cessado sem motivo e livremente pelo locador no seu termo ou nos termos das suas renovações.

Acrescenta a Ré que o Novo Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 26 de fevereiro, alterada pelas Leis n.º 31/2012, de 14/08 e n.º 79/2015, de 19/12, só é aplicável aos contratos celebrados na sua vigência ou relativamente aos quais o locador tenha promovido a transição de regimes legais, nos termos do artigo 30.º e seguintes.

Alega a Autora, por sua vez, que o contrato de arrendamento em causa configura um contrato de duração limitada, e portanto livremente denunciável para o termo do prazo de duração inicial ou para o termo da renovação, sendo que assim é atualmente à luz do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), como também já assim o era no âmbito do Regime de Arrendamento Urbano (R.A.U.), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro.

Acrescenta a Autora que o contrato foi celebrado em novembro de 2005, sendo que nesse momento estava em vigor o R.A.U., e que foi precisamente o R.A.U. que veio estabelecer a possibilidade de celebração de contratos de duração limitada, conforme artigo 98.º, sendo certo que as partes celebraram um contrato de arrendamento de duração limitada, sujeito, no que se reporta à cessação do contrato, ao regime específico dos artigos 98.º a 101.º do R.A.U., pelo que a oposição à renovação é plenamente válida e eficaz.

Apreciando.

O contrato de arrendamento em causa foi celebrado na vigência do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro.

De acordo com o art. 98.º, n.º 1 do aludido diploma legal, “[a]s partes podem estipular um prazo para a duração efectiva dos arrendamentos urbanos para habitação desde que a respectiva cláusula seja inserida no texto escrito do contrato, assinado pelas partes”, e de acordo com o n.º 2 do mesmo preceito, “O prazo referido no número anterior não pode, (...), ser inferior a cinco anos.”

O contrato de arrendamento em causa nos autos, relativo ao 1.º andar do prédio sito na Rua ..., n.º, no Porto, destinado exclusivamente a habitação, foi celebrado com o prazo de duração de um ano, com início em 1 de outubro de 2005, prorrogável sucessivamente por iguais períodos enquanto não denunciado nos termos da lei.

É pacífico, na jurisprudência, que a cláusula de duração efetiva a que alude o n.º 1 do citado art. 98.º tem que ser inequívoca, não obstante a lei não exigir que as partes adotem a designação legal de contrato de duração limitada ou efetiva (vd. jurisprudência citada no Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 03/03/2011, processo n.º 4498/06.5TVLSB.L1-2, disponível em www.dgsi.pt).

A questão que se coloca é a de saber se, in casu, existe uma cláusula inequívoca de duração efetiva do contrato de arrendamento.

Perfilhamos a argumentação expendida no Acórdão do tribunal da Relação de Guimarães de 04/06/2013, proc. 7099/11.2TBBRG-A.G1, disponível em www.dgsi.pt, segundo a qual haverá que interpretar o contrato à luz da teoria da impressão do destinatário, consagrada no art. 236.º do Código Civil.

Dispõe o n.º 1 do mencionado preceito que “[a] declaração negocial vale com o sentido que um declaratário normal, colocado na posição do real declaratário, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele.”

A mera fixação de um prazo não é suficiente para se concluir pela existência de uma cláusula inequívoca de duração efetiva do arrendamento, porquanto, nos termos do art. 8.º, n.º 2, al. g) do R.A.U., o contrato de arrendamento deve mencionar o prazo, sob pena de prevalecer o prazo supletivo previsto no art. 10.º do referido diploma, sendo a duração do prazo fixado, de um ano, a regra nos arrendamentos vinculísticos (sem duração limitada), aliada ao facto da prorrogação automática por sucessivos iguais períodos enquanto não denunciado nos termos da lei.

Conforme se refere no citado Acórdão do tribunal da Relação de Guimarães de 04/06/2013, reportando-se aos contratos de duração limitada, «[n]estes, salvo a formalidade da notificação judicial avulsa e antecedência de um ano, o senhorio pode denunciar livremente o contrato, não estando sujeito aos substanciais limites que a lei prevê para os contratos de duração ilimitada. Por conseguinte, se a vontade das partes fosse a de celebrar um arrendamento de duração limitada não haveria que salvaguardar a denúncia nos termos da lei, por ela ser livre.»

