

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 5538/15.2T8PRT.P1

Relator: VIEIRA E CUNHA
Sessão: 27 Setembro 2016
Número: RP201609275538/15.2T8PRT.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

TRANSIÇÃO PARA O NRAU

PRESSUPOSTOS DA TRANSIÇÃO

Sumário

I - Não é concebível que a comunicação inicial do senhorio, de transição do contrato de arrendamento para o NRAU, prevista nos artºs 50ºss. NRAU para os arrendamentos de fim não habitacional, não faça alusão ao valor do locado, nos termos dos artºs 38ºss. CIMI, nem junte cópia da caderneta predial urbana, mesmo que o senhorio não pretenda a actualização da renda, pois a mudança de regime do contrato para o NRAU não prescinde da ponderação da fixação da renda, por parte do senhorio e do arrendatário, com base naqueles elementos.

II - Caso a renda praticada seja superior aos critérios legais da fixação da renda, previstos no artº 35º nº2 als. a) e b) ex vi artº 54º nº2 NRAU, e se venha a verificar a final total discordância entre senhorio e arrendatário quanto à renda a fixar, é concebível que o senhorio opte pela renda resultante do contrato inicial, mas, nesse caso, inviabilizando a transição do mesmo contrato para o NRAU.

Texto Integral

Rec. 5538/15.2T8PRT.P1.

Relator - Vieira e Cunha.

Adjuntos -Des. Maria Eiró e Des. João Proença Costa.

Decisão recorrida de 10/3/2016.

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto

Súmula do Processo

Recurso de apelação interposto na acção com processo comum nº5538/15.2T8PRT, da Instância Local Cível da Comarca do Porto.

Autor - B....

Ré/Apelante - C..., Ld^a.

Pedido

- a) Que seja declarado que é válida a iniciativa do A. para a transição do NRAU, nos termos do art. 50º da Lei 31/2012, de 14 de agosto.
- b) Que seja declarado que o contrato de arrendamento foi alterado quanto à sua duração que passou a ser de dois anos, com início em Fevereiro de 2013 e termo a 31 de Janeiro de 2015.
- c) Que seja declarado que esta alteração foi fixada mediante aceitação tácita da R., nos termos n.º 7 do art. 51º e n.º 6 e 7 do art. 31º do NRAU.
- d) Que seja decretada a cessação do contrato de arrendamento identificado em 1., por denúncia do senhorio válida e eficaz, nos termos da al. b) do art. 1097º do C.C.
- e) Que seja ordenado o despejo do locado, em virtude da cessação do contrato de arrendamento, operada a 31 de janeiro de 2015, devendo a R. entregar o locado desocupado, livre de pessoas e bens, nos termos do art. 1081º e art. 1087º do C.C. e art. 14º da Lei 6/2006, de 27 de fevereiro.

Tese do Autor

Por contrato de arrendamento anteriormente celebrado, o Autor é o legítimo proprietário de um prédio sito na Rua ... (Porto) a a Ré é a legítima arrendatária.

O contrato de arrendamento foi celebrado em 22/12/1970.

Por carta registada com aviso de recepção, de 12/11/2012, foram os arrendatários notificados para os efeitos do artº 30º Lei 31/2012 de 14/8, nos seguintes termos: *“Venho comunicar a iniciativa de transição para o Novo Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, com referência ao tipo de contrato. Assim, o contrato de arrendamento celebrado em 7 de dezembro de 1960 vigorará pelo prazo de dois anos, nos termos conjugados do art. 30º e seguintes do referido diploma e artigo 1094º do Código Civil, com a redação da citada Lei.”*

A Ré nada disse nos 30 dias subsequentes à notificação.

Mais tarde, a Ré fez enviar carta ao Autor, nos seguintes termos: *“(...) caso o arrendatário invoque e comprove uma das circunstâncias previstas na alínea a) do n.º 4 do art. 51º do NRAU, este só fica submetido aquele regime*

mediante acordo entre as partes, nos termos do artigo 54º do NRAU. O que a minha cliente não aceita. Para prova da alínea a) do citado artigo e por força do n.º 6 do mesmo inciso, junto protesto enviar informação fiscal da firma prometendo junta-la logo que possível a declaração, nos termos do NRAU, que de momento as Finanças não estão a atribuir comprovativo da micro entidade nem a passar documento comprovativo de haver sido requerida.”

