



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Processo: 4279/16.8YLPRT
Relator: Tomás Núncio
Descritores: Contrato de arrendamento
RAU
Demolição
Obra de remodelação ou restauro profundos
Denúncia do contrato
Indemnização
Microempresa
Data da Decisão: 17-04-2017

Sumário: I. De acordo com o disposto no artigo 1101.º, al. b), do Código Civil, o senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado.

II. Relativamente a esta alínea, a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, adicionou-lhe o segmento final, pelo que, nos casos de demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos, a faculdade de denúncia do contrato de duração indeterminada pelo senhorio só existe se tais obras obrigarem à desocupação do locado, tornando, assim, mais restrita a possibilidade de denúncia.

III. As alterações para a edificação de unidade hoteleira projetada para o local, pela sua dimensão, envergadura e natureza, não podem ser concretizadas sem a desocupação do locado pela empresa demandada; de nada valendo para o caso, a esta sociedade, satisfazer os requisitos de uma “microempresa”, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 2.º da Lei n.º 35/2010, de 2 de setembro (diploma legal que foi revogado pelo artigo 13.º, al. b), do Decreto-Lei n.º 98/2015, de 2 de junho).

IV. Não pode o inquilino esperar que a legislação do arrendamento urbano seja imutável, imune às contingências da realidade económica e social, estanque à evolução do pensamento jurídico, e que os contratos de arrendamento sejam perenes e sujeitos ao (já ultrapassado) vinculismo.

V. As normas constantes dos artigos 26.º, n.º 4, al. a), e 28.º, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, quer na redação original, quer na redação que lhes foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto - ao não permitirem o critério de indemnização já fixado anteriormente no então artigo 113.º, n.º 1, do RAU, o qual aplicava os critérios de determinação



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa
Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

ressarcitória mais favorável ao abrigo do Código das Expropriações - não são inconstitucionais, por não colidirem com os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança (ínsitos no artigo 2.º da Constituição da República Portuguesa).

I. Relatório

Investimentos Imobiliários AA, S.A., intentou procedimento especial de despejo, de acordo com o disposto nos artigos 15.º e seguintes da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU, com a redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro), contra a sociedade Pastelaria BB, Lda., com vista ao despejo do espaço locado situado na rua W, n.ºs *** e ***, ****-*** Lisboa.

Fundamentou a sua pretensão na denúncia pela indicada senhoria do contrato de arrendamento não habitacional, celebrado em 22 de março de 1974, para a realização de obras de demolição e/ou de remodelação profundas no prédio onde se integra o locado, as quais obrigam à desocupação do espaço por parte da Ré, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 1101.º, al. b), e 1103.º, n.º 11, do Código Civil (com a redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro) e no Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto (com a redação dada pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro), com efeitos a partir de 16 de dezembro de 2016, a data limite para entrega do locado livre e devoluto de pessoas e bens.

Notificada do requerimento de despejo, a Ré deduziu oposição com vista à improcedência do procedimento especial correspondente.

Alinhou para o efeito, e sinteticamente, os argumentos seguintes:

- A Ré não possui outro estabelecimento comercial, quer na zona X, quer no concelho de Lisboa, tratando-se de uma pequena e microempresa, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 2.º da Lei n.º 35/2010, de 2 de setembro;

- Falta a justificação dos pressupostos de demolição ou restauro profundos, visto que não se conhece a existência de qualquer intimação ou procedimento por parte da Câmara Municipal de Lisboa junto da Autora, chamada a ordenar a demolição total ou parcial do imóvel sito na rua W, n.ºs *** a ***, em Lisboa, sendo que este não ameaça ruir nem oferece perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas; as obras a realizar não se destinam à construção de novo edifício de forma a aumentar o número de locais arrendáveis, não resultam da circunstância de o prédio estar degradado nem de se mostrar desaconselhável, do ponto de vista técnico ou económico, a realização de obras de reparação, optando-se pela demolição; são obras que decorrem da vontade da senhoria em realizar um restauro profundo, numa visão lata, ao abrigo do disposto no artigo 1101.º, al. b), do Código Civil;



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

- Um diploma autónomo regula a denúncia (justificada) pelo senhorio, tendo por base a demolição do prédio ou a realização de obras de restauro profundo (cfr. Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto); a iniciativa cabe ao locador, tendo, porém, de ser comprovada pela entidade municipal; ao inquilino habitacional assiste um direito de escolha, ou pela via indemnizatória, ou pelo realojamento; o locatário não habitacional “*perde*”, no confronto com o habitacional, o direito ao realojamento, fixando-lhe o NRAU uma via meramente ressarcitória;

- Deverão ser julgadas materialmente inconstitucionais as normas do artigo 26.º, n.º 4, al. a), e do artigo 28.º, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, consubstanciadas na limitação da remissão contida no n.º 4 do artigo 26.º, quando interpretadas no sentido de excluir os casos de denúncia pelo senhorio na redação original do artigo 113.º, n.º 1, do RAU, que remetia os critérios da determinação da indemnização para o artigo 67.º do RAU, e este por sua vez para o Código das Expropriações, com critérios mais favoráveis ao arrendatário, por violação dos princípios da segurança jurídica e proteção da confiança, integrantes do princípio do Estado de direito democrático contido no artigo 2.º da Constituição da República Portuguesa; e ainda permitir a alteração dos pressupostos vinculísticos estabelecidos na redação do artigo 1095.º do Código Civil, na sua versão original de 1966 e em vigor à data da celebração do contrato de arrendamento.

Em sede de oposição, veio a Ré deduzir pedido reconvenicional contra a Autora, com vista ao seu ressarcimento no montante global de € 280 000,00 (duzentos e oitenta mil euros), no que concerne à realização de benfeitorias no locado, despesas para a nova instalação, nova renda e prejuízos emergentes da cessação do arrendamento.

A final, a Ré concluiu pela improcedência da ação, por não provada, e que seja decretada a inconstitucionalidade das normas constantes dos artigos 26.º, n.º 4, al. a), e 28.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, quer na redação original, quer na redação que lhes foi dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, não permitindo o critério de indemnização já fixado anteriormente no então artigo 113.º, n.º 1, do RAU, que aplicava os critérios de determinação ressarcitória mais favorável ao abrigo do Código das Expropriações.

Em resposta, a Autora rebateu todos os argumentos invocados na oposição, inclusive a suscitada inconstitucionalidade das normas substantivas em causa, tal como se pronunciou pela inadmissibilidade processual da reconvenção que foi deduzida, mantendo a sua posição inicial com vista ao despejo imediato do espaço locado à ora Ré.

Por despacho de 9 de março de 2017, o Tribunal pronunciou-se pelo indeferimento liminar da reconvenção formulada e designou data para a realização da audiência final.

Teve lugar a audiência final, numa única sessão, a qual decorreu segundo o formalismo legal, conforme da ata consta.

A instância mostra-se formalmente regular, com preenchimento dos pressupostos processuais correspondentes, fixando-se à presente causa o valor atribuído de € 14 613,90 (cfr.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

artigo 298.º, n.º 1, do Código de Processo Civil, preceito conjugado com o artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro), atento o indicado valor da renda de € 487,13.

As questões essenciais a resolver na presente ação centram-se no seguinte:

- Aferir se estão, em concreto, reunidos os requisitos legais que a Autora invocou para sustentar a denúncia do contrato de arrendamento não habitacional em apreço, designadamente, por força da previsão da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil;

- Saber se ocorre a inconstitucionalidade material das normas legais acima citadas, por violação dos princípios constitucionais da segurança jurídica e proteção da confiança, integrantes do princípio do Estado de direito democrático (cfr. artigo 2.º da CRP).