Conclui-se, assim, não ser possível, à luz da teoria da impressão do destinatário, inferir pela existência de uma inequívoca cláusula de duração efetiva do arrendamento, pelo que haverá que qualificar o contrato de arrendamento em causa com um contrato vinculístico (sem duração limitada). Ao arrendamento vinculístico corresponde, no atual regime, a modalidade dos “contratos de duração indeterminada”, prevista no art. 1099.º e segs. (vd. Maria Olinda Garcia, Arrendamento para comércio. Aplicação da Lei no tempo. Oposição à renovação e denúncia do contrato, pág. 5, disponível em

www.dgsi.pt. Na jurisprudência, vejam-se os Acórdãos da Relação do Porto de 13/07/2011, proc. 50/11.1TBVLC.P1 e de 14/05/2012, proc. 70/11.6TBSJP-A.P1, igualmente disponíveis em www.dgsi.pt).

Ora, de acordo com o regime previsto para os contratos de duração indeterminada, o locador apenas poderá extinguir o contrato por ato de vontade unilateral mediante denúncia, prevista no art. 1101.º e segs. Já não o poderá fazer por meio de dedução de oposição à renovação, prevista apenas para os contratos com prazo certo, anteriormente designados por contratos de duração limitada, de acordo com o disposto nos arts. 1097.º e 1098.º, ambos do Código Civil.

Assim, passando o contrato em causa nos autos a reger-se pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada, não poderia a senhoria extinguir o contrato mediante oposição à sua renovação, mas apenas e tão só mediante a denúncia do contrato, uma vez verificados os requisitos previstos no art. 1101.º e segs., razão pela qual se afigura assistir razão à Ré na oposição por si deduzida, não podendo a comunicação de oposição à renovação do contrato efetuada pela Autora produzir qualquer efeito.

*

Decisão:

Atento o exposto, julga-se o presente procedimento especial de despejo improcedente, mantendo-se em vigor o contrato de arrendamento em causa nos autos.

*

Fixa-se à causa o valor de €4.500,00.”

*Em 02 de maio de 2017, inconformada com esta decisão, **B..., Unipessoal, Lda.** interpôs recurso de apelação, terminando as suas alegações com as seguintes conclusões:*

“A) Vem o presente recurso interposto da decisão da douta sentença de fls., que julgou improcedente o procedimento especial de despejo, mantendo em vigor o contrato de arrendamento em causa nos autos.

B) O presente recurso versa somente sobre matéria de direito, entendendo a recorrente, salvo o devido respeito e melhor opinião, que a Meritíssima Juiz do Tribunal a quo fez uma errada aplicação do direito, não analisou correctamente o contrato de arrendamento celebrado entre as partes, nem interpretou e aplicou correctamente as normas jurídicas aplicáveis ao caso.

C) No entender da recorrente a decisão em recurso violou o disposto nos artigos 98.º, n.º 1 e 100.º n.º 1 do RAU, bem como nos artigos 236.º, 238.º e 405.º do Código Civil.

D) A questão a apreciar é a seguinte: Saber se o contrato de arrendamento em causa é um contrato de arrendamento de duração limitada, regulado no art.

98.º e segs. do R.A.U., ou um contrato de arrendamento habitacional vincúlístico (sem duração limitada).

E) No entendimento da Recorrente, o contrato de arrendamento em análise nos presentes autos configura um contrato de arrendamento de duração limitada, nos termos do disposto no artigo 98.º do anterior Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro.

F) Foi precisamente o RAU que veio estabelecer a possibilidade de celebração de contratos de duração limitada - artigo 98.º (note-se enquadrado na Subsecção - "Dos contratos de duração limitada").

G) Consta, expressamente, logo da 1.ª cláusula do Contrato de arrendamento em apreço, a estipulação de um prazo de duração efectiva.

H) Na Sentença ora recorrida o Tribunal a quo limitou-se a aderir à orientação e argumentação (erróneas) de um único Acórdão - Acórdão do tribunal da Relação de Guimarães de 04/06/2013 - olvidando que o entendimento desse Acórdão da Relação de Guimarães está em manifesta contradição com a orientação maioritária da Jurisprudência, e mesmo do Supremo Tribunal de Justiça.