Incumbia porém à arrendatária ter provado, em tempo, tratar-se de microentidade, para o que não necessitava de qualquer declaração das Finanças.

De resto, a Ré não se encontra a laborar, tendo cedido a terceiro a laboração do estabelecimento.

O A. fez notificar a R., por carta registada com aviso de receção, em 2 de setembro de 2014, para a R. ..., n.º ..., Porto, do seguinte: *“Venho por este meio comunicar-lhe, respeitando a antecedência prevista na lei (artigo 1097 n.º 1 al. b) do Código Civil, conforme redação dada pela Lei 31/2012, de 14 de Agosto 2012), que não pretendo renovar o contrato de arrendamento com termo certo pelo prazo de dois anos, que teve início em Fevereiro de 2013, relativo ao imóvel sito na*

Rua, Porto. Assim o contrato cessará em 31 de janeiro de 2015, conforme o que já tinha ficado expresso, na minha comunicação de 25 de janeiro de 2013, devendo V. Ex.a desocupar o locado nessa data, entregando-o livre de pessoas e bens.”

Tese da Ré

O contrato não transitou para o NRAU, mantendo a sua natureza vinculística. A carta do A. contendo a comunicação para transição do contrato para o NRAU foi datada e registada em 12 de Novembro de 2012, mas essa norma da Lei 31/2012 de 14 de Agosto, por força do disposto no nº 2 do artigo 65º, apenas entrou em vigor em 13 de Novembro de 2012, após se completarem 120 dias sobre a data da sua publicação.

Essa comunicação do A. também seria irrelevante por não conter o requisito exigido pela alínea a) do artigo 50º da Lei 6/2006 na redação da Lei 31/2012 de 14 de Agosto, pois, em nenhum ponto da comunicação se indica o valor patrimonial do arrendado constante da caderneta predial urbana.

As normas da Lei 31/2012 invocadas pelo A., pelo menos na interpretação que este lhes dá, violam direitos e princípios constitucionalmente protegidos, nomeadamente o princípio da igualdade perante a lei estatuído no nº 1 do artigo 13º do CRP, pois é intoleravelmente desequilibrada a solução legal de valorizar o silêncio do arrendatário – possivelmente mal esclarecido até face à radical alteração do regime de denúncia dos arrendamentos, impondo que este corresponda à aceitação de solução manifestamente prejudicial.

O Autor actua igualmente em abuso de direito.

Saneador-Sentença Recorrido

Na sentença proferida, a Mm^a Juiz “a quo” julgou a acção procedente por provada e, em consequência, declarou cessado, por oposição do senhorio à sua renovação, o contrato de arrendamento em apreço, condenando a Ré no despejo imediato do arrendado e na sua entrega ao Autor, livre de pessoas e de bens

Conclusões do Recurso de Apelação:

1- A carta enviada pelo A. à Ré para transição do contrato para o NRAU foi remetida em 12 de Novembro de 2012, data em que as disposições da Lei 31/2012 de 14 de Agosto que a que regulam ainda não tinham entrado em vigor, pois, por força do disposto no n.º 2 do artigo 65.º dessa lei, tais disposições apenas entraram em vigor em 13 de Novembro de 2012.

2- Porque na data em que foi enviada essa comunicação, o A, não tinha o direito de a fazer, ela não pode ter relevância jurídica. Por outro lado,

3- Dispõe o artigo 50.º da Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro, na redação da referida Lei 31/2012 de 14 de Agosto que a comunicação do senhorio (para transição do contrato para o NRAU a atualização da renda) deve indicar:

a) O valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos;

b) O valor do locado, avaliado nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI constante da caderneta predial urbana

c) Cópia da caderneta predial urbana. Ora,

4- A comunicação que o A. enviou à Ré com data de 12 de Novembro de 2012, não contém a indicação do valor patrimonial do arrendado e não é acompanhada de cópia da caderneta predial urbana.

5- Por isso, não cumpre os requisitos exigidos pelo transcrito artigo 50.º.

6- O que determina a ineficácia dessa comunicação do A..

7- E, sendo ineficaz, não tem a virtualidade de afetar a natureza do contrato e fundamentar a sua transição para o NRAU.

8- Consequentemente, o contrato de arrendamento em causa existente entre A. e R. mantém a sua natureza vinculística e não livremente denunciável, não podendo, por isso, o A. opor-se livremente à renovação desse contrato.

