

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 5847/05.9TBAMD.L1-7

Relator: CRISTINA COELHO
Sessão: 02 Dezembro 2009
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: IMPROCEDENTE

ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

DENÚNCIA

SENHORIO

HERDEIRO

Sumário

1. Para que o senhorio exerça o direito de denúncia do contrato de arrendamento para habitação, tem de alegar e demonstrar não só que se verificam os requisitos do art. 71º do RAU, mas também, e fundamentalmente, que se verifica a necessidade do arrendado para sua habitação.
2. Resultando provado que o senhorio é co-herdeiro de herança indivisa aberta por óbito do anterior proprietário de uma outra fracção que faz parte da referida herança, há mais de um ano, não se mostra verificado o requisito a que alude a al. b) do nº 1 do art. 71º do RAU.
(Sumário da Relatora)

Texto Integral

RELATÓRIO

Em 27.10.2005, A e esposa, B, intentaram contra C, acção declarativa de condenação, com processo sumário, pedindo que: a) seja decretada a denúncia do contrato de arrendamento com efeitos a partir de 30.09.2006, data do termo da renovação; b) seja decretado o despejo do arrendado e a sua entrega aos AA., livre de pessoas e bens para aí constituírem a sua residência; e c) seja fixada a indemnização devida ao inquilino pela desocupação do arrendado, em dois anos e meio de renda.

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

Os AA. são donos da fracção autónoma correspondente ao 3º andar,

frente, designada pela letra “J”, do prédio sito na Rua 9.

A aquisição está registada a favor dos AA. desde 13.08.1973, sobre a mesma existindo usufruto.

A usufrutuária da fracção renunciou ao usufruto por escritura de 23.09.05.

O R. é inquilino da fracção por força de contrato de arrendamento celebrado com o anterior proprietário, em 1.10.1971.

Os AA. vivem no C., há cerca de 40 anos e vão regressar a Portugal, para aqui passarem a residir futuramente.

Para além da fracção em causa, não possuem qualquer outra casa própria ou arrendada, necessitando da mesma para nela montarem a sua habitação.

Regularmente citado, o R. contestou, *por excepção*, alegando ser parte ilegítima na acção, uma vez que é casado e o arredado é casa de morada de família, bem como não se verificam os requisitos para a denúncia, uma vez que os AA. apenas são plenos proprietários há menos de 5 anos, e *por impugnação*, propugnando pela improcedência da acção.

Os AA. replicaram, alegando que não ocorre a falta de requisitos invocada, e deduziram *incidente de chamamento à acção* da esposa do R., D.

Admitido o incidente e citada a esposa do R., veio a mesma aderir à contestação por este apresentada.

Foi proferido despacho saneador e dispensada a selecção da matéria de facto, atenta a simplicidade da causa.

Procedeu-se a audiência de discussão e julgamento, vindo, oportunamente a ser proferida sentença que julgou a acção totalmente improcedente.

Inconformados com a decisão, os AA. dela interpuseram recurso formulando, no final das suas alegações, as seguintes *conclusões*:

- 1- Estão preenchidos os requisitos previstos no art. 71º, nº 1, alíneas a) e b) do RAU, os Apelantes são proprietários da fracção que pretendem habitar desde, pelo menos, 13.08.1973, data do registo, portanto há mais de cinco anos, e
- 2- Não têm casa própria nem arrendada, há mais de um ano, na comarca de Lisboa nem na comarca limítrofe da Amadora, localidade da fracção dos autos, pois que,
- 3- A fracção adquirida pelos Apelantes em 26.10.2005, é um acontecimento posterior à decisão de propor, preparar e remeter a acção a Tribunal, aliás, todos os documentos destinados a provar os factos da acção foram obtidos em Junho e Julho de 2005 e a procuração com poderes forenses foi emitida em Setembro de 2005, portanto, tudo em data anterior à referida aquisição da fracção identificada nos factos provados e ponto 6 da dita sentença.