II. Fundamentação de facto e sua motivação

Discutida a causa, com interesse para a respetiva decisão, o Tribunal considera provados os factos seguintes:

1. A propriedade dos prédios situados na rua W, n.ºs *** a ***, rua X, n.ºs *** a ***, e rua W, n.ºs *** a ***, da freguesia Y, concelho de Lisboa, inscritos na matriz predial urbana, respetivamente, sob os artigos ****.º e **.º, e descritos junto da Conservatória do Registo Predial de Lisboa, respetivamente, sob as fichas números *** e ***, da extinta freguesia Z, mostra-se inscrita a favor da Autora, por aquisição (cfr. documentos de fls. 136 a 163);

2. A Ré ocupa o espaço situado na rua W, n.ºs *** e ***, ****-*** Lisboa, que tomou de arrendamento para o exercício do seu comércio, mediante contrato celebrado no dia 22 de março de 1974, com início de vigência a 1 de abril do mesmo ano, de duração indeterminada (cfr. documento de fls. 113 a 117);

3. O referido espaço corresponde à loja com a entrada pelos indicados números de polícia (***) e (***) e faz parte integrante do *supra* identificado prédio urbano sito na rua W, n.ºs *** a ***, em Lisboa (cfr. documentos de fls. 139, 140 e 154 a 163);

4. A Autora, na aludida qualidade de proprietária dos prédios descritos, enviou à Ré a comunicação escrita documentada a fls. 131 a 134 acompanhada de oito documentos (que aqui damos como integrados), a denunciar o contrato de arrendamento acima identificado, para a realização de obras de demolição e/ou de remodelação profunda no prédio onde se integra o locado, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 1101.º, al. b), e 1103.º, n.º 11, do Código Civil (com a redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro) e no Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto (com a redação dada pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro), com efeitos a partir de 16 de dezembro de 2016, o dia fixado como a data limite para a entrega do local arrendado livre e devoluto de pessoas e bens;



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

5. Aí escreveu a Autora remetente, entre o mais: *“Todos os supra identificados imóveis vão ser sujeitos a uma nova organização funcional e estrutural, ou seja, serão completamente reformulados, adaptados e afectados à instalação de uma unidade hoteleira”*; *“No que respeita ao espaço arrendado (...), para além do seu futuro uso não corresponder ao actual, pois o piso térreo será destinado ao uso de clientes da unidade hoteleira, bem como de Áreas Técnicas de caldeiras e Posto de Transformação exigidos pelas Entidades competentes e cruciais para o funcionamento do edifício”*; *“(…) será objecto da referida operação urbanística cujo resultado final se traduzirá na perda da sua autonomia funcional e com profundas alterações ao nível da sua área, dimensão e estrutura, não mantendo qualquer característica equivalente às que existem actualmente”* (cfr. documento de fls. 131 a 134);

6. (...) Tal como se concluiu: *“Face a tudo o que acima foi exposto, a referida operação urbanística obriga a uma total desocupação de todos os espaços, divisões, fracções, andares e lojas, situados nos imóveis, incluindo o Espaço arrendado (...); Os fundamentos da denúncia são a realização das obras de demolição e de remodelação profundas supra referidas, as quais obrigam a desocupação do Espaço arrendado (...)”* (cfr. documento de fls. 131 a 134);

7. À aludida comunicação escrita, datada de 15 de junho de 2016, a Autora anexou, para além de outra documentação tida como relevante, o termo de responsabilidade do técnico autor do projeto em causa, o arquiteto CC, também datado de 15 de junho de 2016 (cfr. documento de fls. 171);

8. Do aludido termo de responsabilidade consta, textualmente, o seguinte:

“O prédio irá ser sujeito a obras de Alterações Interiores e Exteriores. As obras no Prédio visam a instalação de um empreendimento turístico classificado como Estabelecimento Hoteleiro.

O prédio irá ser sujeito a obras profundas, abaixo descritas:

As fachadas principais e a fachada posterior do edifício serão a recuperar, incluindo todos os seus elementos decorativos e cantarias existentes.

A cobertura será refeita, incluindo isolamento térmico e impermeabilização.

A caixilharia será substituída por caixilhos com vidro duplo.

O interior será todo reabilitado e a sua organização espacial e compartimentação será adaptada ao novo uso hoteleiro, e irá utilizar técnicas construtivas actuais garantindo boas condições de habitabilidade.

O piso térreo será dotado de espaços destinados ao uso de clientes, bem como de Áreas Técnicas de caldeiras e Posto de Transformação, exigido pelas entidades, e cruciais para o funcionamento do edifício. O núcleo de acessos verticais existentes será mantido.

Serão criadas novas instalações sanitárias.

Todas as redes de infra-estruturas serão novas, incluindo: águas, esgotos, electricidade e comunicações.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

(...).

Pelo exposto, as descritas obras de Demolição e Reconstrução com manutenção da fachada principal do Prédio, implicam obrigatoriamente a desocupação do imóvel, para efeito de execução da operação urbanística descrita” (cfr. documento de fls. 171);

9. A denúncia do contrato de arrendamento levada a cabo pela Autora foi justificada para a realização de obras de remodelação e restauro profundos, sendo que, quanto ao prédio contíguo sito na rua W, n.ºs *** a ***, em Lisboa, por mau estado de conservação, foi autorizada a sua completa demolição com a manutenção integral da fachada principal (cfr. documento de fls. 200 a 202);

10. Em relação ao prédio situado na rua W, n.ºs *** a ***, em Lisboa, onde a loja em apreço se integra, trata-se “(...) de um edifício do Séc. XVIII, composto por 6 pisos, devoluto, à exceção de 2 lojas no piso térreo e que se encontra em mau estado de conservação, com diversas cedências estruturais ao nível das paredes” (cfr. documento de fls. 302 a 304);

11. Esta vistoria camarária (de 28 de setembro de 2016) refere, também, o seguinte:

- *“As paredes interiores possuem diversas fendas diagonais e encontram-se com extensas manchas de humidade à semelhança dos tetos”;*

- *“As redes de abastecimento de água e eletricidade encontram-se obsoletas e carecem de substituição”;*

- Relativamente à loja em apreço, consta: *“Estado de conservação: Mau; Nível de Conservação 2”* (cfr. documento de fls. 302 a 304);

12. Ao confirmar a denúncia do contrato, em 2 de dezembro de 2016, a Autora juntou o documento emitido pela Câmara Municipal de Lisboa em que esta edilidade considera que a obra nos prédios referidos constitui remodelação ou restauro profundos, assim como juntou o alvará de licença de obras (cfr. documento de fls. 188 a 205);

13. Nos edifícios em causa, após a aprovação do projeto de arquitetura, do projeto de especialidades e emissão da licença pela Câmara Municipal de Lisboa, encontra-se a Autora a efetuar as obras com vista à adaptação dos imóveis ao seu novo uso hoteleiro;

14. A Ré rececionou a missiva de denúncia em 17 de junho de 2016 e a sua confirmação em 2 de dezembro de 2016, nada tendo, na altura, respondido à Autora;

15. A recusa da Ré na desocupação da loja está a implicar o atraso na obra dos prédios, nomeadamente, impossibilitando demolições no interior do imóvel da rua W, n.ºs *** a ***, o seu reforço estrutural, bem como as sondagens arqueológicas obrigatórias que têm de ser executadas a partir da loja ocupada pela Ré, com vista à execução do poço dos elevadores e ao respetivo fabrico;

16. A recusa da Ré impossibilita, ainda, o início dos trabalhos de reparação da fachada principal, por atraso na montagem do andaime, e a colocação da nova cobertura;

17. A Ré satisfaz os requisitos de uma *microempresa* (cfr. documento de fls. 262).



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Com relevância para a decisão da causa, não se provou qualquer outro facto (com exclusão da matéria conclusiva e/ou de direito), nomeadamente, a facticidade seguinte:

I. A Ré não possui outro estabelecimento comercial em Lisboa;

II. Em relação ao imóvel situado na rua W, n.ºs *** a ***, em Lisboa, verifica-se - apenas - que as alterações são somente de interiores para a adaptação ao novo uso proposto, e pontualmente nas fachadas; são realizadas alterações pontuais de compartimentação; mantém-se a ocupação do saguão; alçado principal, entre outros, colocação de azulejos; alçado tardoz, entre outros, eliminação de marquises; cobertura, entre outros, eliminação de trapeira;

III. As obras a empreender resultam, em exclusivo, da vontade da Autora em realizar o restauro profundo dos edifícios em causa (e não pela circunstância de os prédios se encontrarem degradados).

