



Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa

**A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano
por Incumprimento do Arrendatário: o Caso do n.º.
2 do artigo 1083.º do Código Civil e a Jurisprudência**

Andreia Cristina Serrano Moreira

Orientação

Professor Doutor Vítor Pereira das Neves

Dissertação de Mestrado em Direito - Ciências Jurídicas Forenses

Fevereiro 2013

RESUMO

A Lei nº. 6/2006, de 17 de Fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano, através do art. 1083º do Código Civil, veio manifestamente alargar os fundamentos de resolução do contrato de arrendamento urbano ao dispor do senhorio.

A redacção do art. 1083º do Código Civil, em especial, do seu nº. 2 e suas alíneas, suscita dúvidas quanto à sua interpretação e aplicação.

Privilegiando uma abordagem iminentemente prática consubstanciada, no essencial, na análise das decisões (actuais) proferidas pelos Tribunais da Relação, na presente dissertação enuncia(m)-se a(s) questão(ões) suscitada(s) pelo mencionado nº. 2 do art. 1083º do Código Civil, procede-se à exposição dos critérios subjacentes aos diferentes entendimentos acolhidos pela Jurisprudência sobre a matéria e analisam-se alguns dos fundamentos de resolução do contrato de arrendamento urbano por parte do senhorio.

RÉSUMÉ

La Loi n. 6/2006, du 17 février, qui a approuvée le Nouveau Régime du Logement Urbain, par application de l'article 1083° du Code Civil portugais, est manifestement venue élargir les fondements de résiliation du contrat de location de logement urbain à la disposition du propriétaire.

La rédaction de l'article 1083° du Code Civil portugais, en particulier son deuxième paragraphe et ses alinéas, suscitent certains doutes quant à son interprétation et application.

Favorisant un abordage éminemment pratique qui se résume, de manière générale, par l'analyse des décisions (récentes) proférées par les Tribunaux nationaux de deuxième instance, la présente thèse de maîtrise énonce la/les question/s suscitée/s par le susmentionné paragraphe 2 de l'article 1083° du Code Civil portugais, procède à l'exposition des critères sous-jacents aux différentes opinions accueillies par la Jurisprudence sur cette matière et procède à l'analyse de quelques fondements de résiliation de contrat de location de logement urbain à la disposition du propriétaire.

Aos Titãs que o Universo uniu!

AGRADECIMENTOS

O presente trabalho é realizado no âmbito do Mestrado em Ciências Jurídicas Forenses, da Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa. Terminado que se encontra o mesmo, é agora momento oportuno para agradecer a quem o tornou possível.

Assim, endereço o meu obrigado ao meu orientador, Professor Doutor Vítor Pereira das Neves, às Colegas Dras. Madalena Alves Pereira e Patrícia Magalhães e demais colaboradoras do escritório, à família e amigos, e aos reforços positivos.

Obrigada a todos pela colaboração e disponibilidade, pela paciência e ânimo, pelo apoio discreto, mas firme.

Bem hajam!

ÍNDICE

RESUMO	ii
RÉSUMÉ	iii
AGRADECIMENTOS	v
ÍNDICE	6
ESCLARECIMENTOS	8
ABREVIATURAS E SIGLAS	10
INTRODUÇÃO	11
I – A RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO	13
1. A RESOLUÇÃO	13
1.1. A Resolução nos Contratos em Geral	13
1.2. As Especificidades da Resolução em Sede de Relações Obrigacionais de Cariz Duradouro – a Justa Causa.	14
2. A POSSIBILIDADE DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO NO RAU E NO NRAU	16
II – OS FUNDAMENTOS DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO	21
3. O ART. 1083º DO CÓDIGO CIVIL, EM ESPECIAL, O SEU Nº. 2.	21
4. A RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO POR PARTE DO SENHORIO – ANÁLISE JURISPRUDENCIAL (ACTUAL) DE ALGUNS DOS SEUS FUNDAMENTOS	31
4.1. Os fundamentos de resolução previstos nas alíneas a) a e) do nº. 2 do art. 1083º do CC	32
4.1.1. Art. 1083º, nº. 2, a) e b) do CC, respectivamente, a violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança	

ou de normas constantes do regulamento do condomínio (al. a)) e a utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública (al. b)) do CC.	32
4.1.2. Art. 1083º, nº. 2, c) do CC - O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina.	38
4.1.3. Art. 1083º, nº. 2, d) do CC - O não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072º.	41
4.1.4. Art. 1083º, nº. 2, e) do CC - A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.	43
4.2. Outras causas de resolução do contrato de arrendamento por parte do senhorio previstas e não previstas no NRAU – algumas (breves) notas.	46
CONCLUSÕES	47
BIBLIOGRAFIA	50

ESCLARECIMENTOS

As disposições legais citadas sem referência a um diploma legal reportam-se ao Código Civil Português vigente. Quando se indica o artigo 1083º do Código Civil sem especificar qual a sua versão legislativa, está-se a reportar ao artigo 1083º do Código Civil na redacção da Lei nº. 6/2006, de 27 de Fevereiro¹, devidamente alterada pela Declaração de Rectificação nº. 24/2006, de 17 de Abril².

Regra geral, e quando se considere relevante, a primeira vez que se identifica um determinado diploma legal, além do número e data do mesmo, menciona-se a indicação do local oficial em que foi publicado e, se for caso disso, o título do mesmo. Nas demais vezes, optou-se por indicar apenas o número do diploma legal, sua data e o seu título, ou apenas este último.

No presente texto, por regra, as citações são feitas com indicação do nome do autor e da obra ou artigo na forma abreviada e com indicação das páginas em causa. Os demais elementos necessários à correcta identificação das obras ou artigos a que se faz referência, estão à disposição do leitor na bibliografia final.

A Jurisprudência foi consultada e obtida em www.dgsi.pt, com algumas excepções que, pontualmente, se identificam, e a sua citação faz-se por indicação do tribunal, data e número de processo.

Na bibliografia final, quanto às obras, indica-se, pelo menos (e sempre que disponível), o nome do autor, o título completo, a edição, a editora, o local de publicação e ano da publicação; segue-se a indicação por ordem alfabética e, por cada

¹ Lei nº. 6/2006, de 27 de Fevereiro, publicada no Diário da República I Série - A, nº. 41, de 27 de Fevereiro de 2006 – Aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas, e altera o Código civil, o Código de Processo Civil, o Decreto-Lei nº. 287/2003, de 12 de Novembro, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial.

² Declaração de Rectificação nº. 24/2006, de 17 de Abril, publicada no Diário da República I Série - A, nº. 75, de 17 de Abril de 2006.

autor, uma ordem cronológica. No que toca à Jurisprudência, optou-se por listar a que é referenciada no presente texto por tribunal e por ordem cronológica, especificando-se, para além da identificação do tribunal, data e número de processo, a data em que o mesmo foi consultado e o endereço e o caminho para acesso *on-line* ao documento.

Mais se esclarece que, em sede de bibliografia final, se entendeu não separar monografias, revistas e colectâneas, por se entender desnecessário.

De referir ainda, que o presente texto foi elaborado de acordo com as regras da língua Portuguesa anteriores ao novo acordo ortográfico.

Cumprindo a regulamentação aplicável, desde já se indica que o presente trabalho tem 92.355 caracteres.

ABREVIATURAS E SIGLAS

A./ AA.	Autor(a)/ Autores(as)
Ac./ acs.	Acórdão/ acórdãos
Al./ als.	Alínea/ alíneas
Art./arts.	Artigo/ artigos
CC	Código Civil
CRP	Constituição da República Portuguesa
DL	Decreto-Lei
DR	Diário da República
Nº. / nºs.	Número/ números
P./ pp.	Página/ páginas
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
R./ RR.	Réu ou Ré/ Réus ou Rés
RAU	Regime do Arrendamento Urbano
Ss.	Seguintes
STJ	Supremo Tribunal de Justiça
TRC	Tribunal da Relação de Coimbra
TRE	Tribunal da Relação de Évora
TRG	Tribunal da Relação de Guimarães
TRL	Tribunal da Relação de Lisboa
TRP	Tribunal da Relação do Porto
Vol./ vols.	Volume/ Volumes

INTRODUÇÃO

Com a Lei nº. 6/2006, de 17 de Fevereiro, a matéria da locação, em especial do arrendamento urbano, regressou ao Código Civil. Uma das novidades introduzidas, foi a inegável abertura dos fundamentos de resolução do contrato de arrendamento urbano por parte do senhorio, aquando de incumprimento do arrendatário, consagrando o legislador o art. 1083º do Código Civil.

Sucedo que, ao introduzir no proémio do nº. 2 do art. 1083º do CC a redação “É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo senhorio: (...)”, levantou (e levanta) dúvidas de interpretação e de aplicação da norma aos casos da vida locatícia.

O art. 1083º, nº. 2 é uma cláusula geral? As situações previstas nas alíneas do nº. 2 do art. 1083º do CC valem por si só ou, uma vez verificadas, exigem o preenchimento da cláusula geral do nº. 2?

Eis algumas das questões com que Doutrina e Jurisprudência se debatem e a que tentaremos responder.

Privilegiando a vertente da resolução por parte do senhorio, começaremos por enunciar a questão, prosseguiremos pela exposição e argumentos das teses que se debruçam sobre o assunto, e apreciaremos com algum pormenor os fundamentos resolutivos previsto nas alíneas do nº. 2 do art. 1083º do CC. No essencial, tentaremos fazer uma abordagem mais prática do tema, olhando para a Jurisprudência dos Tribunais Superiores, em especial, os Tribunais da Relação e tentando extrair conclusões, nomeadamente, sobre as questões supra colocadas. A data posterior a 2006 e o facto de se pronunciarem sobre decisões dos tribunais de primeira instância que incidiram sobre questões suscitadas em relação a contratos a que se aplica a Lei nº. 6/2006, de 17 de Fevereiro, foram alguns dos critérios que presidiram à escolha dos acórdãos (daí a não inclusão de Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça),

além dos critérios óbvios, como por exemplo, a adequação ao tema e a divergência de posições e entendimentos sobre a matéria a tratar.

Com o presente trabalho, pretendemos oferecer uma visão mais esclarecedora e integrada do assunto que nos propomos tratar e esperamos, humildemente, que possamos contribuir para ajudar quem aplica o direito todos os dias.

Não obstante a alteração à Lei nº. 6/2006, de 17 de Fevereiro, operada pela Lei nº. 31/2012, de 14 de Agosto³ e, em concreto a alteração à redacção do nº. 2 do art. 1083º do CC, considerando: a) que a Lei nº. 31/2012 só entrou, integralmente, em vigor, em 12 de Novembro de 2012; b) que face ao art. 59º da Lei nº. 6/2006 e ao art. 12º do Código Civil, a redacção do art. 1083º do CC da Lei nº. 6/2006 continuará a ter aplicação a todos os contratos de arrendamento urbano habitacionais e não habitacionais celebrados antes e após a entrada em vigor da Lei nº. 6/2006 (com as devidas restrições previstas nas suas normas transitórias), desde que os fundamentos/factos na origem da resolução ocorram até 12/11/2012; c) e que a redacção das alíneas do nº. 2 do art. 1083º do CC da Lei nº. 6/2006, salvo pequenas alterações de pormenor, se mantém, entendemos que o presente trabalho continua a ser pertinente e a servir ao aplicador do direito.

