

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA | CÍVEL

Acórdão

Processo

1390/22.OYLPRT.L1-6

Data do documento

27 de abril de 2023

Relator

Maria De Deus Correia

DESCRITORES

Contrato de arrendamento > Renovação automática > Estipulação em contrário

SUMÁRIO

O prazo de renovação automática do contrato de arrendamento, previsto no art.º 1096.º do Código Civil na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 13/2019 de 12-02 é supletivo, encontrando-se abrangido pela ressalva da norma “salvo estipulação em contrário”.

TEXTO INTEGRAL

Acordam na 6.ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa:

I-RELATÓRIO

Z, SA, na qualidade de adquirente do locado e atual senhorio intentou procedimento especial de despejo contra:

P, ambas melhor identificadas nos autos.

No prazo concedido para o efeito, a Requerida deduziu oposição.

A Requerida, alegou, em síntese, que a comunicação de oposição à renovação do contrato é ineficaz, porquanto a carta datada de 3 de dezembro de 2021, não tem a virtualidade de fazer cessar o contrato na data nela indicada de 30 de junho de 2022. Alega ainda que o senhorio omite que a arrendatária enviou-lhe uma carta, datada de 5 de maio de 2022, com registo postal, comunicando-lhe considerar ineficaz a comunicação que recebera, tudo conforme documento que junta. Entende ainda locatária que é nula a cláusula segunda, inserta no contrato em apreço, por nela fixar um prazo de comunicação da oposição à renovação, inferior ao que a Lei preceituano artigo 1097º,n.º1, alínea a)do Código Civil. Sendo ineficaz a aludida comunicação, o contrato renovou-se automaticamente. Acrescenta ainda que importa atentar no prazo de duração da renovação, previsto no n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil, com a

redacção que lhe foi introduzida pela Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro, aplicável às relações arrendatícias vigentes à data da entrada em vigor deste diploma legal, conforme seu art.º 16º (13 de fevereiro de 2019), ou seja, em 30 de Junho de 2019, o contrato renovou-se automaticamente, por falta de oposição tempestiva, mas dada a entrada em vigor do supra aludido diploma legal, renovou-se pelo período de 3 (três) anos, ou seja, até 30 de Junho de 2022, e não pelo período de 1 (um) ano, conforme clausularam as partes, anteriormente.

Notificada para se pronunciar sobre a matéria de excepção, a Requerente veio dizer que comunicou à arrendatária a sua oposição à renovação do contrato, por carta, por esta recebida, em 17 de dezembro de 2021, data da assinatura do AR, para vigorar em 30 de junho de 2022, pelo que observou o pré-aviso previsto no art.º 1097º, n.º 1, al. b) do Código Civil, de 120 dias. Mais alega, não assistir razão à Oponente, porquanto em 30 de Junho de 2019, aquando da primeira renovação automática do contrato, dever aplicar-se o que ficou clausulado, isto é, a renovação por iguais e sucessivos períodos de um ano, cláusula 2ª, n.º 1, não sendo de natureza imperativa a alteração introduzida ao art.º 1096º, n.º 1 do Código Civil, pela Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro.

Nos termos do disposto no art.º 15.º H, n.º3 do NRAU, entendendo-se que os autos estavam em condições de ser decididos, sem produção de prova, foi proferida sentença que julgou o presente procedimento improcedente, por não provado e, em consequência, absolveu a Requerida/Arrendatária do que vinha peticionado.

Inconformada com a decisão, a Requerente interpôs o presente recurso de apelação formulando as seguintes conclusões:

A.-A Recorrente apresentou um requerimento de despejo, no Balcão Nacional do Arrendamento, correndo a ação sob forma de procedimento especial de despejo.

B.-No decorrer da fase administrativa não se verificou nenhum fundamento para a recusa do requerimento de despejo, nos termos do artigo 15.º-C do NRAU.