De acordo com o disposto no artigo 15.º-I, n.º 10, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU, com a redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro), a sentença deverá ser “*sucintamente fundamentada*”, pelo que se fará um exercício de concisão quanto ao exame crítico das provas produzidas na ação.

A audiência final decorreu com o registo em gravação digital dos depoimentos testemunhais nela prestados. Tal circunstância, que deve, também nesta fase do processo, revestir-se de utilidade, dispensa um relato detalhado e minucioso do que aí se afirmou.

Assinale-se, de igual sorte, que o Tribunal apenas deve atender aos factos que, tendo sido oportunamente alegados pelas partes ou licitamente introduzidos durante a instrução, forem relevantes para a resolução do pleito, não lhe cabendo pronunciar-se sobre matéria factual que se mostre desnecessária - ou não essencial - a tal desiderato.

Posto isto, o Tribunal alicerçou a sua convicção na análise crítica e valoração da prova produzida, sendo que, em relação à matéria factual acima inserta nos pontos 1 a 3, decorreu a sua comprovação, essencialmente, da leitura e análise do espólio documental junto de fls. 136 a 163 (registo predial *online* e cadernetas prediais urbanas), 113 a 117 (cópia da escritura de arrendamento comercial celebrada em 22 de março de 1974), 139, 140 e 154 a 163 (registo predial *online* e cadernetas prediais urbanas). Tratou-se de elementos documentais - aliás, repetidos nos autos - que a defesa jamais impugnou e que se revelou como bastante para, por si só, sedimentar a correspondente factualidade (tida como pacífica ou isenta de controvérsia).

Em relação à facticidade demonstrada nos pontos 4 a 8, tivemos em conta, desde logo, o sentido e alcance dos documentos que aí, em concreto, se sinalizaram (entre parêntesis), isto é, o documento de fls. 131 a 134 (cópia da carta registada com aviso de receção datada de 15 de junho de 2016, a visar a denúncia do contrato de arrendamento pela Autora/senhoria), e o documento



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

constante de fls. 171 (o termo de responsabilidade assinado pelo arquiteto autor do projeto em causa, com a data de 15 de junho de 2016).

O arquiteto subscritor do dito termo de responsabilidade, CC, foi ouvido na qualidade de testemunha apresentada pela Autora e corroborou a elaboração do citado documento a fls. 171 (cuja assinatura é a sua).

Por outro lado, importa salientar que a própria Ré confirmou a receção da documentação de denúncia que foi remetida pela sociedade demandante e por esta junta aos presentes autos, conforme se encontra admitido no artigo 3.º da oposição deduzida.

Relativamente à matéria de facto considerada demonstrada nos pontos 9 a 14, e procurando apenas referir os aspetos mais importantes, a aludida convicção jurisdicional entroncou na conjugação dos elementos probatórios seguintes:

- A leitura e análise dos documentos oferecidos nos autos pela firma demandante (cfr. documentos de fls. 113 a 205 e 302 a 306), com enfoque para os que se mostram sinalizados, entre parêntesis, nos pontos 9 a 12;

- A confirmação, por parte da aqui Ré, que se encontra reconhecida no artigo 3.º da oposição, no que tange, em concreto, aos pontos de facto 12 e 14 (na sua primeira parte), quanto à circunstância de haver recebido a documentação de denúncia que foi remetida pela sociedade demandante (neste caso, de a Ré ter recebido a confirmação da denúncia do contrato, de 2 de dezembro de 2016, data colocada no talão de aviso postal de fls. 205);

- Os depoimentos das testemunhas apresentadas em audiência pela Autora, CC (o arquiteto subscritor do termo de fls. 171), DD (sócio do legal representante da Autora numa outra empresa e unido de facto com a filha daquele) e EE (diretor técnico da empresa empreiteira que está a realizar a obra em curso).

Os aludidos depoimentos testemunhais foram caracterizados por afirmações geralmente sólidas, qualificadas e congruentes entre si (e sem contradições intrínsecas), tratando-se de pessoas com conhecimento direto do essencial da realidade em presença, por força do exercício das suas diferentes funções profissionais junto da obra já em curso.

Com efeito, a testemunha CC, de uma forma lúcida e expressando um raciocínio metódico e estruturado, explicitou ao Tribunal, na perspetiva do responsável pelo projeto arquitetónico em apreço, no que consistem as alterações estruturais aos edifícios envolvidos e a envergadura das modificações a realizar nos mesmos, com vista à futura concretização da unidade hoteleira visada pela Autora. Utilizando alguma terminologia técnica que aproximou a testemunha de um verdadeiro “perito” na matéria, do depoimento defluiu a convicção segura de que a dimensão dessas alterações, realmente expressivas e muito relevantes, não se coaduna com a manutenção de quaisquer inquilinos no local, mormente do estabelecimento comercial da Ré, uma vez que tudo ficará “*completamente diferente*” com a implementação do hotel. Ao fim e ao cabo, a testemunha



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

veio corroborar as alterações sinteticamente descritas no termo de fls. 171, para a adaptação do interior do edifício, aí mencionado, à sua nova utilização hoteleira.

As restantes duas testemunhas, em linha com o anterior depoimento, souberam relatar ao Tribunal as alterações significativas que a Autora tenciona levar a efeito nos edifícios em apreço e a envergadura das obras já a decorrer e, ainda, a concretizar, sendo que os trabalhos de reestruturação dos edifícios “*funcionam como um todo*” e não poderão ser descontextualizados do “*mau estado*” de conservação dos imóveis envolvidos, onde se inclui o prédio que alberga o estabelecimento da Ré. Denotaram ambas um conhecimento aprofundado dos factos, na parte atinente à prossecução das suas atividades profissionais, dado que se deslocam diariamente à obra e conhecem-na desde o seu primeiro dia. Foi notório o entrosamento destas duas testemunhas com a realidade factual em presença, o conhecimento de ordem técnica que mostraram possuir - com realce para a última - e a necessidade de profunda reestruturação dos edifícios, os quais, interiormente e apesar da preservação da fachada principal, passarão a configurar uma única unidade hoteleira. Dúvidas não restaram, perante as afirmações assertivas destas duas testemunhas, que a presença atual da Ré no locado não se concilia com a construção da referida unidade.

Não podemos deixar de destacar, pela sua completude, objetividade e isenção, o depoimento testemunhal de EE, muito convincente no respeitante aos aspetos técnicos referentes à área da engenharia civil. A testemunha, com uma evidente qualificação (engenheiro civil de formação), logrou transmitir ao Tribunal os contornos concretos das alterações em curso e a realizar nos edifícios urbanos envolvidos, sem descurar a importância de estarmos perante uma zona muito sensível de Lisboa, quer sob o ponto de vista histórico, quer na ótica da segurança anti-sísmica.

Quanto à demonstração da matéria factual inserta nos pontos 15 e 16, o Tribunal tomou em consideração, sobretudo, os depoimentos das testemunhas DD e EE, que se revelaram bastante elucidativos sobre o protelamento na obra provocado pela recusa da saída da Ré, impossibilitando as demolições mais prementes no interior do imóvel da rua W, n.ºs *** a ***, o seu reforço estrutural e as sondagens arqueológicas obrigatórias, bem como o começo dos trabalhos de reparação da fachada principal. As testemunhas confluíram no sentido de toda a obra estar condicionada devido à permanência da pastelaria da Ré, faltando, inclusive, a colocação de cerca de 15 microestacas necessárias à consolidação dos fundamentos subterrâneos dos edifícios (sensivelmente, a 30 metros de profundidade), de acordo com as especificidades inerentes ao solo existente na Zona Z, em Lisboa.