- 4- Era, técnica e humanamente impossível estudar e preparar a acção e remete-la a Tribunal no próprio dia da aquisição da fracção, de forma que a acção desse entrada em Tribunal no dia seguinte.
- 5- Em todo o caso, a aquisição daquela segunda fracção, ocorrida um dia antes da acção ter dado entrada em Tribunal, por tratar-se de casa adquirida há menos de um ano, não podia alterar a verificação do requisito contido na norma do art. 71º, nº 1, al. b) do RAU.
- 6- Os Apelantes provaram que emigraram para o C.... há quarenta anos e que pretendem regressar a Portugal para aqui passarem a viver, portanto, a decisão de regressar, fez nascer a necessidade de habitação para se instalar a si e a família, e quer os Apelantes regressem hoje ou depois do despejo da fracção dos autos a necessidade nasceu antes, já existe, é actual.
- 7- Estão pois preenchidos, porque alegados e provados, os requisitos do art. 71º bem como, o requisito do art. 69º ambos do RAU, para que seja decretado, a denúncia do arrendamento e o despejo do arrendado.
- 8- No que respeita às limitações do direito de denúncia, os Apelados, nada alegaram quanto aos factos da alínea a) do art. 107º do RAU e nada ficou provado quanto a tais factos, e a norma da alínea b) do art. 107º do RAU, foi declarada inconstitucional com força obrigatória geral, não tendo aplicação actual.
- 9- Preenchidos que estão os requisitos dos artigos 69º e 71º do RAU e não se verificando quaisquer das limitações do art. 107º, deveria a dita sentença ter decretado a denúncia do arrendamento e o conseqüente despejo do locado. Terminam pedindo que se conceda provimento ao recurso, modificando-se a decisão recorrida, no sentido de ser reconhecida a necessidade de habitação o senhorio, decretando-se a denúncia do contrato de arrendamento e o despejo do locado.

Os RR. contra-alegaram, propugnando pela confirmação da decisão recorrida.

QUESTÕES A DECIDIR.

Sendo o objecto do recurso balizado pelas conclusões do recorrente (art. 684º, n.º 3 e 690º, n.º 1 do CPC) a única questão a decidir é se se mostram preenchidos os requisitos para o exercício do direito de denúncia pelos AA.

Corridos os vistos, cumpre decidir.

FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO.

O tribunal recorrido considerou provados os seguintes factos, que não

foram objecto de impugnação:

1. Os AA. são proprietários da fracção autónoma correspondente ao terceiro andar frente, designada pela letra “J”, do prédio urbano sito na Rua descrito na Conservatória do Registo Predial, inscrito na matriz predial da citada freguesia sob o artigo 7, cuja aquisição se encontra registada a favor destes (autores) na Conservatória do Registo Predial

2. Por escritura pública denominada de “RENÚNCIA DE USUFRUTO”, outorgada em 23.09.2005, F declarou que “renuncia gratuitamente” ao direito de usufruto sobre a fracção identificada em 1, adquirido por compra a G e a H.

3. Os Autores residem no C.... há cerca de 40 anos.

4. Por escrito particular, datado de 1.10.1971 e denominado de “Arrendamento”, L deu de arrendamento a C, destinado a habitação, a fracção identificada em 1, pelo prazo de seis meses, com início em 1.10.1971 e termo no último dia do mês de Março de 1972, renovável por iguais períodos e condições, pela renda mensal de Esc. 2.000\$00 (sendo, depois da última actualização - por referência à data da entrada da presente acção em juízo - de € 75,36).

5. Os autores pretendem regressar a Portugal e aqui passarem a viver.

6. Por escritura pública outorgada em 26.10.2005, denominada de “PARTILHA”, F e A, por si e na qualidade de procurador de sua mulher B, procederam à partilha da herança deixada por óbito de L, nos termos da qual foi adjudicada a A e a B a “fracção autónoma designada pela letra “J”, que corresponde ao segundo andar esquerdo, com o valor patrimonial de 5.006,25 €, do prédio urbano sito na Rua descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial da sob o número setecentos e cinquenta e três.

7. A aquisição, por partilha, da fracção identificada em 6 encontra-se registada a favor dos autores pela Ap.

Tendo em conta o teor da certidão do registo predial junta de fls. 103 a 107 dos autos, nos termos do disposto nos arts. 659º, nº 3 e 713º, nº 3 do CPC, dá-se, ainda, como assente que:

8. Pela Ap., foi inscrita sobre a fracção identificada em 6 a aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito a favor de F, viúva, e dos, ora, AA..

FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO.

A sentença recorrida julgou improcedente a acção, por entender que não se verifica a necessidade habitacional dos AA. justificativa da denúncia do arrendamento sub judice, bem como não cumpriram aqueles “o ónus, que lhes cabia, de alegar todos os factos relevantes para a boa decisão da causa e constitutivos do direito de que se arrogam, in casu, os factos atinentes ao

requisito de “não ter, há mais de um ano, na área das comarcas de Lisboa ou do Porto e suas limítrofes ou na respectiva localidade do País casa própria ou arrendada que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes” (alínea b) do nº 1 do art. 71º do RAU), tendo, inclusive, omitido um facto essencial para a boa decisão da causa”.