C.-Não se verificando motivos para a recusa do requerimento, o BNA procedeu à notificação da Recorrida para esta (i) desocupar o locado e, sendo caso disso, pagar ao requerente a quantia pedida, acrescida da taxa por ele liquidada ou (ii) deduzir oposição à pretensão e/ou requerer o diferimento da desocupação do locado, nos termos do disposto nos artigos 15.º-N e 15.º-O (n.º1 do artigo 15.º-D).

D.-A Recorrida depois de notificação pelo Balcão Nacional do Arrendamento apresentou Oposição invocando renovação do Contrato de Arrendamento pelo período de 3 anos, invocando a aplicação do Artigo 1096.º do C.C. na sua nova redacção.

G.-O Tribunal de 1ª Instância fez errada apreciação e interpretação do Artigo 1096º do Código Civil, ao decidir absolver a Recorrida do pedido.

H.-Mal andou também ao decidir pela improcedência do pedido da Recorrente e ao declarar o contrato como válido e em vigor!

I.-Tendo produzido efeitos a comunicação de oposição à renovação do Contrato de

Arrendamento - sendo válida, eficaz e tempestiva - deveria ter sido declarado procedente o processo especial de despejo, por cessação do Contrato em 30/06/2022.

J.-Data em que o imóvel deveria ter sido entregue pela Recorrida.

K.-A Recorrente e atual proprietária sempre manifestou o interesse na recuperação da posse do imóvel, tendo lançado mão do procedimento especial de despejo.

L.-A letra do artigo 1096.º do C.C., alterado pela Lei 13/2019 foi mal interpretada pelo Tribunal a quo que lhe atribuiu carácter imperativo.

M.-A norma assume carácter supletivo e nos termos do artigo 12.º do C.C., quanto à aplicação da Lei no tempo, a Lei nova apenas dispõe para o futuro.

N.-Permitindo o legislador que qualquer contrato de arrendamento tenha a duração mínima de 1 ano - esse prazo sim, de carácter imperativo - ou a possibilidade de contratos não renováveis no seu termo, não pretendeu a Lei estabelecer prazos de renovação obrigatórios, por hipótese, mais extensos que os iniciais e diferentes do acordado pelas partes ab initio e tendo por referência a lei vigente na data.

O.-Não sendo imperativa, as Partes são (e foram) livres de estabelecer o conteúdo da relação contratual ao abrigo do princípio da liberdade contratual.

P.-A decisão recorrida é ilegal, violando o artigo 9.º, artigo 12º e, consequentemente, os artigos 1080º, 1096º nº1 e 3 todos do Código Civil.

Q.-A norma do artigo 1096º - quando interpretada no sentido literal, como fez o tribunal a quo - enferma de inconstitucionalidade por violar princípios basilares do Estado de Direito como o princípio da liberdade contratual, segurança jurídica e boa-fé e no limite a propriedade privada. Assim, com o Doute Suprimento do Tribunal ad quem, deve ser concedido provimento ao presente recurso e, em consequência, ser revogada a decisão que julgou totalmente improcedente a ação, sendo a mesma substituída por outra que verifique a caducidade do contrato de arrendamento (por oposição à sua renovação do Senhorio, ora Recorrente) e, consequentemente condene a Recorrida nos pedidos formulados, fazendo-se assim, inteira e sã JUSTIÇA.

A Requerida não apresentou contra alegações.

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir:

II-OS FACTOS

Na 1.ª instância foram dados como provados os seguintes factos:

1.-Por escrito particular, datado de 1 de Julho de 2014, intitulado “Contrato de Arrendamento para Habitação Permanente com Prazo Certo e com opção de Compra”, o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado-S, NIF..., na qualidade de senhorios, cedeu à Requerida, na qualidade de arrendatária, o gozo e a fruição da fração autónoma, designada pela letra C,

correspondente ao 1º andar Direito, com arrecadação no sótão, destinado a habitação, do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Rua ..., atual n.º ..., da freguesia de Alverca do Ribatejo e concelho de Vila Franca de Xira, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Franca de Xira, sob o n.º .../2.....29, da dita freguesia e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo ..., da união de freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho, tudo conforme documentos juntos com o RI, a fls. 16 e ss. e 18 e ss., cujo teor se dá por integralmente reproduzido.

