

Francisco Pereira Coelho

ARRENDAMENTO

Direito Substantivo e Processual

RED

AD PERPETUAM REI MEMORIAM

2 0 1 6

AUTOR

Francisco Manuel Pereira Coelho

EDIÇÃO

Autor

COLECÇÃO

RED - Revista Electrónica de Direito | Ad Perpetuam Rei Memoriam

EXECUÇÃO GRÁFICA

Ana Paula Silva

LOCAL

Porto

DATA

Julho de 2016

ISBN

978-989-206846

© Francisco Manuel Pereira Coelho

All rights reserved. No reproduction, copy or transmission of this book may be made without written permission of the author. Short excerpts from it may, nevertheless, be reproduced as long as the source is acknowledged



Francisco Pereira Coelho

ARRENDAMENTO

Direito Substantivo e Processual

Organização e Coordenação

Francisco M. Brito Pereira Coelho

Francisco Liberal Fernandes

Maria Raquel Guimarães

Maria Regina Redinha

RED

AD PERPETUAM REI MEMORIAM

2 0 1 6

ARRENDAMENTO

Direito Substantivo e Processual

Francisco Manuel Pereira Coelho

Lições ao Curso do 5º ano de Ciências Jurídicas
no ano lectivo de 1988-1989

COIMBRA 1988

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| Principais Abreviaturas e Siglas | 15 |
|--|----|

| | |
|-------------------------|----|
| INTRODUÇÃO | 17 |
|-------------------------|----|

| | |
|--|----|
| 1. O contrato de locação; noção legal e elementos essenciais: a) obrigação de “proporcionar o gozo” de uma coisa; b) prazo; c) retribuição | 17 |
| 2. A locação como contrato: a) consensual; b) bilateral-sinalagmático; c) oneroso; d) comutativo; e) de execução continuada; f) obrigacional | 21 |
| 3. Confronto com outras figuras | 25 |
| a) Locação e venda dos frutos | 25 |
| b) Locação-venda. Alusão à locação financeira | 26 |
| c) Locação e usufruto | 27 |
| d) Locação e enfiteuse | 27 |
| e) Locação e superfície | 29 |
| f) Locação e consignação de rendimentos | 29 |
| g) Locação e sociedade | 29 |
| h) Locação e comodato | 30 |
| i) Locação e depósito | 30 |
| j) Locação e transporte | 31 |
| l) Locação e contrato de trabalho | 31 |
| m) Locação e hospedagem | 32 |
| 4. Espécies de locação: arrendamento e aluguer. Terminologia .. | 33 |
| 5. Interesse e actualidade do estudo do arrendamento predial .. | 33 |
| 6. Modalidades do arrendamento predial. Arrendamentos mistos .. | 34 |
| 7. Especialidades do regime do arrendamento predial: enunciado geral e interesses que as justificam | 41 |
| 8. Fontes. Observações à sistematização do direito do arrendamento predial do Código Civil | 51 |
| 9. Bibliografia | 56 |
| 10. Plano geral do curso | 56 |

Parte I

ARRENDAMENTO URBANO E ARRENDAMENTO RÚSTICO NÃO RURAL NEM FLORESTAL

Capítulo I – CONSTITUIÇÃO DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO61

