

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 6621/2007-2

Relator: FÁTIMA GALANTE

Sessão: 15 Novembro 2007

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

RESOLUÇÃO DO CONTRATO

DENÚNCIA DE CONTRATO

RESIDÊNCIA PERMANENTE

ÓNUS DA PROVA

APLICAÇÃO DA LEI NO TEMPO

Sumário

I - É ao senhorio que compete a prova da falta de residência permanente do seu inquilino, como facto constitutivo do direito que invoca, não existindo fundamento para a inversão do ónus da prova.

II - A atendibilidade do pedido formulado depende da prova de factos que integram o direito em que se funda, ou seja, de factos que permitam ao tribunal concluir que o arrendatário não é o local de residência habitual, estável e duradoura do inquilino.

III - Mesmo admitindo que se trata de factos negativos, tarefa cuja prova ou formação da convicção suscita, por regra, maiores dificuldades às partes e ao tribunal, inexistente, a respeito do art. 64º, nº 1, al. i), do RAU, qualquer regra que modifique o regime geral constante do nº 1 do art. 342º do CC.

IV - A lei não define um critério que permita caracterizar o que o art. 64º, nº 1 d) do RAU denomina de alteração substancial ou deteriorações consideráveis, pelo que só caso a caso, face à multiplicidade das situações da vida real será possível proceder a essa determinação.

V - O julgador, para formular um juízo seguro sobre as alterações da estrutura externa do prédio, deve atender a um critério de razoabilidade, considerando, por um lado, a boa fé do inquilino e o objectivo por ele tido em vista e, por outro, a situação do senhorio que não pode ver sacrificada a estrutura do local arrendado às comodidades do arrendatário.

VI - Quando um prédio urbano, além, do edifício propriamente dito, compreenda um logradouro (um jardim, um pátio, um quintal), a alteração substancial da sua fisionomia deve aferir-se em relação a todo o conjunto, pois não pode esquecer-se que a lei (art. 204º, n.º 2, do CC) considera prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.

VII - Nos termos do artigo 1031º do Código Civil, são obrigações do locador assegurar ao locatário o gozo da coisa locada para os fins a que se destina, presumindo-se que a coisa foi entregue ao locatário em bom estado de manutenção quando não exista documento onde as partes tenham descrito o estado dela ao tempo da entrega.

VIII - O direito do arrendatário é um direito pessoal de gozo, por oposição a direito real, mas apresenta algumas das características próprias dos direitos desta última categoria, como é o caso, por exemplo, da possibilidade de ser defendido pelos meios possessórios facultados ao possuidor nos artigos 1276º e seguintes do Código Civil.

(F.G.)

Texto Integral

ACORDAM NA 6ª SECÇÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

I - RELATÓRIO

Joaquim intentou contra Herança, representada por Teresa, acção declarativa com processo sumário, pedindo a condenação da Ré a restituir à sua posse o caminho de acesso a sua casa, construindo à sua custa um portão para esse efeito.

Alegou em síntese que em 1 de Agosto de 1965, o falecido G deu de arrendamento ao A., para sua habitação, o anexo/vivenda, sito na Rua Sºao Francisco Xavier, 38, Casais de Mem Martins. Posteriormente, em 1 de Dezembro de 1978, o mesmo Gregório, deu de arrendamento verbal ao A. uma garagem sita na R. São Francisco Xavier, 38, Casais de Mem Martins.

Após a morte de G, os seus herdeiros tudo têm feito para expulsar o A. dos locais, o que motivou que este passasse a efectuar o depósito das rendas na CGD. A casa de habitação arrendada que é um anexo, é servida por uma pequena passagem que lhe dá acesso através de um portão. No dia 23 de Março de 2003, um dos herdeiros e seu filho destruíram o muro e o portão de acesso à porta de entrada da casa, fizeram um pátio e construíram um muro junto à casa onde o A. habita, impossibilitando o acesso, como sempre, pelo que presentemente só consegue entrar em sua casa pela porta da garagem.

Regularmente citada a Ré contestou e formulou pedido reconvenicional. Aceita apenas que o referido Gregório arrendou ao A. duas arrecadações geminadas das moradias sitas na Rua Nossa Senhora de Fátima, nºs 5 e 67, contra o pagamento de uma renda mensal de 500\$00 e em 1978 arrendou ao A. uma garagem contra o pagamento de uma renda mensal de 1.000\$00, passando este a ter dois acessos para os arrumos: pelo caminho e pelo logradouro da garagem.

Mais refere que o A. não habita nas arrecadações arrendadas e que desde Setembro de 2001 não paga qualquer renda. Mais refere que o A. efectuou obras no logradouro sem autorização do senhorio. Alega ainda que por carta de 31.5.2002 denunciou expressamente os arrendamentos das duas arrecadações e da garagem, com efeitos ao dia 30.7.2002. Embora os arrendamentos tenham sido inicialmente efectuados para habitação do A., desde 1.1.1992, que tal arrendamento é nulo, por força do disposto no art. 9º do RAU que estabelece que só podem ser objecto de arrendamento para habitação os edifícios que possuam licença de habitação. Alega ainda que o A. não tem qualquer direito real que lhe permita reivindicar o direito de passagem, já que não está em causa a coisa locada, além de que o A. tem passagem por outro local.

Em reconvenção, pede seja reconhecida a denúncia dos arrendamentos, condenando o A. a entregar os locados livres e devolutos, com a demolição à sua custa das obras que efectuou e a pagar à Ré a quantia de € 261,90 relativos a rendas não pagas entre Setembro de 2001 e Julho de 2002, com 50% de mora e juros de mora, mais se condenando o A. a pagar €175,00 por mês a título de indemnização por ocupação ilícita desde Agosto de 2002, 2 juros de mora.

Subsidiariamente pede seja declarada a resolução dos arrendamentos por falta de pagamento de rendas, por falta de habitação nos locados e por realização de obras não autorizadas, condenando o A. a entregar os locados como os recebeu e a pagar as rendas em dívida. Mais pede a condenação do A. como litigante de má fé, em indemnização de valor não inferior a €1.000,00.

O A. apresentou resposta.

Foram admitidos os pedidos reconvencionais, proferido despacho saneador e seleccionada a matéria assente e a base instrutória da causa.

Realizou-se a audiência de discussão e julgamento, após o que foi proferida sentença que julgou procedente a acção e em consequência condenou a Ré a reconhecer o direito do A. a usufruir da passagem e do portão de acesso às

arrecadações que lhe foram arrendadas para habitação, repondo o acesso através do caminho ali existente e construindo à sua custa o portão para esse efeito.

Julgou, ainda, improcedentes as excepções peremptórias deduzidas pela Ré, absolvendo o A./Reconvindo dos pedidos reconventionais formulados e igualmente improcedente o pedido de condenação referente à litigância de má fé.