2.-São parte integrante do escrito referido em 1), cinco anexos;

3.-E dos seus considerandos iniciais, consta que:

“(...) C) O Segundo Outorgante não procedeu à alienação ao Fundo, do imóvel objecto do presente Contrato, pelo que não são aplicáveis ao presente contrato as disposições específicas previstas no art.º 5º do Regime Especial aplicável aos Fundos de Investimento para Arrendamento Habitacional (FIAH), (...);

4.-E da cláusula 2ª, n.º 1 consta que :

“O arrendamento é celebrado por prazo certo, ao abrigo do disposto nos artigos 1095.ºe seguintes do Código Civil com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º6/2006, de 27 de Fevereiro (NRAU) e terá a duração de 5 (cinco) anos, com início em 1 de julho de 2014 e termo em 30 de junho de 2019,e renovar-se-á por iguais e sucessivos prazos de 1 (um) ano, salvo se for denunciado por qualquer das partes. (...);”

5.-E da cláusula 3ª, n.º 1 que :

“O Senhorio poderá opor-se à renovação automática do contrato mediante comunicação, remetida ao Arrendatário por carta registada com com aviso de recepção, com a antecedência mínima de 120 dias do termo do prazo de duração inicial do contrato, ou de qualquer uma das suas eventuais renovações. (...);”

6.-A renda inicialmente prevista era de € 240,00 (duzentos e quarenta euros), devendo ser paga ao primeiro dia útil do mês anterior a que a renda diga respeito;

7.-O imóvel locado, foi vendido pelo Fundo de Investimento Imobiliário Fechado - S, NIF ..., a Z, SA, NIPC ..., mediante escritura pública, celebrada no dia 29 de junho de 2021, encontrando-se a referida aquisição, registada a seu favor, mediante a Ap. 523, de 31 de janeiro de 2022, abrangendo 1495 prédios, cfr. docs. juntos com o RI, a fls. 16 e ss. e 18 e ss., cujo teor se dá por integralmente reproduzido;

8.-Mediante carta registada, com aviso de recepção, datada de 3 de dezembro de 2021, o atual Senhorio comunicou à Arrendatária, para a morada do locado, a sua oposição à renovação automática do contrato, com efeitos a 30 de junho de 2022, cfr. doc. junto com o RI, a fls. 14,

cujo teor se dá por integralmente reproduzido;

9.-A arrendatária assinou esse AR, em 17 de dezembro de 2021;

10.-Mediante carta registada, datada de 5 de maio de 2022, a arrendatária comunicou ao senhorio, para a morada por este informada, o seu entendimento de ter ocorrido a renovação automática do contrato celebrado, por ineficácia da comunicação de oposição à renovação, tudo cfr. doc. junto com a Oposição, a fls. 30 v. e 31, cujo teor se dá por integralmente reproduzido;

11.-O requerimento inicial deu entrada em juízo, em 29 de julho de 2022.

III-O DIREITO

Tendo em conta as conclusões de recurso que delimitam o respectivo âmbito de cognição deste Tribunal, a questão a apreciar refere-se à eficácia da comunicação da oposição à renovação do contrato, realizada pelo Locador pressupondo a análise do carácter imperativo ou supletivo da norma constante do art.º 1096.º do Código Civil(1) .

Estipula o art.º 1080.º do Código Civil que “ as normas sobre resolução, a caducidade e a denúncia do arrendamento tem natureza imperativa, salvo disposição legal em contrário.”

