

TRIBUNAL CENTRAL ADMINISTRATIVO NORTE | ADMINISTRATIVO

Acórdão

| Processo | Data do documento | Relator |
|-----------------|------------------------|-----------------------------|
| 02505/19.0BEPRT | 25 de novembro de 2022 | Ricardo De Oliveira E Sousa |

DESCRITORES

Contrato de arrendamento com promessa de compra e venda para habitação própria > Natureza mista > Regime jurídico > Falta de interesse em agir

SUMÁRIO

I- Os contratos de arrendamento com promessa de compra e venda para habitação própria são contratos de natureza mista, sendo-lhes de aplicar o regime jurídico aplicável consoante a questão a dirimir.

II - Se a questão a tratar envolver o emaranhado das relações de arrendamento social será de aplicar a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que revogou o Decreto-Lei n.º 166/93, de 07 de maio.

III - Porventura, se a problemática a dirimir se relacionar com a compra e venda do imóvel, então será de aplicar o regime jurídico do contrato promessa de compra e venda.

IV- A Lei n.º 81/2014, de 19/12, atribuiu poderes de autotutela declarativa e executiva em relação aos contratos existentes à data da sua entrada em vigor, não detendo os Tribunais Administrativos competência para conhecer de questões atinentes à execução do contrato de arrendamento se/ou quando o contrato de arrendamento tiver como senhorio uma empresa pública municipal.

TEXTO INTEGRAL

Acordam, em conferência, os Juízes Desembargadores da Secção de Contencioso Administrativo do Tribunal Central Administrativo Norte:

I - RELATÓRIO

ESPAÇO MUNICIPAL - RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PATRIMÓNIO, E.M.S.A, melhor identificada nos autos à margem referenciados de **AÇÃO ADMINISTRATIVA** por esta intentados contra **AA**, vem intentar o presente **RECURSO JURISDICIONAL** da sentença promanada nos autos, na parte que absolveu a Ré da instância quanto aos pedidos formulados nas alíneas A) e D) do petitório inicial, por falta de interesse em agir.

Em alegações, a **Recorrente** formulou as conclusões que ora se reproduzem, que delimitam o objeto do

recurso: “(...)

1- Por douta sentença foi absolvida a Ré da instância com fundamento na exceção dilatória de falta de interesse em agir.

2- A factualidade está em desacordo expresso com o fundamento legal da douta sentença ora recorrida.

3- A Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro não é aplicável à apreciação da questão decidenda.

4 - Os contratos previstos na Lei 81/2014, de 19 de dezembro são meros contratos de arrendamento quatale.

5 - O contrato dos autos é um contrato misto, formado por um contrato de locação e um contrato de promessa de compra e venda e conseqüentemente fora do âmbito de aplicação desta Lei.

Vejamos então,

6 - Os contratos previstos na Lei 81/2014, de 19 de dezembro são celebrados pelo prazo máximo de 10 anos, contrariamente ao dos autos que é celebrado pelo prazo de 25 anos.

7 - Nos contratos celebrados no alcance e previsão da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro nunca a arrendatária se torna proprietária, ao contrário da estatuição do contrato dos autos, em que a arrendatária se torna proprietária do locado findo o prazo de duração do contrato.

8 - O total desalinho do quadro legal aplicável verte-se ainda nas regras de atribuição das habitações no âmbito da Lei 81/2014, de 19 de dezembro comparando-as com as definidas âmbito do contrato dos autos, em que a atribuição é feita de acordo com o estabelecido no Regulamento Municipal para Atribuição de Habitações a Custos Controlados.

9 - O contrato dos autos, ao contrário do quadro legal aplicável por força da Lei 81/2014, de 19 de dezembro, prevê que durante o seu período de vigência a promitente vendedora deixa de ter quaisquer obrigações ou encargos com os imóveis locados/prometidos vender, sendo a locatária assumir as obrigações inerentes a um proprietário.