Inconformada, veio a Ré apelar da sentença tendo, no essencial, formulado as seguintes conclusões:

1. O Tribunal “a quo” começa por conhecer o pedido principal do Autor, considerando-o procedente, e só depois os pedidos reconventionais da Ré e ora recorrente, julgando-os todos improcedentes.
2. Se qualquer dos 4 pedidos reconventionais invocados pela Ré tivesse procedido, o pedido principal ficava prejudicado, porque deixaria de haver contrato de arrendamento e, conseqüentemente, inexistia a relação jurídica locatícia.
3. Em 1965 não havia nenhuma norma pública que proibisse a celebração de contratos de arrendamento para habitação, que incidisse sobre prédios ou parte de prédios cuja licença atestasse outro fim.
4. Aquando da celebração do contrato de arrendamento dos arrumos, para habitação, o mesmo não padecia de qualquer ilegalidade.
5. Por força do Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15/10, que estabeleceu o novo Regime do Arrendamento Urbano (RAU), *“Só podem ser objecto de arrendamento urbano os edifícios ou suas fracções cuja aptidão para o fim pretendido pelo contrato seja atestado pela licença de utilização”* (artº 9º nº 1), sendo que tal norma por força do nº 2 do artº 2º do Decreto Preambular, do mesmo diploma, só entrou em vigor em 1 de Janeiro de 1992, e não no dia 15 de Novembro de 1990.
6. Uma interpretação jurídica correcta, da aplicação da lei no tempo, permite concluir que esta nova condição de validade substancial se aplica aos contratos em vigor, o que se extrai sem margem para dúvidas do previsto na segunda parte do nº 2, do art. 12º do Código Civil, e também da natureza imperativa ou injuntiva, porque de ordem pública, da obrigação de licença de utilização.
7. Acresce que, às arrecadações arrendadas ao A. não se aplica o RAU, por força do previsto na alínea e) do artº 5º do RAU, que afastava este regime aos *“arrendamentos de espaços não habitáveis, ...”*
8. Se a licença de utilização, documento público, atesta que o espaço é para

arrumos ou arrecadações, então, não é um espaço habitável.

9. Assim se conclui, que a previsão da obrigação da licença de utilização, prevista no artº 9º do RAU, também se aplicava aos contratos que já estavam em vigor e, além disso, o regime vinculístico do RAU não se aplica aos contratos de arrendamento para espaços não habitáveis, razão pela qual a denúncia perpetrada pela Autora e ora recorrente produziu todos os seus efeitos legais, relativamente aos arrumos e à garagem.

10. Os quesitos 6), 7), 8), 9), 10), 11) e 12) da Base Instrutória, que foram dados como não provados devem todos eles ser considerados demonstrados. (...)

13. Ademais, alegar que o Autor não reside nos locados é um facto negativo, que é de prova difícil ou impossível, pelo que o ónus da prova passava a ser do A. e não da Ré, pelo que em caso de dúvida tinham de se dar como provados.

14. Em face de uma reponderação dos meios de prova, devem ser alteradas as respostas negativas aos factos constantes dos números, 6) a 12), que devem ser dados como provados e, conseqüentemente, deve ser declarado resolvido o contrato de arrendamento por falta de habitação permanente, com as devidas conseqüências legais e conforme peticionado.

15. Se foi dado como provado que o senhorio se recusou a receber as rendas, também tinha de ficar provado que foi para pressionar o A. a sair dos locados.

16. Acresce que, tem de se aceitar que as rendas eram pagas no domicílio dos senhorios (ora autora e recorrente), (...).

17. Perante todos estes factos, conclui a Recorrente que o facto contido na alínea aa) dos factos provados e que constava no nº 28 da Base Instrutória, foi incorrectamente dado como provado.

18. Em conseqüência, deve proceder o direito à resolução perpetrado pela Recorrente, com o fundamento na falta de pagamento das rendas, porque os depósitos efectuados pelo Autor não têm os 50% de indemnização devidos, tudo com as devidas conseqüências legais e conforme peticionado.

19. Sobre esta matéria, cumpre também impugnar o facto dado como provado na alínea ac), onde se deu como provado que o falecido G, senhorio até à sua morte, deu consentimento ao Autor para construir uma casa de jantar no logradouro dos arrumos, de modo a ampliar a sua habitação.

20. Este facto foi unicamente dado como provado, na convicção do Tribunal “a quo” através prova testemunhal, como sejam as filhas do Autor e um amigo.

21. Acontece que, não é admissível a prova testemunhal, porque a lei obriga que o consentimento seja conferido “por escrito”, por força do previsto na alínea d), do nº 1, do artº 64º do RAU.

22. Além disso, não está somente em causa a ampliação dos anexos com a construção da casa de jantar, mas outrossim todas as outras construções, e

que constam nas alíneas g) e m), dos factos dados como provados;

23. Estas obras não foram consentidas pelo Senhorio.

24. Termos pelos quais se conclui que se encontra verificado que as obras feitas pelo Autor foram feitas sem autorização ou sem consentimento do senhorio, que alteram a estrutura externa dos arrumos e que, simultaneamente, causam deteriorações consideráveis nos locados, estando assim justificado o direito de resolução previsto na alínea d), do nº 1, do artº 64º do RAU, tudo com as devidas consequências legais e conforme peticionado.

25. Não pode ser dado como provado, em q), que com as obras efectuadas em o) e p), no ano de 2003, o Autor ficou impossibilitado de aceder aos arrumos “*como sempre o havia feito*”.

26. A única verdade que pode ser dada como provada é que o Autor deixou de aceder aos arrumos pelo caminho, mas continuou a ter acesso pelo logradouro de acesso às garagens.

27. O Autor na sua petição inicial constrói o seu direito sobre a passagem como sendo um direito de acesso, razão pela qual não podia o Tribunal “a quo” alterar essa configuração e entender que o caminho faz parte do objecto imediato do arrendamento.

28. Assim sendo, tem de se concluir que o direito de passagem por outra propriedade da recorrente não era objecto imediato do arrendamento, mas antes uma obrigação contratual da locadora, para assegurar o gozo da coisa (artº 1031º alínea b) do Código Civil.

29. Termos pelos quais, se conclui que deve ser revogada nesta parte a douda sentença, e em sua substituição ser proferido Acórdão pelo qual se conclua que com a eliminação do caminho não houve violação dos deveres contratuais da recorrente, improcedendo os pedidos do Autor.

Contra alegou o A. para concluir no sentido da improcedência da apelação e manutenção da sentença recorrida.

Corridos os Vistos legais,
Cumpre apreciar e decidir.

Consabidamente, a delimitação objectiva do recurso emerge do teor das conclusões do recorrente, enquanto constituam corolário lógico-jurídico correspectivo da fundamentação expressa na alegação, sem embargo das questões de que o tribunal *ad quem* possa ou deva conhecer *ex officio*. Por outro lado, como meio impugnatório de decisões judiciais, o recurso visa tão só suscitar a reapreciação do decidido, não comportando, assim, *ius*

novarum, i.e., a criação de decisão sobre matéria nova não submetida à apreciação do tribunal *a quo*(1).

Importa ter presente que o tribunal de recurso não está adstrito à apreciação de todos os argumentos produzidos em alegação, mas apenas – e com liberdade no respeitante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito – de todas as “questões” suscitadas, e que, por respeitarem aos elementos da causa, definidos em função das pretensões e causa de pedir aduzidas, se configurem como relevantes para conhecimento do respectivo objecto, exceptuadas as que resultem prejudicadas pela solução dada a outras (2).