9- Pelo que, a comunicação que o A. faz à Ré por cartas, que lhe terá dirigido em 2 de Setembro e 16 de Outubro de 2014, carece de fundamento jurídico, já que ao contrato não são aplicáveis as normas dos artigos 1095.º e seguintes, ex-vi artigo 1110.º todos do C.C.

10- A mesma solução sempre se imporia pelo facto de as normas da Lei 31/2012, invocadas pelo A, na interpretação acolhida pela sentença de que se

discorda, violarem frontalmente direitos e princípios constitucionalmente protegidos.

11- Concretamente, os princípios da igualdade perante a lei estabelecida no nº 1 do artigo 13º da CRP e os princípios da confiança legítima e da proporcionalidade próprios do Estado de Direito, acolhidos nos artigos 2º e 18º nº 2 da CRP.

12- Pois, uma alteração tão radical dos princípios e fundamentos que durante muitas dezenas de anos e vidas de várias gerações enquadravam e definiam a relação de arrendamento, não pode ser validade por silêncio resultante de má informação ou inadequado esclarecimento, pois afeta de forma radical as expectativas legitimamente fundadas na prática de vida de diversas gerações.

13- E se se entender que não - no que se não concede -, também a pretensão do A. não poderia proceder por constituir manifesto abuso de direito e, portanto, violar o disposto no artigo 334º do Código Civil.

14- Pois, como está demonstrado, o A. bem sabia que a Ré não pode querer ou conscientemente aceitar que, sem qualquer contrapartida, o contrato que era “eterno” passasse a ter duração efetiva de 2 anos (livremente denunciável), quando lhe assistia o direito potestativo de, pelo menos, beneficiar de cinco anos de duração efetiva desse contrato.

15- E é seguro que a Ré não podia querer nem aceitar isso, pois no próprio dizer do A., este sabia que a Ré cedera o estabelecimento que possui no locado por um prazo que ultrapassava em muito aqueles 2 anos.

16- Ao decidir como decidiu, a sentença recorrida violou, nomeadamente, as normas legais e constitucionais citadas.

Por contra-alegações, o Autor/Apelado sustenta a confirmação do decidido.

Factos Apurados

1. Através de escritura pública, outorgada em 7/12/1970, D... deu de arrendamento a “E..., Lda.”, o ... com o número ... do prédio situado na Rua ..., número ... e ... da freguesia de ..., Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número cinquenta três mil duzentos e sessenta, a folhas cento e trinta verso, do Livro B- cento e cinquenta e inscrito na matriz sob o artigo cinco mil seiscentos e dezoito, destinado ao comércio de bananas e outras frutas, ou quaisquer outros artigos, inclusive artigos afins de mercearia (cfr. doc. junto a fls. 10 e 11, aqui dado por inteiramente reproduzido).

2. A 2 de fevereiro de 1989, a firma “E..., Lda.” Trespasou a F..., casada com G..., o estabelecimento comercial, instalado no referido imóvel (cfr. doc. de fls. 12 a 15, aqui tido por inteiramente reproduzido).

3. A 12 de abril de 1990, F... e marido, G..., trespassaram o seu

estabelecimento comercial de frutas à sociedade “C..., Lda.”, sendo aqueles legais representantes desta (cfr. doc. junto a fls. 14 vº a 17, que aqui se considera por integralmente reproduzido).

4. A 26 de setembro de 1976, D... e esposa H... doaram ao A. o prédio que se compõe de casa de ..., lojas e quatro andares, com pátio e mais pertenças, sito na Rua ..., com os números ... e a ..., da cidade do Porto, descrito na Conservatória no livro-B cento e cinquenta, a folhas 136 verso, sob o número 53256, e inscrito na matriz urbana da freguesia de ..., sob o artigo 5618, tendo reservado para si usufruto vitalício do prédio doado. (cfr. fls. 17 vº a 22 vº).