Secção I – PRELIMINARES61

11. O contrato de arrendamento como fonte de relação de arrendamento.61

12. Formação do contrato de arrendamento. Contrato-promessa de arrendamento.61

Secção II – REQUISITOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO65

Subsecção I – REQUISITOS DE FUNDO65

§1º – CONSENTIMENTO65

13. Princípios gerais.65

14. Condição e termo.66

15. O consentimento do senhorio na nova legislação locativa. . . .67

§ 2º – CAPACIDADE E LEGITIMIDADE68

16. Princípios gerais.68

17. Incapacidades negociais.68

18. Legitimidade para dar de arrendamento.69

19. Legitimidade para tomar de arrendamento.71

§ 3º – POSSIBILIDADE DO OBJECTO.73

20. Princípios gerais.73

21. Impossibilidade física do objecto.73

22. Ilícitude do objecto.74

23. Ilícitude do fim.74

Subsecção II – REQUISITOS DE FORMA75

24. Preliminares.75

25. Arrendamentos para habitação.75

I - Arrendamentos por prazo igual ou inferior a 6 anos76

II - Arrendamentos por prazo superior a 6 anos.78

| | |
|--|-----------|
| 26. Arrendamentos para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal. | 79 |
| Secção III – INVALIDADE DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO | 81 |
| 27. Princípios gerais. | 81 |
| 28. Excepções. | 81 |
| Capítulo II – CONTEÚDO DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO. . . . | 82 |
| Secção I – PRELIMINARES | 82 |
| 29. Conteúdo legal e conteúdo convencional da relação locativa. . | 82 |
| 30. Indicação da sequência. | 82 |
| Secção II – A PRESTAÇÃO DO SENHORIO | 82 |
| 31. Atribuição do gozo do prédio, no âmbito e para fins do contrato. | 82 |
| 32. Obrigação de entrega do prédio. | 83 |
| 33. Obrigação positiva de manutenção do gozo. As reparações. . . | 83 |
| 34. Obrigação negativa de manutenção de gozo. | 86 |
| 35. Responsabilidade do senhorio pelos vícios da coisa ou do direito. | 83 |
| 36. Obrigação de indemnização das benfeitorias efectuadas pelo arrendatário. | 84 |
| 37. Obrigação de preferência na venda ou dação em cumprimento do prédio arrendado. | 89 |
| 38. Obrigação de satisfazer os encargos. | 91 |
| 39. Obrigações administrativas e fiscais. | 93 |
| Secção III – A PRESTAÇÃO DO ARRENDATÁRIO | 95 |
| § 1º – OBRIGAÇÃO DE PAGAR A RENDA | 95 |
| 40. Montante da renda. Actualizações das rendas. A questão das rendas escalonadas. | 95 |
| 41. Onde deve ser paga a renda. | 109 |
| 42. Quando deve ser paga a renda. | 110 |
| 43. Mora do arrendatário no pagamento da renda. Efeitos da mora. . | 110 |

| | |
|---|------------|
| 44. Depósito de rendas. | 112 |
| 45. Garantia do pagamento da renda. Extensão da fiança. | 116 |
| § 2º – OUTRAS OBRIGAÇÕES | 117 |
| 46. Utilização do prédio, no âmbito e para os fins do contrato. Excepções ao princípio, no caso de arrendamento para habitação (arts. 1108º e 1109º). Algumas especificações legais relativas ao modo de utilização. | 117 |
| 47. Restituição no termo do contrato. Indemnização pelo atraso na restituição. | 121 |
| 48. Indemnização pela perda ou pelas deteriorações do prédio. | 122 |
| Secção IV – CONTEÚDO CONVENCIONAL DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO | 123 |
| 49. Princípios gerais. | 123 |
| 50. Referência a algumas cláusulas. | 123 |
| Capítulo III – MODIFICAÇÃO DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO | 125 |
| 51. Generalidades. Modificações subjectivas e modificações objectivas da relação de arrendamento. | 125 |
| Secção I – MODIFICAÇÕES SUBJECTIVAS | 126 |
| § 1º – TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO DE SENHORIO | 126 |
| 52. Princípio geral: a transmissão da posição de senhorio como consequência automática e imperativa da transmissão do direito com base no qual foi celebrado o contrato. | 126 |
| § 2º – TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO DE ARRENDATÁRIO | 127 |
| 53. Cessão da posição contratual. | 127 |
| 54. Trespasse e cessão do direito ao arrendamento para o exercício de profissão liberal. | 129 |
| 55. Transmissão por morte do arrendatário. | 130 |
| 56. Incomunicabilidade do direito ao arrendamento para habitação. Transmissão ao cônjuge do arrendatário no caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens. | 134 |