Nesta conformidade, entendeu o tribunal recorrido ficar prejudicada a apreciação da verificação dos demais requisitos exigidos por lei para a constituição do direito que os AA. se arrogam, nomeadamente, o constante da alínea a) do nº 1 do art. 71º do RAU, bem como a apreciação das limitações ao direito de denúncia do contrato de arrendamento invocadas pelo R.

Insurgem-se os AA. contra a decisão recorrida defendendo que se verificam todos os requisitos para a denúncia do contrato, mesmo aquele que o tribunal não apreciou (por entender prejudicada a sua apreciação), não se verificando quaisquer das limitações do art. 107º do RAU, devendo ser decretada a denúncia do contrato de arrendamento e o despejo do locado.

Apreciemos.

Os AA. intentaram a presente acção com vista a denunciar o contrato de arrendamento objecto dos autos para passarem a habitar o arrendado. Nos termos do art. 69º, nº 1, al. a) do RAU, o senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento para o termo do prazo ou da renovação quando necessite do prédio para a sua habitação.

Para que o faça, necessário se torna que se verifiquem os requisitos enunciados no art. 71º do RAU.

É hoje inquestionável [\[1\]](#) que, para que o senhorio exerça o direito de denúncia do contrato de arrendamento, tem de alegar e demonstrar não só que se verificam os requisitos do art. 71º do RAU, mas também, e fundamentalmente, que se verifica a necessidade do arrendado para sua habitação.

Ou seja, a necessidade da habitação é um requisito a acrescer aos exigidos no referido art. 71º, sendo imprescindível a sua verificação.

Digamos que a necessidade é o fundamento essencial do direito de denúncia pelo senhorio do contrato de arrendamento, pois, ainda que se verifiquem os requisitos exigidos pelo art. 71º do RAU, se não se alegar e provar a necessidade do arrendado para habitação, não obtém o senhorio ganho de causa.

Como escreveu Antunes Varela, in RLJ ano 118, pág. 117, ainda a propósito dos arts. 1096º, nº 1, al. a) e 1098º do CC, semelhantes, no que ora importa, ao regime posteriormente estabelecido pelo RAU, “... a conclusão lógica que o intérprete deve extrair da leitura conjugada dos dois textos é que a *prova dos requisitos específicos de admissibilidade* da acção (contemplados no nº 1 do

art. 1098º do Cód. Civil) não liberta o autor do *ónus* da *alegação* e da *prova* da *causa petendi*, que é a *necessidade real* do prédio para a habitação do senhorio ...”.

Necessidade real, que não se confunde numa simples utilidade, desejo, vantagem, conveniência.

Como se refere na sentença recorrida [2], “a necessidade de habitação tem de ser real, séria, actual ou futura, mas não eventual mas iminente, traduzida em razões ponderosas, não se confundindo com uma maior comodidade, e deve corresponder a uma intenção séria de no locado fixar residência, devendo ser apreciada objectivamente em função das condições, vida, interesses e carências do senhorio, sob pena de se poder transformar em mero pretexto para obter uma desocupação” [3].

Não definindo a lei em que poderá consistir essa necessidade, ao senhorio incumbirá alegar factos donde se possa, com razoabilidade, concluir pela verificação da mesma [4].

Como se sumariou no Ac. da RL de 23.01.92. P. 5896/00 da 3ª Secção, in www.dgsi.pt, “a necessidade, como requisito autónomo do direito de denúncia do senhorio, deve ser real e efectiva, sendo aferida por razões validamente demonstradas e que sejam dignas de protecção jurídica, não bastando um mero pretender, querer ou desejar”.

E no Ac. do STJ de 22.06.05, P. 05^A1711, in www.dgsi.pt, escreveu-se que “a necessidade só ocorre quando comprovar um verdadeiro estado de carência motivado por um condicionalismo que, segundo a experiência comum, determinaria a generalidade das pessoas que nele se encontrassem a precisar do arrendado para habitação, devendo portanto ser séria e medida por um critério objectivo, não se podendo confundir com uma simples maior comodidade”.

No caso sub judice apenas se provou, no que nesta matéria releva, que os Autores residem no C... há cerca de 40 anos (facto 3º), e que pretendem regressar a Portugal e aqui passarem a viver (facto 5º).

Nada mais.