Assim, está, no essencial em causa:

- 1 - Impugnação da matéria de facto;
- 2 - Legalidade da extinção dos arrendamentos por denúncia do senhorio;
- 3 - Da falta de residência permanente;
- 4 - Da falta de pagamento de rendas;
- 5 - Da realização de obras no locado, sem autorização do senhorio;
- 6 - Do pedido do A.: acesso ao locado

II - FACTOS PROVADOS

1. Em 1 de Agosto de 1965, G arrendou ao Autor duas arrecadações geminadas das moradias sitas na Rua Nossa Senhora de Fátima, nºs. 5 e 7, contra o pagamento de uma renda mensal de 500\$00;
2. O arrendamento do “anexo” aludido em a) foi efectuado para habitação do Autor;
3. Em 1 de Dezembro de 1978, Gregório de Jesus deu de arrendamento verbal ao Autor uma garagem sita na Rua São Francisco Xavier, nº 38, em Casais de Mem Martins;
4. Desde Outubro de 2001, o Autor vem efectuando depósito a título de rendas na Caixa Geral de Depósitos;
5. No início do contrato de arrendamento das arrecadações, em 1965, o Autor foi viver nas mesmas, tendo efectuado obras de adaptação para esse fim;
6. Aquando da celebração do arrendamento o Autor era casado;
7. O Autor construiu no logradouro coelheiras, pombal, galinheiras;
8. Desde o início que o acesso às arrecadações era feito através de outra propriedade de G, pela Rua São Francisco Xavier, nº 38;
9. Por uma pequena passagem que lhe dá acesso através de um pequeno portão;
10. Em 1978 Gregório de Jesus construiu noutra propriedade, confinante com as arrecadações uma garagem com cerca de 18 m² e um armazém/oficina com

cerca de 100 m2;

11. A garagem aludida em c) e j) foi arrendada contra o pagamento mensal de cerca de 1.000\$00, passando o A. a ter dois acessos para o anexo – pelo caminho e pelo logradouro da garagem;

12. Com data de 31/5/2002, a Ré enviou uma carta ao Autor, por serviço de correio particular “MRW”, que foi recebido pelo A. às 9h54m, do dia 31 de Maio de 2002, pela qual a Ré, além do mais, declarou denunciar os contratos de arrendamento para o dia 30 de Junho de 2002, tudo nos termos do documento nº 21 junto com a contestação;

13. Em Novembro de 2000 o A. construiu junto à garagem uma caleira de betão no chão, sem autorização, que fazia com que as águas da chuva vertessem para a entrada do armazém da Ré;

14. O falecido G não sabia assinar;

15. Em dia não concretamente apurado de Março de 2003 um dos interessados e seu filho destruíram o muro e o portão de acesso à porta de entrada da casa do Autor;

16. Fizeram um pátio e construíram um muro junto à casa onde o Autor habita;

17. Impossibilitando-lhe o acesso como sempre o havia feito;

18. Desde Setembro de 2001, o Autor não entrega à Ré qualquer valor para pagamento da renda dos locados;

19. A Ré construiu um muro sobre um terreno de que é proprietária, assim alargando o jardim da sua casa de morada de família;

20. Com a construção aludida no ponto anterior não ficou impedida a passagem para os “anexos” aludidos em A) e B) da matéria de facto assente, já que o Autor tem acesso ao mesmo através do logradouro que existe em frente à garagem e ao referido anexo;

21. O Autor tem acesso aos anexos através do logradouro que existe em frente à garagem e aos anexos;

22. Antes o Autor podia entrar por um lado do terreno e agora tem que entrar pelo outro;

23. Por outra propriedade que também pertence à Ré;

24. Os recibos eram entregues já preenchidos;

25. O Autor começou a depositar as rendas dado que o senhorio se recusou a recebê-las;

26. O Autor construiu uma casa de jantar no anexo de modo a ampliar a sua habitação;

27. Com o consentimento do falecido Gregório.

III – O DIREITO

1. Da modificabilidade da matéria de facto

1.1. Alega a Recorrente que o Tribunal deveria ter considerada provada a matéria constante da base instrutória:

6) *O A desde 1980 que passou a viver com B?*

7) *Em 1987 B adquiriu o prédio urbano sito na Rua São Francisco Xavier, 43, casa nº 1, composto por casa de r/c com 48 m² e logradouro com 142 m²?*

8) *Na propriedade aludida em 7) a B e o A. fizeram substanciais melhoramentos, com obras de restauro e ampliação?*

9) *Desde 1990 que o Autor vive com B, na casa aludida em 7)?*

10) *Desde 1990 que o A não habita nas arrecadações aludidas em A)?*

11) *Nas arrecadações aludidas em A) ficaram a viver as duas filhas mais novas do A durante cerca de 1 ano?*

12) *Desde 1991 que ninguém vive ou habita nas arrecadações?"*

Nos termos do art. 712º nº 1 a) do CPC a decisão da 1ª instância sobre a matéria de facto pode ser modificada se do processo constarem todos os elementos de prova que serviram de base à decisão sobre os pontos da matéria de facto em causa ou se tendo ocorrido gravação dos depoimentos prestados, tiver sido impugnada a decisão com base neles proferida.

No entanto, o uso dos poderes conferidos à Relação, não importando a postergação dos princípios da imediação, da oralidade, da concentração e da livre apreciação das provas, deve restringir-se aos casos de flagrante desconformidade entre os elementos de prova disponíveis e a decisão quanto à matéria de facto, nomeadamente nos concretos pontos impugnados, conforme vem sendo entendimento reiterado da jurisprudência(3).

Importa, ainda, ter presente que a garantia do duplo grau de jurisdição não pode subverter o princípio da livre apreciação das provas, constante do art. 655º do CPC.

De acordo com o princípio da livre apreciação da prova, previsto no art. 655º do CPC, a prova é apreciada pelo julgador segundo a sua experiência e a sua prudência, sem subordinação a regras ou critérios preestabelecidos. Ainda de acordo com este princípio que se contrapõe ao princípio da prova legal, as provas são livremente valoradas, sem qualquer grau de hierarquização, nem preocupação quanto à natureza de qualquer delas, respondendo o julgador de acordo com a sua convicção, excepto se a lei exigir para a prova do facto, qualquer formalidade especial, caso em que esta não pode ser dispensada. Só neste caso está o julgador obrigado a observar a hierarquização legal(4).

(...)

Como também ficou bem vincado no Preâmbulo do DL nº 39/95 de 15/2, um

dos objectivos fundamentais da gravação das audiências e da prova foi o de possibilitar às partes a *“reacção contra eventuais – e seguramente excepcionais – erros do julgador na livre apreciação das provas e na fixação da matéria de facto relevante...”*. Neste contexto, o regime não se destina a permitir a modificação de toda e qualquer decisão, mas, fundamentalmente, a detectar e corrigir os erros mais evidentes.

Diz a Recorrente que dos depoimentos das testemunhas (...)

Mas, tendo presentes estas considerações, sendo certo que a audiência de julgamento foi objecto de gravação, a verdade é que os depoimentos prestados, designadamente os que a Apelante refere, não permitem a alteração da matéria assente nos termos preconizados.