| | |
|--|------------|
| § 3º – SUBARRENDAMENTO. | 135 |
| 57. Noção, natureza, modalidades e confronto com figuras próximas. | 135 |
| 58. Constituição da relação de subarrendamento. Condições de eficácia em relação ao senhorio. | 138 |
| 59. Conteúdo da relação de subarrendamento. Limitação da renda. Relações entre o senhorio e o subarrendatário. | 140 |
| 60. Extinção da relação de subarrendamento. | 142 |
| Secção II – MODIFICAÇÕES OBJECTIVAS. | 143 |
| 61. Princípios gerais. | 143 |
| Capítulo IV – EXTINÇÃO DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO | 146 |
| § 1º – PRELIMINARES | 146 |
| 62. Modos de extinção. | 146 |
| 63. Terminologia. Denúncia, resolução e caducidade. | 146 |
| § 2º – DENÚNCIA | 149 |
| 64. Denúncia pelo arrendatário. O pré-aviso: função e prazos. Processo. | 149 |
| 65. Denúncia pelo senhorio: princípio geral. | 150 |
| 66. Casos em que, excepcionalmente, o senhorio pode denunciar o contrato para o termo do prazo ou da renovação. Prazo da denúncia. Meios de que pode servir-se o senhorio para denunciar o contrato. O processo de despejo mediato ou diferido: desenho geral. | 150 |
| 67. Denúncia para habitação do senhorio. | 158 |
| 68. Denúncia para ampliação do prédio ou construção de novo edifício com aumento do número de locais arrendáveis. | 161 |
| § 3º – RESOLUÇÃO | 162 |
| 69. Resolução pelo senhorio. Princípios gerais: a) tipicidade das causas de resolução; b) carácter judicial da resolução. | 162 |

| | |
|---|-----|
| 70. Análise sumária das causas de resolução. | 163 |
| a) Falta de pagamento da renda ou de depósito liberatório. . | 163 |
| b) Uso do prédio para fim ou ramo de negócio diverso daquele a que se destina | 163 |
| c) Aplicação reiterada ou habitual do prédio a práticas ilícitas, imorais ou desonestas | 164 |
| d) Obras que alterem substancialmente a estrutura externa do prédio ou da disposição interna das suas divisões, ou quaisquer actos que nele causem deteriorações consideráveis | 164 |
| e) Hospedagem a mais de três pessoas. | 164 |
| f) Subarrendamentos, comodato ou cessão da posição contratual, quando estes actos sejam ilícitos, inválidos por falta de forma ou ineficazes em relação ao senhorio. . | 165 |
| g) Cobrança do sublocatário de renda superior à permitida no art. 1062.º. | 165 |
| h) Encerramento por mais de um ano consecutivo do prédio arredando para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal | 165 |
| i) Não habitação do prédio por mais de um ano consecutivo, e falta de residência permanente no prédio arrendado para habitação. | 165 |
| j) Cessaçã dos serviços do arrendatário que determinam a ocupação do prédio. | 167 |
| 71. Caducidade do direito de resolução. | 167 |
| 72. Processo. | 174 |
| 73. Resolução pelo arrendatário | 175 |
| § 4º – CADUCIDADE. | 176 |
| 74. Análise sumária das causas de caducidade. | 176 |
| a) Decurso do prazo estipulado ou estabelecido por lei. | 177 |
| b) Verificação da condição resolutiva ou certeza de que não se verificará a condição suspensiva a que está subordinado o arrendamento. | 177 |

| | |
|---|-----|
| c) Cessação do direito ou dos poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado | 177 |
| d) Morte do locatário, salvo convenção escrita em contrário . | 179 |
| e) Perda da coisa locada | 183 |
| f) Expropriação por utilidade pública | 184 |
| 75. Renovação do arrendamento caducado. | 184 |
| 76. Prazo para a restituic o do prédio. | 184 |
| 77. Indemnização ao inquilino no caso de caducidade por expropriação. | 185 |
| 78. Compensação ao inquilino para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal. | 186 |
| 79. Processo. | 187 |

Parte II

ARRENDAMENTO RURAL E FLORESTAL189

Capítulo I – ARRENDAMENTO RURAL191

Secção I – CONSTITUIÇÃO DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO . . .191

| | |
|--|-----|
| 80. O contrato de arrendamento rural: noção e elementos essenciais. | 191 |
| 81. Modalidades. | 192 |
| 82. Formação do contrato. | 192 |
| 83. Requisitos de fundo e de forma. | 192 |