³ Lei 31/2012, de 14 de Agosto, publicada no Diário da República I Série, nº. 157, de 14 de Agosto de 2012, alterada pela Declaração de Rectificação nº. 59-A/2012, de 12 de Outubro.

I – A RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO

1. A RESOLUÇÃO

1.1. A Resolução nos Contratos em Geral

Nos termos do disposto pelos arts. 405º e 406º do CC, as partes quando decidem contratar têm liberdade de o fazer nos moldes que entenderem, desde que tal relação jurídica se conforme nos limites da lei. Porque se vinculam a um contrato e obrigações dele decorrentes de forma livre, entende-se que o mesmo é para ser pontualmente cumprido, só podendo “(...) modificar-se ou extinguir-se por mútuo consentimento dos contraentes ou nos casos previstos na lei.” – art. 406º, nº. 1 do CC.

Uma das formas de extinção das relações jurídicas, nomeadamente, dos contratos, é a resolução, a qual, de acordo com o previsto no art. 432º do CC, pode fundar-se na lei ou em convenção das partes. Nas palavras de Almeida Costa, “Define-se a *resolução* como o acto de um dos contraentes dirigido à dissolução do vínculo contratual, em plena vigência deste, e que tende a colocar as partes na situação que teriam se o contrato não se houvesse celebrado.”⁴

A lei permite, entre outras, a resolução por incumprimento de obrigações contratuais, quer em sede do Código Civil (vide, por exemplo, os arts. 793º, nº. 2 e 801º, nº. 2 do CC), quer em sede de outros diplomas legais não codificados (vide, por exemplo, o art. 4º, nº. 1 do DL nº. 67/2003, de 8 de Abril⁵).

O regime regra da resolução é o que consta do Código Civil e, em termos muito gerais, a resolução é exercida mediante declaração à outra parte (art. 436º, nº. 1 do CC), tem efeito retroactivo (art. 434º, nº. 1 do CC) e, ainda quanto aos seus efeitos, é

⁴ COSTA, MÁRIO JÚLIO DE ALMEIDA, *Direito das Obrigações*, 8ª edição revista e aumentada, p. 281.

⁵ DL nº. 67/2003, de 8 de Abril, publicado no DR I Série - A nº. 83, de 8 de Abril, alterado pelo DL n.º 84/2008, de 21 de Maio.

equiparada à nulidade ou anulabilidade dos negócios jurídicos (art. 433º do CC)⁶, ou seja, a regra é a da restituição de tudo o que se tiver prestado (arts. 289º e 290º do CC).

1.2. As Especificidades da Resolução em Sede de Relações Obrigacionais de Cariz Duradouro – a Justa Causa.

Nos termos do disposto pelo art. 434º, nº. 2 do CC, por via de regra, “Nos contratos de execução continuada ou periódica, a resolução não abrange as prestações já efectuadas”. Com efeito, as prestações duradouras, exactamente porque perduram no tempo, não se extinguem pela sua execução. Os efeitos da cessação da relação obrigacional duradoura

“ (...) surgem como que dependentes do facto de as prestações já efectuadas estarem intimamente conexas com o lapso temporal a que respeitam, correspondendo a uma determinada situação passada em que também foi exercido um direito correlativo, não se justificando que se reponha a situação prévia à execução do contrato. O cariz não retroactivo da resolução dos contratos duradouros é disto um corolário. (...) Da particular estrutura da relação obrigacional duradoura e desta teia de vínculos que a compõe surge como fundamento da resolução dos contratos duradouros a chamada *justa causa*, isto é, uma circunstância que, atento o caso concreto e os interesses envolvidos, torna inexigível a uma das partes a continuação da relação contratual até à verificação do seu termo final ou ao decurso do prazo de pré-aviso necessário para que a respectiva denúncia produza efeitos, legitimando a extinção imediata.”⁷

⁶ Para um maior desenvolvimento desta matéria, vide MARTINEZ, PEDRO ROMANO, *Da Cessação do Contrato*, 2ª edição, pp. 125 a 234.

⁷ MAGALHÃES, DAVID, *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*, pp. 58, 59 e 61.

Para a composição e aferição do que seja a justa causa, temos de nos socorrer de uma ideia de inexigibilidade. Para tal, há que atender às circunstâncias do caso concreto, à ponderação de interesses em causa (sociais, da comunidade e das próprias partes) e ao princípio da boa-fé, para decidir se os factos ocorridos são de tal forma graves que põem em causa a relação de confiança existente entre as partes e, consequentemente, a manutenção da relação contratual. Os factos munidos de gravidade em que assentam a justa causa podem resultar, quer de um comportamento culposos, quer de causas objetivas.

Fazendo a ponte com o concreto objecto do presente trabalho, podemos dizer que:

“A resolução, no âmbito do arrendamento urbano, pode definir-se como a manifestação de vontade de um dos contraentes perante o outro, destinada a pôr termo imediato ao contrato e com eficácia ex nunc, em virtude de determinado incumprimento da contraparte que, pela sua gravidade ou consequências, lhe torne inexigível a manutenção do arrendamento.”⁸

Além da Doutrina, também a Jurisprudência tem contribuído de forma inequívoca para a concretização da justa causa em sede de arrendamento urbano, o que teremos oportunidade de demonstrar mais à frente no presente trabalho.

⁸ FURTADO, JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO, *Manual do Arrendamento Urbano*, volume II, 4ª edição actualizada, p. 840.

2. A POSSIBILIDADE DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO NO RAU E NO NRAU

O DL nº. 321 B/1990, de 15 de Outubro⁹ que aprovou o Regime do Arrendamento Urbano, vulgo RAU, dedicava a Secção IX (arts. 50º a 73º do RAU) à cessação do contrato de arrendamento urbano. Nos seus arts. 50º e 51º e cremos, por razões de clareza, entendeu o legislador estabelecer expressamente que “O arrendamento urbano pode cessar por acordo entre as partes, por resolução, por caducidade, por denúncia ou por outras causas determinadas na lei” (art. 50º do RAU), consagrando a imperatividade no que toca às normas sobre a resolução, a caducidade e a denúncia do arrendamento urbano (art. 51º do RAU).

No que toca à resolução do contrato de arrendamento urbano, previam os arts. 63º e 64º do RAU:

Artigo 63º

Resolução

1 - O arrendatário pode resolver o contrato nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.

2 - A resolução do contrato fundada na falta de cumprimento por parte do arrendatário tem de ser decretada pelo tribunal.

Artigo 64º

Casos de resolução pelo senhorio

1 - O senhorio só pode resolver o contrato se o arrendatário:

⁹ Decreto-Lei nº. 321 B/1990 de 15 de Outubro, publicado no Diário da República I Série, nº. 238, de 15 de Outubro de 1990 – Aprova o Regime do Arrendamento Urbano (RAU), alterado pelos seguintes diplomas legais: Declaração de 30 de Novembro de 1990, Decreto-Lei nº. 278/93, de 10/08, Lei nº. 13/94, de 11/05, Decreto-Lei nº. 163/95, de 13/07, Decreto-Lei nº. 257/95, de 30/09, Lei nº. 135/99, de 28/08, Decreto-Lei nº. 64-A/2000, de 22/04, Decreto-Lei nº. 329-B/2000, de 22/12, Lei nº. 6/2001, de 11/05 e Lei nº. 7/2001, de 11/05.

- a) *Não pagar a renda no tempo e lugar próprios nem fazer depósito liberatório;*
- b) *Usar ou consentir que outrem use o prédio arrendado para fim ou ramo de negócio diverso daquele ou daqueles a que se destina;*
- c) *Aplicar o prédio, reiterada ou habitualmente, a práticas ilícitas, imorais ou desonestas;*
- d) *Fizer no prédio, sem consentimento escrito do senhorio, obras que alterem substancialmente a sua estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões, ou praticar actos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas e que não possam justificar-se nos termos dos artigos 1043º do Código Civil ou 4º do presente diploma;*
- e) *Dar hospedagem a mais de três pessoas das mencionadas no n.º 3 do artigo 76.º, quando não seja esse o fim para que o prédio foi arrendado; ou violar cláusula contratual, estabelecida nos termos da alínea b) do n.º 1 do mesmo artigo;*
- f) *Subarrendar ou emprestar, total ou parcialmente, o prédio arrendado, ou ceder a sua posição contratual, nos casos em que estes actos são ilícitos, inválidos por falta de forma ou ineficazes em relação ao senhorio, salvo o disposto no artigo 1049º do Código Civil;*
- g) *Cobrar do subarrendatário renda superior à que é permitida nos termos do artigo 1062º do Código Civil;*
- h) *Conservar encerrado, por mais de um ano, o prédio arrendado para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, salvo caso de força maior ou ausência forçada do arrendatário que não se prolongue por mais de dois anos;*
- i) *Conservar o prédio desabitado por mais de um ano ou, sendo o prédio destinado a habitação, não tiver nele residência permanente, habite ou não outra casa, própria ou alheia;*

j) Deixar de prestar ao proprietário ou ao senhorio os serviços pessoais que determinaram a ocupação do prédio.

2 - Não tem aplicação o disposto na alínea i) do número anterior:

a) Em caso de força maior ou de doença;

b) Se o arrendatário se ausentar por tempo não superior a dois anos, em cumprimento de deveres militares, ou no exercício de outras funções públicas ou de serviço particular por conta de outrem, e bem assim sem dependência de prazo, se a ausência resultar de comissão de serviço público, civil ou militar por tempo determinado;

c) Se permanecerem no prédio o cônjuge ou parentes em linha recta do arrendatário ou outros familiares dele, desde que, neste último caso, com ele convivessem há mais de um ano.

A posição de senhorio e arrendatário era, pois, decididamente diferente: enquanto que o primeiro, atento o incumprimento da contraparte, podia resolver o contrato nos termos gerais do Código Civil, o segundo apenas o podia fazer nos casos taxativamente enumerados no art. 64º do RAU. Descartava-se assim a assunção de cláusulas resolutivas pelas partes, não se permitindo a aferição da gravidade do comportamento na origem do incumprimento.

O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) aprovado pela Lei nº. 6/2006, de 27 de Fevereiro, embora mantendo a imperatividade (vide art. 1080º do CC), modificou por completo esta matéria:

Artigo 1083.º

Fundamento da resolução

1 - Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.

2 - É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo senhorio:

a) A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;

b) A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;

c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina;

d) O não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º;

e) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.

3 - É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, ou de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos n.os 3 e 4 do artigo seguinte.

4 - É fundamento de resolução pelo arrendatário, designadamente, a não realização pelo senhorio de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa a habitabilidade do locado.

O legislador veio assim conferir alguma igualdade à posição das partes, passando arrendatário e senhorio a poder "(...) resolver o contrato nos termos gerais de direito, com base em incumprimento da outra parte." – n.º. 1 do 1083º do CC – e passando a consagrar um elenco não taxativo de fundamentos resolutivos baseados no incumprimento contratual, fundado na ideia da resolução por justa causa no n.º. 2 do 1083º do CC. O intérprete e aplicador do direito, *maxime*, o juiz, ganhou nova possibilidade de aferir e determinar (dentro dos parâmetros da lei), quais os comportamentos que, em sede de incumprimento do contrato, se mostram capazes de pôr fim ao contrato.

