

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
2462/19.3YLPRT.L1-8	18 de março de 2021	Teresa Sandiães

DESCRITORES

Procedimento especial de despejo > Arrendamento > Prazo do contrato > Duração indeterminada > Oposição à renovação

SUMÁRIO

- A cláusula do contrato de arrendamento para fim não habitacional estipula o prazo do contrato, enquanto elemento necessário secundário (artº 8º, nº 2, al. g) do RAU), mas não a sua duração limitada (artº 98º do NRAU), pois que nenhuma referência inequívoca lhe é feita.
- O referido prazo de um ano, prorrogável por iguais e sucessivos períodos, é o procedimento normal nos contratos de duração indeterminada, os quais implicam a renovação automática e ilimitada do vínculo contratual, sendo incompatível com o regime de duração efetiva e da respetiva cláusula não decorre a inequívocidade exigida pelos arts 98º/1 e 117º/1 do RAU.
- Estando em causa um contrato de duração indeterminada, a carta enviada pelos senhorios à arrendatária, onde se comunica a oposição à renovação do contrato, é ilegal, não produzindo os efeitos visados enquanto declaração unilateral de oposição à renovação do contrato, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 1097.º, n.º 1, ex vi do artº 1110º, nº 1 do Código Civil.
- Tal comunicação também não pode valer enquanto denúncia, desde logo, porque não respeitou o prazo de pré-aviso, à data de 2 anos, sendo ineficaz, o que inviabiliza a pretensão no decretamento do despejo.

TEXTO INTEGRAL

Acordam os Juízes da 8ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa

M.L. e J.C. requereram procedimento especial de despejo contra F., Lda., com fundamento na cessação por oposição à renovação pelo senhorio do contrato de arrendamento celebrado sobre o imóvel sito na Rua Y, nº x, 5º andar.

A R. deduziu oposição alegando, em síntese, que o contrato de arrendamento foi celebrado em 12 de maio

de 2000, tratando-se de um contrato de arrendamento de duração indeterminada, sendo inadmissível a oposição à renovação pelo senhorio neste tipo de contratos.

Conclui pela improcedência do pedido.

Os AA. responderam pugnando pela improcedência da oposição.

Por decisão de 14/12/2020 foi decretado o despejo do prédio sito na Rua Y, nº x, 5º andar.

A R. interpôs recurso desta decisão, terminando a sua alegação com as seguintes conclusões, que aqui se reproduzem:

1. O contrato de arrendamento dos autos é de duração indeterminada e, por isso, não há lugar à aplicação do instituto da “oposição à renovação do contrato” como modo de cessação do mesmo.
2. Na realidade, e como consta do contrato de arrendamento dos autos o mesmo foi celebrado pelo prazo de um ano, renovável por iguais períodos, tendo tido o seu início no dia 01 de maio de 2000 (Cf. Cláusula primeira), sendo esta a única cláusula do contrato de arrendamento celebrado entre senhoria e inquilina, respeitante à duração do contrato.
3. O contrato dos autos foi celebrado na vigência do RAU (e do subsequente Decreto-Lei nº 257/95), sendo-lhe aplicável o disposto nos artigos 117º a 120º do mesmo diploma legal.
4. A Recorrente e a já falecida Maria C., mãe dos Recorridos, estabeleceram um prazo para a duração do contrato dos autos - de um ano -, inferior ao mínimo legal para os contratos de duração limitada - então de cinco anos -, quando este último prazo de duração era imperativo para arrendamentos para comércio, indústria, profissão liberal ou outros fins lícitos - por força da aplicação do número 2 do artigo 82º da RAU conjugado com o disposto nos números 1 e 2 do artigo 117º do mesmo diploma -, não podendo ser afastado, na altura, por vontade das partes.
5. Nas circunstâncias dos autos não é inequívoco - como impõe o artigo 117º, nº 1 do RAU -, que as partes quiseram vincular-se por um contrato de duração limitada.
6. Mesmo que fosse possível, que não era, a fixação de um prazo inicial de duração inferior a cinco anos, não consta do contrato qualquer expressão, ou sequer, palavra, donde se possa concluir, que as partes quiseram celebrar um contrato de arrendamento de duração efetiva, nos termos dos anteriormente citados artigos do RAU.
7. A mera fixação de um prazo não é suficiente para se concluir pela existência de uma cláusula inequívoca de duração efetiva do arrendamento uma vez que, nos termos do que então se dispunha no artigo 8º, nº 2, alínea g) do RAU, o contrato de arrendamento devia mencionar o prazo, sob pena de prevalecer o prazo supletivo previsto no artigo 10º do mesmo diploma.
8. É que, o contrato de arrendamento dos autos, ao caso de duração indeterminada, aquando da sua celebração, teria sempre de ter um prazo de duração nele aposto, por força das disposições legais anteriormente referidas.
9. Pelo que, não pode servir de argumento para se considerar um contrato de arrendamento como sendo de duração limitada, o simples facto de as partes lhe terem atribuído, sem mais qualquer outra referência, uma duração de um ano, a qual se mostra incompatível com o regime de duração efetiva e não permite afirmar a existência da inequívocidade exigida pelos artigos 98º, nº1 e 117º, nº 1 do RAU.
10. Estipular um prazo de um ano resulta ambíguo relativamente ao carácter limitado ou ilimitado da

duração, não servindo a expressão “renovável por iguais períodos”, também ela ambígua, para afastar a referida ambiguidade.