I) Em matéria idêntica, luminosamente se pronunciou o Supremo Tribunal de Justiça (STJ), em 20-01-2010:

"a lei não exigiu que as partes adoptassem a designação legal ou nomen juris de contrato de duração limitada ou efectiva, mas apenas que convencionassem um prazo para tal duração, e que tal prazo constasse de uma cláusula contratual inequívoca, isto é, de forma clara, sem ambiguidades, cláusula essa que estivesse plasmada no texto do contrato (...) a única exigência legal é, como deflui do texto legal transcrito, que tal prazo conste inequivocamente de uma cláusula contratual, portanto, inserta no texto contratual assinado pelos contraentes.

Sufragamos, assim, por inteiramente adequado, o entendimento do Tribunal da Relação, no aresto sob recurso, segundo o qual «o que aí deve ser inequivocamente previsto, é a cláusula respeitante à convenção das partes sobre o prazo para a duração efectiva do arrendamento e não a indicação de que adoptam tal regime».

J) No mesmo sentido decidiu o Acórdão da Relação de Lisboa, de 25-06-2009, e o Acórdão da Relação de Lisboa de 8.07.2004, citando-se o primeiro Acórdão referido:

"quando a lei refere a inserção de tal cláusula inequívoca no texto do contrato, não quer significar a utilização, obrigatória, de forma sacramental que implique que dele conste "que o pretendem celebrar no regime de duração limitada". Bastará que do texto conste a cláusula que

permita concluir, de modo inequívoco, ser essa a vontade das partes.

O que a lei impõe é que fique claramente estipulado no contrato um prazo de duração efectiva do contrato”.

L) A interpretação restritiva feita pelo Tribunal a quo não tem correspondência no texto do contrato subscrito e na correspondente declaração negocial emitida pelas partes, defraudando por completo os objectivos do legislador, a letra da lei, e a vontade das partes expressa no contrato.

M) O artigo 236º, n.º 1 do Código Civil determina que a declaração vale com o sentido que o comum dos cidadãos lhe daria, se colocado na situação concreta do declaratório, e in casu qualquer cidadão médio interpretaria a dita cláusula no sentido que o referido contrato tem uma duração limitada.

N) Aliás, exigindo o artigo 238º do mesmo código que nos negócios formais a interpretação tenha um mínimo de correspondência no texto, a interpretação contrária (feita pelo Tribunal a quo) não só não tem este suporte literal, como até se lhe opõe.

O) Além disso, a Ré não alegou de que foi outra a sua vontade, que não a de celebrar um contrato de arrendamento de duração limitada, tendo-se limitado a invocar, em termos formais, que o contrato não dispunha da designação de “duração limitada”, e entendendo que também não respeitava o prazo inicial de duração de cinco anos.

P) Ao contrário do surpreendentemente defendido pela Sentença recorrida, no que respeita à previsão no contrato da possibilidade de denúncia, atento o disposto na parte final do n.º 1 do artigo 100.º do RAU, entendemos que tal previsão estabelecida no contrato, vem confirmar precisamente a natureza de duração limitada do contrato.

Q) O contrato prevê expressamente, para além de um prazo, a possibilidade de denúncia, pelo que dúvidas não podem restar que o contrato de arrendamento em análise nos presentes autos configura um verdadeiro contrato de duração limitada.

R) O facto de o contrato ter sido celebrado por prazo inicial de duração inferior a cinco anos não lhe retira a natureza de duração limitada, pois tal prazo tem a natureza de prazo supletivo, no caso de as partes omitirem a estipulação de prazo ou desrespeitarem o seu limite mínimo ou máximo, devendo considerar-se automática e legalmente ampliado esse prazo para os cinco anos previstos na lei (neste sentido cfr. Prof. M. Januário C. Gomes, in "Arrendamentos Para Habitação", Almedina, pág. 199 e Ac. TRL de 31.05.2007, Ac. TRL de 24/10/2000, e Ac. TRL de 6/04/2006).

S) Como decorre dos supra referidos Acórdãos, a nulidade da cláusula de prazo de duração inicial de contrato, por ir contra a disposição legal

imperativa do artigo 98.º n.º 2 do RAU, que impõe a duração mínima de cinco anos, não determina a invalidade de todo o negócio celebrado, havendo então que proceder à redução do negócio (contrato de arrendamento) celebrado, devendo considerar-se ampliado esse prazo inicial para os cinco anos previstos na lei.