O carácter importante desta alteração e a consciência da sua relevância no âmbito do arrendamento urbano, revelou-se também no facto de o legislador não fazer constar do elenco de restrições à aplicação do NRAU aos contratos ditos de pretérito previstas nos arts. 26º e ss do NRAU o art. 1083º do CC. Assim, o art. 1083º do CC aplica-se, quer aos contratos outorgados após a entrada em vigor do NRAU, quer aos contratos celebrados antes do NRAU. Assim, quanto aos ditos arrendamento de pretérito, nos termos gerais do art. 59º, nº. 1 do NRAU e do art. 12º do CC, desde que os factos que fundamentam a resolução do contrato de arrendamento urbano tenham ocorrido na plena vigência do NRAU, o art. 1083º do CC é susceptível de lhes ser aplicado.

Cabe referir que as alterações ao art. 1083º CC (na versão do NRAU) levadas a cabo pela Lei 31/2012, de 14 de Agosto¹⁰, constituem um apurar e aperfeiçoar da opção legislativa, não trazendo alteração de paradigma quanto a esta matéria.

¹⁰ Redacção do art. 1083º do CC na versão da Lei nº. 31/2012, de 14 de Agosto (colocámos em itálico o texto alterado):

Artigo 1083.º

Fundamento da resolução

1 - Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.

2 - É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente quanto à resolução pelo senhorio:

a) A violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;

b) A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;

c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio;

d) O não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º;

e) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.

3 - *É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou de oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos n.os 3 a 5 do artigo seguinte.*

II – OS FUNDAMENTOS DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO

3. O ART. 1083º DO CÓDIGO CIVIL, EM ESPECIAL, O SEU Nº. 2.

O art. 1083º do CC começa por prever a regra geral no nº. 1, permitindo às partes resolver o contrato com base em incumprimento pela outra parte. No seu nº. 2, estabelece o parâmetro a que deve obedecer tal incumprimento para que possa ser considerado fundamento suficiente para consubstanciar justa causa de resolução. Sê-lo-à, “(...) o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento (...)”.

Sucede que, quanto à resolução por banda do senhorio, decidiu o legislador acrescentar “(...) o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo senhorio [sublinhado nosso]: a) A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio; b) A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública; c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina; d) O não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º; e) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.” Mais acrescentou o legislador os nºs. 3 e 4 : “3 - É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora

4 - É ainda inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento no caso de o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato, não sendo aplicável o disposto nos n.os 3 e 4 do artigo seguinte.

5 - É fundamento de resolução pelo arrendatário, designadamente, a não realização pelo senhorio de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa a habitabilidade do locado e, em geral, a aptidão deste para o uso previsto no contrato.

superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, ou de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos nºs. 3 e 4 do artigo seguinte. 4 - É fundamento de resolução pelo arrendatário, designadamente, a não realização pelo senhorio de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa a habitabilidade do locado.”

A redacção do art. 1083º, nº. 2 do CC, e bem assim dos seus nºs. 3 e 4, levantou (e levanta) diversas dúvidas doutrinárias e questões a todos os que fazem uso e aplicam o direito, nomeadamente:

- o elenco do nº. 2 do 1083º do CC é exemplificativo ou taxativo?

- as situações previstas nas alíneas do nº. 2 do art. 1083º do CC valem por si só, ou são meros exemplos de factos que poderão consubstanciar fundamento de resolução desde que preencham o critério do nº. 2?

- as situações previstas nos nºs. 3 e 4 do 1083º do CC e demais situações previstas no NRAU e não previstas no NRAU, para serem fundamento de resolução, também têm de passar o crivo do nº. 2?

Quer a Doutrina, quer a Jurisprudência já se pronunciaram sobre estas questões, uns versando directamente a cláusula geral do nº. 2 do 1083º do CC, outros aquando da pronúncia a propósito de situações enquadráveis nas alíneas do nº. 2 do art. 1083º do CC, não sendo os seus entendimentos convergentes.

Da análise da Doutrina e em especial, da análise da nossa Jurisprudência actual (com ênfase nas decisões proferidas pelos Tribunais da Relação), parece-nos resultar pacífico que o elenco de situações previstas no nºs. 2, 3 e 4 do 1083º do CC é meramente exemplificativo, acolhendo-se plenamente a possibilidade de existência de outros comportamentos levados a cabo pelas partes que violem as obrigações assumidas contratualmente e que, se graves o suficiente, possam fundamentar a resolução, estejam ou não esses comportamentos previstos expressamente na lei. Quanto às demais questões supra suscitadas, parecem existir três pontos de vista:

A) Por um lado, os que entendem que, as situações previstas no art. 1083º são situações tipo que, uma vez preenchidas, dão azo à resolução do contrato, sendo desnecessário o preenchimento da justa causa ínsita à cláusula geral do nº. 2 do art. 1083º do CC. Sendo que só haverá necessidade de preencher a cláusula geral do nº. 2 do art. 1083º do CC nas situações não tipificadas na lei.

Neste sentido vão, nomeadamente, os seguintes acórdãos:

- Ac. TRL de 8/10/2009¹¹:

“I - Nas várias alíneas do n.º 2 do art.º 1083º do Código Civil, exemplificam-se as situações em que o incumprimento contratual, pela sua objectivada gravidade ou inerentes consequências, torna inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento.

II - Assim, não é necessária prova acrescida de preencherem tais situações a cláusula geral de inexigibilidade consagrada no corpo do n.º 1, do mesmo artigo. (...)”.

- Ac. TRL de 11/02/2010¹²:

“1 - O disposto no nº 3 do art 1083º do CC, na redacção da L 6/2006 de 27/2, poderia suscitar a questão de saber se o legislador terá pretendido que o fundamento resolutivo resultante da mora no pagamento da renda que se mostre superior a três meses ficasse sujeito à mensuração e avaliação pelo julgador, de tal modo que o mesmo pudesse vir a concluir que aquela mora poderia não implicar a inexigibilidade para o senhorio da manutenção do contrato.

2 - A letra da lei não favorece esse entendimento e tão pouco a história do preceito, isto, pese embora a bilateralização das “justas causas” de resolução introduzidas pelo NRAU, e pese embora o tratamento de favor em relação ao

¹¹ Ac. TRL de 8/10/2009, processo nº. 1957/08-2, disponível em www.dgsi.pt.

¹² Ac. TRL de 11/02/2010, processo nº. 2154/07.6TJLSB.L1-2, disponível em www.dgsi.pt.

regime anterior que resulta para o arrendatário que deixa de pagar a renda, visto que o senhorio tem “seis longos meses” (os três de espera da comunicação resolutive, mais os três meses concedidos para pôr termo eficazmente ao seu incumprimento) para lograr, ou não, a resolução do contrato.

3 - Deverá entender-se que o legislador optou por acrescentar logo ao nº 1 do art 1083º - em que faz um enunciado exemplificativo de cinco casos que tipicamente representam hipóteses legais de incumprimentos do arrendatário que tornam inexigível a manutenção do arrendamento pelo senhorio – mais um, o previsto no nº 3.

4 - Todos eles – incluindo o do nº 3 – constituem casos típicos de resolução e não meras presunções ilidíveis de inexigibilidade da manutenção do arrendamento pelo senhorio. Provados tais factos, nenhum juízo de valor se tem de lhe acrescentar para se constituir ou afastar o direito à resolução por parte do senhorio. Verificados quaisquer deles, não poderá pois, ainda provar-se que não obstante a sua ocorrência, não será inexigível ao senhorio a manutenção do contrato, afastando-se a resolução.

5 - O não pagamento da renda ou dos encargos constitui uma infracção grave praticada pelo arrendatário, que põe em causa o nexu sinalagmático que caracteriza o contrato de arrendamento, pelo que se justifica que possa determinar a resolução do contrato.”

- Ac. TRG de 22/02/2011¹³:

"I – Os casos elencados no nº 2 do artº 1083º do Código Civil constituem, por si só, causas de resolução, dispensando a demonstração que a gravidade ou consequências daí decorrentes tornam inexigível a manutenção do arrendamento. (...)"

¹³ Ac. TRG de 22/02/2011, processo 2754/08.7TBVCT.G1, disponível em www.dgsi.pt.

Este entendimento alicerça-se nos argumentos de que, no caso dos comportamentos exemplificados nas alíneas do nº. 2 do art. 1083º do CC., os mesmos por si só, objectivamente, já assumem gravidade suficiente para tornar inexigível a manutenção do contrato por parte do senhorio. Por outro lado, usando de base o previsto no art. 9º, nº. 3 do CC, entendem que o legislador não pretendeu dar azo a que o senhorio, nos casos que expressamente previu, tivesse de se sujeitar a conseguir provar ou não provar os requisitos no nº. 2.

A favor desta tese encontramos Pinto Furtado¹⁴, o qual defende ainda que os casos exemplificados na lei são, inclusive, presunções inilidíveis, não havendo lugar à realização de nenhum juízo de valor sobre os mesmos.

B) Por outro lado, temos os que entendem que, quer nas situações tipo previstas na lei, nomeadamente, no art. 1083º do CC, quer nas situações de incumprimento de obrigações não previstas na lei, há sempre que preencher a cláusula geral resolutiva do nº. 2 do art. 1083º do CC.

Neste sentido vão, nomeadamente, os Acórdãos:

- Ac. TRP de 17/04/2008¹⁵:

“ (...) III - O NRAU (Lei nº 6/2006, de 27.02) eliminou a taxatividade das causas de resolução, introduzindo no proémio do artº 1083º/2 do novo Cód. Civil um alargamento dos fundamentos de resolução legal, aí inserindo uma cláusula geral resolutiva que se funda na justa causa, exemplificada nas várias alíneas do nº2 do mesmo artº 1083º. (...)

V - Assim, também, mesmo nas hipóteses previstas nas alíneas a) a e) do artº 1083º, a resolução não operará automaticamente, antes se tornando, ainda, exigível apurar se cada um desses incumprimentos contratuais é tal que, “pela

¹⁴ FURTADO, JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO, Manual do Arrendamento Urbano, volume II, p. 1001.

¹⁵ Ac. TRP de 17/04/2008, processo 0831655, disponível em www.dgsi.pt.

sua gravidade, ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento”-- isto é, se atinge um nível de gravidade e gera consequências tais que não seja razoavelmente exigível à outra parte (de um ponto de vista objectivo) a manutenção do contrato.

VI - As únicas hipóteses em que, por si só, já está concretizada a cláusula geral do nº2 são as previstas no nº3. Pelo que toda e qualquer situação que extravase deste nº 3 do artº 1083º do CC terá de passar pelo “crivo” do nº 2. E não basta, então, alegar e provar o fundamento (tipificado ou não na nova lei) da resolução do contrato, antes se impondo, ainda, alegar e provar que tal situação preenche a cláusula geral resolutiva (indeterminada -- norma aberta ou de conteúdo indefinido) do nº2 desse normativo.” (...).

- Ac. TRL de 15/10/2009¹⁶:

“1 – Os fundamentos de resolução enunciados exemplificativamente no nº 2 do artigo 1083º do Código Civil, com a redacção dada pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, não operam automaticamente, sendo sempre de exigir que se encontrem ainda verificados os pressupostos da cláusula resolutiva genérica estabelecida no corpo desse nº 2.”.