11. Da conjugação do disposto nos números 1 e 2 do artigo 117º do RAU, resulta inequívoca a aplicação, no caso dos autos, com as necessárias adaptações, do regime dos artigos 98.º a 101.º do RAU.

12. Mais concretamente, do disposto no referido artigo 98º, nº 2, que estipula que o prazo para a duração efetiva dos arrendamentos não pode ser inferior a cinco anos.

13. O que significa que, o tribunal recorrido, ao não considerar o disposto nos artigos 117º, números 1 e 2 e 98º nos termos referidos, ou seja, ao não considerar aplicável ao arrendamento dos autos (comercial) a obrigatoriedade, mínima, do prazo de cinco anos para a celebração de contratos de duração limitada deste tipo - cujo prazo de duração efetiva, podia, na ótica do Tribunal Recorrido, ser até inferior a cinco anos -, fez uma incorreta interpretação e aplicação da lei aos factos, violando o disposto nos mesmos.

14. Para se aquilatar da possibilidade de estarmos perante um eventual contrato de duração limitada, como pretendem os recorridos, seria necessário apurar-se, com vista à obtenção de tal desiderato, a vontade conjetural das partes nestas circunstâncias no momento da celebração do contrato, ao caso, em 12 de maio de 2000.

15. Ora, a este propósito nada foi apurado em tribunal, não foi ouvida uma única testemunha. Não se apurou a vontade das partes, ou seja, se a senhoria na data da celebração do contrato de arrendamento queria efetivamente um contrato de duração limitada, se deu conhecimento desse facto ao representante da arrendatária e se esta aceitou, desconhecendo-se assim a vontade subjetiva comum das partes, sendo, para efeitos probatórios, as declarações de parte do Requerente M.C. insuficientes, só por si, desacompanhadas de outras provas, para as sustentar, como acontece no caso em apreço.

16. Ademais, revelador de que não se pretendeu a celebração de um contrato de duração limitada, restringida a apenas um ano, eventualmente prorrogável por idênticos períodos, é também o facto de se ter permitido que o escritório arrendado à inquilina, a ora Requerida, se destinasse também a escritório relacionado com atividade comercial e à instalação da sede de qualquer outra sociedade que se insira no mesmo grupo de empresas a que pertença a inquilina, como se alcança da Cláusula 2ª do contrato de arrendamento.

17. Cláusula 2ª que permitiu a ocupação do locado por outras sociedades, aí se incluindo sociedades constituídas ou a constituir, o que é sintomático - até porque geralmente a duração das sociedades verifica-se por tempo indeterminado (artigo 15º do CSC) -, de que as partes projetaram e conceberam um contrato de arrendamento para vigorar por prazo incerto, sem extensão de prazo determinada, situação contratual que só por si também afasta qualquer entendimento no sentido de se poder considerar estar-se na presença de contrato de duração limitada.

18. Nestas circunstâncias, qualquer cidadão médio, colocado nas circunstâncias do caso concreto, apenas interpretaria a cláusula primeira do contrato de arrendamento dos autos no sentido literal que ela evidencia, ou seja, de que as partes estabeleceram um prazo inicial de um ano e a possibilidade de prorrogação de tal prazo por períodos iguais e sucessivos.

19. Mas daí não poderia concluir o intérprete, considerando até que qualquer contrato tem de ter forçosamente um prazo, que as partes ao fixarem o prazo do contrato dos autos, o quiseram restringir,

limitar a um determinado período, dado até a possibilidade de prorrogação sucessiva do referido prazo e as circunstâncias invocadas na cláusula segunda do mesmo.

20. Pelo que, também nesta parte, o tribunal recorrido não fez uma interpretação correta do disposto no artigo 326º do Código Civil, violando assim o disposto no mesmo.

21. Não sendo possível à luz da teoria da impressão do destinatário, consagrada no artigo 326º do Código Civil, inferir pela existência de uma inequívoca cláusula de duração efetiva do arrendamento, haverá que qualificar o contrato de arrendamento dos autos, como um contrato vinculístico, para fins não habitacionais por tempo indeterminado (antes considerado “sem duração limitada”).

22. Contrato que transitou para o NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano), nos termos do disposto no artigo 26º da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, sendo regido pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada, por força da aplicação do disposto no nº 4 daquele normativo - e não, como erradamente refere o tribunal recorrido ao considerar aplicável no caso em apreço o nº 3 do artigo 26º do referido diploma legal, no pressuposto errado de estarmos, que não estamos, perante um contrato de arrendamento não habitacional de duração limitada - no âmbito das quais e por força da aplicação conjugada do disposto nos artigos 1101º, 1110º, número 1 e 1110º - A, número 1, todos do Código Civil, o locador apenas poderá extinguir o contrato por ato de vontade unilateral mediante denúncia, nos casos previstos nas alíneas b) e c) do artigo 1101.º, não o podendo fazer por meio de dedução de oposição à renovação.