Secção II – CONTEÚDO DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO194

Subsecção I – PRELIMINARES.194

| | |
|---|-----|
| 84. Conteúdo legal e conteúdo convencional da relação de arrendamento rural. | 194 |
| 85. Indicação da sequência. | 194 |

| | |
|---|-----|
| Subsecção II – A PRESTAÇÃO DO SENHORIO. | 194 |
| 86. Obrigação de entrega do prédio. | 194 |
| 87. Obrigação de indemnização das benfeitorias efectuadas pelo arrendatário. | 195 |
| 88. Obrigação de preferência na venda ou dação em cumprimento de prédio arrendado. | 196 |
| | |
| Subsecção III – A PRESTAÇÃO DO ARRENDATÁRIO | 197 |
| 89. Obrigação de pagar a renda. Montante da renda e sua redução e actualização. Onde e quando deve ser paga a renda. Mora do arrendatário no pagamento da renda. Efeitos da mora. | 197 |
| 90. Algumas especificações relativas ao modo de utilização do prédio. Indemnização pelas deteriorações. | 200 |
| 91. Benfeitorias efectuadas pelo senhorio. | 200 |
| | |
| Subsecção IV – CONTEÚDO CONVENCIONAL DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO | 201 |
| 92. Cláusulas proibidas. | 201 |
| | |
| Secção III – MODIFICAÇÃO DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO | 203 |
| 93. Transmissão da posição do senhorio. | 203 |
| 94. Transmissão da posição de arrendatário: a) transmissão por morte; b) cessão da posição contratual. | 205 |
| 95. Subarrendamento. | 206 |
| | |
| Secção IV – EXTINÇÃO DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO | 207 |
| 96. Modos de extinção. | 207 |
| 97. Denúncia pelo senhorio. Requisitos da denúncia; obrigações do senhorio denunciante e respectiva sanção. | 207 |
| 98. Denúncia pelo arrendatário. | 205 |
| 99. Resolução: a) carácter judicial; b) causas da resolução. | 211 |
| 100. Caducidade. | 212 |
| 101. Extinção por acto da Administração. | 213 |
| 102. Processo. | 213 |

| | |
|--|-----|
| Capítulo II – ARRENDAMENTO FLORESTAL | 214 |
| 103. A relação de arrendamento florestal: generalidades. | 214 |
| 104. Constituição da relação. | 215 |
| 105. Conteúdo da relação. | 216 |
| 106. Modificação da relação. | 217 |
| 107. Extinção da relação. | 218 |

PRINCIPAIS ABREVIATURAS e SIGLAS

- A. NETO – Abílio Neto, *Leis do inquilinato*, 6ª ed. Lisboa, Livraria Petrony, 1988.
- G. TELLES – *Arrendamento*. Lições do Prof. Doutor Galvão TELLES ao curso do 5.º ano jurídico no ano lectivo de 1944-45, publicadas pelos alunos Bento Garcia Domingues e Manuel A. Ribeiro, Lisboa, Pro Domo, 1945-46.
- I. MATOS – Isidro Matos, *Arrendamento e aluguer*. Breve comentário ao capítulo IV do título II do Livro II (artigos 1022.º a 1120.º) do Código Civil, Coimbra, Atlântida Editora, 1968.
- J. MATOS – João de Matos, *Manual do arrendamento e do aluguer*, 2 vol. Porto, Livraria Fernando Machado, 1968.
- M. FROTA – Mário Frota, *Arrendamento urbano comentado e anotado*, Coimbra, Coimbra Editora, 1987.
- M. GOMES – Manuel Januário Gomes, *Constituição da relação de arrendamento urbano*, Coimbra, Almedina, 1980.
- M. GOMES – Manuel Januário Gomes, *Arrendamentos comerciais*, Coimbra, Almedina, 1986.
- MIRABELLI – Giuseppe Mirabelli, *La locazione* (vol. 7.º, tomo IV, do “Trattato di Diritto Civile Italiano” dirigido por Filippo Vassalli). Turim, Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1972.
- P. FURTADO – Pinto Furtado, *Curso de direito dos arrendamentos vinculísticos*, 2ª ed. Coimbra, Coimbra Editora, 1988.
- P. LIMA - A. VARELA – Fernando Andrade Pires de Lima e João de Matos Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, vol. II (arts. 762.º a 1250.º), 3ª ed. Coimbra, Coimbra Editora, 1986.
- P. LOUREIRO – José Pinto Loureiro, *Tratado da locação*, 3 vols. Coimbra, Coimbra Editora, 1946-47.
- P. SOUSA – António Pais de Sousa, *Extinção do arrendamento urbano*, 2ª ed. Coimbra, Livraria Almedina, 1985.