5. Os doadores, D... e esposa H... faleceram, ele em 13.6.1979 e ela a 8.9.1991.

6. Atualmente a renda paga é de €283,72 (cfr. doc. junto a fls. 23, aqui dado por inteiramente reproduzido).

7. *Por carta registada com aviso de receção, datada de 12 de novembro de 2012, rececionada pela Ré a 15/11/2012, esta foi notificada na R. ..., n.º ..., Porto, para os efeitos do art. 30º da Lei 31/2012, de 14 de agosto, nos seguintes termos: “...Venho comunicar a iniciativa de transição para o Novo Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, com referência ao tipo de contrato. Assim, o contrato de arrendamento celebrado em 07 de dezembro de 1960 vigorará pelo prazo de dois anos, nos termos conjugados do art. 30º e seguintes do referido diploma e artigo 1094º do Código Civil, com a redação da citada Lei. O novo regime jurídico, com a alteração proposta, produzirá os seus efeitos a partir do 1º dia do 2º mês seguinte ao da receção da resposta”* (cfr. doc. junto a fls. 25 rosto e vº, aqui dado por inteiramente reproduzido).

8. *Por carta registada a 3 de janeiro de 2013, a R. respondeu ao A., nos seguintes termos: “Na sequência da carta enviada, à minha cliente D. I..., aos 12 de novembro de 2012, só agora respondida por falta de obtenção da declaração das Finanças como comprovará se for caso disso, e tendo em conta a pretensão única de converter o contrato pelo prazo de 2 anos, vimos afirmar que tal pretensão é não admissível. Já que, caso o arrendatário invoque e comprove uma das circunstâncias previstas na alínea a) do n.º 4 do art. 51º do NRAU, este só fica submetido aquele regime mediante acordo entre as partes, nos termos do artigo 54º do NRAU.O que a minha cliente não aceita. Para prova da alínea a) do citado artigo e por força do n.º 6 do mesmo inciso, junto protesto enviar informação fiscal da firma prometendo junta-la logo que possível a declaração, nos termos do NRAU, que de momento as Finanças não estão a atribuir comprovativo da micro entidade nem a passar documento comprovativo de haver sido requerida.”* (cfr. doc. junto a fls. 26, aqui dado por inteiramente reproduzido).

9. Em resposta àquela missiva, o A. remeteu à Ré, *uma carta de 25 de janeiro de 2013*, com seguinte teor: “...Uma vez que não juntou a devida documentação, como lhe competia, manter-se-á o teor daquela comunicação de 12 de novembro de 2012. Ou seja, verifica-se a transição para o NRAU aprovado pela Lei 31/2012, de 14 de agosto, cujo contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de 2 (dois) anos, com início em Fevereiro/2013 e termo em Janeiro/2015” (cfr. doc. junto a fls. 27, aqui dado por inteiramente reproduzido).

10. Por carta datada de 15 de março de 2013, a R. respondeu ao A. nos seguintes termos: “...Como expliquei aos 3 de janeiro do corrente ano, desde que se invoque uma exceção do nº 4 e nº 5 do art. 51 do NRAU a pretensão em converter o contrato por prazo certo está gorada.”

“As entidades da Autoridade Tributária ignorarem como declarar o que é uma microempresa” (cfr. doc. junto a fls. 28 vº, aqui dado por inteiramente reproduzida).

Primeiro, e como é sabido, o disposto na al. a) do n.º 4 do art. 51º será aplicável a microentidade, não “micro-empresa”.

11. Até à data da propositura da ação, a R. nunca juntou qualquer comprovativo de que se trata de uma microentidade.

12. A R. cedeu a terceiro a exploração do estabelecimento comercial sito na Rua ... n.º ..., nesta comarca, com início a 1 de novembro de 2010 e terminus a 31 de outubro de 2022, o qual exerce a sua atividade de modo autónomo e distinto da R.(cfr. doc. junto a fls. 31 e 32, aqui dado por inteiramente reproduzido).

13. O A. fez notificar a R., por carta registada com aviso de receção, em 2 de setembro de 2014, para a R. ..., n.º ..., Porto, do seguinte: “Venho por este meio comunicar-lhe, respeitando a antecedência prevista na lei (artigo 1097 n.º 1 al. b) do Código Civil, conforme redação dada pela Lei 31/2012, de 14 de Agosto 2012), que não pretendo renovar o contrato de arrendamento com termo certo pelo prazo de dois anos, que teve início em Fevereiro de 2013, relativo ao imóvel sito na Rua, Porto. Assim o contrato cessará em 31 de janeiro de 2015, conforme o que já tinha ficado expresso, na minha comunicação de 25 de janeiro de 2013, devendo V. Ex.a desocupar o locado nessa data, entregando-o livre de pessoas e bens.” (cfr. doc. de fls. 34 e 35, aqui dado por inteiramente reproduzido).