Por fim, a comprovação da matéria factual constante do ponto 17 adveio da leitura e análise do documento a fls. 262, o qual não foi alvo de reação impugnativa pela Autora (cfr. artigo 57.º, segmento inicial, da resposta à oposição). Tal documento integra uma certificação emitida por IAPMEI - Agência para a Competitividade e Inovação, I.P., nos termos da qual a Ré “(...) *satisfaz os requisitos de Microempresa, de acordo com os conceitos e critérios (...) que correspondem aos*



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa
Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

previstos na Recomendação n.º 2003/361/CE de 6 de Maio de 2003” (também constantes do anexo ao Decreto-Lei n.º 372/2007, de 6 de novembro).

No que à factualidade não comprovada nos autos concerne (cfr. pontos I a III), resultou da insuficiência da prova produzida pela defesa, testemunhal e/ou documental.

Na realidade, a testemunha FF (sócio gerente da Ré até pouco antes de 2000, mas sem nenhuma ligação atual) pouco ou nada contribuiu para um cabal esclarecimento dos factos em análise, centrando o seu depoimento, fundamentalmente, nas reparações que terão sido empreendidas pela anterior senhoria (GG, S.A.), a remontar ainda à década de setenta, que, alegadamente, terão passado pela realização de um “*telhado novo*” no edifício onde se encontra a pastelaria “BB”, na sequência de queixas de infiltrações havidas por parte do morador do último andar.

Em todo o caso, esta testemunha admitiu nunca ter entrado no prédio em causa, para além da pastelaria, desconhecendo o comprimento total do edifício e dando mesmo a entender que, na altura, estava concentrada na sua atividade profissional e pouco atenta ao decurso das reparações que teriam sido levadas a cabo na cobertura do referido prédio. Não foi um depoimento relevante, designadamente, para a sedimentação da matéria factual dos pontos II e III, e nem sequer aflorou algo que se relacionasse com o ponto I.

Relativamente aos restantes meios de prova carreados para o processo pela firma demandada (cfr. documentos de fls. 250, 251 e 263 a 271, todos impugnados no artigo 57.º, segunda parte, da resposta à oposição, bem como as testemunhas HH e II), urge frisar que não conheceram virtualidade bastante para alicerçar os aspetos factuais indicados, não tendo assumido qualquer relevância, de resto, para a discussão da causa, porque apenas reportados à reconvenção não admitida. Estas testemunhas limitaram-se a corroborar a subscrição e a elaboração dos elementos documentais de fls. 271 e 263 a 270, respetivamente, sendo que os mesmos documentos teriam que ver, apenas, com uma parte da matéria alegada pela ora Ré para a sustentação do pedido reconvenicional, liminarmente indeferido (cfr. artigos 26.º e 27.º da oposição).

III. Fundamentação de direito e subsunção jurídica

Como se enquadrou, as questões essenciais a resolver centram-se no seguinte:

- Aferir se estão, em concreto, reunidos os requisitos legais que a Autora invocou para sustentar a denúncia do contrato de arrendamento não habitacional em apreço, designadamente, por força da previsão da alínea *b*) do artigo 1101.º do Código Civil;
- Saber se ocorre a inconstitucionalidade material das normas legais acima citadas, por violação dos princípios constitucionais da segurança jurídica e proteção da confiança, integrantes do princípio do Estado de direito democrático (cfr. artigo 2.º da CRP).



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

De acordo com o disposto no artigo 1101.º, al. b), do Código Civil, o senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado.

Relativamente a esta alínea, a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, adicionou-lhe o segmento final, pelo que, agora, nos casos de demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos, a faculdade de denúncia do contrato de duração indeterminada pelo senhorio só existe se tais obras obrigarem à desocupação do locado, tornando, assim, mais restrita a possibilidade de denúncia. A denúncia com base neste fundamento está, ainda, sujeita ao preenchimento dos requisitos previstos no artigo 1103.º do Código Civil, bem como ao regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto (cfr. n.º 11 do citado artigo 1103.º). Além do mais, deve ser feita mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação do locado e da qual conste de forma expressa, sob pena de ineficácia, o fundamento para o termo do contrato (“denúncia justificada” - cfr. artigo 1103.º, n.º 1, do Código Civil).

A denúncia com o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil deve ser acompanhada, sob pena de ineficácia, dos documentos mencionados nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 1103.º do citado código; e deve ser confirmada, também sob pena de ineficácia, mediante comunicação escrita ao arrendatário, acompanhada dos documentos mencionados nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 1103.º do mesmo código.

A indemnização pecuniária devida pela denúncia, que nunca deverá ser inferior ao equivalente a um ano de renda, deve ser paga no momento da entrega do locado, sob pena de ineficácia da aludida denúncia (cfr. artigo 1103.º, n.º 6, al. a), e n.º 8, do Código Civil (com a redação dada pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro). A aplicação da citada alínea a) tem sempre lugar caso as partes não cheguem a acordo, no prazo de 30 dias a contar da receção da comunicação de denúncia, quanto ao realojamento alternativo do arrendatário em condições análogas às cessantes (cfr. n.º 7 do mesmo artigo 1103.º).

Nessa medida, contempla o artigo 1101.º, al. b), do Código Civil, duas situações algo distintas: a denúncia para a remodelação ou restauro, a que alude o artigo 6.º, e a denúncia para demolição, a que se refere o artigo 7.º, ambos do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto (com as redações que lhe foram dadas pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro).

Ora, da materialidade provada na lide resulta que as obras a levar a cabo nos imóveis e, em particular, no imóvel onde se situa o local despejando, são absolutamente necessárias para a construção da unidade hoteleira projetada pela Autora. São, inclusive, alterações de grande envergadura e dimensão, ao contrário do que a Ré alegou e pretendeu - sem sucesso - demonstrar nos autos.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Com efeito, nos edifícios envolvidos, já acima identificados, após a aprovação do projeto de arquitetura e do projeto de especialidades e a emissão da licença de obras pela Câmara Municipal de Lisboa, encontra-se a Autora a desenvolver as alterações com vista à adaptação dos imóveis ao seu novo uso hoteleiro.

Tais alterações têm de observar o controlo prévio previsto no *Plano de Pormenor de Salvaguarda da zona Z*, pelo que o arquiteto projetista da Autora teve o cuidado de, nos projetos apresentados junto da Câmara Municipal de Lisboa, não violar qualquer norma nele prevista, obtendo a necessária licença administrativa, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 4.º, n.º 2, al. d), do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), na redação conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro (conforme se indicou no termo de responsabilidade inserto a fls. 171).

Na carta de denúncia remetida foram elencadas, embora em síntese, as obras a que os prédios, e concretamente o prédio sito na rua W, n.ºs *** a ***, iriam ser sujeitos.

Aí escreveu a Autora remetente, entre o mais: *“Todos os supra identificados imóveis vão ser sujeitos a uma nova organização funcional e estrutural, ou seja, serão completamente reformulados, adaptados e afectados à instalação de uma unidade hoteleira”*; *“No que respeita ao espaço arrendado (...), para além do seu futuro uso não corresponder ao actual, pois o piso térreo será destinado ao uso de clientes da unidade hoteleira, bem como de Áreas Técnicas de caldeiras e Posto de Transformação exigidos pelas Entidades competentes e cruciais para o funcionamento do edifício”*; *“(…) será objecto da referida operação urbanística cujo resultado final se traduzirá na perda da sua autonomia funcional e com profundas alterações ao nível da sua área, dimensão e estrutura, não mantendo qualquer característica equivalente às que existem actualmente”* (cfr. documento de fls. 131 a 134). Tal como concluiu a empresa demandante: *“Face a tudo o que acima foi exposto, a referida operação urbanística obriga a uma total desocupação de todos os espaços, divisões, fracções, andares e lojas, situados nos imóveis, incluindo o Espaço arrendado (...); Os fundamentos da denúncia são a realização das obras de demolição e de remodelação profundas supra referidas, as quais obrigam a desocupação do Espaço arrendado (...)”*.

