

**Tribunal da Relação de Lisboa**  
**Processo nº 8726/2008-6**

**Relator:** MÁRCIA PORTELA

**Sessão:** 09 Dezembro 2008

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** ALTERADA

**ARRENDAMENTO PARA COMÉRCIO OU INDÚSTRIA**

**RESOLUÇÃO**

**APLICAÇÃO DA LEI NO TEMPO**

**NÃO USO DO ARRENDADO**

## Sumário

1. Havendo sucessão de leis no tempo, aplica-se a lei nova quando o facto que integra fundamento de resolução se tenha iniciado durante o âmbito de aplicação da lei antiga, mas tenha se completado já na vigência da lei nova.
2. As situações enunciadas no nº 2 do artigo 1083º CC não constituem fundamento de resolução, mas meras presunções ilidíveis, sempre sujeitas ao juízo valorativo da cláusula geral de inexigibilidade constante do seu proémio.
3. A abertura de um talho durante três meses em cada ano, sem qualquer razão justificativa, confere ao senhorio o direito a resolver o contrato de arrendamento, nos termos da alínea d) do nº 2 do artigo 1083º CC.
4. O conceito de não uso é um conceito normativo, e não meramente naturalístico, pelo que para apurar o seu alcance importa ter em conta as circunstâncias do caso concreto, nomeadamente a natureza do local arrendado, o fim do próprio arrendamento, o grau de redução de actividade, a respectiva origem e inerente justificação, bem como o seu carácter temporário ou definitivo.

(M.P.)

## Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa

1. Relatório

I, residente nos E.U.A, intentou acção declarativa, com processo sumário, contra C, residente em Lisboa, pedindo se declare a resolução do contrato de arrendamento celebrado com o R. e o condene a entregar-lhe a fracção livre e devoluta

Alegou para tanto, e em síntese, que foi dada de arrendamento ao R. uma loja, e que desde pelo menos Julho de 2005 este a mantém encerrada, o que, nos termos do artigo 1083º, nº 2, alínea d) do Código Civil, constituiu fundamento para a resolução do contrato de arrendamento.

Contestou o R., dizendo que o estabelecimento não se encontra encerrado, continuando a realizar as suas compras e vendas.

Foi proferido despacho saneador tabelar e dispensou-se a selecção da matéria de facto.

Procedeu-se a julgamento, tendo sido proferida sentença, julgando a acção improcedente.

Inconformado, recorreu a A., apresentando alegações com as seguintes conclusões:

«1. A presente acção foi proposta após a entrada em vigor do NRAU;

2. Entre a data da entrada da acção em juízo e a data da audiência de discussão e julgamento, decorreram quase vinte meses.

3. Nesse período, segundo a matéria de facto julgada provada, a loja apenas esteve aberta durante três meses.

4. Ao período de encerramento da loja após a entrada em vigor do NRAU é este o diploma aplicável ao caso dos autos;

5. Decidindo diferentemente, a decisão recorrida violou o artigo 12º nº 1 do CC., o artigo 26, aplicável ex vi do artigo 28º, ambos do NRAU, e o artigo 663º nº 1 do Código de Processo Civil.

6. Abrindo a loja sempre no mesmo período de três meses, de Maio a Julho, abre-a o R. apenas durante três meses em cada período de 21 meses - de 1 de Agosto de um ano a final de Abril do segundo ano posterior àquele.

7. A abertura de um talho por tão pouco tempo em tão largo período traduz-se num efectivo estado de desocupação e de grande subaproveitamento da loja, que constituem causa de resolução do contrato;

8. Decidindo como decidiu, a sentença recorrida violou também o artigo 1083, nº 2, alínea c) do Código Civil, na sua actual redacção».

A recorrida contra-alegou, pugnando pela manutenção do decidido.

## 2. Fundamentos de facto

A 1ª instância considerou provados os seguintes factos, que não foram objecto de impugnação.

1. A autora é proprietária da fracção autónoma - loja - designada pela letra A do prédio em regime de propriedade horizontal sito em Lisboa, descrita na 5ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o nº e inscrita na matriz predial urbana da freguesia de S. Domingas de Benfica, sob o artigo .

2. O anterior proprietário do prédio em que se integra a referida fracção autónoma deu a mesma de arrendamento a M, por contrato de 6 de Maio de 1.963, destinando-se a loja arrendada a "talho ou qualquer outro ramo de comércio desde que autorizado pelo senhorio"

3. Na loja arrendada nunca foi exercido qualquer ramo de comércio que não fosse o de talho.

4. Os herdeiros do arrendatário trespassaram o estabelecimento ao réu por contrato de 26 de Dezembro de 1996.

5. O réu tem outro estabelecimento de talho na Estrada de Benfica.

6. Desde 2006, inclusive, o réu apenas mantém aberta a loja arrendada nos meses de Maio, Junho e Julho, continuando a mesma loja, entre Maio e Julho de cada ano, a comprar carne e a vendê-la ao público.