Por último,

10- Enquanto os contratos celebrados ao abrigo da Lei 81/204, de 19 de dezembro é regulamentadas em todo o seu itinerário pelo regime jurídico que este encerra, o contrato dos autos é exclusivamente regido pelo Regulamento Municipal, pelo clausulado do contrato e pela legislação civil.

11 - O que a afasta, à saciedade, e sem mais, a aplicação do novo regime do arrendamento apoiado aos factos.

12 - Inequivocamente neste sentido na douta sentença extratada nas presentes alegações, como ainda em vários outros arestos, designadamente no processo 943/19.8BEPRT - U. Orgânica 2.

13 - Violou a sentença recorrida incisos legais, sustentando-a em legislação não aplicável ao caso em exegese, devendo, em consequência, ter provimento o presente Recurso (...).”

*

Notificada que foi para o efeito, a Recorrida **AA** não contra-alegou.

*

O Tribunal a quo proferiu despacho de admissão do recurso, fixando os seus efeitos e o modo de subida.

*

A Digna Magistrada do Ministério Público junto deste Tribunal Superior emitiu parecer a que se

alude no nº.1 do artigo 146º do C.P.T.A, que rematou da seguinte forma: “(...) Tudo exposto, somos do parecer, que a sentença recorrida não padece dos vícios que lhe são imputados, tendo feito uma correta subsunção dos factos ao direito, tendo aplicado corretamente a lei, pelo que deve o presente recurso ser julgado totalmente improcedente (...)”.

*

Com dispensa de vistos prévios, cumpre, pois, apreciar e decidir, já que nada a tal obsta.

*

II - DELIMITAÇÃO DO OBJETO DO RECURSO - QUESTÕES A DECIDIR

O objeto do recurso é delimitado pelas conclusões das respetivas alegações, de acordo com o disposto nos artigos 144.º n.º 2 e 146.º n.º 4 do C.P.T.A. e dos artigos 5.º, 608.º n.º 2, 635.º n.ºs 4 e 5 e 639.º do novo CPC ex vi dos artigos 1.º e 140.º do CPTA.

Neste pressuposto, a questão essencial a dirimir consiste em saber se a sentença recorrida, na parte que absolveu a Ré da instância quanto aos pedidos formulados nas alíneas A) e D) do petítório inicial, por falta de interesse em agir, incorreu em erro de julgamento de direito, designadamente, por errada subsunção da Lei nº. 81/204, de 19 de dezembro, ao contrato de arrendamento com promessa de compra e venda para habitação própria visado nos autos.

É na resolução de tal questão que se consubstancia a matéria que a este Tribunal Superior cumpre solucionar.

**

III - FUNDAMENTAÇÃO

III.1 - DE FACTO

Na decisão recorrida deram-se como provados os seguintes factos, sem reparos nesta parte: “(...)

1. Em 25.06.2009, a Câmara Municipal da Maia e a Autora outorgaram contrato- programa através do qual delimitaram o âmbito dos poderes de gestão do parque habitacional do Município da Maia, que foram conferidos à segunda.
2. No âmbito do conjunto de pressupostos descritos no Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão de Habitação Pública, a Autora e o unido de facto da Ré, BB, falecido em .../.../2016, celebraram um contrato de arrendamento com promessa de compra e venda para habitação própria e do seu agregado familiar, sobre o
3. O contrato de arrendamento foi celebrado pelo período de 25 anos, com início no dia 01 de janeiro de 1997 e termo em 31 de dezembro de 2021.
4. Conforme nele convencionado, o unido de facto da Ré constituiu-se na obrigação de pagar à Autora, pela fruição da fração, a quantia de EUR 76,86 por mês, e a cumprir o seu pagamento até ao dia oito do mês a que respeitar, renda que estava fixada, à data da entrada da ação, em EUR 127,30.
5. A Ré não pagou à Autora as rendas dos meses de junho e dezembro de 2018, bem como das rendas de fevereiro, agosto e outubro de 2019, no montante global de EUR 634,41.
6. A Ré promete reiteradamente à Autora pagar as rendas em dívida (...)”.