Vejamos.

A matéria que aqui está fundamentalmente prende-se com a prova da falta de residência permanente no locado.

Ora, ouvidos os depoimentos, não pode deixar de corroborar-se o que consta na fundamentação do despacho decisório da matéria de facto.

(...)

Por último, ao contrário do afirmado nas alegações de recurso, é ao senhorio que compete a prova da falta de residência permanente do seu inquilino, como facto constitutivo do direito que invoca.

É que, ao contrário do que alega, não existe fundamento para a inversão do ónus da prova. Efectivamente, o pedido de resolução do contrato (por falta de residência permanente), funda-se num direito potestativo assente no segmento normativo do art. 64º, nº 1, al. i, do RAU. Dispõe este preceito legal que o senhorio pode resolver o contrato se o arrendatário conservar o prédio desabitado por mais de um ano ou, sendo o prédio destinado a habitação, não tiver nele residência permanente, habite ou não outra casa, própria ou arrendada. Por isso, a atendibilidade do pedido formulado depende da prova de factos que integram o direito em que se funda, ou seja, de factos que permitam ao Tribunal concluir que o arrendatário não é o local de residência habitual, estável e duradoura do inquilino, ora A./Apelado.

É verdade que estamos face a um preceito que implica a prova de factos negativos, tarefa cuja prova ou formação da convicção suscita, por regra, maiores dificuldades às partes e ao tribunal, circunstância que, no caso da falta de residência nem sequer evidência uma especial dificuldade de prova. Seja como for, porque inexiste, a respeito do art. 64º, nº 1, al. i), do RAU, qualquer regra que modifique o regime geral constante do nº 1 do art. 342º do CC e porque, se dúvidas houvesse, deveriam ser resolvidos por via do recurso ao disposto no nº 3, resta confirmar e assumir, em concreto, a regra geral: o

ónus da prova da falta de autorização recai sobre o senhorio que pretende, com esse fundamento, obter a cessação imediata do contrato e a restituição do prédio arrendado(5).

(...)

Não se pode confundir o erro na apreciação da matéria de facto, com a mera discordância quanto ao convencimento do julgador e é só isso que, afinal, aqui está em causa.

Logo, mantém-se inalterada a matéria de facto dada por provada.

2. Da extinção dos arrendamentos por denúncia do senhorio

Os contratos de arrendamento aqui em apreciação, foram celebrados para habitação, em 1965, e para estacionamento de veículo automóvel, em 1978. O primeiro incidiu sobre duas arrecadações ou arrumos e o segundo sobre uma garagem.

Mas, o Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15/10, que estabeleceu o novo Regime do Arrendamento Urbano (RAU), veio referir que *“só podem ser objecto de arrendamento urbano os edifícios ou suas fracções cuja aptidão para o fim pretendido pelo contrato seja atestado pela licença de utilização”* (artº 9º nº 1).

Donde, insiste a Recorrente, a denúncia a que procedeu é válida, pois as ditas arrecadações não dispunham de licença de utilização para habitação, atendo o disposto no citado art. 9º do RAU aplicável por força do disposto no art. 12º, nº 2 do CCivil.

Pese embora a discordância da Apelante, valem, aqui, as considerações que a respeito são feitas na sentença recorrida:

Valem, aqui as considerações feitas na sentença recorrida.

Efectivamente, dispõe o artigo 8º, nº 2, al. c) do RAU que o contrato de arrendamento urbano deve mencionar, quando o seu objecto ou o seu fim o impliquem, além do mais, a existência de licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente, acrescentando o n.º4 do citado artigo que, salvo o disposto no artigo seguinte, a falta de algum ou alguns dos elementos referidos nos n.ºs 1 e 2 do preceito em causa não determina a invalidade ou a ineficácia do contrato, quando possam ser supridas nos termos gerais e desde que os motivos determinantes da forma se mostrem satisfeitos.

Determina o artigo 9º, n.º1 do citado diploma que só podem ser objecto de arrendamento urbano os edifícios ou suas fracções cuja aptidão para o fim pretendido pelo contrato seja atestado pela licença de utilização, passada pela autoridade municipal competente, mediante vistoria realizada menos de oito anos antes da celebração do contrato, esclarecendo o n.º 4 do mesmo preceito que a existência da licença de utilização bastante ou, quando isso não seja

possível, do documento comprovativo da mesma ter sido requerida, deve ser referida no próprio texto do contrato, não podendo ser celebrado qualquer contrato de arrendamento sem essa menção. Preceitua ainda o n.º 5 do mesmo preceito que a inobservância do disposto nos n.ºs 1 a 3, por causa imputável ao senhorio, determina a sujeição do mesmo a uma coima não inferior a um ano de renda, salvo quando a falta de licença se fique a dever a atraso que não lhe seja imputável, podendo (n.º6) em tal situação o arrendatário resolver o contrato, com direito a indemnização nos termos gerais, ou requerer a notificação do senhorio para a realização das obras necessárias, aplicando-se o regime dos artigos 14º a 18º e mantendo-se a renda inicialmente fixada, salvo o disposto no número seguinte. Por último, prevê o n.º 7 do citado preceito, o arrendamento não habitacional de locais licenciados apenas para habitação é nulo, sem prejuízo, sendo esse o caso, da aplicação da sanção prevista no n.º 5 e do direito do arrendatário à indemnização.

Da análise do regime emergente do citado artigo 9º, antes enunciado, resulta que o mesmo dispõe sobre as condições de validade substancial ou formal do arrendamento, pelo que só é aplicável aos contratos celebrados para o futuro (6).

Resultando da matéria de facto apurada que os contratos em causa nos presentes autos datam de 1 de Agosto de 1965 e 1 de Dezembro de 1978, é manifesto que tal imposição legal não é aplicável aos referidos contratos posto que o citado artigo 9º entrou em vigor no dia 1 de Janeiro de 1992 (n.º2 do art.º 2º do Dec. Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro).

Ainda que assim não se entendesse, sempre seria de concluir que a falta de licença de utilização não importa a nulidade e ineficácia do contrato de arrendamento celebrado. Na verdade, como decorre do regime legal acima enunciado, *"a licença de utilização é necessária para todos os arrendamentos podendo, em caso de urgência, ser substituída por documento comprovativo de a mesma ter sido requerida. (...) A falta de licença ou do documento por causa imputável ao senhorio sujeita-o: a) a coima não inferior a um ano de renda, observados os limites legais - nº 5; b) ver resolvido o contrato pelo arrendatário (art. 801º, n.º2 do C.C.), com indemnização nos termos gerais (art. 562º do D.C.) - n.º6; ou c) a ver o inquilino a requerer a sua notificação para a realização das obras necessárias - n.º 6 e com manutenção da renda inicialmente fixada"*(7).

Convém, ainda, ter presente que a exigência que é feita ao locador (e não ao locatário) da licença de utilização, tem em vista um interesse público, qual seja o de não permitir que os senhorios continuassem a arrendar edifícios sem condições de habitabilidade. O que o legislador quis foi impedir, obviamente

para futuro, o arrendamento de espaços sem condições de habitabilidade. É por isso que refere que *só podem ser objecto de arrendamento urbano*, o que significa que, após a entrada em vigor da lei, só podem ser celebrados contratos de arrendamento urbano acompanhados da respectiva licença de utilização.