À aludida comunicação escrita de 15 de junho de 2016, a Autora anexou, para além de outra documentação tida como relevante, o termo de responsabilidade do técnico autor do projeto em causa, o arquiteto CC, datado de 15 de junho de 2016 (cfr. documento de fls. 171), onde consta, textualmente, o seguinte:

“O prédio irá ser sujeito a obras de Alterações Interiores e Exteriores. As obras no Prédio visam a instalação de um empreendimento turístico classificado como Estabelecimento Hoteleiro.

O prédio irá ser sujeito a obras profundas, abaixo descritas:

As fachadas principais e a fachada posterior do edifício serão a recuperar, incluindo todos os seus elementos decorativos e cantarias existentes.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

A cobertura será refeita, incluindo isolamento térmico e impermeabilização.

A caixilharia será substituída por caixilhos com vidro duplo.

O interior será todo reabilitado e a sua organização espacial e compartimentação será adaptada ao novo uso hoteleiro, e irá utilizar técnicas construtivas actuais garantindo boas condições de habitabilidade.

O piso térreo será dotado de espaços destinados ao uso de clientes, bem como de Áreas Técnicas de caldeiras e Posto de Transformação, exigido pelas entidades, e cruciais para o funcionamento do edifício. O núcleo de acessos verticais existentes será mantido.

Serão criadas novas instalações sanitárias.

Todas as redes de infra-estruturas serão novas, incluindo: águas, esgotos, electricidade e comunicações.

(...).

Pelo exposto, as descritas obras de Demolição e Reconstrução com manutenção da fachada principal do Prédio, implicam obrigatoriamente a desocupação do imóvel, para efeito de execução da operação urbanística descrita” (cfr. documento de fls. 171).

Esta descrição resumida (como não poderia deixar de ser) das alterações a realizar no imóvel e constantes do termo de responsabilidade emitido pelo arquiteto CC, que acompanhava a carta de denúncia do contrato de arrendamento, evidencia quanto à envergadura, dimensão e necessidade das ditas obras.

Assim, as alterações a executar, em concreto, no edifício onde se encontra o espaço locado, são necessárias (não voluptuárias) e o edifício vai passar a constituir uma unidade hoteleira, interligado com o prédio contíguo e com o prédio a tardoz, que passarão a fazer parte integrante do futuro “Hotel JJ”. Como consta, igualmente, do termo de responsabilidade emitido pelo projetista e, aliás, tal como é do conhecimento público, este tipo de obras, dada a sua envergadura, grandeza e natureza, não pode realizar-se sem a desocupação de todos os fogos.

A Autora enviou à Ré, em 15 de junho de 2016, a missiva de denúncia do contrato de arrendamento - como a defesa admitiu no artigo 3.º da oposição - e a Ré rececionou a referida missiva logo no dia 17 seguinte. Mais tarde, ao confirmar a denúncia do contrato, em 2 de dezembro de 2016, a Autora juntou o documento emitido pela Câmara Municipal de Lisboa em que esta edilidade considera que a obra nos prédios referidos constitui remodelação ou restauro profundos, assim como enviou o alvará de licença de obras.

Acresce que à mencionada carta de denúncia do contrato de arrendamento a Ré nada respondeu, nem contestou a confirmação da denúncia, parecendo ter aceitado, pelo menos tacitamente, os fundamentos invocados pela Autora para a cessação do contrato. Atenta a total ausência de resposta à mencionada carta de denúncia do contrato de arrendamento, bem como à



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

missiva seguinte, a Ré terá gerado licitamente na Autora a convicção/expetativa de que lhe entregaria, no prazo legal, o espaço locado.

Ora, conforme ficou demonstrado, a recusa atual da Ré na desocupação da loja está a implicar o atraso na obra dos prédios, nomeadamente, impossibilitando demolições no interior do imóvel da rua W, n.ºs *** a ***, o seu reforço estrutural, bem como as sondagens arqueológicas obrigatórias que têm de ser executadas a partir da loja ocupada pela Ré, com vista à execução do poço dos elevadores e ao respetivo fabrico. A referida recusa da Ré impossibilita, ainda, o início dos trabalhos de reparação da fachada principal, por atraso na montagem do andaime, e a colocação da nova cobertura.

Em síntese, as alterações para edificação da unidade hoteleira projetada para o local, pela sua dimensão, envergadura e natureza, não podem ser concretizadas sem a desocupação do locado pela Ré; de nada valendo para o caso, a esta sociedade, satisfazer os requisitos de uma *microempresa* (cfr. documento de fls. 262), nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 2.º da Lei n.º 35/2010, de 2 de setembro (diploma legal que, de resto, foi revogado pelo artigo 13.º, al. b), do Decreto-Lei n.º 98/2015, de 2 de junho).

Concluindo: mostram-se reunidos, em concreto, os requisitos legais que a Autora invocou para sustentar a denúncia do contrato de arrendamento não habitacional em apreço, em virtude da previsão constante da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil (com a redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto).

Passemos à análise da questão seguinte: ocorre a inconstitucionalidade material das normas legais *supra* citadas pela defesa, por violação dos princípios constitucionais da segurança jurídica e proteção da confiança, integrantes do princípio do Estado de direito democrático (cfr. artigo 2.º da CRP)?

Como se viu, a Ré alegou, em suma, que um diploma autónomo regula a denúncia (justificada) pelo senhorio, tendo por base a demolição do prédio ou a realização de obras de restauro profundo (cfr. Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto); a iniciativa cabe ao locador, tendo, porém, de ser comprovada pela entidade municipal; ao inquilino habitacional assiste um direito de escolha, ou pela via indemnizatória, ou pelo realojamento; o locatário não habitacional “*perde*”, no confronto com o habitacional, o direito ao realojamento, fixando-lhe o NRAU uma via meramente ressarcitória.

Acrescentou que deverão ser julgadas materialmente inconstitucionais as normas do artigo 26.º, n.º 4, al. a), e do artigo 28.º, ambos da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, consubstanciadas na limitação da remissão contida no n.º 4 do artigo 26.º, quando interpretadas no sentido de excluir os casos de denúncia pelo senhorio na redação original do artigo 113.º, n.º 1, do RAU, que remetia os critérios da determinação da indemnização para o artigo 67.º do RAU, e este por sua vez para o Código das Expropriações, com critérios mais favoráveis ao arrendatário, por violação dos princípios



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

da segurança jurídica e da proteção da confiança, integrantes do princípio do Estado de direito democrático contido no artigo 2.º da Constituição da República Portuguesa; e ainda de permitir a alteração dos pressupostos vinculísticos estabelecidos na redação do artigo 1095.º do Código Civil, na sua versão original e em vigor à data da celebração do contrato.

Ao longo dos artigos 9.º a 13.º da oposição, a Ré faz uma resenha das sucessivas alterações legislativas respeitantes ao arrendamento, para a obtenção do reconhecimento de “*direitos adquiridos*” e, conexionado com tal entendimento, nos artigos 14.º a 24.º da mesma peça processual, invoca a inconstitucionalidade das normas constantes dos artigos 26.º, n.º 4, al. *a*), e 28.º, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, quer na redação original, quer na redação que lhes foi dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, não permitindo o critério de indemnização já fixado anteriormente no então artigo 113.º, n.º 1, do RAU, que aplicava os critérios de determinação ressarcitória à luz do Código das Expropriações, necessariamente mais favoráveis aos interesses patrimoniais do arrendatário.

Vejamos.