## 3. Do mérito do recurso

O objecto do recurso, delimitado pelas conclusões das alegações (artigo 684º,

nº 3, e 690º, nºs 1 e 3, CPC), salvo questões do conhecimento oficioso (artigo 690º, nº 2, *in fine*), consubstancia-se nas seguintes questões:

- determinação do regime legal aplicável;
- saber se a abertura de um talho durante o período de três meses por ano confere ao senhorio o direito a resolver o contrato de arrendamento comercial.

### 3.1. Da determinação do regime aplicável

A primeira questão a apreciar é a de saber se ao caso vertente se aplica o regime do artigo 64º, nº 1, alínea h) do RAU, como entendeu a Mmª Juiz *a quo*, ou o artigo 1083º, nº 2, alínea d), CC, na redacção da Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, como defende a recorrente.

O contrato de arrendamento cuja resolução se discute foi celebrado em 1963 e a acção destinada a resolvê-lo intentada em 06.09.15, quando já se encontrava em vigor o Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei 6/2006.

A Lei 6/2006 citada estabeleceu no seu título II (artigos 26º e ss.) um conjunto de normas transitórias.

Tratando-se de um contrato não habitacional celebrado antes do Decreto-lei 257/95, de 30.09, é aplicável o disposto no artigo 26º, por remissão do artigo 28º da citada Lei.

Assim, por força do estabelecido no artigo 26º, nº 1, da citada Lei, o contrato em apreço passa a estar submetido ao NRAU, com mas especificidades dos números seguintes que não logram aplicação ao caso.

E o artigo 59º da mesma Lei, subordinada à epígrafe «aplicação no tempo», estabelece, no seu nº 1, que o novo regime do arrendamento urbano aplica-se às relações contratuais constituídas antes da sua entrada em vigor que subsistam nessa data, sem prejuízo do disposto nas disposições transitórias.

No caso vertente, o facto que constitui fundamento de resolução – não utilização do locado por mais de um ano – iniciou-se no âmbito do RAU, mas é já em plena vigência da lei nova que o fundamento de resolução se radica na esfera do senhorio.

Por essa razão, entendemos que não se aplica a 2ª parte do nº 1 do artigo 12º CC, invocado pela Mmª Juiz *a quo* .

Com efeito, este artigo estabelece que, mesmo que seja atribuída eficácia retroactiva à lei, presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos, quando é certo que não há no caso dos autos efeitos produzidos a salvaguardar.

A este propósito, escreve Pinto Furtado, Manual de Arrendamento Urbano, Almedina, vol. II, 4ª edição, pg. 1014:

«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 art.s 26 e 27 (citado art. 59-1).

Importa neste caso, distinguir os *fundamentos resolutivos* ocorridos e completados na 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*, por ex., até aí suscitado a *resolução do contrato*, hipótese que já terá de submeter-se ao disposto no artigo 1083 CC, apesar do facto resolutivo vir de trás.

Valerá aqui também, sem margem para dúvidas importantes, o dispositivo do artigo 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 factos novos”»

Conclui-se, pois, que o caso vertente tem de ser analisado à luz do disposto no artigo 1083º, nº 2, alínea d), CC, na redacção introduzida pelo artigo 3º da Lei 6/2006 citada.

### 3.2. Do fundamento de resolução

O legislador, abandonando o sistema de enumeração taxativa dos fundamentos de resolução do contrato de arrendamento, alargou o leque das situações susceptíveis de legitimar a resolução, optando pelo estabelecimento de uma cláusula geral, ao consagrar no nº 2 do artigo 1083º CC que é fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do contrato de arrendamento.

Não deixou, no entanto, de enunciar exemplificativamente cinco situações típicas de resolução, o que suscita a questão de saber se se trata de autênticos

fundamentos de resolução, que não têm de passar pelo crivo do juízo de inexigibilidade da manutenção da relação locatícia, ou de meras presunções ilidíveis dessa inexigibilidade, a aferir em cada caso concreto.

Aparentemente, o legislador pretendeu erigir estes factos típicos em verdadeiros fundamentos de resolução, tanto mais que as situações elencadas revestem normalmente particular gravidade em termos de violação contratual (neste sentido, Pinto Furtado, *op. cit.*, pgs. 1001-2).

No entanto, existindo uma cláusula geral, afigura-se mais curial entender estas situações como meras presunções ilidíveis, sempre sujeitas ao juízo valorativo da inexigibilidade, sob pena de o legislador ter consagrado uma solução híbrida.