No caso, o contrato já há muito tinha sido celebrado.

No regime que vigorava anteriormente à entrada em vigor do RAU, o contrato era nulo, desde que tal nulidade fosse invocada pelo arrendatário. Ora, tal invocação não foi feita por parte do ora Recorrido, pelo que o contrato celebrado em 1965 em relação aos anexos foi para habitação.

Assim, não pode configurar-se como válida a denúncia do arrendamento dado que estamos face a um arrendamento para habitação(8).

A factualidade em apreciação nos presentes autos não permite ter-se por verificada a suscitada nulidade dos contratos de arrendamento face à entrada em vigor do artigo 9º do RAU, pelo que também não pode operar a pretendida conversão em arrendamento de arrecadações, mostrando-se ineficaz a declaração de "denúncia" efectuada pelo senhorio nos termos do artigo 1055º do Código Civil.

2.1. Diga-se, em abono da verdade, que a tese defendida pela Recorrente constitui uma situação de manifesto abuso de direito.

Estabelece o art. 334º do C. Civil, que *"é ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito"*.

Antunes Varela, sublinha que a condenação por abuso de direito *"aponta de modo inequívoco para as situações concretas em que é clamorosa, sensível, evidente a divergência entre o resultado de aplicação do direito subjectivo, de carga essencialmente formal, e alguns valores impostos pela ordem jurídica para a generalidade dos direitos ou, pelo menos, de direitos de certo tipo"*(9).

A figura do abuso de direito assenta, essencialmente, no princípio vulgarmente designado de princípio da confiança, do qual resulta que *"as pessoas devem ter um comportamento honesto, correcto, leal, nomeadamente, no exercício dos direitos e deveres, não defraudando a legítima confiança ou expectativa dos outros"*(10).

Na expressão da lei - *manifesto excesso dos limites impostos pela boa-fé* - vêm a doutrina e a jurisprudência incluindo os casos de *inalegabilidade de nulidades formais*, da chamada *conduta contraditória* (*"venire contra factum proprium"*), da *"exceptio doli"* (poder que uma pessoa tem de repelir a pretensão do autor, por este ter incorrido em dolo), da *"suppressio"* e da *"surrectio"* (o direito que não foi exercido em certas condições e durante certo

lapso de tempo, não pode mais sê-lo: faz desaparecer um direito que não corresponda à efectividade social - "*suppressio*"; ou faz surgir um direito não existente antes, juridicamente, mas que, na efectividade social era tido como presente - "*surrectio*") e a doutrina condensada na expressão "*tu quoque*", que traduz, com generalidade, o aflorar de uma regra segundo a qual a pessoa que viole uma norma jurídica não poderia, sem abuso, exercer a situação jurídica que essa mesma norma lhe tivesse atribuído(11).

Quer a doutrina quer a jurisprudência são hoje maioritariamente a favor da possibilidade de invocação da figura do abuso de direito, por inobservância de aspectos formais prescritos, "*desde que, no caso concreto, as circunstâncias apontem para uma clamorosa ofensa do princípio da boa fé e do sentimento geralmente perfilhado pela comunidade, situação em que o abuso de direito servirá de válvula de escape no nosso ordenamento jurídico, tornando válido o acto formalmente nulo, como sanção do acto abusivo*"(12).

Ora, no caso dos autos, sempre estaríamos, como se afirmou, perante uma situação de abuso de direito, na medida em que resulta dos autos que, ao tempo da celebração do contrato de arrendamento, a lei não exigia a licença de utilização para o fim em causa e que o anterior proprietário acordou ceder o uso e fruição do locado ao A., para habitação deste e do seu agregado familiar, apesar de o locado não estar licenciado para o efeito, como o senhorio bem sabia.

2.2. Da denúncia do arrendamento da garagem

Efectivamente nos termos do art. 5º nº 2 al. e) do RAU exceptuam-se do regime do arrendamento urbano contido no DL 321-B/90 de 15/10, os arrendamentos de espaços não habitáveis, para afixação de publicidade, armazenagem, estacionamento de viaturas ou outros fins limitados, especificados no contrato, salvo quando realizados em conjunto com arrendamentos de locais aptos para habitação ou para o exercício do comércio.

Ora, como se faz notar na sentença recorrida, à luz do disposto no art. 12º nº 2, 2ª parte do CCivil, tendo presente o regime contido no art. 5º, nº 2, al. e) e 6º, nº 1 do RAU, afigura-se, de acordo com os factos e posição assumida pelas partes que o arrendamento das duas arrecadações foi efectuado para habitação do A. e que o arrendamento da garagem foi complementar do primeiro formando com este um conjunto.

Assim, àquele arrendamento por ter uma relação de complementaridade em relação àquele que tem o fim principal, deverá aplicar-se o regime deste e, sendo assim, deverá recorrer-se, como defende a sentença recorrida, à parte final do citado artigo 5º, nº 2, alínea e) do RAU(13).

Refere Aragão Seia, *"se o princípio da renovação obrigatória (cingindo-se ao aspecto fundamental da questão) vale para estes arrendamentos, também, deve valer para os arrendamentos dos espaços não habitacionais realizados em conjunto com eles. Em conjunto não pretende significar o mesmo momento temporal, mas sim uma acessoriedade que pode acontecer em momentos distintos, desde que passe a integrar o mesmo todo"*(14).

Assim sendo, ao contrato de arrendamento da garagem em causa é aplicável a ressalva prevista na parte final do referido art. 5º, nº 2, al. e) do RAU.

3. Da falta de residência permanente

De acordo com o art. 64º/1/i) do RAU, constitui fundamento para o senhorio poder resolver o contrato de arrendamento para a habitação, o facto de o arrendatário não ter a sua residência permanente no local arrendado. Por residência permanente do arrendatário tem de entender-se o local de habitação onde ele, de forma habitual, permanente e duradoura tem organizada a sua vida familiar e economia doméstica; onde se alimenta, descansa, dorme e convive; onde tem os seus móveis, vestuário e instrumentos de trabalho e de lazer; onde recebe a correspondência, os amigos, as visitas e quem o solicita; de onde parte para as suas ocupações e onde regressa findas aquelas (15).

Para que determinada habitação possa ser havida por residência do arrendatário não se impõe que este ali permaneça de modo constante e ininterrupto, sendo apenas necessário que o arrendatário tenha no local arrendado centrada a sua vida familiar e social - e não noutro sítio - e esse local seja o ponto de encontro com a família e com o meio onde habitualmente se move e alberga.

É aliás a própria Ré que assume, no seu articulado de contestação, a utilização do locado pelo A., quando refere, por exemplo, a realização de um churrasco, pelo A. e familiares, no logradouro do arrendado em Maio de 2002, sendo certo que a acção deu entrada em juízo em Maio de 2003, para além de outros relatos, mais ou menos recentes, de desavenças entre A. e os herdeiros do falecido G, que denotam a presença do A. no locado.

De qualquer forma, como supra se apreciou, não fez a Ré/Reconvinte, como se lhe impunha, a prova de que o A./Reconvindo deixou de ter residência permanente no local arrendado, isto é, que tenha deixado de ter centrada, no arrendado, a sua vida familiar e social.