A indemnização pecuniária devida pela denúncia, que nunca deverá ser inferior ao equivalente a um ano de renda, deve ser paga no momento da entrega do locado, sob pena de ineficácia da aludida denúncia (cfr. artigo 1103.º, n.º 6, al. *a*), e n.º 8, do Código Civil (com a redação dada pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro). A aplicação da citada alínea *a*) tem sempre lugar caso as partes não cheguem a acordo, no prazo de 30 dias a contar da receção da comunicação de denúncia, quanto ao realojamento alternativo do arrendatário em condições análogas às cessantes (cfr. n.º 7 do mesmo artigo 1103.º).

Regime idêntico resulta da economia do artigo 6.º, n.ºs 1 e 2, do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto (com as redações que lhe foram dadas pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro), diploma que aprovou o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

Invocou a Ré que, *in casu*, estamos perante contrato de arrendamento celebrado no ano de 1974, antes do início da vigência do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro. O regime aplicável é aquele que resulta do disposto no artigo 28.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprovou o NRAU, normativo que manda aplicar, com as devidas adaptações, o regime previsto no artigo 26.º do mesmo diploma legal. Ou seja, na parte que aqui importa, a regulamentação do contrato de arrendamento visado passou a estar submetida aos preceitos do Código Civil, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e, posteriormente, pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Segundo o raciocínio da defesa, em síntese, no atual quadro legal do arrendamento urbano passou a ser desconsiderada a circunstância de o arrendatário beneficiar de um regime mais favorável em termos indemnizatórios: que, na situação dos presentes autos, limita o valor da



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

indenização a um ano de rendas (= € 487,13 x 12 meses). A censura constitucional deverá recair sobre os preceitos dos artigos 26.º, n.º 4, al. a), e 28.º, ambos da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, quer na sua redação original, quer na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto. Aquilo que verdadeiramente está em causa, no plano do juízo de constitucionalidade, é o efeito jurídico da alteração legislativa consubstanciada na limitação da remissão contida na alínea a) do n.º 4 do artigo 26.º do NRAU (mantém-se a aplicação do disposto no artigo 107.º, n.º 1, al. a), do RAU, com a preterição da alínea b)), deixando de fora o regime mais favorável estabelecido nos artigos 67.º e 113.º do RAU, o qual permitia fixar uma “*justa indenização*” estatuída à luz do Código das Expropriações, pela denúncia motivada por obras operada pelo senhorio.

Defende a Ré que o que está em causa é a retroatividade da alteração legislativa, sendo sobre ela que há de recair o juízo de desconformidade ou não desconformidade constitucional. Com efeito, essa retroatividade, desacautelando os interesses dos arrendatários de longa duração (com 30 ou mais anos), tornou imediatamente irrelevante, no plano da manutenção do arrendamento urbano, aquela valência indemnizatória, debilitando insuportavelmente a situação jurídica dos arrendatários, cingidos à parca medida ressarcitória do atual artigo 1103.º, n.º 6, al. a), do Código Civil.

Não podendo o senhorio, no momento da entrada em vigor do RAU, exercer o direito de denúncia do arrendamento, achava-se criada uma situação que, para o arrendatário, representava uma mais-valia de proteção da sua permanência no local arrendado. O direito de aí permanecer tinha passado a ancorar-se no postulado da segurança jurídica que deriva do princípio do Estado de direito. Por isso, não se descobrindo fundamento capaz de justificar a eliminação desse direito, é o mesmo violado, de forma intolerável, pelas referidas normas, quando interpretadas nos termos indicados. Ou seja, segundo a Ré, tais normas violam o direito que, com o decurso do tempo, o arrendatário tinha adquirido, sem o risco de denúncia do contrato - ou com critério indemnizatório mais favorável e benéfico - e, com isso, aquele mínimo de certeza e de segurança que os cidadãos devem poder depositar na ordem jurídica do Estado de direito: impõe-se que este organize a proteção da confiança na previsibilidade do direito.

E concluiu: deverão julgar-se inconstitucionais - por violação do disposto no artigo 2.º da CRP - as normas constantes dos artigos 26.º, n.º 4, al. a), e 28.º, ambos da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, quer na redação original, quer na redação que lhes foi dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, não permitindo o critério de indenização do RAU, o qual remetia para a determinação ressarcitória ao abrigo do Código das Expropriações.

Todavia, salvo o respeito devido pela linha argumentativa deste entendimento, é nossa convicção que não assiste razão à Ré. Explicitando.

A regra é a de que o NRAU se aplica imediatamente às relações contratuais mesmo constituídas antes da nova lei, excetuado o regime transitório que prevê.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

O artigo 26.º do NRAU estabelece o regime transitório aplicável aos contratos de arrendamento celebrados na vigência do RAU. O mesmo regime aplica-se, igualmente, por força dos artigos 27.º e 28.º do referido diploma, aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU e aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro (como é o caso dos autos).

Prevê o indicado artigo 26.º, n.º 1, do NRAU, o seguinte: *“Os contratos para fins habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, bem como os contratos para fins não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, passam a estar submetidos ao NRAU, com as especificidades dos números seguintes”.*

Tal significa que, nos casos acima indicados (onde se incluem, como dissemos, os previstos nos aludidos artigos 27.º e 28.º do NRAU), as normas que dispõem diretamente sobre o conteúdo da relação de arrendamento abrangem as relações já constituídas e são de aplicação imediata, ressalvadas as exceções contidas nos números 2 a 6 do referido normativo. As mencionadas disposições do NRAU acompanham o disposto no artigo 12.º do Código Civil quanto à aplicação das leis no tempo, a que cumpre igualmente atender.

Rege o n.º 1 deste artigo 12.º que a lei só dispõe para o futuro e que, sendo-lhe atribuída eficácia retroativa, presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei visa regular; e o n.º 2 que, quando a lei dispõe sobre as condições de validade substancial ou formal de quaisquer factos ou sobre os seus efeitos, entende-se, em caso de dúvida, que apenas visa os factos novos, mas dispendo diretamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraindo dos factos que lhes deram origem, entender-se-á que abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor. Do atrás exposto decorre que, se os factos ocorreram no domínio da lei antiga e aí produziram já plenos efeitos, ser-lhes-á aplicável a lei então vigente, como sucederá, por exemplo, com a transmissão do direito ao arrendamento por morte do arrendatário verificada na vigência do RAU.

Discorrendo sobre o artigo 12.º do Código Civil e sobre a aplicação temporal da lei reguladora do contrato de arrendamento, afirmou-se expressivamente no douto Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 10 de fevereiro de 2011 (relatado por **Henrique Antunes** e com texto disponível em www.dgsi.pt):

“(…) Admita-se, por exemplo, que a lei adita uma nova causa de resolução do contrato de arrendamento constante da lei anterior ou modifica uma causa de resolução já conhecida da lei antiga. Neste caso, a aplicação temporal da nova lei, desdobra-se, de acordo com directriz exposta, num duplo aspecto: por um lado, o alargamento das causas de resolução ou a modificação de causa já existente aproveita não só aos contratos celebrados posteriormente à entrada em vigor da nova



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa
Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

lei - mas também aos realizados anteriormente, que perdurem no período de vigência desta; por outro lado, mesmo em relação aos arrendamentos anteriores, só os factos posteriores à entrada em vigor da nova lei podem ser invocados como causa resolutive, sob pena de aberta violação do princípio de que, na dúvida, se entende que a lei que dispõe sobre os efeitos de quaisquer factos, só visa os factos novos (art.º 12, n.º 2, 1.ª parte, do Código Civil).

A lei que introduz ou modifica uma causa de resolução do contrato de arrendamento interessa simultaneamente a uma relação jurídica duradoura - a relação jurídica de arrendamento - e a um facto - a ocorrência que passa a ser considerada como causa possível de extinção, por resolução, do contrato de arrendamento. Ao lado da relação jurídica - a relação de arrendamento - há que considerar a existência de um facto - a causa de resolução - que passou a ter um tratamento jurídico diferente do que lhe competia anteriormente, que passou a produzir efeitos que até não desencadeava.