T) Em conclusão, as partes celebraram um contrato de arrendamento de duração limitada, sujeito ao regime específico do artigo 98.º e seguintes do RAU, pelo que a oposição à renovação levada a cabo pela Autora é válida e eficaz.

U) A decisão em recurso violou o disposto nos artigos 98.º, n.º 1 e 100.º n.º 1 do RAU, bem como nos artigos 236.º, 238.º e 405.º do Código Civil.”

Em 22 de maio de 2017, C... ofereceu contra-alegações concluindo pela total improcedência do recurso.

O recurso foi admitido com subida imediata, nos próprios autos e no efeito suspensivo.

Sendo a questão a decidir apenas de direito, com o acordo dos restantes membros do coletivo, decidiu-se dispensar os vistos, cumprindo apreciar e decidir.

2. Questões a decidir tendo em conta o objeto do recurso delimitado pela recorrente nas conclusões das suas alegações (artigos 635º, nºs 3 e 4 e 639º, nºs 1 e 3, ambos do Código de Processo Civil, na redação aplicável a estes autos), por ordem lógica e sem prejuízo da apreciação de questões de conhecimento oficioso, observado que seja, quando necessário, o disposto no artigo 3º, nº 3, do Código de Processo Civil.

A única questão a decidir é a de saber se o contrato de arrendamento datado de 02 de novembro de 2005 celebrado entre “D.... Sl”, como senhoria, e E... e C..., como inquilinos, é de duração limitada.

3. Fundamentos de facto

Os fundamentos de facto necessários e pertinentes para dilucidação do objeto do recurso constam da fundamentação de facto da sentença recorrida, reproduzida no relatório que antecede, os quais não foram impugnados pela recorrente e que por isso se têm por assentes, pois que não se divisa qualquer fundamento legal para alteração oficiosa da decisão da matéria de facto, apenas se aditando a transcrição do documento para que remete o primeiro ponto de facto:

3.1

O contrato a que se refere a alínea a) da fundamentação de facto da sentença recorrida, datado de 02 de novembro de 2005, denominado “Arrendamento para Habitação”, relativo ao primeiro andar do prédio sito na Rua ..., número, Porto, tem as seguintes cláusulas:

“1ª

O prazo de duração do arrendamento é de um ano, como início em 01 de Outubro de 2005 prorrogável sucessivamente por iguais períodos enquanto não denunciado nos termos da Lei.

2ª

A renda anual é de Euros: 1.800,00 (mil e oitocentos) que os arrendatários pagarão em duodécimos de Euros: 150,00 (cento e cinquenta) no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que a renda respeitar, ao senhorio ou seu representante.

3ª

O arrendado é destinado exclusivamente a habitação, não podendo os segundos signatários sublocar ou ceder por qualquer outra forma, os direitos deste arrendamento sem prévio consentimento por escrito do representante do senhorio, considerando-se por isso o presente contrato uno e indivisível; implica a sua cessação, a cedência, a denúncia e a resolução.

4ª

Aos segundos signatários não é permitido fazer obras ou benfeitorias, a não ser as de conservação, sem autorização do representante do senhorio, por escrito e devidamente reconhecida, ficando estipulado que todas as benfeitorias feitas no locado, ficarão a pertencer ao prédio sem direito de retenção ou de indemnização, salvo as que forem de natureza amovível e não causem detrimento no locado ao serem levantadas.

5ª

Os segundos outorgantes, obrigam-se também sob pena de indemnização, a:

- a) - Conservar em bom estado como actualmente se encontram, todas as instalações e respectivos acessórios, pagando à sua custa as reparações relativas a danificações.*
- b) - A manter em bom estado as paredes, soalhos e vidros.*
- c) - A observar o regulamento interno sobre horários de atendimento, ruídos e demais condições inerentes à utilização do arrendado.*

6ª

Todas as demais obras impostas administrativamente ficam a cargo dos segundos signatários, bem como alvarás e licenças.”

4. Fundamentos de direito

O contrato de arrendamento datado de 02 de novembro de 2005 celebrado entre “D... SI” como senhoria e E... e C..., como inquilinos, é de duração limitada?