Fosse essa a sua intenção, e melhor seria ter dito que as situações elencadas no nº 2 do artigo 1083º CC constituem fundamento de resolução (numa formulação semelhante à do artigo 64º RAU), e acrescentar que constitui ainda fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do contrato de arrendamento.

No sentido de que os elementos assinalados nas alíneas do nº 2 do artigo 1083º CC devem ser complementados com o conceito indeterminado de inexigibilidade, se pronunciou Gravato de Moraes, Novo Regime do Arrendamento Comercial, Almedina, 2ª edição, pg. 209.

Assim, existirá fundamento de resolução do contrato de arrendamento, nos termos do artigo 1038º, nº 2, alínea d), CC, se o arrendatário não usar o locado por mais de um ano, desde esse incumprimento, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível ao senhorio a manutenção do contrato de arrendamento.

Apurou-se que desde 2006, inclusive, o réu apenas mantém aberta a loja arrendada nos meses de Maio, Junho e Julho, continuando a mesma loja, entre Maio e Julho de cada ano, a comprar carne e a vendê-la ao público (ponto 6 da matéria de facto).

A Mmª Juiz *a quo*, discorrendo no âmbito do artigo 64º, nº 1, alínea h) , do RAU, e socorrendo-se do acórdão da Relação de Coimbra de 07.09.18, [www.dgsi.pt/jtrc](http://www.dgsi.pt/jtrc), proc. 324/2001, afirma:

«o desiderato de tal normativo é" (...) evitar, por um lado, a desvalorização do locado, pela conseqüente degradação motivada pelo encerramento do local, e, por outro lado, permitir o lançamento no mercado locativo de todos os espaços susceptíveis de ocupação por terceiros, ou seja, (...) permitir que o mesmo não deixe de prestar utilidade económico-social para que está naturalmente vocacionado. Daí poder dizer-se que tal normativo visa, por um lado, salvaguardar os interesses do senhorio, e, por outro, o próprio interesse público num bom desempenho da economia nacional».

E continua, agora inspirada no acórdão da Relação do Porto, de 07.11.28, [www.dgsi.pt.jtrp](http://www.dgsi.pt.jtrp), proc. 0726218:

«Ou, por outras palavras, e citando Alberto dos Reis, o que justifica este fundamento de resolução é o seguinte: "O arrendatário tem a casa fechada e desaproveitada e não a aplica a qualquer fim, não lhe dá destino algum, não tira dela qualquer proveito, não a usa nem a frui de qualquer modo que seja. O arrendamento deixa de ter justificação, uma vez que a sua característica é o uso e fruição de uma coisa imóvel pertencente a outrem, por certo tempo e mediante determinada retribuição»".

E à pergunta sobre o que se deve considerar encerramento, responde com o acórdão da Relação de Lisboa, de 07.06.05, [www.dgsi.pt.jtrl](http://www.dgsi.pt.jtrl), proc. 1148/2007-7:

«O «encerramento» em causa deverá traduzir-se num efectivo desaproveitamento do arrendado, vulgarmente coincidente com a ideia de «casa encerrada», consubstanciando--se na falta de aproveitamento para qualquer fim bem como a retirada de qualquer proveito.»

Retomando o acórdão da Relação de Coimbra, citado, continua:

«Não sendo de falar em encerramento do estabelecimento " (...) no caso de simples diminuição, das operações próprias do arrendamento e nele anteriormente exercidas, e mais em particular quando essa diminuição estiver ou possa estar justificada; a menos que essa redução de actividade seja de tal ordem que razoavelmente deva ser equiparada a efectiva paralisação da actividade: Já porém, a utilização esporádica do locado caracterizará uma situação de encerramento do locado / estabelecimento».

E remata com o acórdão da Relação de Lisboa citado:

«Para se concluir se existe ou não encerramento em termos justificativos da resolução do contrato, deverá atender-se a todas as circunstâncias do caso concreto, nomeadamente a natureza do local arrendado, o fim do próprio arrendamento, o grau de redução de actividade, a respectiva origem e inerente justificação, bem como o seu carácter temporário ou definitivo».

Neste enquadramento, a Mm<sup>a</sup> Juiz *a quo* julgou a acção improcedente, considerando que durante três meses por ano o estabelecimento encontra-se aberto ao público e a funcionar em pleno (comprando e vendendo carne). E que durante esse período de três meses por ano são exercidas todas as operações mercantis próprias do respectivo ramo de comércio.

Não obstante reconhecer há uma redução significativa da actividade comercial nele desenvolvida, defende que não se pode equiparar tal situação a uma paralisação, não podendo dizer-se que o réu faça uma utilização apenas esporádica no sentido corrente do termo, que é o de algo que é raro, fortuito ou ocasional do locado.

Discordamos das conclusões da 1<sup>a</sup> instância, embora se afigurem correctos os considerandos teóricos que avançou.