**

III.2 - DO DIREITO

- 1.** A Autora, aqui Recorrente, instaurou a presente ação administrativa contra a Ré, aqui Recorrida, peticionando o provimento do presente meio processual por forma a ser **(i)** “(...) resolvido o contrato de arrendamento celebrado entre a Autora e a Demandada e ordenado o seu despejo do locado e a sua entrega àquela livre de pessoas e coisas (...)”; **(ii)** “(...) a Demandada (...) condenado a pagar à Autora as rendas já vencidas, no montante de €634,41 (seiscentos e trinta e quatro euros e quarenta e um cêntimo) e as vincendas até efetiva entrega do locado (...)”; **(iii)** a “Demandada (...) também, condenada a pagar à Autora os juros calculados à taxa de 4% desde a citação e até real e efetivo pagamento (...)”; e **(iv)** ainda “(...) resolvido o contrato de promessa de compra e venda, celebrado em 01 de janeiro de 1997, com inerente perda de todas as quantias que pagas a favor da Autora (...)”.
- 2.** O T.A.F. do Porto, como se sabe, julgou esta ação parcialmente procedente, tendo, por um lado, absolvido a Ré da instância quanto aos pedidos supra identificados nos pontos **(i)** e **(iv)**, por falta de interesse em agir, e, por outro, condenado a Ré a pagar à Autora o valor global de EUR 634,41 [seiscentos e trinta e quatro euros e quarenta e um cêntimos], acrescido dos respetivos juros de mora, à taxa legal, a contar da data da citação, para além do valor das rendas vincendas até à entrega do locado, acrescidas de juros de mora, à taxa legal, contados desde a data dos respetivos vencimento.
- 3.** Vem agora a Recorrente, por intermédio do recurso sub judicio, colocar em crise a decisão judicial recorrida no segmento decisório que absolveu a Ré da instância, por falta de interesse em agir.
- 4.** Realmente, patenteiam as conclusões alegatórias que a Recorrente insurge-se contra a decisão judicial no segmento que se vem supra de referir, imputando-lhe erro de julgamento de direito.
- 5.** O que estriba, no mais essencial, na crença de que a “(...) Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro não é aplicável à apreciação da questão decidenda se vem ora de transcrever (...)”, já que, no mais fundamental, **(i)** “(...) Os contratos previstos na Lei 81/2014, de 19 de dezembro são celebrados pelo prazo máximo de 10 anos, contrariamente ao dos autos que é celebrado pelo prazo de 25 anos (...)”; **(ii)** “(...) Nos contratos celebrados no alcance e previsão da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro nunca a arrendatária se torna proprietária, ao contrário da estatuição do contrato dos autos, em que a arrendatária se torna proprietária do locado findo o prazo de duração do contrato (...)”; **(iii)** “(...) Enquanto os contratos celebrados ao abrigo da Lei 81/204, de 19 de dezembro é regulamentadas em todo o seu itinerário pelo regime jurídico que este encerra, o contrato dos autos é exclusivamente regido pelo Regulamento Municipal, pelo clausulado do contrato e pela legislação civil (...)”.
- 6.** Não obstante as doulas alegações, falece-lhe, porém, razão.
- 7.** Na verdade, conforme dimana do probatório coligido nos autos, o “objecto confesso” dos autos relaciona-se com o contrato de arrendamento com promessa de compra e venda para habitação própria celebrado entre a Autora, aqui Recorrente, e a Ré, aqui Recorrida.
- 8.** A propósito da natureza deste tipo de contratos, ressalte-se o teor da jurisprudência firmada pelo S.T.A. promanada no processo n.º. 02886/17.0BEPRT, datada de 15.10.2020, porque esclarecedora desta temática: “(...) O “Contrato de arrendamento e promessa de compra e venda no âmbito do Regulamento Municipal para Atribuição de Habitações de Custos Controlados em Empreendimentos a tal fim destinados” consubstancia, pelo teor das suas cláusulas, um misto de contrato de arrendamento apoiado com um contrato de (promessa de) venda em regime de propriedade resolúvel (previsto e regulado pelo Decreto-

Lei n.º 167/93, de 7 de maio), ou também denominado regime de locação-venda ou, mais impropriamente, de renda resolúvel (...)."