A recorrente pugna pela revogação da decisão recorrida aduzindo para o efeito, em síntese, que o prazo de um ano estabelecido no contrato é de duração efetiva, que o tribunal *a quo* aderiu ao entendimento peregrino

sufragado no acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 04 de Junho de 2013, proferido no processo nº 7099/11.2TBBERG-A.G1, decisão que se acha em flagrante oposição com a orientação maioritária da jurisprudência, citando em abono da sua pretensão recursória o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 20 de janeiro de 2010, relatado pelo Sr. Juiz Conselheiro Álvaro Rodrigues, no processo nº 4125/06.0TVLSB.L1.S1, o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 25 de junho de 2009, relatado pelo Sr. Juiz Desembargador José Eduardo Sapateiro, no processo nº 1510/07.4TVLSB.L1-6, o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 08 de julho de 2004, relatado pelo Sr. Juiz Desembargador André dos Santos, no processo nº 4968/2004-1, que a decisão recorrida foi proferida contra o que resulta dos artigos 236º, nº 1 e 238º, ambos do Código Civil, não tendo a interpretação seguida pelo tribunal recorrido apoio no texto contratual, que a própria ré nunca colocou em causa não ter sido sua vontade celebrar um contrato de arrendamento de duração limitada, que a previsão no contrato do direito de denúncia aponta claramente no sentido de se tratar de um contrato de arrendamento de duração limitada, que a previsão de um prazo inferior ao quinquenal não retira a natureza de duração limitada ao contrato ajuizado, como decidiram em hipóteses similares, o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 31 de maio de 2007, relatado pelo Sr. Juiz Desembargador Ilídio Sacarrão Martins, no processo nº 3931/2007-8, o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 24 de outubro de 2000, relatado pelo Sr. Juiz Desembargador Roque Nogueira, no processo nº 0051971[3] e o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 06 de abril de 2006, relatado pelo Sr. Juiz Desembargador Aguiar Pereira, no processo nº 11765/2005-6, invocando ainda a doutrina sustentada pelo Sr. Professor Januário da Costa Gomes[4]. Nas contra-alegações, a recorrida, de forma sucinta, contrapõe que a jurisprudência citada pela recorrente incidiu sobre contratos de arrendamento celebrados pelo prazo de cinco anos, que mesmo nos arrendamentos vinculísticos é possível a denúncia do contrato, nos termos previstos no artigo 69º do Regime do Arrendamento Urbano e que o doutrinador citado pela recorrente não se refere a situações como a dos autos.

Cumpram apreciar e decidir.

O contrato objeto destes autos e sobre cuja qualificação as partes não divergem é de arrendamento e para habitação, já que, por escrito datado de 02 de novembro de 2005, certa sociedade concedeu o gozo de um certo imóvel à recorrida e ao falecido marido desta, para habitação de ambos, obrigando-se estes ao pagamento de certa renda mensal como contrapartida da concessão desse gozo (vejam-se os artigos 1022º do Código Civil e 1º do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo decreto-lei nº 321-B/90, de 15 de

outubro).

O contrato de arrendamento urbano celebrado no domínio do Regime do Arrendamento Urbano é formal já que deve ser reduzido a escrito (artigo 7º, nº 1, do Regime do Arrendamento Urbano), formalidade apenas suprável, pela exibição de recibo de renda (artigo 7º, nº 3, do Regime do Arrendamento Urbano).

A natureza formal do contrato de arrendamento urbano determina que a declaração nele vertida não possa valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respetivo documento, ainda que imperfeitamente expresso (artigo 238º, nº 1, do Código Civil).

Atenta a data da celebração do contrato, à forma da sua celebração, é aplicável o Regime do Arrendamento Urbano a que antes se aludiu.

Por força do disposto no artigo 26º, nºs 3 e 4, da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano, os contratos de duração limitada renovam-se automaticamente, quando não sejam denunciados por qualquer das partes, no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de três anos, se outro superior não tiver sido previsto, sendo a primeira renovação pelo período de cinco anos no caso de arrendamento para fim não habitacional, enquanto os contratos sem duração limitada se regem pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada, continuando-se a aplicar-se o artigo 107º do Regime do Arrendamento Urbano, o montante previsto no nº 1, do artigo 1102 do Código Civil não pode ser inferior a um ano de renda, calculada nos termos dos artigos 30º e 31º e não se aplica a alínea c) do artigo 1101 do Código Civil. O contrato de arrendamento é por natureza um contrato temporário (vejam-se os artigos 1025º e 1026º, ambos do Código Civil), sendo o prazo supletivo no contrato de arrendamento urbano de seis meses (artigo 10º do Regime do Arrendamento Urbano).