Uma coisa é a disciplina da relação jurídica de arrendamento, em que não estão em jogo as expectativas dos interessados, criadas por um facto, mas em que se procura fixar o regime de uma relação jurídica, tendo especialmente em linha de conta algumas considerações objectivas de certeza do direito, de segurança do comércio jurídico e de razoabilidade social, e em que, de harmonia com o princípio da prospecção, a regra é a da aplicação imediata da nova lei; outra coisa é a fixação dos efeitos de um facto, em que facilmente se compreende que a lei aplicável seja a vigente à data da sua produção, dado que, quanto a ele, se deve entender que a nova lei só visou factos novos. Assim a lei reguladora do conteúdo da relação jurídica é a lei nova; a lei reguladora dos efeitos de um facto é a que vigorar no momento em que tal facto ocorreu”.

Ora, na sua redação original, o artigo 26.º, n.º 4, al. a), da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, dispunha nos termos seguintes: “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 artigo 107.º do RAU”.

Na redação conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, a norma em apreço passou a dispor nos termos seguintes: “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”.

Na sua redação original, o artigo 28.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, dispunha nos termos seguintes: “Aos contratos a que se refere o presente capítulo aplica-se, com as devidas adaptações, o previsto no artigo 26.º”.

Na redação da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, a norma em apreço passou a dispor nos termos seguintes (o seu n.º 1, dispositivo que aqui interessa): “Aos contratos a que se refere o artigo anterior aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 26.º, com as especificidades constantes dos números seguintes e dos artigos 30.º a 37.º e 50.º a 54.º”.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, veio dar uma nova redação a estes artigos, apresentando aqui as soluções específicas aplicáveis aos arrendamentos não habitacionais e trazendo alguma inovação.

Assim, em face da nova redação da alínea *a)* do n.º 4 do citado artigo 26.º, em relação a estes contratos apenas se continua a aplicar o disposto na alínea *a)* do n.º 1 do artigo 107.º do RAU, eliminando-se, desta forma, a limitação à denúncia do contrato de arrendamento prevista na alínea *b)* do n.º 1 do artigo 107.º do RAU.

O que significa que, perante a nova redação da alínea *a)* do n.º 4 do citado artigo 26.º, em relação a contratos não habitacionais como o dos presentes autos, deixou de ser obstáculo à denúncia pelo senhorio a manutenção do arrendatário no local arrendado há 30 ou mais anos, nessa qualidade (cfr. artigo 107.º, n.º 1, al. *b)*, do RAU).

Por seu lado, o mencionado artigo 28.º estabelece um regime especial aplicável aos contratos mais antigos - isto é, aos contratos habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do RAU e aos contratos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro - estatuinto que estes contratos são regidos pelo NRAU, mas com determinadas especificidades. Enquanto a redação anterior se limitava a mandar aplicar aos contratos mais antigos, com as devidas adaptações, a previsão do artigo 26.º, agora, para além da aplicação do disposto no artigo 26.º, são previstas várias outras especificidades.

No que ao invocado artigo 2.º da CRP concerne, este estipula nos termos seguintes:

“A República Portuguesa é um Estado de direito democrático, baseado na soberania popular, no pluralismo de expressão e organização política democráticas, no respeito e na garantia de efetivação dos direitos e liberdades fundamentais e na separação e interdependência de poderes, visando a realização da democracia económica, social e cultural e o aprofundamento da democracia participativa”.

É consabido que existem, em primeiro lugar, certos princípios que se designam por *princípios estruturantes*, constitutivos e indicativos das ideias diretivas básicas de toda a ordem constitucional. São, por assim dizer, as constantes jurídico-constitucionais do estatuto do político. Na ordem constitucional portuguesa considerar-se-ão como estruturantes: o princípio do Estado de direito, o princípio democrático e o princípio republicano. Estes princípios ganham concretização através de outros princípios (ou subprincípios), que densificam os princípios estruturantes, iluminando o seu sentido jurídico-constitucional e político-constitucional e formando, ao mesmo tempo, com eles, um sistema interno (a uma *“união perfeita”* alude **Larenz**).

Surgem, assim, como (sub)princípios concretizadores do princípio estruturante do Estado de direito, os da confiança e segurança jurídica, que postulam *“(…) uma ideia de proteção da confiança dos cidadãos e da comunidade na ordem jurídica e na atuação do Estado, o que implica um mínimo de certeza e de segurança no direito das pessoas e nas expectativas que lhes são*



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

juridicamente criadas, razão pela qual é inconstitucional a norma que, por sua natureza, obvie de forma intolerável ou arbitrária àquele mínimo de certeza e segurança que os cidadãos, a comunidade e o direito têm de respeitar” (expressão textual extraída do sumário do Acórdão STJ de 27.03.2007, relatado por **Sebastião Póvoas**, com texto disponível em www.dgsi.pt).

No mesmo douto Aresto se acrescentou que o princípio da proteção da confiança não admite as afetações arbitrárias ou desproporcionalmente gravosas, com as quais o cidadão comum, minimamente avisado, não pode razoavelmente contar (nesta linha, e por todos, os Acórdãos do Tribunal Constitucional números 303/90, 625/98 e 160/2000).

Aí se explicitou, ainda: *“Há que não desvalorizar o planeamento da vida dos cidadãos, em termos de não lhe surgirem obstáculos, imprevistos e irrazoáveis, no seu dia a dia.*

As expetativas legitimamente fundadas, têm ínsitas um mínimo de certeza e de segurança, para que a vida possa decorrer sem sobressaltos, com confiança no papel amortecedor de situações inesperadas que o Estado de Direito deve ter. Há que proteger todos os valores com dignidade constitucional mas sempre evitando situações de desproporção”.

No caso em apreço, e desde logo, a Ré não fundamentou a argumentação que desenvolveu, tanto na doutrina, como na jurisprudência, inclusive na jurisprudência do Tribunal Constitucional. Aliás, a defesa não juntou nem mencionou qualquer decisão jurisprudencial para ir ao encontro da sustentação da tese apresentada nos autos.

Ora, conforme respondeu - e bem - a empresa demandante, não pode o inquilino esperar que a legislação do arrendamento urbano seja imutável, imune às contingências da realidade económica e social, estanque à evolução do pensamento jurídico, e que os contratos de arrendamento sejam perenes e sujeitos ao (já ultrapassado) vinculismo.

Invocando a Ré expetativas de direitos adquiridos, traduzidas em indemnizações muito elevadas, nomeadamente com recurso ao Código das Expropriações (para além do que foi petitionado a título de reconvenção, por alegados danos sofridos e por lucros cessantes, esta atingindo o valor global de € 280 000,00), e com semelhante entendimento, os arrendatários não habitacionais dividir-se-iam entre os que celebraram contratos de arrendamento antes do NRAU, cujo critério indemnizatório remetia para o Código das Expropriações, e os arrendatários não habitacionais cujos contratos de arrendamento de duração indeterminada foram celebrados após a entrada em vigor da Lei n.º 30/2012 e da Lei n.º 31/2012, ambas de 14 de agosto, cujo critério indemnizatório foi fixado apenas num ano de renda, e posteriormente alargado à compensação por benfeitorias lícitas realizadas no locado (cfr. Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro).

Semelhante entendimento da defesa sempre afrontaria o princípio constitucional da igualdade (cfr. artigo 13.º da CRP), que impõe que seja conferido um tratamento igual a situações de facto essencialmente iguais, já assente na jurisprudência constitucional; tal como cercearia o consagrado direito de propriedade privada (cfr. artigo 62.º da CRP).