23. Com efeito, a comunicação de oposição à renovação do contrato de arrendamento dos autos efetuada pelos Autores/Recorridos, é ilegal e não pode produzir qualquer efeito como modo de cessação do referido contrato, que deve por isso manter-se em vigor.

24. Fez pois o Tribunal Recorrido incorreta interpretação e aplicação da lei aos factos, violando, entre outros, o disposto nos artigos 8º, nº 2, alínea g), 10º, 98º a 100º e 117º do RAU, artigo 236º, nº1 do Código Civil e artigo 26º números 1 e 3 da Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, na versão que lhe foi dada pela Lei n.º 79/2014, de 19/12.

Termos em que,

Deve ser dado provimento ao presente recurso, revogando-se a douta sentença recorrida, substituindo-se a mesma por outra que, acolhendo as razões da ora recorrente, decida pela existência de um contrato de arrendamento para fins não habitacionais, sem duração limitada, ou seja, de duração indeterminada, julgando improcedente o pedido de despejo, com a conseqüente absolvição da Recorrente arrendatária do mesmo, mantendo-se em vigor o contrato de arrendamento dos autos, com as legais conseqüências.”

Os apelados apresentaram contra-alegações, terminando com as seguintes conclusões:

“I. No dia 12 de Maio de 2000, por meio de escritura pública outorgada no 12º Cartório Notarial de Lisboa, a Ré/Recorrente celebrou com a Mãe dos Autores, anterior proprietária, um contrato de arrendamento para fins não habitacionais, relativo ao prédio da Rua Y, nº x, 5º andar, pelo prazo de um ano, renovável por iguais períodos com início dos efeitos ao dia 1 de Maio de 2000.

II. O locado destina-se a escritório para o exercício da actividade que constitui o objecto social da sociedade arrendatária e à instalação da sua sede social, bem como, escritório relacionado com a actividade comercial e à instalação da sede de qualquer empresa que se insira no grupo de empresas a

que pertence a sociedade arrendatária.

III. Os Autores/Recorridos consideram que o contrato em questão não configura um contrato de arrendamento de duração indeterminada uma vez que resulta claramente do mesmo que as partes pretenderam submeter o arrendamento não habitacional a um prazo certo de um ano, renovável por iguais períodos, e que o facto das renovações serem sucessivas não transforma o contrato dos autos em contrato vinculístico.

IV. Resulta claramente da escritura de arrendamento celebrada no 12º Cartório Notarial de Lisboa e que configura o contrato de arrendamento, no seu artigo 1º, que as partes pretenderam submeter o arrendamento não habitacional a um prazo certo de um ano, renovável por iguais períodos, tendo as partes fixado no texto do contrato sub iudice que o mesmo era "... feito pelo prazo de 1 ano...", conforme artigo 1.º do mesmo, resultando inequívoco do sentido de tal expressão que foi fixado um prazo de duração efectiva do contrato, sendo por isso este um contrato de duração limitada.

V. Com o devido respeito, este é o único entendimento do referido artigo do contrato que é conforme às regras de interpretação dos negócios jurídicos, no cumprimento do princípio da impressão do declaratório ou da normalidade do discurso decorrente do artigo 236.º, n.º 1 do Código Civil, já que analisando o disposto no artigo 117.º do RAU em conjunto com o artigo 1º do contrato celebrado entre as partes, qualquer cidadão médio, tanto no momento da celebração do contrato em questão como na presente data, interpretaria a mencionada cláusula no sentido de o contrato dos autos ter uma duração limitada.

VI. Tal como defendido pelo Supremo Tribunal de Justiça no seu Acórdão de 20 de Janeiro de 2010, " Com efeito, está fora de dúvida que, como doutamente se deixou explanado no referido aresto deste Supremo Tribunal, o artº 236º, nº 1 do Código Civil determina o modo como deve ser interpretado o sentido da declaração, estabelecendo o princípio da impressão do declaratório ou da normalidade do discurso, segundo o qual, a declaração vale com o sentido que o comum dos cidadãos lhe daria, se colocado na situação concreta do declaratório, pelo que in casu qualquer cidadão médio interpretaria a dita cláusula no sentido que os referidos contratos tinham uma duração limitada."

VII. É importante referir que o facto de as renovações serem sucessivas não transforma o contrato em questão em contrato vinculístico por tempo indeterminado, pois consta expressamente da escritura de arrendamento que se tratam efectivamente de períodos de renovação e não de uma prorrogação do contrato por tempo indeterminado.

VIII. A referida transformação nunca poderia resultar do facto da denúncia pelo senhorio estar restrita aos casos previstos na lei de 2000, pois resulta do próprio artigo 118º do RAU que a fixação de um prazo de denúncia para o senhorio era uma faculdade que a lei atribuía às partes e não um requisito obrigatório do contrato de arrendamento não habitacional com prazo certo.