Em ordem a flexibilizar o mercado do arrendamento, tornando-o mais apetecível aos senhorios, o Regime do Arrendamento Urbano introduziu a figura dos contratos de duração limitada[5].

No que respeita ao arrendamento urbano para habitação, o nº 1, do artigo 98º do Regime do Arrendamento Urbano, inserido na subsecção I relativa ao contratos de duração limitada, da secção VI, do Capítulo II, previa que as partes podiam estipular um prazo para a duração efetiva do arrendamento, desde que a respetiva cláusula fosse inserida no texto escrito do contrato, assinado pelas partes.

O denominado prazo de duração efectiva[6] não podia ser inferior a cinco anos [7] (artigo 98º, nº 2, do Regime do Arrendamento Urbano), renovando-se automaticamente os contratos de duração limitada por períodos mínimos de

três anos, se outro não estivesse especialmente previsto, quando não fossem denunciados por qualquer das partes (artigo 100º, nº 1, do Regime do Arrendamento Urbano).

Por força da natureza necessariamente temporária do contrato de arrendamento, não obstante a descaracterização desta feição por força do vinculismo imperante, a determinar a renovação automática e ilimitada do vínculo contratual, a celebração do um arrendamento para habitação de duração limitada exige o estabelecimento de um prazo para a duração efetiva desse arrendamento e que essa cláusula seja inserida no texto escrito do contrato assinado pelas partes (artigo 98º, nº 1, do Regime do Arrendamento Urbano já antes citado[8]).

Na concretização desta exigência legal, a jurisprudência publicada e citada pela recorrente, tem vindo a sustentar não ser exigível o recurso a uma qualquer fórmula sacramental para que se entenda que as partes pretenderam sujeitar um certo contrato de arrendamento urbano ao regime dos contratos de duração limitada, exigindo-se contudo que do texto contratual decorra que as partes, direta ou indiretamente, quiseram submeter o contrato ao regime da duração limitada[9].

No caso dos autos, ao invés de diversas espécies jurisprudenciais citadas pela recorrente, não existe no texto do contrato qualquer indicação de que as partes pretenderam que o contrato de arrendamento que celebraram pudesse ser denunciado livremente pelo senhorio, findo que fosse certo prazo e muito menos é classificado o arrendamento como de duração limitada ou como sujeito a prazo certo e final.

Na hipótese em análise, a referência à denunciabilidade do contrato por qualquer das partes, nos termos da lei, é compatível com os arrendamentos vinculísticos, pois que também nestes o senhorio podia denunciar o contrato, nas hipóteses previstas nos artigos 68º, nº 2 e 69º, ambos do Regime do Arrendamento Urbano.

A indicação do prazo que consta do contrato de arrendamento é uma formulação habitual nos contratos de arrendamento de duração indeterminada, não se ajustando sequer esse prazo ao mínimo legalmente estabelecido para os contratos de duração limitada e que é de cinco anos. O acordo das partes no contrato objeto destes autos no sentido da renovação do arrendamento por prazos iguais ao inicial aponta no sentido de se tratar de um contrato de arrendamento urbano sujeito ao regime geral e não ao regime dos arrendamentos de duração limitada (veja-se o nº 2, do artigo 1054º do Código Civil e confronte-se com o artigo 100º, nº 1, do Regime do Arrendamento Urbano), pois que no regime dos arrendamentos de duração limitada, as renovações são trienais, no mínimo[10].

Se acaso a interpretação da recorrente fosse correta, a quase totalidade dos contratos de arrendamento seria de duração limitada, transformando-se um regime especial num regime regra e impondo a adoção de formulação muito exigente para que o regime aplicável fosse o vinculístico, assim se invertendo a exigência legal quanto à forma por que se deve manifestar a cláusula relativa ao estabelecimento de um prazo efetivo (veja-se o já citado artigo 98º, nº 1, do Regime do Arrendamento Urbano).