Porém, o art.º 1096.º n.º 1 sob a epígrafe “renovação automática” começa por referir “ salvo disposição em contrário”. Claramente, a lei pretendeu conferir carácter supletivo a este preceito.

Diz o art.º 1096.º n.º1 com a redação conferida pela Lei n.º13/2019 de 12 de Fevereiro que é a aplicável, que “ salvo estipulação em contrário, o contrato com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior (...)”.

É certo que este preceito legal tem sido objecto de dúvidas de interpretação.

Tem-se discutido a questão de saber se, quando a norma, na sua parte inicial, ressalva a estipulação “em contrário” se está a referir-se unicamente ao primeiro segmento, em termos de permitir apenas a faculdade de as partes afastarem a renovação automática, ou se também abrange o segundo segmento da norma, possibilitando que as partes convencionem períodos de renovação de duração inferior ao limite mínimo de três anos aí previsto.

Será que a ressalva da estipulação em contrário, permite apenas que as partes excluam a renovação automática, mas, se a

aceitarem, a renovação ocorre sempre por períodos mínimos de três anos, estando-lhes vedado estabelecerem períodos de renovação inferiores?

Sobre esta dúvida, refere Jéssica Rodrigues Ferreira(2) que “o legislador pretendeu que as partes fossem livres não apenas de afastar a renovação automática do contrato, mas também que fossem livres de, pretendendo que o contrato se renovasse automaticamente no seu termo, regular os termos em que essa mesma renovação ocorrer aí, podendo estipular prazos diferentes - e menores - dos supletivamente fixados pela lei,(...)”

No mesmo sentido, Jorge Pinto Furtado(3) referindo que se pode “validamente estabelecer, ao celebrar-se um contrato, que este terá, necessariamente, uma duração de três anos, prorrogando-se, no seu termo, por sucessivas renovações de dois, ou de um ano, quatro ou cinco, como enfim se pretender”(4)

Outra é a resposta dada por Maria Olinda Garcia (5) ao dizer que “mais delicada é a questão de saber se as partes podem estipular um prazo de renovação inferior a 3 anos (hipótese em que o prazo legal de 3 anos teria natureza supletiva). Atendendo ao segmento literal que diz que o contrato se renova “por períodos sucessivos de igual duração”, pareceria poder concluir-se que, se o período inicial pode ser de 1 ou de 2 anos, as partes também teriam liberdade para convencionar igual prazo de renovação. Todavia, ao estabelecer o prazo de 3 anos para a renovação, caso o prazo de renovação seja inferior, parece ser de concluir que o legislador estabeleceu imperativamente um prazo mínimo de renovação. Afigura-se, assim, que a liberdade das partes só terá autónomo alcance normativo se o prazo de renovação estipulado for superior a 3 anos.

Conjugando esta disposição com o teor do artigo 1097.º, n.º 3, que impede que a oposição à renovação, por iniciativa do senhorio, opere antes de decorrerem 3 anos de duração do contrato, fica-se com a ideia de que o legislador pretende que o contrato tenha, efetivamente, uma vigência mínima de 3 anos (se for essa a vontade do arrendatário).”

Propendemos para aderir ao pensamento expresso pelos Autores primeiramente citados. Não distinguindo a lei, não vemos por que motivo a ressalva da estipulação em contrário se haveria de aplicar apenas à faculdade de as partes estipularem a renovação automática. Por outro lado, seria incongruente que as partes pudessem afastar a possibilidade de renovação automática, num contrato que, nos termos do disposto no art.º 1095.º n.º2 poderá ter a duração de um ano, mas caso o quisessem renovar já o teriam de fazer, imperativamente, por três anos. Cremos não fazer sentido esta interpretação.

Por isso não acompanhamos a Jurisprudência que assim defende(6)

Ora, sucede que, no caso que nos ocupa, as partes estipularam na cláusula 2.ª do contrato de arrendamento que “ o arrendamento é celebrado por prazo certo (...) e terá a duração de 5 (cinco anos) com início em 1 de Julho de 2014 e termo em 30 de Junho de 2019, e renovar-se á por iguais e sucessivos períodos de 1 (um) ano, salvo se for denunciado por qualquer das partes.”