IX. Ao contrário do defendido pela Ré/Recorrente, a conclusão que pode ser formulada da articulação e ponderação, também relacionada com o caso concreto, das normas do RAU relevantes, é que, e tal como entendido pelo Tribunal da Relação de Lisboa, no seu Acórdão de 17 de Junho de 2010, "... enquanto o contrato de arrendamento habitacional de duração limitada no âmbito do RAU tinha que ter um prazo de duração efectiva, no mínimo, de 5 anos, tal exigência não se verificava, sequer, relativamente aos arrendamentos urbanos para comércio ou indústria, cujo prazo de duração efectiva podia até ser inferior a

5 anos.”

X. A Ré/Recorrente sempre aceitou durante quase 19 anos que eram essas a duração inicial e periodicidade das renovações do contrato de arrendamento nunca tendo manifestado qualquer oposição ao mesmo, algo que apenas sucede neste momento.

XI. O contrato em questão é uma escritura pública celebrada no 12º Cartório Notarial de Lisboa perante o Notário competente que atestou da legalidade da mesma perante as partes e terceiros, tal como é um dos deveres legais da sua profissão, ao apor o seu selo à vontade das partes e celebrar a escritura que documenta o vínculo efectivamente pretendido e não aquele que a Ré/Recorrente pretende agora afirmar que existe.

XII. Atente-se nas Declarações de Parte prestadas pelo Autor/Recorrido M.C. em sede de Audiência de Julgamento, mediante as quais afirmou perante o Tribunal a quo que a sua mãe, Maria C., tinha um contrato tipo que era sempre realizado por um ano e renovável por períodos de um ano e que esta explicava a sua pretensão aos arrendatários e/ou potenciais arrendatários, nunca pretendendo que as relações de arrendamento pudessem eternizar-se, e que os Autores/Recorridos auxiliavam a Mãe nestes assuntos.

XIII. O Autor/Recorrido M.C. prestou as suas declarações de forma convincente e isenta levando a que tais declarações tivessem sido consideradas na motivação do Tribunal a quo para a decisão que proferiu, havendo sempre que ter em conta, nestas situações, o princípio da imediação e da oralidade.

XIV. A Mãe dos Autores/Recorridos já faleceu e o dono das quotas à data da celebração do contrato também já não é o detentor das mesmas à data da comunicação de oposição à renovação bem como na presente data, o que significa que o(s) único(s) que podem atestar na presente data e à data da Audiência de Julgamento, sobre a real vontade das partes aquando da celebração do contrato dos autos são os Autores/Recorridos tendo-o feito por intermédio do Autor/Recorrido M.C., os quais auxiliavam a Mãe no seu papel de senhoria.

XV. Após a sua entrada em vigor, o contrato em questão transitou por via legal para o regime do NRAU, vide artigo 26º, devendo o contrato de arrendamento em questão ser analisado, também no que toca à sua caducidade, à luz do próprio NRAU e das normas vigentes tanto no referido diploma como no Código Civil, não podendo a partir desse momento ser balizado pelos critérios do RAU ou pelas normas então vigentes à data da celebração do contrato pois tal levaria à constante aplicação de dois regimes jurídicos à mesma situação.

XVI. O caso em apreço, no entendimento dos Autores/Recorridos, não se encontra abrangido pelas excepções previstas no nº 4 do artigo 26º do NRAU, na redacção vigente à data da comunicação de oposição à renovação - por se tratar de um contrato ao qual as partes sempre quiseram e aceitaram durante quase 19 anos atribuir um prazo certo de um ano com renovações por iguais períodos de um ano.

XVII. A partir do momento em que a transição do contrato de arrendamento é operada, e estando o contrato por via de imposição legal já adstrito às normas jurídicas em vigor à data da comunicação de oposição à renovação e não balizado pelos critérios do RAU, consequentemente, é-lhe aplicável o artigo 1110º do Código Civil que prevê que as regras relativas a duração, denúncia e oposição à renovação são livremente fixadas pelas partes, sendo aplicáveis as regras previstas para o regime habitacional na falta de

estipulação.

XVIII. O prazo e os períodos de renovação já haviam sido fixados pelas partes, seguindo a oposição à renovação, por via do referido artigo 1110º do Código Civil, o regime legal previsto para os contratos habitacionais consagrado no artigo 1097º do Código Civil, na redacção vigente à data da comunicação de oposição à renovação.

XIX. O NRAU determinou a extinção do vinculismo arrendatício, entendendo os Autores/Recorridos que, nesse pressuposto e com base no regime do NRAU, este não poderá ser invocado para determinar a natureza de um determinado contrato de arrendamento.

XX. Há que atentar no defendido pelo Supremo Tribunal de Justiça no seu Acórdão de 19/09/2017: "(...) Não obstante as inovações do NRAU (aprovado pela Lei nº 6/2006), mantém se, em regra, a proibição de denúncia ad nutum ou da oposição à renovação pelo senhorio de contratos de arrendamento não habitacionais, celebrados antes do DL 257/95 que continuam a estar, desde a redacção originária da Lei n.º 6/2006, sujeitos ao regime dos contratos de "duração indeterminada" - o regime comum a que se convencionou designar "vinculístico"(...), podendo do citado concluir-se que os contratos de arrendamento não habitacionais celebrados após a vigência do DL 257/95, nos quais se inclui o contrato objecto dos presentes autos, por força da aprovação e entrada em vigor do NRAU estão inerentemente afastados do regime vinculístico.