9. Por se mostrar o arrazoado jurídico que sustenta o sentido do aresto que se vem de enunciar já parcialmente transcrito na sentença recorrida, entendemos que seria até deselegante voltar a reproduzir tudo o quanto já ficou exposto, pelo que, nesta altura, nos limitamos a remeter para tudo o quanto o lá ficou exposto no domínio em questão.

10. Reiterando tal linha jurisprudencial, somos a considerar que estamos na presença de um contrato misto de arrendamento de habitação social apoiado com um contrato de [promessa de] venda em regime de propriedade resolúvel.

11. Assim, o regime jurídico a aplicar será o legalmente aplicável consoante a questão a dirimir.

12. Realmente, se a questão a tratar envolver o emaranhado das relações de arrendamento social será de aplicar a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que revogou o Decreto-Lei n.º 166/93, de 07 de maio.

13. Porventura, se a problemática a dirimir se relacionar com a compra e venda do imóvel, então será de aplicar o regime jurídico do contrato promessa de compra e venda.

14. Posto isto, há que olhar para o caso concreto e indagar, à luz do critério adotado, qual dos regimes jurídicos é aplicável à situação visada nos autos

15. Neste domínio, cabe notar que o fundamento da presente ação prende-se com a falta de pagamento de rendas por parte da Ré, aqui Recorrida, no âmbito do contrato de arrendamento com promessa de compra e venda para habitação própria celebrado com a Autora, aqui Recorrente.

16. O que serve para concluir que não se coloca qualquer litígio sobre a compra e venda de imóvel, sendo-lhe, por isso, de lhe aplicar, à contrario sensu, a Lei n.º 81/2014, de 19.12.

17. E a tal não obsta a circunstância da duração do contrato visado nos autos exceder o prazo de 10 anos máximo previsto na Lei n.º. 81/2004.

18. Realmente, esta situação, a verificar-se, nunca será apta a inviabilizar a aplicação de tal Lei n.º. 81/2004, por não transvestir o "âmbito social" do contrato de arrendamento celebrado pelas partes.

19. Tanto mais que esta patologia contratual é susceptível de ser sanada mediante a redução do prazo do contrato ao prazo máximo de 10 anos.

20. Por sua vez, a natureza mista do contrato, como se viu supra, não exclui a possibilidade de aplicação da Lei n.º. 81/2004, o mesmo sucedendo relativamente ao Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão de Habitação Pública da Câmara Municipal da Maia, atento o teor do seu artigo 28º, ademais e especialmente, a previsão "(...) sem prejuízo da legislação aplicável (...)".

21. Não colhem, portanto, as objeções do Recorrente nos particulares conspectos em análise, sendo, por isso, de cristalizar a aplicabilidade do regime espraído na Lei n.º. 81/2004, ao contrato visado nos autos.

22. Dissolvida esta problemática, segue-se a questão de saber se as entidades administrativas atualmente podem [ou não] socorrer-se dos Tribunais Administrativos para promoverem a resolução de contratos de arrendamento social sujeitos ao regime previsto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

23. A resposta é negativa.

24. De facto, sobre o assunto agora trazido a litígio, pronunciou-se já este Tribunal Central Administrativo Norte no aresto tirado no processo n.º. 18/22.2BEBRG, no seguintes termos: "(...)

Refere o Recorrente que o despejo é admitido por via judicial ou por via administrativa, sendo legítima a opção por qualquer das vias, não constituindo essa possibilidade uma violação do princípio da separação de poderes.

Mas precisamente por ter a faculdade de regular unilateralmente a situação, por via administrativa, é que lhe falta interesse em recorrer ao Tribunal.

Ao contrário, o particular não pode definir unilateralmente a situação; está sujeito ao poder de autoridade do senhorio, entidade pública.