Corroborando o que foi decidido em 1ª instância, afigura-se-nos, manifestamente, pouco, para que se possa concluir pela necessidade real do arrendado para habitação dos AA.

Desconhece-se porque foram os AA. viver para o C..., o que aí faziam, se cessaram as razões ou os motivos que os levaram a ali viver, porque “pretendem” regressar a Portugal ao fim de 40 anos (se por motivos económicos, familiares, emocionais, de saúde, ...).

Não se questiona o direito dos AA. a escolher o país onde pretendem viver,

nem o direito a regressar ao país de origem, direito esse, aliás, com consagração constitucional [5].

Contudo é preciso atentar no regime da denúncia do contrato de arrendamento para habitação, tendo presente os princípios que lhe estão subjacentes.

Ao contrário do que sucede em relação ao arrendatário [6], ao senhorio só é permitido denunciar o contrato nos casos previstos na lei e pela forma nela estabelecida - art. 68º, nº 2 do RAU.

Ou seja, o senhorio só pode denunciar o contrato nos casos previstos no art. 69º, nº 1 do RAU, e tem de fazê-lo através de acção judicial (art. 70º do RAU) [7].

A denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio tem carácter excepcional, reflectindo uma orientação legal tradicional de protecção do inquilino.

Com a necessidade do senhorio do arrendado, nasce um conflito de interesses entre duas necessidades iguais [8], em que terá, necessariamente, prevalência a do senhorio, por ter subjacente, o direito de propriedade. Mas é de facto necessário, que resulte demonstrada uma necessidade concreta, real, digna de protecção.

Provar-se, apenas, a pretensão de regressar a Portugal, sem quaisquer outros factos concretos, não permite concluir pela verificação de uma situação de necessidade digna de protecção [9].

Demonstra-se uma “pretensão” [10], sem que se possa concluir, pela falta de outros factos, que a mesma é real, efectiva, iminente.

Corroboramos, pois, o entendimento sufragado na sentença recorrida de que não se mostra verificado o requisito da necessidade da habitação pelo senhorio, o que, desde logo inviabiliza a denúncia pretendida.

Mas ainda que assim não se entendesse, sempre improcederia a acção por não se mostrar, também, verificado o requisito a que alude a al. b) do nº 1 do art. 71º do RAU, ou seja, “não ter (*o senhorio*), há mais de um ano, na área das comarcas de Lisboa ou do Porto e suas limítrofes ou na respectiva localidade quanto ao resto do País casa própria ou arrendada que satisfaça as necessidades de habitação própria”.

Senão vejamos.

Resultou provado que, por escritura pública de partilha, outorgada em 26.10.2005, foi adjudicada aos AA. a fracção autónoma designada pela letra “J”, que corresponde ao segundo andar esquerdo, do prédio urbano sito na Rua descrito na 1ª CRP sob o número mostrando-se tal facto inscrito no registo pela Ap. .

Alegam os recorrentes que tal aquisição ocorreu um dia antes de ter sido proposta a acção, sendo certo que a mesma estava “em preparação” [11] desde Junho de 2005, e que, por outro lado, sendo tal situação de menos de um ano, em nada interferia com o mencionado requisito.

Não acolhem, porém, tais argumentos.

Por um lado, não se alcança o que pretendem os recorrentes com a alegação de que a acção estava em “preparação” desde Junho de 2005, sendo certo que a parte tem de diligenciar para que, no momento da propositura da acção, da mesma constem todos os elementos.

Por outro lado, não obstante a partilha ter, de facto, ocorrido no dia anterior ao da propositura da acção, o que é uma realidade é que foi em data anterior que os AA. adquiriram a mencionada fracção, por sucessão, encontrando-se tal situação registada desde 12.07.2004, conforme resulta da certidão do registo predial junta aos autos.

Pela Ap., foi inscrita sobre a referida fracção a aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito a favor de F, viúva, e dos, ora, AA. (facto nº 8 da fundamentação de facto supra, aditada por esta instância).

Com a escritura de partilha dividiu-se o património comum já pertencente aos vários herdeiros, consolidando a propriedade da fracção na titularidade dos AA.

Feita a partilha, cada um dos herdeiros é considerado, desde a abertura da herança, sucessor único dos bens que lhe foram atribuídos – art. 2119º do CC.

Mas já antes da partilha, os AA. haviam adquirido o quinhão, por via sucessória, no qual se integrava a fracção (art. 2031º do CC).