XXI. O facto de as Partes preverem no contrato de arrendamento que o locado se destina também a escritório relacionado com a actividade comercial e com a instalação da sede de qualquer outra sociedade que se insira no grupo de empresas a que pertence a Ré, não pode ser considerado sintomático de coisa alguma, muito menos de um qualquer "vinculismo" ou intenção de estabelecer uma relação por tempo indeterminado, mas apenas uma manifestação da liberdade contratual das Partes.

XXII. Do facto de as sociedades comerciais terem, tendencialmente, uma duração indeterminada não pode ser retirado que os contratos de arrendamento que envolvam tais sociedades também terão uma igual duração, pois aí estaria encontrada uma forma de regresso aos tempos do vinculismo, que, nunca é demais recordar, foi proibido pelo NRAU.

XXIII. Salvo melhor opinião, no entendimento dos Autores/Recorridos, se o legislador pretendesse que fosse aplicado o RAU aos contratos como o dos autos não teria previsto a transição dos mesmos ex lege por via do artigo 26.º do NRAU e teria equiparado os contratos celebrados em data posterior à vigência do DL 257/95 aos contratos anteriores à vigência do referido Decreto-Lei, seguindo o regime previsto para estes no tocante à transição para o NRAU.

XXIV. Em resultado de todo o exposto, o contrato em questão transitou para o NRAU, nos termos do disposto no artigo 26.º da Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, tendo sido operadas sucessivas renovações do mesmo, nos termos do disposto no nº 3 do referido artigo 26.º na redacção dada pela sua versão original e pela redacção que lhe foi dada pela Lei 79/2014, de 19 de Dezembro, redacção em vigor à data da comunicação de oposição à renovação.

XXV. Inexiste qualquer ineficácia ou ilegalidade na aplicação do instituto da oposição à renovação e na comunicação efectuada pelos Autores a 8 de Outubro de 2018, em virtude de se considerar operada a transição para o NRAU nos termos legais, tendo a oposição à renovação do contrato de arrendamento em

questão sido comunicada no cumprimento do disposto no artigo 1097.º, n.º 1, alínea b) por via do artigo 1110.º, n.º 1 ambos do Código Civil, na redacção em vigor à data da referida comunicação.

Nestes termos e nos melhores de direito que V.Ex.ªs Venerandos Desembargadores doutamente suprirão, deve ser negado provimento ao presente Recurso de Apelação, confirmando-se a doura decisão recorrida e, conseqüentemente sendo mantida a decisão de decretar o pedido de despejo do prédio sito na Rua Y, n.º x, 5.º andar, condenando, ainda, a Ré/Recorrente no pagamento de custas e no que demais legal for.”

A decisão recorrida considerou como provada a seguinte matéria de facto:

1. A Requerida é arrendatária do local arrendado sito na Rua Y, n.º x, 5.º andar, tendo celebrado com a anterior proprietária, Maria C., o contrato de arrendamento junto aos autos, datado de 12 de maio de 2000, celebrado por escritura notarial, cujo teor aqui se dá por reproduzido.

2. Nos termos do aludido contrato estipulou-se, além do mais, que:

“1º O arrendamento é feito pelo prazo de um ano, renovável por iguais períodos e teve o seu início no dia um de Maio corrente.”.

2º O local arrendado destina-se a escritório para o exercício da actividade que constitui o objecto social da sociedade inquilina e à instalação da respectiva sede social, bem como, a escritório relacionado com a actividade comercial e à instalação da respectiva sede de qualquer outra sociedade que se insira no mesmo grupo de empresas a que pertence a inquilina, desde que as actividades a exercer no local arrendado não constituam a actividade de carvoaria e agência funerária.”.

3. Os Requerentes remeteram à Requerida carta datada de 8 de Outubro de 2018, registada com a/r, e por esta recebida, dizendo, além do mais, que:

“(…) o contrato em questão transitou para o NRAU (...) nos termos do disposto no artigo 26º da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, tendo sido operada sucessivas renovações do mesmo, nos termos do disposto no nº3 do referido artigo 26º na redacção dada pela sua versão original e pela redacção que lhe foi dada pela Lei 31/2012, de 14 de Agosto.

A última das referidas renovações operou por 3 anos, nos termos do supra referido artigo, entre 1 de Maio de 2016 e 30 de Abril de 2019.

Assim, considerando-se operada a transição para o NRAU nos termos legais, e no cumprimento do disposto no artigo 1097º, nº1, alínea b) por via do artigo 1110º, nº1 ambos do Código Civil, vimos por meio da presente, na qualidade de Senhorios, nos termos legais, comunicar a V. Exas. A oposição a nova renovação do contrato de arrendamento acima identificado, e informar a V. Exas. que, conseqüentemente, este caduca no dia 30 de Abril de 2019, devendo V. Exas. desocupar o locado até à referida data, entregando-o devoluto de pessoas e bens, limpo e em bom estado de conservação.

(...)” – cf. doc. junto aos autos a fls..., cujo teor aqui se dá por reproduzido.

