



Julho 2023

Update

Imobiliário, Turismo e Urbanismo

O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º 6/2023 para uniformização de jurisprudência, de 13 de julho

Maria Leonor Pizarro Monteiro | lpm@servulo.com

No passado dia 13 de julho publicou-se o Acórdão Uniformizador de Jurisprudência n.º 6/2023, cuja questão objeto de recurso para uniformização de jurisprudência se relaciona com a interpretação do artigo 50.º do NRAU, na versão da Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, que até à data não sofreu qualquer alteração legislativa e, por esse motivo, se encontra ainda em vigor.

Estabelece o artigo 50.º do NRAU que a transição para este regime e a atualização da renda dependem de iniciativa do senhorio, que deve comunicar a sua intenção ao arrendatário, indicando o valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos, o valor do locado, constante da caderneta predial urbana, cópia da caderneta predial urbana, que o prazo de resposta é de 30 dias e qual o conteúdo que a resposta pode apresentar, e as consequências da falta de resposta.

Ora, os acórdãos em confronto no caso decidiram contraditoriamente a mesma questão fundamental de direito: a de saber se a eficácia da comunicação do senhorio ao arrendatário da transição do contrato para o NRAU, *sem* atualização da renda, depende da exigibilidade de todos os requisitos previstos no artigo 50.º, ou se poderá haver dispensa de algum deles.

Nesse sentido, o Acórdão fundamento, datado de 21 de outubro de 2020, sustentou a ineficácia da comunicação que foi efetuada pelo senhorio, considerando que ainda que não pretendesse atualizar o valor da renda em simultâneo com a transição para o NRAU, este deveria remeter todos os elementos mencionados no artigo 50.º, nomeadamente comunicar o valor do locado, avaliado de acordo com o CIMI (alínea b) do artigo 50.º) e enviar cópia da caderneta predial urbana (al. c) da mesma norma), adotando, por isso, uma interpretação literal.

Em sentido diverso, o Acórdão recorrido, datado de 13 de abril de 2021, afirmou a eficácia da comunicação no sentido de sustentar a transição do contrato de arrendamento para o NRAU sem atualização da renda, ainda que sem a indicação do valor do locado e da remessa da cópia da caderneta predial urbana, por somente considerar útil a verificação destes requisitos quando o senhorio pretenda fixar um novo valor de renda, mas já não quando o senhorio tencione a transição do contrato para o NRAU sem atualizar esse valor.

Em consequência desta divergência, o STJ veio uniformizar a jurisprudência no sentido de que, nos arrendamentos para fins não habitacionais, celebrados antes 1995, o senhorio que pretenda promover a transição do contrato para o NRAU, *sem* atualização da renda, não está obrigado à indicação do valor do locado nem à junção da cópia da caderneta predial urbana, como previsto nas alíneas b) e c) do artigo 50.º do NRAU.

Assim, entendeu o Acórdão Uniformizador de Jurisprudência n.º 6/2023 que o artigo 50.º do NRAU foi pensado para o caso típico de transição para o NRAU *com* a atualização da renda, embora sendo possível a configuração do caso excecional de transição para o NRAU *sem* atualização da renda e que, por isso, se deve atender ao contexto concreto de necessidade, para o arrendatário formular a sua resposta, de remessa dos elementos mencionados no dito artigo.

No entanto, é de salientar que este acórdão obteve 11 interessantes votos de vencido, nomeadamente de Maria Clara Sottomayor e Luís Espírito Santo, cujas declarações de voto são passíveis de leitura por anexas ao Acórdão Uniformizador de Jurisprudência n.º 6/2023.