Efectivamente, a Ré sustenta que, desde 1991 que os "arrumos" não são habitados por ninguém, tendo o Autor a sua residência permanente na Rua São Francisco Xavier, n.º43, Casa 1.

A "*falta de residência permanente*" enquanto situação complexa, exige cabal demonstração mediante factos que, em termos de normalidade, perdurem no tempo, não se compadecendo com a demonstração de factos instantâneos ou cronologicamente isoláveis. Nesta óptica, o conceito de residência permanente não pode deixar de ser equacionado perante diversos factores, entre eles os ligados à vida do arrendatário e que permitam, em termos de normalidade, concluir pela sua verificação.

Ora, à luz da factualidade provada, não se afigura possível concluir pela demonstração dos elementos constitutivos indispensáveis à verificação dos aludidos fundamentos de resolução, o que conduz, inevitavelmente, à improcedência deste fundamento previsto no citado artigo 64º, nº 1, al. i) do RAU.

4. Da falta de pagamento de rendas

Invoca também a Ré a falta de pagamento de rendas dos locados, sustentando que o A. não paga as rendas desde Setembro de 2001.

Atendendo ao facto de ter ficado provado que o senhorio se recusou a receber as rendas, ter-se-á que concluir pela improcedência deste fundamento.

Na verdade, nos termos do disposto no artigo 64º, nº. 1, al. a) do R.A.U., aprovado pelo Decreto-Lei 321 - B/90, de 15 de Outubro, a falta de pagamento da renda pelo arrendatário no tempo e lugar próprios é fundamento de resolução do contrato, podendo ainda o autor formular tal pedido e requerer, simultaneamente, a condenação dos RR no pagamento das rendas, como ocorre no caso vertente – cfr. artigo 56º, n.º2 do RAU.

Resulta do preceituado no artigo 1039º, nº. 1 do Código Civil, que o pagamento da renda ou aluguer deve ser efectuado no último dia de vigência do contrato ou do período a que respeita, e no domicílio do locatário à data do vencimento, se as partes ou os usos não fixarem outro regime.

No caso dos autos, não ficou claro qual o lugar do pagamento das rendas, pelo que deve considerar-se que o mesmo deve ser efectuado no domicílio do arrendatário à data do vencimento da renda.

Sendo assim, caberia ao senhorio pôr fim a tal situação, não tendo o arrendatário que voltar a oferecer o pagamento da renda nem que praticar quaisquer actos necessários ao cumprimento da obrigação.

No caso vertente, ainda que se tenha apurado que desde Setembro de 2001 o autor não entrega à Ré qualquer valor para pagamento da renda dos locados (alínea r) dos factos provados), demonstrou-se também que desde Outubro de 2001 o Autor vem efectuando depósitos a título de rendas na Caixa Geral de Depósitos (alínea d) da factualidade provada) e que o Autor começou a

depositar as rendas porque o senhorio se recusou a recebê-las (alínea aa) dos factos provados).

Desta forma, deve concluir-se que o Apelante, para além de não lograr ilidir a presunção que sobre si recaía relativamente ao não recebimento da renda atinente a Setembro de 2001, não tendo praticado os actos necessários ao seu recebimento quanto às restantes, recusou-se a recebê-la. Assim sendo, constituiu-se em mora, nos termos do artigo 813º do Código Civil, sendo a mesma impeditiva do funcionamento do fundamento de resolução enunciado na alínea a) do nº1 do artigo 64º do RAU, como também já concluía a sentença recorrida.

5. Da realização de obras no locado

A sentença recorrida deu por não verificado o fundamento da resolução constante na alínea d), do nº 1, do artº 64º do RAU.

Não concorda a Recorrente com este entendimento.

5.1. De acordo com o disposto na al. d) do nº1 do art.64º do RAU, o senhorio pode resolver o contrato de arrendamento 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 praticando actos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas e que não possam justificar-se nos termos dos artigos 1043º do Código Civil ou nº4 do presente diploma”*.

Como salienta Menezes Cordeiro(16), subjacente a este normativo está a ideia de que, perante uma inobservância tão acentuada das obrigações que lhe incumbem, deve o senhorio poder liberar-se do ónus que impendia sobre o objecto do seu direito, resolvendo o contrato. Por outro lado, quando o arrendatário procede à transformação da coisa locada, em infracção às obrigações legais, destrói o equilíbrio contratual que preside à vigência do contrato de arrendamento, assim justificando que se atribua ao senhorio a faculdade de o resolver.

Em suma, durante a vigência da relação contratual, o locatário pode gozar da coisa, isto é, pode usá-la e fruí-la mas não a pode alterar ou transformar.

Quem tem o poder de a transformar é apenas o proprietário, com base nos seus poderes de uso, fruição e disposição que lhe são conferidos pelo art.1305º do Código Civil.

O certo é que a lei não define um critério que permita caracterizar o que o citado art. 64º denomina de alteração substancial ou *deteriorações*

consideráveis, pelo que só caso a caso, face à multiplicidade das situações da vida real será possível proceder a essa determinação.

Nesta medida, o julgador, para formular um juízo seguro sobre as alterações da estrutura externa do prédio, deve atender a um critério de razoabilidade, considerando, por um lado, a boa fé do inquilino e o objectivo por ele tido em vista e, por outro, a situação do senhorio que não pode ver sacrificada a estrutura do local arrendado às comodidades do arrendatário.

A Ré/Reconvinte limita-se a alegar que o A. logo no início do arrendamento do anexo em 1965, realizou obras no logradouro de adaptação à habitação do A. e seu agregado familiar, sendo o próprio A. que referiu ter construído uma sala de jantar com autorização do senhorio.

Também se sabe que o A. construiu no logradouro, coelheiras, pombal, galinheiras.

5.2. De acordo com as obras levadas a cabo, parece estar em causa a alteração da estrutura externa do locado, sendo certo, aliás, que a Apelante nada refere quanto a qualquer eventual alteração da disposição interna das divisões, mesmo no que tange à construção de uma sala de jantar, matéria que foi até alegada pela próprio A., dando conta da autorização do senhorio, na década de 60, com vista à adaptação do locado à habitação do agregado familiar do A.

Assim, no que tange à referida alteração da estrutura externa, Capelo de Sousa refere que na al. d) do art. 1093, do CC (norma que foi transposta para o citado art. 64º do RAU) usou-se uma expressão de sentido genérico, pela necessidade da sua aplicação aos diversos tipos de arrendamentos e pela defesa de interesses arquitectónicos, exigindo-se que à expressão ‘estrutura externa’ seja dado um sentido mais genérico e compreensivo do que o conceito muito especializado e circunscrito de estrutura em matéria de construção(17).

Idêntica posição é tomada por Menezes Cordeiro, na interpretação que deve ser dada a tal expressão legal, ao escrever que *“trata-se de preservar a orgânica exterior, a configuração visível ou, nas palavras do art. 1422, n.º 2, al. a), a ‘linha arquitectónica ou o ‘arranjo estético’ do prédio”*(18).