4. A Requerida respondeu a referida carta por escrito datado de 17 de Janeiro de 2019, recebido pelos Requerentes em 22 de Janeiro de 2019, comunicando-lhes, além do mais, que:

“(…) Com efeito, o contrato de arrendamento em questão, para fins não habitacionais, de duração indeterminada, transitou para o NRAU (...) nos termos do disposto no artigo 26º da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, sendo regido pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada, por força da aplicação do disposto no nº 4 daquele normativo.

Desta feita, não há lugar à aplicação do instituto da “oposição à renovação do contrato” no âmbito do presente contrato de duração indeterminada, o que significa que a vigência deste não pode ser cessada pela declaração de oposição à sua renovação formulada por V. Exas., por ilegal e ineficaz, não havendo por isso também lugar à sua caducidade no dia 30 de Abril de 2019, data em que permanecerá em vigor com os inerentes direitos e obrigações. (...)” – cf. doc. junto aos autos a fls..., cujo teor aqui se dá por reproduzido.

5. A essa carta da Requerida responderam os Requerentes através de carta datada de 25 de fevereiro de 2019, cujo teor aqui se dá por reproduzido.

6. A Requerida mantém-se a utilizar o locado pagando as rendas, através de transferência bancária para a conta dos Requerentes, emitido estes os respectivos recibos – cf. docs. juntos aos autos, cujo teor aqui se dá por reproduzido.

*

Sendo o objeto do recurso delimitado pelas conclusões das alegações, impõe-se conhecer das questões colocadas pela apelante e das que forem de conhecimento oficioso (arts. 635º e 639º do NCPC), tendo sempre presente que o tribunal não está obrigado a apreciar todos os argumentos apresentados pelas partes, sendo o julgador livre na interpretação e aplicação do direito (art.º 5º, nº3 do NCPC).

Assim, as questões a decidir são as seguintes:

1. Aferir se o contrato de arrendamento é de duração limitada ou ilimitada
2. Aferir dos efeitos da comunicação de oposição à renovação efetuada pelos senhorios por carta de 8 de outubro de 2018

*

1. Aferir se o contrato de arrendamento é de duração limitada ou ilimitada

O contrato de arrendamento dos autos foi celebrado em 12/05/2000, em plena vigência do RAU, aprovado pelo DL 321-B/90, de 15 de outubro, na redação introduzida pelo DL nº 257/95, de 30 de setembro.

O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) aprovado pela Lei 6/2006, de 27.02, revogou o RAU, salvo nas matérias a que aludem os artigos 26º a 28º do NRAU (nº 1 do artº 60º do NRAU) e veio estabelecer que o novo regime se aplica às relações contratuais constituídas que subsistam à data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias (artº 59º, nº 1 do NRAU).

Decorre da cláusula 2ª do contrato que se está perante arrendamento urbano para atividade comercial (artºs. 3º e 110º do RAU), a que equivale no NRAU (Lei 6/2006, de 27/2) fim não habitacional (artº 1067º, nº 1 do Código Civil).

Na cláusula 1ª estipularam as partes que “o arrendamento é feito pelo prazo de um ano, renovável por iguais períodos e teve o seu início no dia um de Maio corrente.”

Estabelecia o artº 117º do RAU, sob a epígrafe “estipulação de prazo de duração efetiva” que:

“1. As partes podem convencionar um prazo para a duração efetiva dos arrendamentos urbanos para comércio ou indústria, desde que a respetiva cláusula seja inequivocamente prevista no texto do contrato, assinado pelas partes.

2 - Aos contratos para comércio ou indústria de duração limitada, celebrados nos termos do número anterior, aplica-se, com as necessárias adaptações, o regime dos artigos 98.º a 101.º, salvo o disposto no

artigo seguinte.”

E o artigo 98.º, sob a epígrafe “estipulação de prazo efetivo” estabelecia que:

“1 - As partes podem estipular um prazo para a duração efetiva dos arrendamentos urbanos para habitação desde que a respetiva cláusula seja inserida no texto escrito do contrato, assinado pelas partes.

2 - O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a cinco anos. (...)”

“O presente artigo e os seguintes vieram permitir, também, para o futuro, a celebração de contratos de arrendamento urbano de duração limitada para comércio ou indústria, com prazo mínimo de cinco anos e sem prazo balizado para a renovação (...).

Os contratos de duração limitada para habitação estão previstos nos artºs 98º a 101º; agora regulamentam-se os contratos de duração limitada para comércio ou indústria.

Tal como naqueles é necessário que as partes estipulem em cláusulas a inserir no texto escrito do contrato, que o pretendem celebrar no regime de duração limitada, indicando o prazo de duração efetiva, que, como se disse, não poderá ser inferior a cinco anos.” [i]

O artº 100º do RAU, com a epígrafe “renovação automática, denúncia e revogação” dispunha que:

“1 - Os contratos de duração limitada celebrados nos termos do artigo 98.º renovam-se, automaticamente, no fim do prazo e por períodos mínimos de três anos, se outro não estiver especialmente previsto, quando não sejam denunciados por qualquer das partes. (...)”