Mostra-se, portanto, acertada a conclusão tirada na decisão recorrida de que por o Autor dispor de meios de autotutela - declarativa e executiva - que lhe permitem alcançar os fins visados com a propositura da presente ação, designadamente no que respeita à determinação e execução do despejo ou desocupação do fogo ocupado, nos termos do disposto no artigo 28.º da Lei n.º 32/2016 de 24.08, não tem interesse em vir a Tribunal obter esse efeito.

A interpretação destes e dos demais preceitos referidos no acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul, de 18.06.2020, no processo 644/18.4BESNT, acima citado, é a que também subscrevemos (...).

25. Posição que se manteve no acórdão deste Tribunal Central Administrativo Norte de 23.06.2022, no Proc.º n.º 2143/21.8BEPRT: "(...)

1. Estando-se perante uma relação jurídica de arrendamento social, sujeita ao regime do arrendamento apoiado para habitação, constante da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que revogou o Decreto-Lei n.º 166/93, de 07 de maio, e prevendo-se no n.º 3 do artigo 28.º desta Lei que "Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação a uma das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º, cabe a essas entidades levar a cabo os procedimentos subsequentes, nos termos da lei.", e bem assim que "Quando o despejo tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, a decisão de promoção da correspondente execução deve ser tomada em simultâneo com a decisão do despejo.", é incontornável que cabe às entidades que detêm habitações em regime de arrendamento apoiado, como é o caso da autora o direito de: a) proceder ao despejo, caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação (cfr. n.º 1); e b) promover a execução das rendas, encargos ou despesas em dívida (cfr. n.º 2), dispondo as mesmas de poderes de autotutela declarativa e executiva para promover a execução tanto do despejo do arrendatário como do valor devido pelo mesmo a título de rendas, encargos ou despesas.

2. Considerando o disposto no n.º 3 do artigo 17.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, é de concluir que os Tribunais Administrativos não passam a deter competência para conhecer de questões atinentes à execução do contrato de arrendamento se/ou quando o contrato de arrendamento tiver como senhorio uma empresa pública municipal (...).

26. Por concordarmos com a solução encontrada em ambos os arestos, não poderemos deixar de integrar tal labor jurisprudencial, tanto mais que o presente Tribunal Coletivo recolhe a intervenção de dois dos Juízes Desembargadores que julgaram, embora em qualidades diferentes, as causas que se vem supra de elencar, sob pena de ser posta em causa a relativa previsibilidade e segurança na aplicação do direito, bem como o próprio princípio da igualdade [artigos 13º da CRP e 8º, nº3, do CC].

27. Conclui-se, portanto, que a Lei n.º 81/2014, de 19/12, atribuiu poderes de autotutela declarativa e

executiva em relação aos contratos existentes à data da sua entrada em vigor, não detendo os Tribunais Administrativos competência para conhecer de questões atinentes à execução do contrato de arrendamento se/ou quando o contrato de arrendamento tiver como senhorio uma empresa pública municipal.

28. Deste modo, tendo sido este também o caminho trilhado na sentença recorrida, com maior ou menor variação de fundamentação, é mandatário concluir que esta fez correta subsunção do tecido fáctico apurado nos autos ao bloco legal e jurisprudencial aplicável, não sendo, por isso, merecedora da censura que o Recorrente lhe dirige.

29. Consequentemente, deve ser negado provimento ao presente recurso jurisdicional, e mantida a sentença recorrida.

30. Ao que se provirá no dispositivo.

* *

IV - DISPOSITIVO

Nestes termos, acordam em conferência os juízes da Secção do Contencioso Administrativa deste Tribunal, de harmonia com os poderes conferidos pelo artigo 202º da CRP, em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso jurisdicional “sub judice” e manter a decisão judicial recorrida.

Custas a cargo do Recorrente.

* *

Porto, 25 de novembro de 2022,

Ricardo de Oliveira e Sousa

Rogério Martins

Luís Migueis Garcia

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