A formulação de um juízo seguro sobre o alcance de alterações substanciais, como expende Pais de Sousa, deve assentar num critério de razoabilidade, havendo a considerar *“por um lado, a boa-fé do inquilino e o objectivo por ele tido em vista e, por outro, a situação do senhorio que não pode sacrificar a estrutura do local às comodidades do arrendatário, sobretudo quando isso possa implicar uma diminuição do valor locativo”*(19).

Definidos os princípios orientadores e basilares que delimitam as condições em que o mencionado normativo faculta ao senhorio a resolução do contrato de arrendamento, afigura-se que as obras em causa (galinheiro, coalheiras e pombal) não permitem concluir pela violação ilícita das obrigações que impendem sobre o locatário, impondo, como pedido foi, o despejo do locado. Henrique Mesquita(20) refere que, quando um prédio urbano, além, do edifício propriamente dito, compreenda um logradouro (um jardim, um pátio, um quintal), a alteração substancial da sua fisionomia deve aferir-se em relação a todo o conjunto, pois não pode esquecer-se que a lei (art. 204º, n.º 2, do CC) considera prédio urbano ‘qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro’.

Mas, no caso, a alteração levada a cabo no dito logradouro não pode ter-se por substancial. Efectivamente, de acordo com os factos provados e fazendo apelo às fotografias juntas aos autos, não parece razoável dizer-se que as construções para albergarem os animais construídas no logradouro, alterem substancialmente a estrutura externa desse mesmo prédio.

O que se pode constatar é que os ditos anexos não destoam dos demais existentes nos prédios contíguos. E, mesmo se verificada a alteração em causa, não se vê que deva, em concreto, considerar-se substancial, tendo em conta as características do anexo e do terreno em que se contra implantado, onde pontuam outras construções, com aspecto degradado, sem qualquer preocupação estética.

Ademais, a materialidade apurada nada esclarece quanto às características das construções levadas a cabo pelo Autor, nomeadamente quanto à natureza dos materiais empregues, pelo que não é possível concluir que as mesmas constituam alteração considerável da fisionomia essencial do prédio e que revelem um carácter definitivo.

No que tange à dita ampliação da parte habitacional, com a construção de uma sala de jantar na década de 60 e que, ao que parece, terá sido “incorporada” nos anexos iniciais dados de habitação, desconhece-se qual a linha arquitectónica do referido prédio antes da realização de tais construções, sendo certo que já duram há mais de 30 anos.

Quanto ao segundo segmento da alínea em apreciação - a alteração da disposição interna das divisões de um prédio - que 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(21), a factualidade apurada não permite configurar qualquer alteração ao nível da disposição interna do prédio, nomeadamente quanto ao número de divisões ou compartimentos, o que leva a não considerar verificado o segundo segmento da alínea em análise.

Mostra-se, portanto, irrelevante o consentimento por parte do senhorio, relativamente a algumas das obras e a forma como foi dado, visto que inexistia qualquer alteração substancial da estrutura externa ou disposição interna do prédio que constitua causa de resolução do contrato.

Por último, sempre se dirá que o conceito de boa fé constante do artigo 334º do Código Civil tem um sentido ético, que se reconduz às exigências fundamentais da ética jurídica, *“que se exprimem na virtude de manter a palavra dada e a confiança, de cada uma das partes proceder honesta e lealmente, segundo uma consciência razoável, para com a outra parte, interessando as valorações do círculo social considerado, que determinam expectativas dos sujeitos jurídicos”*(22). Uma conduta será, assim, integradora do *“venire contra factum proprium”*, quando, objectivamente, trai o *“investimento de confiança”* feito pela contraparte, importando que os factos demonstrem que o resultado de tal conduta constituiu, em si, uma clara injustiça.

Ora, no caso, sempre se pode dizer que as obras foram efectuadas por existir uma situação de confiança, justificada pela conduta da outra parte, o então senhorio, que as terá autorizado, situação que se manteve durante décadas, pelo que a actividade, por *“factum proprium”* da Recorrente, vem destruir a relação negocial, ao arrepio da lealdade e da boa fé negocial, esperadas face à conduta anterior.

6. Do acesso ao locado

Afirma a Recorrente que não é correcto dizer que o Autor ficou impossibilitado de aceder ao anexo, uma vez que também ficou provado que desde 1978 passou a ter acesso pelo logradouro da garagem.

Vejamos.

O Autor pede a condenação da Ré a restituir à sua posse o caminho e acesso a sua casa, construindo à sua custa um portão para esse efeito.

Sustenta o A. que o locado sempre foi servido por uma pequena passagem, que lhe dá acesso através de um pequeno portão e que no dia 23 de Março de 2003, um dos herdeiros e seu filho, destruíram o muro e o portão de acesso à porta de entrada da casa do Autor, fizeram um pátio e construíram um muro junto à casa onde o Autor habita, impossibilitando-o, desta forma, o acesso, como sempre o havia feito, pelo que, presentemente, só consegue entrar em sua casa através da garagem.

6.1. Neste domínio, cumpre aferir da pertinência dos argumentos invocados pela Ré, quando sustenta que o direito de passagem que o Autor tinha sobre o caminho que atravessava o jardim da casa de morada de família da Ré, não se

funda em nenhum direito real, não podendo vir utilizar os meios possessórios. A locação é um contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição (artigo 1022º do Código Civil). A locação diz-se arrendamento quando versa sobre coisa imóvel (artigo 1023º do Código Civil).

O contrato de arrendamento é, assim, um contrato bilateral do qual resultam obrigações para o locador e para o locatário, obrigações estas ligadas por uma relação de sinalagma, ou seja, de corresponsabilidade, visto que locação é um contrato sinalagmático ou de bilateralidade perfeita.

Nos termos do artigo 1031º do Código Civil, são obrigações do locador assegurar ao locatário o gozo da coisa locada para os fins a que se destina, presumindo-se que a coisa foi entregue ao locatário em bom estado de manutenção quando não exista documento onde as partes tenham descrito o estado dela ao tempo da entrega. No dever genérico contemplado nesta norma destaca-se a obrigação específica do locador à prestação de proporcionar o gozo temporário da coisa para o fim a que se destina, adquirindo o arrendatário, em contrapartida, o direito à mesma prestação - de natureza obrigacional.

Ainda que o contrato não tenha carácter real, a concessão do gozo de um imóvel impõe ao senhorio, nos termos dos citados artigos 1031º e 1037º, n.º1 do Código Civil, além do mais, que este assegure ao arrendatário o gozo do prédio, não praticando actos que impeçam ou diminuam o gozo do mesmo. O direito do arrendatário é um direito pessoal de gozo, por oposição a direito real, mas apresenta algumas das características próprias dos direitos desta última categoria, como é o caso, por exemplo, da possibilidade de ser defendido pelos meios possessórios facultados ao possuidor nos artigos 1276º e seguintes do Código Civil.

Sendo uma posse em nome alheio, a posse do arrendatário é excepcionalmente tutelada pela lei, devendo a acção para sua defesa obedecer aos limites de acção análoga que tenha por objecto a defesa da posse correspondente ao direito de propriedade.