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Acresce que a Ré, na vigência do RAU, não pôde ter licitamente criado qualquer expectativa de receber uma indemnização prevista, nomeadamente, no Código das Expropriações, uma vez que, nesse alargado período temporal em que vigorou o contrato de arrendamento, o senhorio não concretizou qualquer ato de denúncia para execução de obras de ampliação do prédio, construção de novo edifício ou por degradação do edifício.

Nessa medida, a lei reguladora da denúncia do contrato de arrendamento para demolição, remodelação ou restauro profundos só pode ser a vigorante à data em que se concretizou a denúncia do contrato, verificados e preenchidos os seus pressupostos legais, em coerência com o regime geral do artigo 12.º do Código Civil.

A referida normatividade integra-se, aliás, na preocupação crescente e gradual do legislador nacional, há uns anos a esta parte, de restabelecer algum equilíbrio na relação locatícia entre o senhorio e o arrendatário, ao nível do sinalagma contratual, não sendo despiciendo citar o exemplo dado pela Autora no artigo 40.º da sua pertinente resposta: veja-se a atual versão dada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, à alínea a) do n.º 1 do artigo 1091.º do Código Civil, que atribui ao arrendatário o direito de preferência na compra e venda ou dação em cumprimento, apenas do local arrendado há mais de três anos; enquanto a redação do pregresso e congénere artigo 47.º, n.º 1, do RAU, estatuiu que o arrendatário de prédio urbano ou da sua fração autónoma tinha direito de preferência na compra e venda ou na dação em cumprimento do local arrendado há mais de um ano.

Atente-se, também a mero título ilustrativo e sem prejuízo da norma transitória, nas limitações mais apertadas que passaram a ocorrer quanto à transmissão por morte do arrendamento para habitação (cfr. artigo 1106.º do Código Civil, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto), comparativamente com o regime pretérito (cfr. artigo 85.º do RAU); entre muitas outras alterações legislativas que refletem uma intencionalidade clara do legislador em repor algum equilíbrio, a partir de 2006, mas de forma mais acentuada desde a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, na relação locatícia entre senhorio/inquilino.

Destarte, à expectativa de *“direitos adquiridos”* nos autos reclamada pela Ré - que não se pode enquadrar no conceito de *“expectativas legitimamente fundadas”* a que se reporta a jurisprudência nacional, nomeadamente, a do Tribunal Constitucional - urge contrapor a não imutabilidade da legislação do arrendamento urbano e uma gradual evolução do pensamento jurídico desde o já ultrapassado vinculismo constante do artigo 1095.º do Código Civil de 1966 (*“Nos arrendamentos a que esta secção se refere, o senhorio não goza do direito de denúncia, considerando-se o contrato renovado se não for denunciado pelo arrendatário nos termos do artigo 1055.º”*).

Argumentar-se-á, na tentativa de uma posição dissidente ao entendimento acima vertido, que o Tribunal Constitucional, no seu douto Acórdão n.º 297/2015, de 2 de junho (publicado no



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Diário da República n.º 130/2015, Série II, de 7 de julho de 2015), julgou *“inconstitucional a alteração introduzida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, no artigo 26.º, n.º 4, alínea a), da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano), ao ofender o direito do arrendatário à permanência no local arrendado quando aí se tenha mantido por um período superior a trinta anos integralmente transcorrido à data da entrada em vigor daquela lei, por violação dos princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança, integrantes do princípio do Estado de direito democrático contido no artigo 2.º da CRP”*.

Como se viu, a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, procedeu à alteração daquela alínea a) do n.º 4 do artigo 26.º, passando a fixar que seria apenas aplicável a alínea a) do n.º 1 do artigo 107.º do RAU, excluindo-se, assim, a alínea b) deste preceito. Na prática, significa esta alteração legislativa que o senhorio pode denunciar o contrato, mesmo nas situações em que o arrendatário se mantenha no locado há 30 ou mais anos, à data da entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Foi precisamente uma dessas situações concretas - em que o senhorio, alegando não possuir outro prédio para sua habitação no concelho ou concelho limítrofe, precisava do locado para sua habitação - que originou a sindicância da constitucionalidade do artigo 26.º, n.º 4, al. a), da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto. Decidiu o Tribunal Constitucional que, tendo decorrido de forma integral 30 anos de permanência do arrendatário no locado no momento da entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, permitir a denúncia do contrato de arrendamento, ainda que para habitação do senhorio, é atentatório dos princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança, integrantes do princípio do Estado de direito democrático, vertido no artigo 2.º da Constituição da República Portuguesa.

A jurisprudência constitucional havia-se pronunciado sobre questão semelhante, podendo referir-se, a título exemplificativo, o Acórdão n.º 279/99, de 5 de maio, onde se escreveu: *“Tendo já decorrido integralmente, no domínio da lei antiga (a Lei n.º 55/79, de 15 de setembro), o tempo de permanência na casa arrendada que, segundo essa lei, obstava ao exercício do direito de denúncia pelo senhorio (20 anos), este deixou de poder despejar o inquilino, com fundamento na necessidade da casa para sua habitação ou dos seus descendentes em 1.º grau. Por isso, o arrendatário adquiriu o direito de permanecer nessa casa sem correr o risco de ver o senhorio invocar, triunfantemente, contra esse seu direito as referidas necessidades de habitação”*.

Tal limitação ao direito de propriedade encontrou justificação na defesa do direito do arrendatário, isto é, na defesa da sua expectativa de que, decorridos 30 anos e tendo tal proteção ao abrigo da legislação anterior, não seria efetivada a extinção do seu contrato através de denúncia. Em todo o caso, se este entendimento do Tribunal Constitucional faz todo o sentido em sede de arrendamento habitacional (sobre que versa), nada justificaria, pelas razões já expostas, a sua transposição para outros domínios que não o habitacional.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa
Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Concluindo: à questão de se saber se ocorre a inconstitucionalidade material das normas legais *supra* citadas pela defesa, por violação dos princípios constitucionais da segurança jurídica e proteção da confiança, integrantes do princípio do Estado de direito democrático (cfr. artigo 2.º da CRP), não podemos deixar de responder negativamente, proferindo um juízo de não desconformidade de tais normas com a lei fundamental, porquanto não materializam disposições gerais e abstratas que, por sua natureza, obviem “(...) *de forma intolerável ou arbitrária àquele mínimo de certeza e segurança que os cidadãos, a comunidade e o direito têm de respeitar*”.

Tudo visto e ponderado, deve o procedimento especial de despejo proceder na sua totalidade, sendo que a responsabilidade tributária fica a cargo exclusivo da sociedade Ré, como parte vencida na lide, atento o princípio geral da causalidade em matéria de custas.

IV. Decisão

Atento o circunstancialismo factual assente e a fundamentação jurídica invocada, o Tribunal decide nos termos seguintes:

a) Profere juízo de não inconstitucionalidade das normas constantes dos artigos 26.º, n.º 4, al. a), e 28.º, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, quer na redação original, quer na redação que lhes foi dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto - ao não permitirem o critério de indemnização já fixado anteriormente no então artigo 113.º, n.º 1, do RAU, que aplicava os critérios de determinação ressarcitória mais favorável ao abrigo do Código das Expropriações - por entender que não contrariam os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança (ínsitos no artigo 2.º da Constituição da República Portuguesa);

b) Decreta o despejo e condena a Ré a desocupar imediatamente a loja com entrada pelos n.ºs *** e *** da rua W, que faz parte integrante do prédio urbano sito na rua W, n.ºs *** a ***, freguesia Y, Lisboa, bem como a entregá-la à Autora livre de pessoas e bens (sem prejuízo do artigo 1103.º, n.º 6, al. a), do Código Civil).

Custas a cargo da Ré, na sua totalidade (cfr. artigos 527.º, n.ºs 1 e 2, e 607.º, n.º 6, ambos do Código de Processo Civil).

Registe e notifique.

Lisboa, 17.04.2017 (processado por meios informáticos e revisto pelo signatário),

O Juiz de Direito,

Tomás Nuncio