A favor desta tese encontramos Fernando Baptista de Oliveira¹⁷, “ O legislador enumerou, nas alíneas dos nºs. 2 e 4 do mesmo normativo [art. 1083º do CC], situações que, no seu entender, constituíam, **indiscutivelmente**, causas de resolução do contrato, pelo senhorio e pelo arrendatário, respectivamente. (...) Anote-se , aliás, que **mesmo nas hipóteses previstas nas alíneas a) a e) do art. 1083º a resolução não operará automaticamente**, verificada que esteja facticidade objectiva preenchente dessas situações. Antes **se tornando, ainda, exigível** apurar se cada um desses incumprimentos contratuais é tal que *“pela sua gravidade, ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento”.*”.

¹⁶ Ac. TRL de 15/10/2009, processo 613/08.2TBALM.L1-2, disponível em www.dgsi.pt.

¹⁷ OLIVEIRA, FERNANDO BAPTISTA DE, *A Resolução do Contrato no Novo Regime do Arrendamento Urbano*, pp. 28 e 29.

Igual entendimento partilha Maria Olinda Garcia¹⁸: “ Merece particular atenção o alcance da cláusula geral constante do nº. 2 do art. 1083º (...). Assim, se por um lado, qualquer tipo de incumprimento (não expressamente referido nas suas alíneas) pode fundamentar a resolução desde que *pela sua gravidade ou consequências torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento*; por outro lado, todos os fundamentos tipificados nessas alíneas terão de preencher essa cláusula, ou seja, terão de atingir um nível de gravidade e gerar consequências tais que não seja razoável exigir àquele senhorio (de um ponto de vista objectivo) a manutenção do contrato com aquele arrendatário.”. Sendo que, mesmo no caso das hipóteses previstas nos nºs. 3 e 4 do art. 1083º terá de ser preenchido o crivo da cláusula geral do nº. 2¹⁹.

Da pesquisa de Jurisprudência que efectuámos, parece-nos que esta é a tese tendencialmente acolhida, senão mesmo, a tese maioritária.

C) Por último, há quem defenda que as situações tipificadas no nº. 2 do art. 1083º do CC são meras presunções de casos em que se considera haver justa causa, presunções essas que os arrendatários podem ilidir e, que, por outro lado, no caso das situações de incumprimento contratual não tipificadas há sempre que preencher a cláusula geral resolutive.

Neste sentido vão, nomeadamente, os Acórdãos:

- Ac. TRP de 6/05/2010²⁰:

“I – As situações previstas nas als. a) a e) do nº2 do art. 1083º do CC pela sua gravidade objectiva dispensam o senhorio de alegar e provar outros factos que integrem a inexigibilidade da manutenção do contrato, tal como ocorre

¹⁸ GARCIA, MARIA OLINDA, *A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano*, 2ª edição, 2006, p.25.

¹⁹ GARCIA, MARIA OLINDA, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei nº. 31/2012)*, pp. 30 e 31.

²⁰ Ac. TRP de 6/05/2010, processo 451/09.5TJPRT.P1, disponível em www.dgsi.pt.

em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, previsto no nº3 do citado art. (...)

IV – Na resolução com fundamento na cláusula geral prevista no nº2 do art. 1083º do CC, tem o senhorio de alegar e provar factos que consubstanciem incumprimento das obrigações do arrendatário e, ainda, que o mesmo, pela sua gravidade ou consequências, torna inexigível a manutenção do arrendamento.”

- Ac. TRL de 27/05/2010²¹:

“ (...) 2. O legislador, abandonando o sistema de enumeração taxativa dos fundamentos de resolução do contrato de arrendamento, alargou o leque das situações susceptíveis de legitimar a resolução, optando pelo estabelecimento de uma cláusula geral, ao consagrar no nº 2 do artigo 1083º CC que é fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do contrato de arrendamento.

3. Não deixou, no entanto, de enunciar exemplificativamente cinco situações típicas de resolução, o que suscita a questão de saber se se trata de autênticos fundamentos de resolução, que não têm de passar pelo crivo do juízo de inexigibilidade da manutenção da relação locatícia, ou de meras presunções ilidíveis dessa inexigibilidade, a aferir em cada caso concreto.

4. Existindo uma cláusula geral, afigura-se mais curial entender estas situações como meras presunções ilidíveis, sempre sujeitas ao juízo valorativo da inexigibilidade.”.

²¹ Ac. TRL de 27/05/2010, processo 707/08.4YXLSB.L1-6, disponível em www.dgsi.pt.

- Ac. TRP de 3/11/2010²²:

“I – As situações previstas nas als. a) a e) do nº2 do art. 1083º do CC, pela sua gravidade objectiva, dispensam o senhorio de alegar e provar outros factos que integrem a inexigibilidade da manutenção do contrato.

II – Nessas situações tipificadas, o locador tem apenas o ónus de alegar e provar factos que as integrem, deles decorrendo, por presunção, a inexigibilidade da manutenção do contrato.

III – Esta presunção é ilidível, ou seja, como excepção peremptória, o arrendatário tem sempre a possibilidade de alegar e provar factos dos quais resulte que continua a ser objectivamente razoável a manutenção do contrato.”

A este entendimento subjaz a ideia de que, se as hipóteses previstas no elenco exemplificativo do nº. 2 do art. 1083º do CC - porque são situações que “(...) revestem normalmente particular gravidade em termos de violação contratual (...)”²³ - consubstanciam verdadeiros fundamentos de resolução, então tais situações têm de ser encaradas como meras presunções ilidíveis, sob pena de se assim não for, se estar a acolher a ideia de que o legislador criou uma solução dual, o que, face à redacção da norma e ao contexto do NRAU, não é verosímil. Donde, como ensina Gravato Morais²⁴, “(...) é necessário que o incumprimento seja de *per si* grave ou que se afira pelas consequências que faz operar.” e “ (...) imprescindível que qualquer dos elementos assinalados seja complementado com o conceito indeterminado de “inexigibilidade” da manutenção do arrendamento (...)”.

²² Ac. TRP de 3/11/2010, processo 3077/07.4TBPVZ.P1, disponível em www.dgsi.pt.

²³ Ac. TRL de 27/05/2010, processo 707/08.4YXLSB.L1-6, disponível em www.dgsi.pt.

²⁴ MORAIS, FERNANDO DE GRAVATO, *Novo Regime do Arrendamento Urbano Comercial*, 2ª edição, p. 209.

Na análise jurisprudencial que encetámos não demos relevância às questões processuais (pois que não são objecto do presente trabalho), não obstante, permitimo-nos dizer que nos parece evidente que a concepção adoptada pelo Tribunal em sede dos pontos de vista identificados em **A), B) e C)**, tem claras consequências no que toca à repartição do ónus da prova. Assim, no caso da **tese A)** a parte/ senhorio apenas tem de alegar e provar os factos que integram a previsão das alíneas do n.º. 2 do art. 1083º do CC. Por seu turno, para os que preferem acolher a **tese B)** a parte/ senhorio, quer nas situações tipificadas no art. 1083º do CC e no demais NRAU tem de alegar e provar os factos que integram as ditas situações previstas ou as não previstas, e também de alegar e provar os factos que consubstanciam a gravidade e reiteração e a inexigibilidade da manutenção da relação contratual. Já para os que adoptam a concepção enunciada na **tese C)**, a parte/ senhorio terá de alegar e provar os factos que integram as situações previstas nas alíneas do n.º. 2 do art. 1083º do CC, mas porque estas são entendidas como presunções, caberá à contraparte/ arrendatário o ónus de alegar e provar factos que as ilidam.

Mais resultam da nossa análise jurisprudencial alguns critérios de quando é que os Tribunais entendem que uma situação preenche a cláusula geral resolutiva do n.º. 2 do art. 1083º do CC, isto é, quando é que uma situação fáctica é grave o suficiente para, por se tornar inexigível à parte credora a manutenção do contrato, fundar a resolução do mesmo.

Entendem os nossos Tribunais da Relação que esta análise é feita casuisticamente, olhando para o concreto comportamento adoptado e atendendo, nomeadamente, à gravidade e às consequências do mesmo. Por vezes, a gravidade consubstanciar-se-à no comportamento em si, ainda que ocorra uma vez só, em outras vezes, terá de haver reiteração de determinado comportamento. Veja-se a título de exemplo o enunciado no Ac. TRL de 9/09/2010²⁵: “Esta especial gravidade pode e deve ser aferida em função da própria natureza da infracção como do carácter reiterado da conduta irregular, e pelas consequências para o próprio arrendado e pela segurança do

²⁵ Ac. TRL de 9/09/2010, processo 2268/07.2TVLSB.L1-8, disponível em www.dgsi.pt.

arrendatário e do público em geral.” Outra das formas para aferir da gravidade do comportamento é valorar se o mesmo implica a perda de confiança na execução futura do contrato – havendo a perda de confiança terminar-se-à a relação contratual.

Para concretizar esta ideia de inexigibilidade, os Tribunais têm também feito uso de um critério mais objectivo - o do locatário normal colocado na situação do concreto senhorio/ arrendatário²⁶ - e, por outro lado, têm atendido às concepções vigentes na sociedade sobre o que é o (des)equilíbrio dos interesses das partes e o que se considera como demasiado oneroso de suportar à conta da manutenção do vínculo contratual.

De salientar que, em função de cada um dos casos concretos de incumprimento, como por exemplo, no caso do não uso do locado por mais de um ano ou do uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, respectivamente, als. c) e d) do nº. 2 do art. 1083º do CC, assim o decisor tem esgrimido e escolhido critérios para a aferição da gravidade e inexigibilidade. A esta matéria voltaremos, com mais pormenor, no ponto 4. do presente trabalho.

4. A RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO POR PARTE DO SENHORIO – ANÁLISE JURISPRUDENCIAL (ACTUAL) DE ALGUNS DOS SEUS FUNDAMENTOS

Tendo em consideração tudo o que já supra se expôs, nomeadamente, o facto de o legislador, no art. 1083º, nº. 2 e 3 do CC ter optado por fazer uma listagem exemplificativa de alguns dos comportamentos do arrendatário que, enquanto incumprimento de obrigações contratuais a que este está adstrito, poderão constituir motivo para a resolução da relação contratual locatícia, faremos agora a interpretação (no sentido de averiguar quando é que a Jurisprudência os entende preenchidos) de alguns dos fundamentos de resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio,

²⁶ Efectuando um raciocínio semelhante ao do critério do bom pai de família.

através da análise (crítica) de alguma da Jurisprudência actual (sensivelmente entre o período de 2008 a 2012) dos Tribunais da Relação^{27 28}.

4.1. Os fundamentos de resolução previstos nas alíneas a) a e) do nº. 2 do art. 1083º do CC

4.1.1. *Art. 1083º, nº. 2, a) e b) do CC, respectivamente, a violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio (al. a)) e a utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública (al. b)) do CC.*

Optámos por agrupar estes dois fundamentos, porquanto, regra geral, em sede de jurisprudência, andam a par e passo. Contudo, há que mencionar que, enquanto que o fundamento previsto na alínea b) do nº. 2 do art. 1083º do CC já fazia parte dos fundamentos de resolução por parte do senhorio em sede do RAU embora com redacção diferente (art. 64º, nº. 1, c) do RAU²⁹), o fundamento previsto na alínea a) é uma novidade. Novidade essa mais do que justificada nos tempos que correm, em que são dignos de protecção não só direitos de propriedade ou creditícios, mas também os direitos de personalidade e da pessoa humana, como o descanso e a saúde; sem esquecer o protagonismo que os regulamentos de condomínio alcançaram enquanto reguladores (ou, pelo menos, tentativa de o serem) da vida em comunidade dentro de um prédio em propriedade horizontal, o qual congrega uma multiplicidade de pessoas e bens a partilhar um espaço em comum.