O artigo 1072<sup>o</sup> CC, na redacção introduzida pelo artigo 3<sup>o</sup> da Lei 6/2006 citada, e sob a epígrafe «uso efectivo do locado», veio consagrar uma obrigação de uso efectivo da coisa locada, não podendo deixar de a utilizar por mais de um ano. Assim se pôs termo à discussão no âmbito do direito anterior sobre o a razão de ser da norma constante do artigo 64<sup>o</sup>, n<sup>o</sup> 1, alínea h, RAU (violação do contrato pelo arrendatário, o interesse do senhorio, ou a tutela do interesse geral em fomentar o aproveitamento do imóvel - cfr. Gravato de Morais, *op. cit.*, pg. 236).

Revertendo ao caso concreto, resultou provado que desde 2006, o recorrido apenas mantém aberta a loja arrendada nos meses de Maio, Junho e Julho, continuando a mesma loja, entre Maio e Julho de cada ano, a comprar carne e a vendê-la ao público (ponto 6 da matéria de facto).

A matéria de facto reporta-se à data do encerramento da discussão em 1<sup>a</sup> instância, ou seja 08.04.08, atento o disposto no artigo 663<sup>o</sup>, n<sup>o</sup> 1, CPC, que manda atender aos factos constitutivos, modificativos ou extintivos do direito

que se produzam posteriormente à proposição da acção, de modo que a decisão corresponda à situação existente no momento do encerramento da discussão.

Entendem Lebre de Freitas, Montalvão Machado e Rui Pinto, que o simples decurso de um período que falte para se completar um prazo sem o qual a acção não possa proceder dispensa a invocação em articulado superveniente (Código de Processo Civil, Anotado, Coimbra Editora, vol. II, pg. 657).

Assim, num período de 27 meses, que decorreu entre Janeiro de 2006 e Março de 2008, o talho instalado no locado apenas funcionou durante 6 meses (entre Maio e Julho de 2006, e entre Maio e Julho de 2007), e esteve sem utilização durante 21 meses. Nesta lógica de (não) utilização, por cada ano que passa se somam nove meses de não utilização,

O conceito de não uso é um conceito normativo, e não meramente naturalístico, pelo que para apurar o seu alcance importa ter em conta as circunstâncias do caso concreto, nomeadamente a natureza do local arrendado, o fim do próprio arrendamento, o grau de redução de actividade, a respectiva origem e inerente justificação, bem como o seu carácter temporário ou definitivo, como refere o acórdão da Relação de Lisboa supra citado.

No arrendado encontra-se instalado um talho, sendo a comercialização de carne uma actividade que se desenvolve durante todo o ano. Não se trata de actividade sazonal nem de comércio que subsista numa lógica de abertura de três meses por ano, até por razões que se prendem com a clientela.

Na verdade, este talho só subsiste por que o recorrido explora um outro estabelecimento da mesma natureza nas redondezas, sendo que os clientes frequentam um e outro, como se alcança da fundamentação da matéria de facto.

Desconhecem-se as razões desse funcionamento reduzido, pois nada foi alegado pelo recorrido na contestação. Aliás, o recorrido limita-se a impugnar que o estabelecimento se encontre encerrado, afirmando que continua a realizar as suas compras e vendas, continuando a exercer-se naquele local a actividade para que fora arrendado (cfr. artigos 5º a 8º da contestação), não sugerindo que esse funcionamento se reduz a um período de três meses em cada ano).

Recorde-se que não se torna necessário que o prazo de um ano seja consecutivo, contrariamente ao que sucedia no regime anterior ao RAU, e neste momento o locado soma 21 meses sem utilização.

Pelo exposto, e contrariamente ao defendido na sentença sob recurso, não consideramos que o período de utilização do locado seja considerável, nem que implique um aproveitamento que justifique a manutenção do contrato de arrendamento, ou, para utilizar a expressão legal, que seja exigível ao senhorio a manutenção do contrato de arrendamento.

Quanto à problemática da desvalorização do locado, dir-se-á apenas que a simples circunstância de estar sem utilização durante nove meses em cada ano implica necessariamente desvalorização, independentemente da eventual degradação que possa sofrer.

O recurso merece, pois, provimento.

#### 4. Decisão

Termos em que, julgando a apelação procedente, revoga-se a decisão recorrida e, conseqüentemente, decreta-se a resolução do contrato de arrendamento relativo à fracção autónoma - loja - designada pela letra A do prédio em regime de propriedade horizontal sito em Lisboa, descrita na 5ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o nº , condenado o recorrido na sua entrega da referida fracção livre e devoluta à recorrente.

Custas pelo recorrido.

Lisboa, 08.12.09

Márcia Portela

Carlos Valverde

Granja da Fonseca