As partes estipularam pois, um prazo de renovação diferente do que consta do art.º 1096.º n.º1, no uso da faculdade legalmente conferida por aquele preceito.

Assim, em 30 de Junho de 2019, o contrato de arrendamento renovou-se automaticamente por mais um ano que terminou em 30 de Junho de 2020. Nesta data, renovou-se por mais um ano que terminaria em 30 de Junho de 2021. Nesta data, renovou-se por mais um ano que

terminaria em 30 de Junho de 2022.

Porém, por carta registada com aviso de recepção, datada de 3 de Dezembro de 2021, o actual senhorio comunicou à locatária a sua oposição á renovação automática do contrato celebrado, com efeitos a 30 de Junho de 2022. A arrendatária assinou esse AR, em 17 de Dezembro de 2021.

Pergunta-se: será eficaz esta oposição por parte do senhorio à renovação do contrato?

Para assim acontecer, teremos de analisar se a Locadora respeitou o prazo previsto no art.º 1097.º.

Dado que a duração inicial do contrato ou da sua renovação é igual ou superior a um ano e inferior a seis anos aplica-se o prazo previsto no art.º 1097 n.º b) que é de 120 dias de antecedência mínima, considerando o termo do prazo da renovação. Ora, claramente, o senhorio respeitou o referido prazo. Enviou a carta comunicando a sua intenção de não renovação do contrato com uma antecedência muito superior a 120 dias.

Discordamos, assim da sentença recorrida quando esta defende que a lei “fixou um prazo de renovação mínimo de três anos, de natureza imperativa, ou seja, não podendo as partes convencionar um prazo de renovação inferior, como haviam feito em 2014 (clausula 2ª, n.º 1)”. Não se vê que possa ser defensável tal tese, quando o preceito legal começa por referir, como supra se mencionou “ salvo disposição em contrário”.

Defende a sentença recorrida que os prazos previstos no art.º 1097.º se devem contar efectuando a soma do prazo de duração inicial do contrato e os prazos de renovação, pelo que, no caso em apreço, seria o prazo de 240 dias o aplicável. Afigura-se-nos que nada no preceito legal permite fazer tal interpretação.

Concluimos, assim, que a oposição à renovação do contrato de arrendamento por parte do senhorio foi realizada de acordo com os preceitos legais aplicáveis, no prazo legal, tendo sido eficaz, de molde a operar a não renovação do contrato, com efeitos a 30 de Junho de 2022.

Procedem, pois, as conclusões de recurso.

IV-DECISÃO

Face ao exposto, acordamos neste Tribunal da Relação de Lisboa em julgar procedente o recurso e, conseqüentemente, revogando a decisão recorrida, verificar cessado o contrato de arrendamento, em 30 de Junho d 2022, procedendo o pedido formulado pela Autora.

Custas pela Recorrida.

Lisboa, 27 de Abril de 2023

Maria de Deus Correia

Maria Teresa Pardal

Anabela Calafate

(1)Serão deste diploma legal todos os preceitos sem indicação de proveniência..

(2)In Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, aos regimes da denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais, Revista Eletrónica de Direito, fevereiro 2020. P.82

(3)In Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano, Almedina, 2019, página 579

(4)No mesmo sentido, vide ainda Isabel Rocha, Paulo Estima (Novo Regime do Arrendamento Urbano - Notas práticas e Jurisprudência, 5.ª Edição, Porto Editora, 2019, página 286.

(5)Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019, Revista Julgar Online, março 2019.

(6)Acórdãos do Tribunal da Relação de Guimarães de 08-04-2021 (Processo 795/20) e de 11-02-2021, (Processo 1423/20) ambos disponíveis em www.dgsi.pt.

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