Por outro lado, ainda a propósito da alínea a) do nº. 2 do art. 1083º do CC, não podemos esquecer que o arrendatário passou a estar sujeito às “(...) limitações

²⁷ Reiteramos que, nesta análise das decisões dos tribunais, não nos ocuparemos de questões puramente processuais.

²⁸ O texto integral de cada um dos acórdãos analisados está disponível em www.dgsi.pt e o caminho eletrónico para cada um deles devidamente identificado na bibliografia final.

²⁹ Artigo 64º (Casos de resolução pelo senhorio) - 1 - O senhorio só pode resolver o contrato se o arrendatário: (...) c) Aplicar o prédio, reiterada ou habitualmente, a práticas ilícitas, imorais ou desonestas; (...).

impostas aos proprietários de coisas imóveis, tanto nas relações de vizinhança como nas relações entre arrendatários de partes de uma mesma coisa.”, como consagra o art. 1071º do CC, nomeadamente, passou o arrendatário a estar sujeito às regras dos arts. 1344º e ss. do CC.

No que toca à alínea b) do nº. 2 do art. 1083º do CC, regra geral, estarão em causa situações em que, por exemplo, os arrendatários exerçam no locado certas actividades, como por exemplo, prostituição ou jogos ilícitos.

A propósito destes fundamentos foram os Tribunais da Relação de Lisboa, de Coimbra e do Porto chamados a pronunciarem-se.

- Ac. TRL de 15/10/2009³⁰:

O senhorio, A., propôs acção declarativa peticionando o decretar da resolução do contrato de arrendamento habitacional com fundamento na realização de obras por parte do arrendatário, sem autorização e pelo facto de este ter “(...) no locado três cães causadores de mau cheiro e de bastante barulho, actuações que, pela sua gravidade e consequências, tornam inexigível a manutenção do arrendamento.”. O arrendatário, R., contestou. A primeira instância declarou a acção parcialmente procedente, decretando o contrato resolvido com as legais consequências, ao que nos parece, tê-lo-à feito com base no fundamento relacionado com os animais no locado. Não conformado, recorreu o R..

A Relação de Lisboa, neste caso de ruídos incómodos provocados por cães, acolhendo a tese que identificámos como tese B) no ponto 3. do presente trabalho, decidiu pela procedência da apelação.

Para tanto, invocou como critérios para apreciar se estava ou não em causa uma violação grave e reiterada das normas de sossego, a quantidade de cães existentes no locado, o nível de ruído produzido pelos animais e em que altura do dia/ noite se verificava com mais intensidade, e chamou à colação também o DL nº. 314/2003, 17

³⁰ Ac. TRL de 15/10/2009, processo 613/08.2TBALM.L1-2, disponível em www.dgsi.pt.

de Dezembro³¹, o qual no seu art. 3º³² fixa, para o que ora releva que, nos prédios urbanos o limite administrativo é de até três cães. Outro dos critérios levados em conta foi o do “locador normal”. Entendeu o tribunal que, dado que se tratava de três cães, que o ruído ocorria essencialmente de dia e, conseqüentemente, era absorvido pela actividade e conversa dos moradores do prédio, e esporadicamente nocturno, não estava preenchida a causa de inexigibilidade exigida pela lei e conseqüentemente, não declarou resolvido o contrato de arrendamento. Mais entendeu o tribunal que, neste caso, a reiteração, isto é, o facto de a situação ser recorrente, não constituía motivo para fundamentar a gravidade do comportamento.

Dada a factualidade provada nos autos, seguimos o entendimento da Relação de Lisboa. Não obstante, cremos que, num caso como este, também o regulamento do condomínio deveria ter sido levado em linha de conta (o que eventualmente poderá não ter acontecido por não fazer parte da matéria de facto alegada e provada pelas partes).

³¹ DL nº. 314/2003, 17 de Dezembro, publicado no DR I Série - A nº. 290, de 17 de Dezembro de 2003.

³² Art. 3º (Detenção de cães e gatos)

1 - O alojamento de cães e gatos em prédios urbanos, rústicos ou mistos, fica sempre condicionado à existência de boas condições do mesmo e ausência de riscos hígio-sanitários relativamente à conspurcação ambiental e doenças transmissíveis ao homem.

2 - Nos prédios urbanos podem ser alojados até três cães ou quatro gatos adultos por cada fogo, não podendo no total ser excedido o número de quatro animais, excepto se, a pedido do detentor, e mediante parecer vinculativo do médico veterinário municipal e do delegado de saúde, for autorizado alojamento até ao máximo de seis animais adultos, desde que se verifiquem todos os requisitos hígio-sanitários e de bem-estar animal legalmente exigidos.

3 - No caso de fracções autónomas em regime de propriedade horizontal, o regulamento do condomínio pode estabelecer um limite de animais inferior ao previsto no número anterior.

4 - Nos prédios rústicos ou mistos podem ser alojados até seis animais adultos, podendo tal número ser excedido se a dimensão do terreno o permitir e desde que as condições de alojamento obedeçam aos requisitos estabelecidos no n.º 1.

5 - Em caso de não cumprimento do disposto nos números anteriores, as câmaras municipais, após vistoria conjunta do delegado de saúde e do médico veterinário municipal, notificam o detentor para retirar os animais para o canil ou gatil municipal no prazo estabelecido por aquelas entidades, caso o detentor não opte por outro destino que reúna as condições estabelecidas pelo presente diploma.

6 - No caso de criação de obstáculos ou impedimentos à remoção de animais que se encontrem em desrespeito ao previsto no presente artigo, o presidente da câmara municipal pode solicitar a emissão de mandado judicial que lhe permita aceder ao local onde estes se encontram e à sua remoção.

Por outro lado, destacamos quatro pontos das conclusões do recurso do R., os quais em si, também podem ser usados como critério valorativos em sede de fundamentos da inexigibilidade da manutenção do contrato de arrendamento:

“17. O limite de suportabilidade de incómodos num edifício deve ser maior do que numa rua de moradias em virtude das particularidades construtivas, da proximidade dos imóveis e da conseqüente relação jurídica especial da qual fazem parte os condóminos;

18. Na solução desta questão, o critério mais utilizado pela doutrina e reflectido na jurisprudência é o da normalidade e tolerabilidade, ou seja, dentro do contexto do caso concreto apresentado se o uso está dentro do normal, comum, sem que se possa distinguir qualquer excesso intencional ou se, ao contrário, existe exagero, intencional que pode ser atenuado e levar em conta os princípios de direito, as regras escritas, os costumes do local, as provas apresentadas, e, especialmente a situação particular dos envolvidos; (...)

25. Os interesses em colisão, nomeadamente os direitos de personalidade dos condóminos que se sentem incomodados pelo "barulho" (sendo que inclusivamente os direitos alegados pela testemunha E..., são praticamente de origem patrimonial, pois segundo esta testemunha está em causa a perda de rendimentos da sua fracção) causados pelos animais, são inferiores aos direitos dos Réus: direito a uma habitação e a uma família estruturada;”(...)

“32. Não podemos aceitar que a conduta dos Réus seja considerada censurável ao ponto de não ser exigível ao senhorio a manutenção do contrato de arrendamento, até porque assim que contactados pelo condómino da fracção de baixo os Réus tentaram imediatamente resolver a questão;”.

- Ac. TRC de 17/05/2011³³:

Nesta decisão está em causa a violação de regras de boa vizinhança. Os senhorios, AA. peticionaram a resolução do contrato de arrendamento urbano habitacional com fundamento, para o que ora releva, nas agressões e injúrias perpetradas contra eles, pela arrendatária, R.. A primeira instância condenou a R. no peticionado. Inconformada, esta recorreu.

O Tribunal da Relação de Coimbra decidiu pela procedência da apelação, dando razão à arrendatária. Para tanto, defendeu que o facto de as agressões terem sido mútuas, de não se ter apurado factualmente quem foi o primeiro a agredir o outro e de, em sede de processo penal, terem sido ambos condenados, mas com dispensa de pena, não preenche a justa causa do 1083º, nº. 2 do CC, porquanto nas palavras do tribunal

“(…) a justa causa de resolução pelo senhorio do contrato de arrendamento, nos termos da alínea a) do nº 2 do artigo 1083º do CC – assenta num incumprimento qualificado do contrato que só seja imputável ao arrendatário e que expresse, na sua essência, a ideia de gravidade e reiteração comportamental referida à conduta deste.”³⁴

No fundo, o que aqui não permitiu a resolução deste contrato foi o facto de, por banda do tribunal, o comportamento da arrendatária, por um lado, não ser apenas e só dela (isto é, ela agrediu senhorio, mas este também a agrediu) e, por outro lado, se ter tratado de um episódio único.

Daqui podemos extrair como critério de apreciação da justa causa a dita reiteração.

Somos de parecer favorável à decisão da Relação, ainda que com algumas reservas. Com efeito, o comportamento da arrendatária, ainda que tenha acontecido uma vez só, é grave o suficiente para, embora talvez não com o fundamento da al. a)

³³ Ac. TRC de 17/05/2011, processo 540/07.0TBMLD.C2, disponível em www.dgsi.pt.

³⁴ Ac. TRC de 17/05/2011, processo 540/07.0TBMLD.C2, disponível em www.dgsi.pt.

do nº. 2 do art. 1083º do CC, minar a confiança das partes naquela relação contratual e, conseqüentemente, fazer operar a resolução.

- Ac. TRP de 3/11/2010^{35 36}:

Neste acórdão, o senhorio, Município, vem pedir o decretar da resolução do contrato de arrendamento habitacional celebrado com os RR. com fundamento nas alíneas a) e b) do nº. 2 do art. 1083º do CC, porquanto “(...) arrendou o referido apartamento para habitação permanente dos Réus e respectivo agregado familiar, verificando-se que os Réus vêm albergando aí outros familiares, para além de, envolvendo-se em discussões e desacatos vários, violarem reiteradamente o regulamento para as habitações sociais municipais, que, aquando da atribuição do fogo, se comprometeram a cumprir.”

O tribunal de primeira instância absolveu os RR. do pedido, pelo que o Município recorreu.

A apelação foi – e bem - procedente. Contudo, decidiu o tribunal enquadrar os factos em causa nas alíneas a) e c) do nº. 2 do art. 1083º do CC. A nosso ver, também a alínea b) do nº. 2 do art. 1083º do CC se encontra preenchida. Com efeito, a atribuição de casas pelo Município está sujeita às leis próprias de direito administrativo, nomeadamente, a regulamento camarário. Ora, os comportamentos dos RR. violam essas normas e, conseqüentemente, preenchem também a mencionada alínea b).

Creemos ainda que é importante referir que, neste acórdão, se defende a posição de que as alíneas do nº. 2 do art. 1083º do CC são meras presunções ilidíveis (tese que enunciámos em C), no ponto 3. do presente trabalho). Ainda que a tese defendida fosse a B), sempre dirá que o carácter reiterado e gravoso dos comportamentos dos RR arrendatários sempre estaria preenchido.