6.2. Resta apreciar o argumento defendido pela Ré, no sentido de que a tutela possessória não pode, no caso vertente, ser conferida ao Autor já que não está directamente em causa a coisa locada e uma vez que não ficou impedido de aceder aos locais, pois tem passagem para os arrumos por outra propriedade que também pertence à Ré, não estando impedido nem diminuído o gozo dos locais.

Sendo o direito do arrendatário um direito pessoal de gozo, é ainda manifesto que a tutela possessória conferida ao arrendatário está circunscrita aos

direitos emergentes do contrato, devendo limitar-se à protecção do objecto do contrato.

No caso em apreço, mostra-se provado que, em 1 de Agosto de 1965, G arrendou ao Autor duas arrecadações geminadas das moradias sitas na Rua Nossa Senhora de Fátima, ns. 5 e 7, contra o pagamento de uma renda mensal de 500\$00 (alínea A) da matéria de facto assente). Desde o início que o acesso a tais arrecadações era feito através de outra propriedade de G, pela Rua São Francisco Xavier, n.º 38 (alínea H) dos factos provados), por uma pequena passagem que lhe dá acesso através de um pequeno portão (alínea 1) dos factos provados). Em 1978 G construiu noutra propriedade, confinante com as arrecadações uma garagem com cerca de 18 m² e um armazém/oficina com cerca de 100 m² (alínea J) da matéria dos factos provados), tendo tal garagem sido arrendada ao Autor contra o pagamento mensal de cerca de 1.000\$00 e passando o A a ter dois *acessos para o "anexo"* e pelo caminho e pelo logradouro da garagem (alínea K) da matéria de facto assente).

Atentas as circunstâncias antes enunciadas, afigura-se manifesto que o Autor, por força do contrato de arrendamento relativo às duas referidas arrecadações geminadas, ficou investido na titularidade de um direito que lhe permitia usar ou fruir directamente, não só os referidos "anexos" como também a pequena passagem que lhes dá acesso através de um pequeno portão, sendo-lhe consentido afastar qualquer interferência, obstrução ou pretensão da Ré que impeça, perturbe ou ameace o respectivo exercício, isto independentemente de possuir outra passagem para os "anexos" através do logradouro que existe em frente à garagem e aos referidos anexos.

Com as obras levadas a efeito, a verdade é que o A. deixou de ter um acesso directo para o anexo, como sempre teve, sendo obrigado a entrar pelo quintal usado pelos herdeiros do senhorio G, com quem as relações são tensas. Já sucedeu, aliás, ter a Ré fechado o portão de acesso à garagem, como a testemunha João, que em tempos chegou a ser também arrendatário da Ré, explicou. Assim, o A. deixou de ter, como sempre teve, uma entrada independente, tudo isto causando incómodos e desconforto, sendo certo que foi alterado o uso e fruição acordados.

Nestes termos, deve concluir-se que o direito a usufruir da passagem e do portão está compreendido no âmbito do contrato de arrendamento em apreço, tendo o Autor direito a usufruir da mesma, como sempre usufruiu, até à data em que um dos interessados na herança e seu filho destruíram o muro e o portão de acesso à porta de entrada da casa do Autor, fazendo um pátio e construindo um muro junto à casa onde o Autor habita, impossibilitando-lhe o acesso como sempre o havia feito devendo, conseqüentemente, a Ré a reconhecer esse direito ao Autor, removendo os obstáculos que ali colocou,

recolocando o portão que ali sempre existiu, tal como se decidiu na sentença recorrida.

IV - DECISÃO

Termos em que se acorda em julgar improcedente a apelação confirmando-se a sentença recorrida.

Custas pela Recorrente

Lisboa, 15 de Novembro de 2007.

(Fátima Galante)

(Ferreira Lopes)

(Manuel Gonçalves)

1 - Acórdãos do STJ de 15ABR93 (CJ-STJ, 2/93, 62) e da RL de 2NOV95 (CJ, 5/95, 98). Cf., ainda, Amâncio Ferreira, *Manual dos recursos em Processo Civil*, 5ª ed., 2004, pg. 141.

2 - Cfr artigos 713º, nº 2,, 660º, nº 2, e 664º do CPC, acórdão do STJ de 11JAN2000 (BMJ, 493, 385) e Rodrigues Bastos, *Notas ao Código de Processo Civil*, III, 247

3 - Entre muitos, o Ac. RP de 19.9.2000, CJ, ano XXV, 4º-186. Ac. RC de 3/10/2002, tomo 4, pág. 27; Ac. RL de 21.4.2005 (Granja da Fonseca) ou de 21.04.2005 (Manuela Gomes), www.dgsi.pt.

4 - Vide Alberto dos Reis, *Código de Processo Civil Anotado*, IV, pags. 544 e segs.

5 - Antunes Varela, RLJ, ano 116º, págs. 314 e segs. e ano 117º, págs. 26 e segs. Vide também, Almeida e Costa, RLJ, ano 125º, págs. 214 e segs.

6 - Aragão Seia, *Arrendamento Urbano*, 7ª edição, revista e actualizada, pág. 198.

7 - Aragão Seia, *Arrendamento Urbano*, 7ª edição, revista e actualizada, pág. 200.

8 - CFR Ac. Rel. Coimbra de 10 de Abril de 2006, in CJ nº 188, tomo 1, pag 5 e Ac. Rel. Lisboa de 29 de Abril de 2004, in CJ, ano 2004, tomo 3, pag 113.

9 - A. Varela in R.L.J., Ano 128º-241; no mesmo sentido, vide Ac. do S.T.J. de 17 .11.94, in B.M.J. 441º- 284 e ss.

10 - Coutinho de Abreu, *Do abuso de direito*, 1983, pag. 55

11 - António Manuel da Rocha e Menezes Cordeiro; in *Da Boa Fé no Direito Civil*, pág. 837.

12 - Ac. STJ de 14.05.2003 , Relator Araújo de Barros, in www.dgsi.pt, Jurisprudência do STJ. No mesmo sentido vide entre outros o Ac. STJ de 02.07.96, Relator Fernando Fabião, in www.dgsi.pt/jstj.

- 13 - Acórdão da Relação de Coimbra, nº 340914 de 7 de Dezembro de 2004, referido in NRAU, anotado, edição Dislivro, 2006, pag 43.
- 14 - Aragão Seia, *Arrendamento Urbano*, 7ª edição, revista e actualizada, pág. 180
- 15 - Pais de Sousa, in “Anotações ao Regime do Arrendamento Urbano”, 6ª ed. pg. 217.
- 16 - Acção de Despejo. Obras sem Autorização do Senhorio. Exercício do Direito de Resolução, publicado em O Direito ano 120º I-II pp.217 e ss
- 17 - Capela de Sousa, CJ/1987, tomo 5, pág. 21.
- 18 - Menezes Cordeiro, O Direito, ano 120, págs. 234 a 235.
- 19 - Pais de Sousa, *Anotações ao RAU*”, 6.ª ed., pág. 207
- 20 - Henrique Mesquita, RLJ, ano 126, p. 280.
- 21 - Rabindranath Capeio de Sousa, *Colectânea de Jurisprudência*, ano XII , 1987, tomo 5, pag. 16
- 22 - Almeida Costa, in “Direito das Obrigações”, 9ª ed., pags 104-105