Da conjugação dos dispositivos citados resulta inequivocamente que, pretendendo os contratantes estipular um prazo de duração limitada, este não pode ser inferior a cinco anos. Trata-se de norma imperativa.

A qualificação do contrato como de duração limitada ou ilimitada depende da sua interpretação, nos termos do disposto nos artºs 236º e ss. do CC, uma vez que nada se apurou quanto à vontade das partes contratantes.

De harmonia com o estabelecido no artº 236º do C.C., a declaração negocial vale com um sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele, não olvidando ainda que tal declaração não pode valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do documento, prevalecendo o sentido que conduza ao maior equilíbrio das prestações (artºs 237º e 238º, nº 1 do C.C.).

A única cláusula onde se estipula um prazo é aquela que fixa um ano, renovável por iguais períodos (cláusula 1ª).

Ao contrário do entendimento expresso na sentença recorrida, a cláusula 1ª estipula o prazo do contrato, enquanto elemento necessário secundário (artº 8º, nº 2, al. g) do RAU), mas não de estipulação de duração limitada (artº 98º do NRAU), pois que nenhuma referência lhe é feita. [ii]

Se as partes quisessem fixar um prazo de duração efetiva, ter-se-iam expressado de modo diferente.

Esta é a interpretação, ao abrigo do disposto nos artºs 236º a 238º do C.C., única consentânea com o texto e sua conjugação, nada tendo resultado quanto à vontade das partes em sentido diverso.

Exige a lei que no texto do contrato deve ser inequivocamente prevista a cláusula respeitante à convenção das partes sobre o prazo para a duração efetiva. No contrato dos autos não existe tal cláusula.

A estipulação do prazo de um ano, prorrogável por iguais e sucessivos períodos, é o procedimento normal

nos contratos de duração indeterminada, os quais implicam a renovação automática e ilimitada do vínculo contratual.

Estamos, pois, perante um contrato de duração indeterminada ou ilimitada.

“Na situação do contrato dos autos, a fixação da duração limitada (ou efectiva) não se encontra referida expressamente no enunciado contratual.

Sucedem que as partes estabelecerem um prazo para a duração do contrato – de um ano - inferior ao mínimo legal para os contratos de duração limitada - que, como se viu, é de cinco anos.

Ora, o prazo de cinco anos para os contratos de duração limitada – sejam eles para arrendamento para comércio, indústria, profissão liberal ou outros fins lícitos – é imperativo. (...)

Ora a partir do momento em que o prazo é um elemento próprio da essência do contrato de arrendamento – e também do de duração ilimitada - quando as partes expressamente nada refiram a respeito da pretendida duração limitada deste, e estipulem prazo para o mesmo diferente do de cinco anos, não poderá sustentar-se estar em causa contrato de duração limitada, pois que nessas circunstâncias não é inequívoco que as partes quiseram vincular-se desse modo. Bem pelo contrário, e como a apelante o põe em relevo nas alegações da presente apelação: o recurso ao prazo contratual de um ano é típico dos contratos de arrendamento vinculísticos ... pelo que estipular um prazo de um ano resulta ambíguo relativamente ao carácter limitado ou ilimitado da duração do contrato.

E essa ambiguidade, no caso do contrato dos autos, não resulta afastada com os mais dizeres da referida cláusula 3ª, pois que nela apenas se acrescenta, também ambiguamente, «renovável por iguais períodos, se não for denunciado nos termos legais...»

O estabelecimento de um prazo de um ano mostra-se incompatível com o regime de duração efectiva e não permite afirmar a existência da inequívocidade exigida pelos arts 98º/1 e 117º/1 do RAU.” [iii]

Ainda que se considerasse terem as partes fixado um prazo de duração efectiva do contrato, de um ano – entendimento que não perfilhamos – esta cláusula seria nula, por violação de norma imperativa (artºs. 294º do CC e 98º, nº 2 ex vi do artº 117º, nº 2 do RAU), determinando que o contrato tivesse sido celebrado sem duração, sendo um contrato vinculístico, de duração indeterminada. [iv]

2. Aferir da validade e eficácia da comunicação de oposição à renovação efetuada pelos senhorios por carta de 8 de outubro de 2018

A primitiva senhoria e a arrendatária não estabeleceram no contrato qualquer regime específico para a denúncia/oposição à renovação.

Estando em causa um contrato de duração ilimitada ou indeterminada não está sujeito ao regime de oposição à renovação, cujo âmbito de aplicação se restringe aos contratos celebrados com prazo certo de duração (artº 26º, nº 3 do NRAU).

Assim, a carta enviada pelos senhorios à arrendatária datada de 08/10/2018, onde se comunica a oposição à renovação do contrato, é ilegal, não produzindo os efeitos visados enquanto declaração unilateral de oposição à renovação do contrato, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 1097.º, n.º 1, ex vi do artº 1110º, nº 1 do Código Civil. [v]

Importa, assim, apurar se tal comunicação pode ser considerada enquanto denúncia.

O NRAU instituiu normas transitórias para determinadas matérias (artºs 26 a 28º) aplicáveis aos contratos

de arrendamento para fins não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95.