³⁵ Ac. TRP de 3/11/2010, processo 3077/07.4TBPVZ.P1, disponível em www.dgsi.pt.

³⁶ Embora este acórdão tenha data cronologicamente anterior ao ac. TRC de 17/05/2011, optámos por o referenciar nesta ordem, porquanto contempla os dois fundamentos de resolução: o da al. a) e o da al. b) do nº. 2 do art. 1083º do CC.

Gostaríamos também de salientar que, neste caso concreto (e ao contrário do que acontece no Ac. TRC de 17/05/2011³⁷), o tribunal atendeu a comportamentos que não só os dos arrendatários – comportamentos esses que, na opinião de David Magalhães³⁸, são imputáveis aos arrendatários:

“Importa salientar que, dada a natureza do fundamento resolutivo em análise, são imputáveis ao arrendatário os comportamentos daqueles que, estando ligados a si, usem de forma não meramente temporária o prédio: por exemplo, cônjuge, filhos, parentes, empregados domésticos (...)”.

4.1.2. Art. 1083º, nº. 2, c) do CC - O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina.

Sobre o fim do contrato de arrendamento urbano, dispõe o CC no art. 1067º que este pode ser habitacional ou não habitacional (nº. 1 do art. 1067º do CC), cabendo, regra geral, às partes acordarem quanto ao fim do locado. Caso nada se estipule, manda a lei atender à licença de utilização (nº. 2 do art. 1067º do CC) e, na falta desta, “(...) o arrendamento vale como habitacional se o local for habitável ou como não habitacional se o não for, salvo se outro destino lhe tiver vindo a ser dado” – nº. 3 do art. 1067º do CC.

Nos termos do disposto pelo art. 1038º, al. c) do CC, o arrendatário tem como obrigação o não aplicar da coisa a fim diverso daquele a que se destina. Sendo que, fazendo-o, incorre em violação contratual, o que pode configurar fundamento de resolução.

Passemos, então, à análise de dois arestos a propósito deste tema.

³⁷ Ac. TRC de 17/05/2011, processo 540/07.0TBMLD.C2, disponível em www.dgsi.pt.

³⁸ MAGALHÃES, DAVID, *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*, p. 232.

- Ac. TRP de 3/02/2011³⁹:

Neste processo, entre A. senhoria e R. arrendatária foi celebrado contrato de arrendamento não habitacional, ficando consignado que o locado se destinava ao exercício da actividade de café, *snack-bar* e salão de jogos. Sucede que a R., passou a utilizar o locado "(...) para o fabrico de pizzas, sendo ali confeccionadas refeições completas, nelas se incluindo sopa, prato de carne ou de peixe e sobremesas que são servidas à mesa".⁴⁰

Na sentença recorrida, foi o contrato de arrendamento não habitacional declarado resolvido com fundamento, para o que ora releva, no uso do prédio para fim diverso daquele a que se destinava. Dela recorreu a R., arrendatária. A apelação improcedeu (e bem, a nosso ver), confirmando-se a sentença recorrida.

Como critério para determinar se na actividade de *snack-bar* cabia a actividade de fabrico de pizzas, confecção de refeições completas, nelas se incluindo sopa, prato de carne ou de peixe e sobremesas que são servidas à mesa que a arrendatária passou a desenvolver, a Relação atendeu à vontade das partes, considerando que, se as partes expressamente consagraram a actividade a que se destinava o locado, a actividade desenvolvida pela arrendatária extravasa o objecto contratual.

Outro dos critérios usados pela Relação para também fundar a inexigibilidade de manutenção do vínculo contratual por parte do senhorio, foi o desequilíbrio contratual originado pela arrendatária. Pois que, no entender do tribunal, "(...) mantendo-se a mesma contraprestação - renda - a arrendatária via alargado o leque de possibilidades de exploração do prédio arrendado, e a possibilidade de o trespassar em conformidade."

De salientar que, embora a Relação partilhe da tese que identificámos como tese B (vide ponto 3. do presente trabalho), aduz o argumento de que certas alíneas do nº.

³⁹ Ac. TRP de 3/02/2011, processo 125/09.7TBLSD.P1, disponível em www.dgsi.pt.

⁴⁰ Ac. TRP de 3/02/2011, processo 125/09.7TBLSD.P1, disponível em www.dgsi.pt.

2 do art. 1083º do CC, como é o caso da alínea c), assumem uma diferente gravidade, por constituírem, por si, incumprimento contratual.

- Ac. TRL de 12/05/2011⁴¹:

Neste processo, temos um contrato de arrendamento respeitante a um locado destinado a alfaiataria e a habitação de um dos gerentes da sociedade arrendatária. Invocando o não uso do locado para a actividade de alfaiataria, o senhorio peticionou a resolução do contrato com base no uso do locado para fim diverso daquele a que se destina. A sentença da primeira instância foi-lhe favorável. Dela veio a R. recorrer, invocando, para o que ora releva, que o fim principal do locado era o habitacional, porquanto, a maior área do locado a ele estava destinado e também que a alfaiataria era uma indústria doméstica.

Estes argumentos não foram acolhidos pelo Tribunal da Relação. Para o Tribunal da Relação relevou, no essencial a vontade das partes quando decidiram contratar, a qual, foi a de atribuir ao locado como fim principal o do arrendamento não habitacional. E tanto assim foi, que a única arrendatária é a sociedade comercial e os recibos de renda são passados no nome da mesma. Chegando a esta conclusão, aplicou o Tribunal o art. 1028º, nº. 3, 1ª parte, do CC e conseqüentemente, encontrando-se a alfaiataria fechada há mais de um ano (o que determina a resolução do contrato com base na alínea d) do nº. 2 do art. 1083º do CC), entendeu que “(...) a resolução do contrato relativamente à parte destinada ao exercício da alfaiataria arrasta a parte habitacional.”⁴². Face ao exposto, decidiu o tribunal manter a decisão recorrida, decisão com que concordamos.

Ainda a propósito do argumento usado pela arrendatária R. Recorrente – o facto de entender que alfaiataria é indústria doméstica, há a mencionar que, embora tal argumento não tenha sido acolhido pela Relação, no caso dos arrendamentos habitacionais, o exercício da indústria doméstica e bem assim, a prestação de

⁴¹ Ac. TRL de 12/05/2011, processo 2741/08.5YXLSB.L1-6, disponível em www.dgsi.pt.

⁴² Ac. TRL de 12/05/2011, processo 2741/08.5YXLSB.L1-6, disponível em www.dgsi.pt.

hospedagem, são duas das excepções consagradas na lei à regra do c) do CC, as quais vêm previstas nos arts. 1092º e 1093º do CC.

Permitimo-nos mais uma nota a propósito deste fundamento de resolução do contrato de arrendamento. Embora não seja o caso dos acórdãos que analisámos supra, verdade é que quanto a esta situação do uso diverso daquele para que se destina, a Doutrina e Jurisprudência, consideravam (e alguns ainda consideram) como critérios para determinar se tal uso diverso seria fundamento resolutivo bastante, quer a acessoriedade (no sentido de que se o locado era para o fim x e a arrendatária usava o locado para o fim Y, se o fim y fosse actividade acessória da x, não seria fundamento para resolver o contrato), quer o facto de o uso dado diverso comportar ou não maior desgaste ou desvalorização do locado. Ora, o legislador, com a Lei 31/2012, de 14 de Agosto, ao consagrar na nova redacção da al. c) do art. 1083º do CC “O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio;” (sublinhado nosso), veio afastar decididamente a consideração de tal critério.

4.1.3. Art. 1083º, n.º 2, d) do CC - O não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072º

O art. 1072º do CC veio prever uma obrigação de uso efectivo do locado, não podendo o arrendatário deixar de o utilizar por mais de um ano, com excepção das situações previstas no n.º 2 da referida disposição.

Vejamos então, duas situações em que se considerou existir falta de uso do locado.

- Ac. TRL de 9/12/2008⁴³:

Neste aresto está em causa a resolução de contrato de arrendamento urbano não habitacional – um talho, o qual se deu como provado só estar aberto cerca de três

⁴³ Ac. TRL de 9/12/2008, processo 8726/2008-6, disponível em www.dgsi.pt.

meses em cada ano. A A. senhoria, invocando tal situação peticiona a resolução do contrato. A primeira instância considerou a acção improcedente. Inconformada recorreu a A. senhoria.

A Relação, revogou a sentença recorrida, decisão com a qual concordamos. Com efeito, e tal como enuncia a Relação, “No arrendado encontra-se instalado um talho, sendo a comercialização de carne uma actividade que se desenvolve durante todo o ano. Não se trata de actividade sazonal nem de comércio que subsista numa lógica de abertura de três meses por ano, até por razões que se prendem com a clientela.”⁴⁴, donde se considera não ser exigível a manutenção do contrato de arrendamento por parte do senhorio.

Da Jurisprudência que analisámos, que não só o acórdão supra que identificamos a título de exemplo, resulta clara a posição dos tribunais a propósito do que seja o conceito de não uso e os critérios a ter em conta para averiguar do seu preenchimento:

“O conceito de não uso é um conceito normativo, e não meramente naturalístico, pelo que para apurar o seu alcance importa ter em conta as circunstâncias do caso concreto, nomeadamente a natureza do local arrendado, o fim do próprio arrendamento, o grau de redução de actividade, a respectiva origem e inerente justificação, bem como o seu carácter temporário ou definitivo.”⁴⁵

- Ac. TRP de 7/09/2010⁴⁶:

Pronuncia-se a Relação do Porto sobre sentença que decretou a resolução do contrato de arrendamento urbano habitacional por falta de uso do locado por mais de um ano, por iniciativa dos RR. Recorrentes, os quais invocaram que tal não uso era lícito por se dever a doença da arrendatária, a qual apenas não vive no locado por face

⁴⁴ Ac. TRL de 9/12/2008, processo 8726/2008-6, disponível em www.dgsi.pt.

⁴⁵ Ac. TRL de 12/05/2011, processo 2741/08.5YXLSB.L1-6, disponível em www.dgsi.pt.

⁴⁶ Ac. TRP de 7/09/2010, processo 2273/06.6TJPRT.P1, disponível em www.dgsi.pt.

ao seu estado físico e mental débil, não ser capaz de se reger a si própria e consequentemente, ter de ficar ao cuidado de um lar, onde reside.

Andou bem a Relação do Porto ao confirmar a sentença recorrida, afastando a aplicação do disposto na al. a) do nº. 2 do art. 1072º do CC., por entender, tal como defende Aragão Seia que

“A doença como causa impeditiva, tem de obedecer aos seguintes requisitos: ser doença do locatário, das pessoas que com ele vivem em economia comum e, em certos casos, dos seus familiares a quem deva por lei assistência; obrigar, por necessidade de tratamento, o locatário a ausentar-se do locado; ser regressiva, isto é, existir forte probabilidade de o tratamento a efectuar fora do arrendado ser decisivo quanto à recuperação da saúde; não se tratar de doença crónica que torne o tratamento em definitivo; ser a doença o único motivo que levou o inquilino a deixar de viver permanentemente no arrendado, de modo que, deebelada, retome a residêcia permanente.”⁴⁷

O que não ocorre nos autos.