Com a aceitação da herança [12], resulta o domínio e posse dos bens da mesma, retroagindo os efeitos de tal aceitação ao momento de abertura da sucessão (art. 2050º do CC).

E os AA., como co-herdeiros de herança indivisa aberta por óbito do anterior proprietário da fracção, podiam requerer a denúncia do contrato de arrendamento para habitação de que a mesma fosse objecto [13] [14].

Situação que se verificava, pois, há mais de um ano, ao contrário do defendido pelos recorrentes.

Assim sendo, os recorrentes não lograram fazer prova da verificação do requisito exigido na al. b) do nº 1 do art. 71º da RAU, face à matéria de facto dada como provada.

Acresce que, como se referiu na sentença recorrida, que também “não cumpriram aqueles o ónus, que lhes cabia, de alegar todos os factos relevantes para a boa decisão da causa e constitutivos do direito de que se

arrogam”, nomeadamente a existência da referida situação e as condições de eventual contrato de arrendamento existente sobre a referida fracção.

Assim se concluindo, nenhuma razão assiste aos recorrentes, devendo manter-se a decisão recorrida e ficando prejudicada a apreciação das restantes questões colocadas no recurso.

DECISÃO.

Pelo exposto, acorda-se em julgar improcedente a apelação, mantendo-se a decisão recorrida.

Custas pelo Recorrente.

*

Lisboa, 2 de Dezembro de 2009

Cristina Coelho
Soares Curado
Roque Nogueira

[1] Como referido na sentença recorrida e não questionado pelos AA..

[2] E vem sendo entendido em diversos arrestos, alguns referidos na sentença, e na doutrina.

[3] Fls. 154 dos autos.

[4] Pais de Sousa, in Extinção do Arrendamento Urbano, Fundamentos, Meios Processuais, pág. 96, escreve que “não basta alegar a necessidade, porque tal constitui uma conclusão jurídica, como muito bem salientou a jurisprudência e a doutrina. É que na lei não se encontra uma definição geral e abstracta do conceito de necessidade de habitação do agregado familiar do senhorio. Tal conceito define-se como um estado de carência, aferido objectivamente por um critério de razoabilidade, segundo a experiência comum, e portanto, objecto de um juízo de valor”.

[5] Cfr. art. 44º, nº 2 da CRP.

[6] Que, nos termos do art. 68º, nº 1 do RAU, pode impedir a(s) renovação(ões) automática(s) do contrato, procedendo à denúncia do mesmo através de comunicação ao senhorio com a antecedência prevista no art. 1055º do CC.

[7] Optando o legislador por pôr sob o controle jurisdicional a verificação dos requisitos para que a denúncia opere.

[8] De habitação.

[9] Pais de Sousa, na ob. cit., na pág. 105, a propósito dos emigrantes, escreve que “... tem-se entendido que a simples ideia desse regresso, um mero desejo,

não é suficiente para caracterizar a sua necessidade habitacional. O emigrante tem de provar, fundamentalmente, que quer regressar a Portugal e instalar residência na localidade onde se encontra a casa arrendada. É óbvio que os factos destinados a alicerçar essa prova são muito variáveis. Normalmente o emigrante convence que vai deixar o país de emigração porque aí se reformou, por doença, está saturado de viver no estrangeiro, etc. Paralelamente deve ser aceite que pretende fixar-se na localidade onde arrendou a casa, porque foi aí que nasceu ou viveu muitos anos, tem lá os seus amigos e interesses, será nessa terra que vai montar um negócio ou que proporciona a continuação dos estudos dos filhos, etc.”.

[10] Uma aspiração, um desejo.

[11] Pedidos de certidão de registo predial e de caderneta predial, sendo o pedido de certificado de residência de Julho de 2005 e a outorga da procuração de Setembro de 2005.

[12] Que, no caso sub judice, se pode entender que ocorreu com a inscrição no registo predial da titularidade comum sobre a fracção - art. 2056º do CC.

[13] O exercício do direito de denúncia por co-herdeiro pode ser exercido independente do prazo de 5 anos - al. a) do nº 1 do art. 71º do RAU.

[14] Neste sentido se pronunciou o Ac. da RE de 18.07.96, in CJ, Tomo III, pág. 275. Também Pais de Sousa, na ob. cit., pág. 111, refere que “pensamos ser geralmente aceite que o direito de denúncia para habitação se estende aos contitulares de comunhões pro indiviso (v.g. herança indivisa, património comum não partilhado, do casal dissolvido por separação ou divórcio) por força do art. 1404º do Código Civil”._