14. A R. não procedeu ao levantamento do expediente (cfr. fls. 35 e 36).

15. Por isso, a 16 de outubro de 2014, foi remetido segunda via da mesma missiva, que também não foi reclamada pela R.

16. A sede da R. é a mesma desde a sua constituição.

17. A R. nunca comunicou ao A. a alteração do seu endereço, nos termos do

n.º 5 do art. 9º da Lei 31/2012.

Fundamentos

A pretensão da Apelante pode resumir-se ainda ao questionar das seguintes questões:

- saber se a carta remetida pelo Autor à Ré, relativa à transição do contrato para o NRAU, se fez valer de normas que, à data do envio da dita carta, ainda não tinham entrado em vigor, nos termos do disposto no **artº 65º nº2** Lei nº 31/2012 de 14/8;
- saber se essa comunicação não fazia alusão aos itens obrigatórios previstos no **artº 50º** NRAU, pelo que se deve considerar ineficaz, face à Ré;
- saber se as normas invocadas e constantes do NRAU são inconstitucionais, na interpretação que lhes foi dada, por violação do princípio da igualdade;
- saber se o Autor age em abuso de direito.

Vejam os de seguida.

I

Em primeiro lugar, a questão da extemporaneidade da remessa da comunicação relativa ao disposto no **artº 50º** NRAU, na redacção da Lei nº31/2012 de 14/8.

Nos termos do **artº 15º** do citado diploma (Lei nº31/2012), não há dúvida de que a norma em causa entrava em vigor 90 dias após a publicação da lei, ocorrida, como referido, em 14 de Agosto de 2012.

Ora, tendo em conta que, na contagem do prazo se não inclui o dia em que o mesmo começa a correr (**artºs 296º e 279º al.b**) CCiv), chegamos à conclusão de que, efectivamente, os 90 dias previstos na lei se completaram, e a lei entrou de vigorar, em 12/11/2014, tal como vinha já referido na douta sentença recorrida.

Sendo assim, a comunicação datada de 12/11/2012 foi efectuada no primeiro dia de vigência da lei, portanto, em suma, já na vigência da dita lei, sem que se coloque a questão da (eventual) extemporaneidade do comunicado na carta em questão.

II

Vejam agora a questão de saber se a comunicação do senhorio não fazia alusão aos itens obrigatórios previstos no **artº 50º** NRAU, e respectivas consequências.

Constata-se, de acordo com o facto provado mencionado em 7, que a comunicação do senhorio, na realidade, não fez alusão ao valor do locado, avaliado nos termos dos **artºs 38ºss**. CIMI, constante da caderneta predial urbana, nem juntou cópia desta última - injuntivamente, tal comunicação decorria para o senhorio do disposto no **artº 50º** NRAU, aplicável aos

arrendamentos para fim não habitacional.

A douta sentença recorrida entende que tal especificação apenas seria de exigir do senhorio caso este pretendesse a actualização da renda, nos termos da disposição legal citada, e não apenas, como se verificou no caso, uma simples transição para o NRAU, não cabendo actualização de renda, por opção do senhorio.

Uma coisa seria, portanto, a actualização da renda; outra coisa, porém, seria a transição para o NRAU, que apenas teria a ver com o tipo e a duração do contrato.

Não parece porém que esta distinção tenha cabimento, salvo o merecido e devido respeito - a fixação da renda por acordo prévio das partes, resultando de um contrato de arrendamento não submetido ao NRAU, por anterior designadamente até ao D-L nº257/95 de 30/9, que passou a prever para os contratos de arrendamento urbano para o exercício do comércio, a faculdade "por prazo certo", ou "com duração limitada", teve certamente actualizações ordinárias, como decorrentes e permitidas a partir do disposto no D-L nº330/81 de 4/12, resultando assim um balanço e um equilíbrio entre o vinculismo anterior do contrato e a possibilidade de aumento anual ordinário da renda.

Não cabendo a actualização extraordinária da renda prevista pelo NRAU, e não optando o senhorio, seja pela denúncia do contrato, seja pela actualização da renda, nos termos do artº 33º nº5 NRAU, diz a doutrina que o "processo de transição para o NRAU" se torna ineficaz, mantendo-se o contrato em vigor como se nada tivesse sucedido", sem prejuízo de o senhorio poder reiniciar o processo - assim, **Dr. Francisco Castro Fraga**, *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas* (coord. Prof. Menezes Cordeiro), pg. 496.