4.1.4. *Art. 1083º, nº. 2, e) do CC - A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.*

Nos termos do disposto pelas alíneas f) e g) do art. 1038º do CC, são obrigações do arrendatário “Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, excepto se a lei o permitir ou o locador o autorizar;” (al. f)) e “Comunicar ao locador, dentro de quinze dias, a cedência do gozo da coisa por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada;” (al. g)). Consequentemente, de acordo com a al. e)

⁴⁷ SEIA, JORGE ALBERTO ARAGÃO, *Arrendamento Urbano Anotado e Comentado*, 7ª edição revista e actualizada, p. 461.

do nº. 2 do art. 1083º CC, o incumprimento de tais obrigações é fundamento de resolução do contrato de arrendamento urbano.

Para apreciação deste fundamento de resolução do contrato de arrendamento urbano, chamamos também à colação as normas dos arts. 1060º a 1063º CC sobre a sublocação e o art. 1112º CC sobre a transmissão *inter vivos* da posição do arrendatário, no âmbito dos arrendamentos urbanos não habitacionais.

Vejamos, então, a título de exemplo, dois acórdãos que decidiram sobre esta matéria.

- Ac. TRL de 19/01/2010⁴⁸:

Neste acórdão, está em causa um contrato de arrendamento para o exercício da profissão liberal em que o arrendatário cede a título oneroso parcialmente o local a outros colegas de profissão. Entende o senhorio que tal é fundamento de resolução do contrato, pois que tal cedência, ainda que parcial, não é autorizada. Por seu turno, entende o arrendatário para o que ora releva, que o exercício deste direito de resolução pelo senhorio é abusivo. A primeira instância decidiu aa favor do arrendatário, pelo que o senhorio, não satisfeito, recorreu para a Relação.

O Tribunal da Relação veio, e bem, confirmar a decisão recorrida, dizendo que, pese embora, se verificar a cedência ilícita, existe reconhecimento por parte do senhorio do beneficiário da cedência enquanto tal, o que, de acordo com o previsto no art. 1049º do CC, impede a resolução com fundamento na dita cedência ilícita. Por outro lado, mais entende a Relação que

“IV. Constitui abuso de direito o exercício do direito de resolução do arrendamento depois de mais de 20 anos de conhecimento da prática reiterada de cedência do uso de salas e de 17 anos de reconhecimento de um dos beneficiários da cedência enquanto tal; [donde] VI. Nas circunstâncias referidas a prática do inquilino não é de considerar como tornando inexigível

⁴⁸ Ac. TRL de 19/01/2010, processo 9470/07.5TMSNT.L1-1, disponível em www.dgsi.pt.

a manutenção do arrendamento, como actualmente exige o artº 1083º do CCiv.”⁴⁹

- Ac. TRL de 21/01/2010⁵⁰:

Peticionou a A. senhoria o decretar da resolução do contrato de arrendamento celebrado com R. arrendatária por esta ter subarrendado o locado sem autorização. Veio a R. arrendatária contestar, invocando que não se trata de subarrendamento, mas sim de cessão da exploração comercial. A primeira instância decidiu em prol da A. senhoria. Pelo que, inconformada, veio a R apelar da mesma.

Considerando que resulta provado dos autos que o contrato celebrado foi de arrendamento urbano não habitacional, para comércio de móveis e sua fabricação e restauro, e que, embora tenha adquirido algum material, a R. nunca iniciou a actividade em causa, decidiu a Relação confirmar a decisão recorrida. Entendeu o tribunal que, não tendo a arrendatária iniciado a actividade e, inclusive, nunca tendo chegado a instalar no locado estabelecimento comercial, ao ceder a fruição do prédio a outrem, não está a ceder a exploração comercial, mas sim o gozo do prédio na qualidade de sublocador. Logo, o negócio em causa é o subarrendamento e não a cessão da exploração comercial. Quanto ao critério usado para decidir se tal sublocação atingiu gravidade suficiente para ser fundamento de resolução, a Relação socorreu-se dos valores de renda cobrados pelo locador, no montante de 17,44 € (dezassete euros e quarenta e quatro cêntimos) e pelo sublocador, no montante de 500 € (quinhentos euros) mais IVA – sendo esta manifesta desproporcionalidade de valores que, no entendimento do tribunal, determina a inexigibilidade da manutenção do contrato por parte do senhorio.

⁴⁹ Ac. TRL de 19/01/2010, processo 9470/07.5TMSNT.L1-1, disponível em www.dgsi.pt

⁵⁰ Ac. TRL de 21/01/2010, processo 6541/08.4TBSXL.L1-8, disponível em www.dgsi.pt.

4.2. Outras causas de resolução do contrato de arrendamento por parte do senhorio previstas e não previstas no NRAU – algumas (breves) notas.

Ainda na esteira do art. 1083º, também a falta de pagamento das rendas, encargos ou despesas por parte do arrendatário⁵¹ e a sua oposição à realização de obras ordenadas por entidade pública constituem fundamentos de resolução do contrato de arrendamento urbano por banda do senhorio - vide nº. 3 do art. 1083º do CC.

Outros fundamentos de resolução existem que não previstos expressamente como tal na lei. Com efeito, é pela Jurisprudência e pela Doutrina comumente aceite que, o facto de o legislador ter “deixado cair” alguns dos fundamentos de resolução por parte do senhorio que estavam no art. 64º do RAU, tal não significa que os mesmos tenham deixado de poder ser considerados para tais efeitos. Aqui enquadram-se situações tais como a realização de obras pelo arrendatário não permitidas pelo senhorio⁵² e a deterioração considerável do imóvel – fundamentos decorrentes da violação das obrigações que impendem sobre o arrendatário de não fazer da coisa uso imprudente (al. d) do art. 1038º CC) e de a manter (art. 1043º, nº. 1 do CC).

⁵¹ Sobre este fundamento de resolução do contrato de arrendamento se pronunciaram, nomeadamente, o Tribunal da Relação do Porto e o de Lisboa – vide, a título de exemplo, respectivamente, o Ac. TRP de 17/04/2008 (processo 0831655, disponível em www.dgsi.pt) e o Ac. TRL de 12/05/2011 (processo 9477/07.2TBCSC.L1-8, disponível em www.dgsi.pt).

⁵² Vide, a título de exemplo, os Acs. TRP de 23/02/2012 e de 7/05/2013, respectivamente, processos 1201/11.1TBSTS.P1 e 655/07.5TJPRT.P1, ambos disponíveis em www.dgsi.pt.

CONCLUSÕES

Chegados ao fim do presente trabalho, permitimo-nos tecer algumas considerações em jeito de conclusão a propósito do tema que nos ocupámos.

A promulgação da Lei nº. 6/2006, de 17 de Fevereiro (NRAU), veio alterar profundamente as regras vigentes em sede de arrendamento urbano, quer habitacional, quer não habitacional.

Uma das novidades paradigmáticas foi o art. 1083º do CC, o qual veio afirmar a abertura dos fundamentos de resolução do contrato de arrendamento urbano ao dispor do senhorio, aquando de incumprimento do arrendatário. Contudo, a redacção do mesmo, em especial, a redacção do seu nº. 2 (“É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo senhorio: (...)”) levantou diversos problemas que, no essencial, se traduzem na questão de saber se as situações previstas nas alíneas do nº. 2 do art. 1083º do CC valem por si só ou, uma vez verificadas, exigem o preenchimento da cláusula geral do nº. 2.

Problema este que, no nosso entender, se afigura crucial para o aplicador do direito. Por essa razão, quisemos olhar para a Jurisprudência actual já existente como forma de contribuir para a resposta ao problema enunciado.

Doutrina e Jurisprudência pronunciaram-se (e pronunciam-se) sobre o tema, debatendo argumentos e formulando conclusões. Tendo-nos debruçado, em especial, sobre a Jurisprudência dos tribunais superiores actual, da apreciação das decisões dos Tribunais da Relação, concluímos que as posições assumidas se podem sintetizar em três, as quais, por uma questão de facilidade, identificámos como Tese A, Tese B e Tese C:

Tese A) As situações previstas no art. 1083º são situações tipo que, uma vez preenchidas, dão azo à resolução do contrato, sendo desnecessário o preenchimento da justa causa ínsita à cláusula geral do nº. 2 do art. 1083º do CC. Só haverá necessidade de preencher a cláusula geral do nº. 2 do art. 1083º do CC nas situações não tipificadas na lei.

Tese B) Quer nas situações tipo previstas na lei, nomeadamente, no art. 1083º do CC, quer nas situações de incumprimento de obrigações não previstas, há sempre que preencher a cláusula geral resolutive do nº. 2 do art. 1083º do CC.

Tese C) As situações tipificadas no nº. 2 do art. 1083º do CC são meras presunções de casos em que se considera haver justa causa, presunções essas que os arrendatários podem ilidir, sendo que, no caso das situações de incumprimento contratual não tipificadas há sempre que preencher a cláusula geral resolutive.

O legislador, estamos em crer, ciente da discussão subjacente ao dito artigo, com a publicação da Lei 31/2012, de 14 de Agosto, alterou a redacção do nº. 2 do art. 1083º do CC, vindo de alguma forma, e segundo o entendimento de alguns, resolver esta questão, dando, ao que parece, razão à tese que se nos afigura com maior expressão na Jurisprudência, a Tese B.

Face a tudo o que tivemos oportunidade de analisar, adoptamos uma posição mitigada. Os fundamentos de resolução previstos no art. 1083º, nº. 2 do CC são meramente exemplificativos, sendo que a generalidade das situações previstas nas alíneas do mencionado nº. 2 não valem por si só, exigindo que se atente nas circunstâncias do caso concreto para valorar e apreciar a gravidade e a consequente inexigibilidade de manutenção do contrato de arrendamento. Contudo, no que toca às alíneas d) – falta de uso do locado por mais de um ano - e e) – cedência do gozo do locado, por qualquer forma, não autorizada ou permitida – do nº. 2 do art. 1083º CC, pela gravidade que tais comportamentos do arrendatário comportam, valem por si, bastando ao senhorio alegar e provar a factualidade ínsita nas mencionadas alíneas. Mais entendemos que o nº. 3 (e bem assim, o nº. 4) do art. 1083º do CC vale por si só, não tendo de se verificar o preenchimento da cláusula do nº. 2.

Neste trabalho, e na esteira da sua aplicabilidade prática, averiguámos e analisámos quais os critérios que o decisor acolhe para determinar e concretizar cada um dos fundamentos resolutivos e bem assim, a gravidade, a reiteração e a existência ou não de justa causa e a conseqüente inexigibilidade. Concluimos que eles são de diversa índole, sendo que alguns já vinham sendo utilizados aquando da vigência do RAU e outros, levaram a construções dogmáticas novas, ou pelo menos, actualizadas. Destacamos, como um dos critérios mais importantes, a determinação da vontade das partes, valorando-se o que as mesmas pretenderam quando emitiram as suas declarações negociais e decidiram contratar. Mais destacamos o facto de o abuso do direito (arts. 334º e ss. do CC) servir, muitas das vezes, de “baliza” e limite ao exercício do direito de resolução do contrato pelo senhorio.