No que se refere à denúncia do contrato dispõe o artº 26º, nº 4 que:

“Os contratos sem duração limitada regem-se pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada, com as seguintes especificidades:

- a) Continua a aplicar-se o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 107.º do RAU;
- b) Para efeitos das indemnizações previstas no n.º 1 do artigo 1102.º e na alínea a) do n.º 6 e no n.º 9 do artigo 1103.º do Código Civil, a renda é calculada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º da presente lei;
- c) O disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil não se aplica se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 /prct..”

“As regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes, aplicando-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação, sem prejuízo do disposto no presente artigo e no seguinte.” - artº 1110, nº 1 do CC

“Nos contratos de arrendamento não habitacional, o senhorio apenas pode denunciar o contrato nos casos previstos nas alíneas b) e c) do artigo 1101.º (...)” - artº 1110-A, nº 1 do CC.

“O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:

(...)

- c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação.” - artigo 1101.º do CC, na redação atual.

A inaplicabilidade da alínea c) do artº 1101 do CC incide apenas sobre os contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro (artº 28º, nº 2 do NRAU).

Uma vez que o contrato sub judice foi celebrado em 12/05/2000 é-lhe aplicável o disposto no artº 1101, al. c) do CC.

“Assim, como resulta da revogação do nº 6 e da nova redação da alínea c) e do nº 4, o senhorio pode agora denunciar livremente os arrendamentos de duração indeterminada para fins não habitacionais celebrados (em regime vinculístico) depois da entrada em vigor do DL 257/95 (...), desde que o arrendatário não tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.” [vi]

“Além disso, enquanto no contrato de duração ilimitada, vinculístico ou do regime geral do RAU, o senhorio nunca podia pôr fim por declaração unilateral ad nutum; no regime do NRAU aplicável ao contrato de duração indeterminada, o senhorio pode denunciar o contrato (pôr-lhe termo por declaração unilateral ad nutum, sem motivo, discricionária) a todo o tempo, mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretende que a cessação produza efeitos (art. 1101, al. c), do CC).” [vii]

À data da carta enviada pelos AA. à R. - 08/10/2018 - a denúncia ad nutum, sem invocação de motivo justificativo, devia ser efetuada mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que pretendesse a cessação (artigo 1101.º do CC, na redação introduzida pela Lei 31/2012, de 14/08). Esta lei revogou o disposto no artº 1104º do CC. que impunha a confirmação da

denúncia, sob pena de ineficácia, por comunicação com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efetivação.

Apenas com a Lei 13/2019, de 12/02 – posterior à carta enviada pelos AA. – se ripristinou tal norma, bem como se alterou o artº 1101, al c), voltando o prazo de antecedência da comunicação a ser de 5 anos.

Os AA. remeteram à R. carta datada de 8 de outubro de 2018, registada com a/r, e por esta recebida, dizendo, além do mais, que:

“(…) Assim, considerando-se operada a transição para o NRAU nos termos legais, e no cumprimento do disposto no artigo 1097º, nº1, alínea b) por via do artigo 1110º, nº1 ambos do Código Civil, vimos por meio da presente, na qualidade de Senhorios, nos termos legais, comunicar a V. Exas. A oposição a nova renovação do contrato de arrendamento acima identificado, e informar a V. Exas. que, conseqüentemente, este caduca no dia 30 de Abril de 2019, devendo V. Exas. desocupar o locado até à referida data, entregando-o devoluto de pessoas e bens, limpo e em bom estado de conservação.”

Como se viu a Lei impunha pré-aviso com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que se pretendesse a cessação.

Os AA. comunicaram pretender a cessação para o dia 30/04/2019. Fizeram-no com antecedência de seis meses e 22 dias.

É, pois, de concluir que tal comunicação não pode valer enquanto denúncia, desde logo porque não respeitou o prazo de pré-aviso, sendo ineficaz, o que inviabiliza a pretensão dos AA. no decretamento do despejo.

Pelo exposto, julga-se procedente o recurso, revogando-se a decisão recorrida e, conseqüentemente, julga-se improcedente o pedido de decretamento do despejo.

Custas do recurso a cargo dos apelados.

Lisboa, 18 de março de 2021

Teresa Sandiães

Ferreira de Almeida

António Valente

[i] Aragão Seia, Arrendamento Urbano Anotado e Comentado, pág. 458, em anotação ao artº 117º do RAU

[ii] Neste sentido, v. entre outros, Ac. do S.T.J. de Ac. STJ de 02/10/2010

[iii] Ac. da Relação de Lisboa de 03/03/2011, in www.dgsi.pt

[iv] Ac. Relação do Porto de 10/12/2019 e Ac. Relação de Guimarães de 11/07/2013, in www.dgsi.pt

[v] Ac. Relação de Guimarães de 26/11/2020, in www.dgsi.pt

[vi] Maria Olinda Garcia, Arrendamento Urbano Anotado, pág. 129, em anotação ao artº 26º do NRAU

[vii] Neste sentido cfr. Ac. Relação de Lisboa de 21/04/2020, in www.dgsi.pt

Fonte: <http://www.dgsi.pt>