Anote-se ainda que é falso que a recorrida tenha alguma vez admitido que o acordo das partes foi no sentido do arrendamento ser de duração limitada e que se refugiou em meros aspetos formais para arredar tal qualificação jurídica, como resulta da correspondência que se mostra junta aos autos. Assim, face a quanto precede, na falta de indicação no texto contratual de qualquer acordo das partes no sentido do mesmo poder ser livremente denunciado pelo senhorio findo certo prazo, ou de se poder opor livremente à renovação do contrato, há que concluir, como justamente concluiu a decisão recorrida, na senda do acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 04 de Junho de 2013, relatado pelo Sr. Juiz Desembargador Paulo Barreto, no processo nº 7099/11.2TBBERG-A.G1, acessível no *site* da DGSI, que o contrato ajuizado é vinculístico, sendo-lhe na atualidade aplicável o regime dos contratos de duração indeterminada, com algumas especialidades, como resulta do disposto no artigo 26º, nº 4, da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro. Por isso, não tinha a recorrente o direito a denunciar o contrato de arrendamento, nos termos em que o fez, pelo que bem andou a decisão recorrida ao julgar improcedente o procedimento especial de despejo. As custas do recurso são da responsabilidade da recorrente pois que decaiu totalmente (artigo 527º, nºs 1 e 2, do Código de Processo Civil).

5. Dispositivo

Pelo exposto, os juízes abaixo-assinados da quinta secção, cível, do Tribunal da Relação do Porto acordam em julgar totalmente improcedente o recurso de apelação interposto por **B..., Unipessoal, Lda.** e, em consequência, em confirmar a sentença recorrida proferida em 28 de março de 2017, nos segmentos impugnados.

Custas a cargo da recorrente, sendo aplicável a secção B, da tabela I, anexa ao Regulamento das Custas Processuais, à taxa de justiça do recurso.

O presente acórdão compõe-se de catorze páginas e foi elaborado em processador de texto pelo primeiro signatário.

Porto, 26 de junho de 2017

Carlos Gil

[1] O tom dubitativo resulta de não haver nos autos em papel, nem tão-pouco no processo eletrónico, um despacho fundamentado a conhecer da reclamação, apenas se divisando a folhas 31 do processo físico, no canto superior da folha, um “despacho”, em parte ilegível, datado de 16 de Janeiro e no qual se lê, “notificar”.

[2] Notificada às partes mediante expediente eletrónico elaborado em 28 de março de 2017.

[3] Na base de dados da DGSJ apenas está publicado o sumário deste acórdão.

[4] *In Arrendamentos para Habitação*, 2ª edição, Almedina 1996, página 209.

[5] Na alínea h), do artigo 2º da Lei nº 42/90, de 10 de agosto, que continha a autorização legislativa sobre o regime jurídico do arrendamento urbano previa-se que as alterações a introduzir ao abrigo dessa autorização deviam permitir a liberdade de estipulação de limites certos à duração efetiva dos arrendamentos futuros. Por seu turno, no ponto 11 do preâmbulo do decreto-lei nº 321-B/90 de 15 de Outubro, escreveu-se, além do mais, que entre as alterações legislativas dirigidas à dinamização do mercado da habitação se contava a possibilidade de, para o futuro, serem celebrados contratos de duração limitada, restituindo ao arrendamento a sua fixação temporária essencial,

[6] Para uma crítica desta formulação, por todos, veja-se Manuel Januário da Costa Gomes *in Arrendamentos para Habitação*, 2ª edição, Almedina 1996, páginas 207 e 208.

[7] Mas podia ser superior, tendo assim a norma uma natureza semi-imperativa, pois que se visa a tutela do arrendatário.

[8] A propósito deste normativo, escreveu o Sr. Professor Januário Gomes, na obra antes citada, na página 209 que “o simples facto de o arrendamento ser celebrado por cinco anos, de per si, não sujeita o contrato ao regime dos contratos de duração limitada: é necessário que as partes acordem no sentido dessa sujeição e insiram o acordo no texto escrito do contrato (artº 8º, nº 2, alínea i) do R.A.U.), assinado pelas partes.”