BIBLIOGRAFIA

CENTRO DE ESTUDOS DE DIREITO DO ORDENAMENTO, DO URBANISMO E DO AMBIENTE DA FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA (CEDOUA), *O Novo Regime da Reabilitação Urbana*, Almedina, Coimbra, 2010.

CORDEIRO, ANTÓNIO MENEZES,

-----, *A modernização do direito Português do Arrendamento Urbano*, Revista “O Direito”, Ano 136º (2004), II-III, pp. 235 a 253.

-----, *Estabelecimento Comercial e Arrendamento*, Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, Volume III – Direito do Arrendamento Urbano, Almedina, Coimbra, 2002, pp. 407 a 428.

CORDEIRO, ANTÓNIO MENEZES/ FRAGA, FRANCISCO CASTRO, *Novo Regime do Arrendamento Urbano Anotado*, Almedina, Coimbra, 1990.

COSTA, MÁRIO JÚLIO DE ALMEIDA, *Direito das Obrigações*, 8ª edição revista e aumentada, Almedina, Coimbra, 2000.

DUARTE, RUI PINTO, *A Cessação da Relação de Arrendamento Urbano no NRAU*, Separata, Themis, Revista da Faculdade de Direito da UNL, Ano IX, nº. 15, 2008, pp. 43 a 74.

FURTADO, JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO,

-----, *Manual do Arrendamento Urbano*, volume II, 4ª edição actualizada, Almedina, Coimbra, 2008.

-----, *Manual do Arrendamento Urbano*, volume I, 5ª edição revista e actualizada, Almedina, Coimbra, 2009.

-----, *Evolução e Estado do Vinculismo no Arrendamento Urbano*, Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, Volume III – Direito do Arrendamento Urbano, Almedina, Coimbra, 2002, pp. 647 a 682.

GARCIA, MARIA OLINDA,

-----, *Resolução do Arrendamento por Alteração da Finalidade Convencionada*, anotação ao Acórdão do TRC de 11/02/2003, Apelação 3968/02, in “Cadernos de direito Privado”, nº. 5, Janeiro/ Março de 2004, pp. 37 a 48.

-----, *Arrendamento Urbano e Outros Temas de Direito e Processo Civil*, Coimbra Editora, Coimbra, Agosto de 2004.

-----, *A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano*, 2ª edição, Coimbra Editora, 2006.

-----, *Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados*, Coimbra Editora, Coimbra, 2006.

-----, *A Acção Executiva para Entrega de Imóvel Arrendado*, Coimbra Editora, Coimbra, 2006.

-----, *Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano por Falta de Pagamento de Rendas – Vias Processuais*, Anotação ao Acórdão do TRC de 15/04/2008, Processo 937/07, Cadernos de Direito Privado, nº. 24, Outubro/ Dezembro 2008, pp. 65 a 75.

-----, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei nº. 31/2012)*, Coimbra Editora, Coimbra, 2012.

GEMAS, LAURINDA/ PEDROSO, ALBERTINA/ JORGE, JOÃO CALDEIRA, *Arrendamento Urbano – Novo Regime Anotado e Legislação Complementar*, 2ª edição revista, atualizada e aumentada, *Quid Iuris*, Lisboa 2007.

GOMES, MANUEL JANUÁRIO DA COSTA, *Cessão da Posição do Arrendatário e Direito de Preferência do Senhorio*, Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, Volume III – Direito do Arrendamento Urbano, Almedina, Coimbra, 2002, pp.493 a 536.

GRAVE, MARGARIDA, *Novo Regime do Arrendamento Urbano. Anotações e Comentários*, 3ª edição actualizada, Editora Margarida Grave, Lisboa, 2006.

LEITÃO, LUÍS MANUEL TELES DE MENEZES, *Arrendamento Urbano*, 3ª edição, Almedina, Coimbra, 2007.

MACHADO, SOARES/ PEREIRA, REGINA SANTOS, *Arrendamento Urbano – Novo regime do Arrendamento Urbano Comentado e Anotado*, 2ª edição revista e aumentada, Petrony, Lisboa, 2007.

MAGALHÃES, DAVID, *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*, Coimbra Editora, 2009.

MARTINEZ, PEDRO ROMANO,

-----, *Da Cessação do Contrato*, 2ª edição, Almedina, Coimbra, 2006.

-----, *Regime da Locação Civil e Contrato de Arrendamento Urbano*, Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, Volume III – Direito do Arrendamento Urbano, Almedina, Coimbra, 2002, pp. 7 a 32.

-----, *Subarrendamento*, Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, Volume III – Direito do Arrendamento Urbano, Almedina, Coimbra, 2002, pp. 237 a 247.

MARTINS, MANTEIGAS/ NABAIS, CARLOS/ FREIRE, CARLA SANTOS/ RAIMUNDO, JOSÉ M., *Novo Regime do Arrendamento Urbano, Anotado e Comentado*, Vida Económica, 2012.

MONTEIRO, JOÃO ANTÓNIO PINTO, *O Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos Sob Uma Perspectiva de Direito Comparado*, Revista “O Direito”, ano 136º (2004), II-III, pp.407 a 448.

MONTEIRO, JOÃO ANTÓNIO PINTO/ RODRIGUES, PAULO VIDEIRA, *A cessação do contrato no Regime dos novos arrendamentos urbanos*, publicado na Revista “O Direito”, ano 136º (2004), II-III, pp. 289 a 313.

MORAIS, FERNANDO DE GRAVATO,

-----, *Novo Regime do Arrendamento Urbano Comercial*, 2ª edição, Almedina, Coimbra, 2007.

-----, *Falta de Pagamento da Renda no Arrendamento Urbano*, Almedina, Coimbra, 2010.

-----, *Acção de Despejo por Falta de Pagamento da Renda*, anotação ao Acórdão do TRL de 23/10/2007, Processo 6397/2007, *in* Cadernos de Direito Privado, nº. 22, Abril/ Junho 2008, pp. 59 a 69.

OLIVEIRA, FERNANDO BAPTISTA DE, *A Resolução do Contrato no Novo Regime do Arrendamento Urbano – Causas de Resolução e Questões Conexas (em Especial a Cláusula Geral Resolutiva do nº. 2 do Art. 1083º do CC)*, Almedina, Coimbra, 2007.

PITÃO, JOSÉ ANTÓNIO DE FRANÇA, *Novo regime do arrendamento urbano (Anotado)*, Almedina, Coimbra, 2006.

RIBEIRO, SOUSA, *O Novo Regime do Arrendamento Urbano: contributos para uma análise – in* Cadernos de Direito Privado, nº. 14, Abril/ Junho de 2006, pp. 3 a 24.

SEIA, JORGE ALBERTO ARAGÃO, *Arrendamento Urbano Anotado e Comentado*, 7ª edição revista e actualizada, Almedina, Coimbra, 2003.

SOUSA, ANTÓNIO PAIS DE, *Extinção do arrendamento Urbano. Fundamentos. Meios Processuais*, Almedina, Coimbra, 1980.

Jurisprudência

Tribunal da Relação de Coimbra

- Acórdão de 17/11/2009, processo 1737/06.6TBMGR.C1, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/0/b34e04ff9602f62c8025767400510596?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.
- Acórdão de 22/06/2010, processo 1280/09.1TBTM.C1, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/21afa8cfc79a1bd080257791003dab04?OpenDocument&Highlight=0,NRAU>, consultado *on-line* em 2/08/2012.
- Acórdão de 17/05/2011, processo 540/07.0TBMLD.C2, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/caab3625bb9b3e07802578af004b3d8e?OpenDocument&Highlight=0,NRAU>, consultado *on-line* em 2/08/2012.
- Acórdão de 28/06/2011, processo 3945/08.6TJCBR.C1, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/2ed95b8f62215e1e802578d1003be5c5?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Tribunal da Relação de Guimarães

- Acórdão de 17/06/2010, processo 3730/08.5TBVCT.G1, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/b822b3b51fc279118025775800462f4e?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.
- Acórdão de Guimarães de 22/02/2011, processo 2754/08.7TBVCT.G1, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/071c87145b5fc0328025788f003b999a?OpenDocument&Highlight=0,Arrendamento,Urbano>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Tribunal da Relação de Lisboa

- Acórdão de 9/12/2008, processo 8726/2008-6, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/0/062acc6fd35188788025753800667fb5?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 8/10/2009, processo 1957/08-2, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/e6e1f17fa82712ff80257583004e3ddc/ed8a96ea06799b9d8025766c0067bce8?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 15/10/2009, processo 613/08.2TBALM.L1-2, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/a7514017d204b39480257673005f3d5d?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 19/01/2010, processo 9470/07.5TMSNT.L1-1, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/629881881809d12c802576ba0055f8b9?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 21/01/2010, processo 6541/08.4TBSXL.L1-8, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/5c016c3da2067e45802576be00560028?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 11/02/2010, processo 2154/07.6TJLSB.L1-2, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/3d94af0221f9d0c0802577d1005ecc48?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 27/05/2010, processo 707/08.4YXLSB.L1-6, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/7ae99d2d0dfe48c7802577900054e18b?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 9/09/2010, processo 2268/07.2TVLSB.L1-8, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/1b9a29dfca8ed178802577bd003539f9?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 10/03/2011, processo 5967/06.2TVLSB.L1-6, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/a3cdbacfb846fae38802578940039f586?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 5/04/2011, processo 1924/08.2YXLSB.L1-7, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/4c213c7761e6acb0802578a30049d1fc?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 3/05/2011, processo 1996/08.0YXLSB.L1-7, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/cd3058e626170612802578b100341c9e?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 12/05/2011, processo 2741/08.5YXLSB.L1-6, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/c0fbbd2b6b0e9583802578b500537048?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 12/05/2011, processo 9477/07.2TBCSC.L1-8, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/add3db3b28b955ba802578af0036a214?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 17/05/2011, processo 1366/09.2TBALM.L1-1, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/4ceaca780042457a802578b50050a616?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 28/02/2012, processo 919/10.0TVLSB.L1-7, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/20ce0f2edb733fed802579c200593668?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 1/03/2012, processo 18056/09.9T2SNT.L1-6, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/5811438e9594ed71802579bf00584644?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 23/03/2012, processo 374/1995.L1-6, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/110565db527545d2802579de005633f2?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 15/05/2012, processo 7019/10.1TBOER.L1-7, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/75cd0acbfdfc9cff80257a2100365059?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Tribunal da Relação do Porto

Acórdão de 17/04/2008, processo 0831655, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/bf08dc2acaff9e3a802574520049c423?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 6/05/2010, processo 451/09.5TJPRT.P1, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/af7dfbe8a0673bde802577820051ac8f?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 31/05/2010, processo 4485/08.9TBMTS.P1, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/7495906eed45bf3a8025774d003c93db?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 7/09/2010, processo 2273/06.6TJPRT.P1, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/8188c45bc532232a802577d70057668c?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 3/11/2010, processo 3077/07.4TBPVZ.P1, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/06a0860b8924d0998025781d004bb769?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 3/02/2011, processo 125/09.7TBLS.D.P1, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/1288b14d6a626c8c8025783b005948af?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 23/02/2012, processo 1201/11.1TBSTS.P1, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/a354368abbe284d2802579b80055f519?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.

Acórdão de 7/05/2012, processo 655/07.5TJPRT.P1, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/1a3e9f51815c7f4d80257a1b00527319?OpenDocument>, consultado *on-line* em 2/08/2012.