Existe assim uma correlação, que a doutrina citada divisa, entre prazo do contrato e aumento extraordinário da renda - não cabendo esta, não cabe o primeiro.

Cumprе salientar aliás que o valor do imóvel, para efeitos de tributação, tem inúmeros reflexos em toda a economia da transição do contrato para o NRAU:

- o arrendatário pode aceitar ou opor-se ao valor da renda;
- o mesmo arrendatário pode propor um novo valor para a renda (**artº 51º nº3** NRAU);
- permite-se a denúncia do contrato, no prazo de dois meses, pelo arrendatário (**artºs 53º e 34º** NRAU);
- é permitida a denúncia do contrato pelo senhorio, com base, entre outros, nos valores das rendas propostas por senhorio e arrendatário (**artºs 52º e 33º nº5 al.a**) NRAU);
- permite-se que a renda seja "actualizada", isto é "aumentada", de acordo

com os critérios do **artº 35º nº2 als.a)** e **b)**, considerando-se o contrato celebrado pelo prazo certo de 5 anos - **artº 33º nº5 al.b)** - *ex vi* **artº 54º nºs 1 e 2** NRAU;

- só depois do decurso desse prazo o contrato se considera transitado para o NRAU, resultando a renda da aplicação do critério legal supletivo - **artº 54º nº6**.

Dir-se-á porém que o senhorio, no caso concreto, prescindia das faculdades da lei, relativas a alteração da renda, até porque, em concreto, quer o senhorio quer o arrendatário possuíam uma vinculação prévia e que superava a vinculação legal - a renda que vigorava por força do contrato de arrendamento celebrado (€ 283,72).

Todavia *quod erat demonstrandum* dizer que a renda convencionada supera a renda que os critérios legais estabelecem pressupõe sempre que se possa calcular esta última designadamente por apelo ao disposto nos **artºs 52º, 54º, 33º e 35º** NRAU.

E essa prova carecia de ser efectuada a partir da comunicação do senhorio a que alude, no caso, o **artº 50º** NRAU.

A consequência da falta de requisitos materiais da comunicação inicial do senhorio é a ineficácia da comunicação: tudo se passará como se ela não tivesse sido feita e/ou comunicada pelo senhorio - cf. **Dr. Francisco Castro Fraga**, *op. cit.*, pg. 484.

Na linha da presente fundamentação, *mutatis mutandis*, veja-se o recorrido no **Ac.R.E. 25/6/2015 Col.III/271**, relatado pelo Desemb. Mário Mendes Serrano.

Todas as demais consequências, designadamente aquelas que o Autor senhorio pretende retirar de um contrato de arrendamento com prazo certo em vigor entre as partes, e cuja denúncia pretendeu actuar na presente acção, estão assim destinadas a ser inconsideradas, bem como o pedido formulado na acção que redundou na condenação proferida em 1ª instância.

Fica prejudicada a apreciação dos demais itens recursórios.

Para resumir a fundamentação:

I - Não é concebível que a comunicação inicial do senhorio, de transição do contrato de arrendamento para o NRAU, prevista nos **artºs 50ºss.** NRAU para os arrendamentos de fim não habitacional, não faça alusão ao valor do locado, nos termos dos **artºs 38ºss.** CIMI, nem junte cópia da caderneta predial urbana, mesmo que o senhorio não pretenda a actualização da renda, pois a mudança de regime do contrato para o NRAU não prescinde da ponderação da fixação da renda, por parte do senhorio e do arrendatário, com base naqueles elementos.

II - Caso a renda praticada seja superior aos critérios legais da fixação da renda, previstos no **artº 35º nº2 als. a) e b)** *ex vi* **artº 54º nº2** NRAU, e se venha a verificar a final total discordância entre senhorio e arrendatário quanto à renda a fixar, é concebível que o senhorio opte pela renda resultante do contrato inicial, mas, nesse caso, inviabilizando a transição do mesmo contrato para o NRAU.

Dispositivo (artº 202º nº1 CRP):

Na procedência do recurso de apelação interposto pela Ré, revoga-se a dita sentença recorrida e, em conformidade, absolve-se a Ré do pedido.

Custas pelo Autor/Apelado.

Porto, 27/IX/2016

Vieira e Cunha

Maria Eiró

João Proença