[9] Bastando-se aparentemente com a estipulação de um prazo de cinco anos, veja-se o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 12 de maio de 2005, relatado pelo Sr. Juiz Conselheiro Bettencourt de Faria, no processo nº 05B081, acessível no *site* da DGSJ. Dizemos aparentemente porque não temos acesso aos factos que foram apurados pelas instâncias (no acórdão há uma remissão em bloco para os factos apurados pelas instâncias), sendo certo que a natureza jurídica da senhoria, conjugada com o disposto no artigo 8º do

decreto-lei nº 321-B/90 de 15 de outubro, pode ser um indicador de que há uma possibilidade de que se trate de contrato de arrendamento de duração limitada. Já no acórdão do mesmo Supremo Tribunal de Justiça de 20 de janeiro de 2010, relatado pelo Sr. Juiz Conselheiro Álvaro Rodrigues, no processo nº 4125/06.0TVLSB.L1.S1, também acessível no *site* da DGSI, a qualificação dos contratos como de duração limitada apoiou-se em cláusulas com o seguinte teor: *“O presente arrendamento é celebrado pelo prazo de três anos, com início a 01 de Maio de 2000, sendo automaticamente renovável por iguais períodos, quando não for denunciado por qualquer das partes, por carta registada com aviso de recepção, com uma antecedência mínima de noventa dias em relação ao termo do prazo inicial ou de qualquer das suas renovações.”* No acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 24 de outubro de 2000, relatado pelo então Sr. Juiz Desembargador Roque Nogueira, no processo 0051971, cujo sumário está acessível na base de dados da DGSI, sustentou-se, tanto quanto se pode retirar do sumário, que a circunstância de ter sido estipulado um prazo de dois anos não obstava à qualificação do arrendamento como de duração limitada uma vez que as partes acordaram no sentido da sujeição do contrato a tal regime jurídico. No acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 08 de julho de 2004, relatado pelo Sr. Juiz Desembargador André Santos, no processo nº 4968/2004-1, acessível no *site* da DGSI, qualificou-se o contrato como de duração limitada essencialmente por duas razões: a primeira, o facto do prazo inicial ser de cinco anos e a segunda, em virtude do prazo de renovação contratual ser diferente do prazo inicial. Dos factos provados neste acórdão destaca-se o seguinte: *“8º E que «o contrato é celebrado pelo prazo de cinco anos, com início em 1/6/97, renovável sucessiva por períodos de dois anos, salvo denúncia de qualquer das partes com a antecedência mínima de 180 dias relativamente ao fim do prazo ou de qualquer das renovações”.* No acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 31 de maio de 2007, relatado pelo Sr. Juiz Desembargador Ilídio Sacarrão Martins, no processo nº 3931/2007-8, acessível na base de dados da DGSI, qualifica-se como de duração limitada um contrato de arrendamento em que as partes fixaram um prazo de duração de um ano renovável de comum acordo, estando também provado que *“1º - No dia 12 de Outubro de 2000 exequente e executada acordaram celebrar entre si contrato de arrendamento para habitação, de duração limitada e no regime de renda livre, ao abrigo e nos termos do artigo 98º do R.A.U., aprovado pelo Decreto-Lei 321-B/90 de 15 de Outubro - cláusula primeira.”* Neste caso, o Tribunal da Relação, considerou nula a estipulação de prazo inferior a cinco anos, substituindo essa cláusula nula pela previsão imperativa do nº 2, do artigo 98º do Regime do Arrendamento Urbano. Do mesmo modo e com ambiente fáctico similar já

havia decidido o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 06 de abril de 2006, relatado pelo Sr. Juiz Desembargador Aguiar Pereira, no processo nº 11765/2005-6, também acessível na base de dados da DGSI. Finalmente, o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 25 de Junho de 2009, relatado pelo Sr. Juiz Desembargador José Eduardo Sapateiro, no processo nº 1510/07,4TVLSB.L1-6, também acessível na base de dados da DGSI, inferiu do estabelecimento de um prazo inicial quinquenal de duração do contrato que se tratava de arrendamento de duração limitada.

[10] Neste sentido, que não é pacífico, veja-se Manuel Januário da Costa Gomes *in* Arrendamentos para Habitação, 2ª edição, Almedina 1996, páginas 216 a 217. Em sentido oposto veja-se Anotações ao Regime do Arrendamento Urbano (R.A.U.), 4ª edição actualizada, Rei dos Livros, António Pais de Sousa, página 271, anotação 1.