- Projecto* – Inocêncio Galvão Telles, *Contratos Civis* (Projecto completo de um título do futuro Código Civil Português e respectiva exposição de motivos), no BMJ, 83, pp. 114-282 (há separata).
- R. BASTOS – Jacinto Fernandes Rodrigues Bastos, *Dos contratos em especial segundo o Código Civil de 1966*, II, arts. 1022.º a 1141.º, Ed. do autor, 1974.
- R. MILLER – Rui Vieira Miller, *Arrendamento urbano. Breves notas às correspondentes disposições do Código Civil*, Coimbra, Livraria Almedina, 1967.
- CC – Código Civil Português.
- CPCiv. – Código de Processo Civil.
- CRep – Constituição da República Portuguesa.
- LAFlor – “Lei do arrendamento florestal” – Decreto-lei n.º 394/88, de 8 de Novembro.
- LARur – “Lei do arrendamento rural” – Decreto-lei n.º 385/88, de 25 de Outubro.
- LCTrab – “Lei do contrato de trabalho” – Decreto-lei n.º 49 408, de 24 de Novembro de 1969, alterado por legislação posterior.
- LRAgr – “Lei de Bases da Reforma Agrária” – Lei n.º 109/88, de 26 de Setembro.
- RGEU – “Regulamento geral das edificações urbanas” – Decreto-lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, alterado por legislação posterior.

INTRODUÇÃO

1. O contrato de locação; noção legal e elementos essenciais: a) obrigação de “proporcionar o gozo” de uma coisa; b) prazo; c) retribuição.

P. LIMA-A, VARELA, anot. art. 1022.º; *Projeto*, 141-146; I. MATOS, 19-21 e 27-32; J. MATOS, I, 19-24; M. GOMES, 49-84; P. FURTADO, 26-60.

I. O art. 1022.º CC dá a noção de locação: “contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa mediante retribuição”.

Regulando a locação entre os contratos, o Código sugere que a relação locativa tem como única fonte o contrato – e não também, p. ex., o testamento ou a usucapião, como acontece com o usufruto (art. 1440.º) ou o direito de superfície (art. 1528.º). Note-se que “locação”, na linguagem do Código, é apenas a locação de coisas, a “locatio rei” da terminologia pandectística, distinta da “locatio operarum” e da “locatio operis”, a que correspondem hoje, respectivamente, o *contrato de trabalho* (em que o trabalhador se obriga a prestar à entidade patronal, sob a autoridade e direção desta, a sua *actividade* intelectual ou manual)¹ e o *contrato de prestação de serviço* (em que uma das partes se compromete

¹ Cfr. arts. 1152.º CC e 1.º LCTrab.

te a proporcionar à outra certo *resultado do seu trabalho*)². A locação distingue-se, efectivamente, destes dois contratos. Enquanto o trabalhador e aquele que presta o serviço desenvolvem uma *actividade* e as coisas de que eventualmente se sirvam são simples meio ou instrumento dessa actividade, o papel do locador é fundamentalmente passivo: o locador só “proporciona o gozo” da coisa ao locatário, sendo este que empreende o *gozo da coisa* locada em ordem ao aproveitamento das suas utilidades.

II. Analisando a noção do art. 1022.º, vê-se que os *elementos* do contrato de locação são três:

a) Em primeiro lugar, resulta da locação para uma das partes (o locador) a *obrigação de proporcionar o gozo de uma coisa* à outra parte (o locatário). Sobre as *obrigações* em que esta *obrigação* se desdobra dir-se-á mais adiante, ao caracterizar a prestação do locador. O *gozo* da coisa, ou seja, o aproveitamento das suas utilidades no âmbito do contrato, pode consistir no simples *uso* da coisa locada ou no *uso e fruição* dela. Se, p. ex., o arrendamento é de prédio urbano e o arrendatário não pode sublocar, este só tem o *uso* da coisa; no caso de arrendamento rural ou locação de outra coisa *produtiva* (v. g., do estabelecimento comercial), já o arrendatário tem o *uso e fruição* da coisa locada. Em qualquer caso, o gozo proporcionado ao locatário tanto pode ser *total* como *parcial*. Note-se finalmente que a noção do art. 1022.º corresponde à concepção tradicional do instituto como contrato *obligacional*. Conforme diremos adiante, o Código não parece considerar a locação como contrato *constitutivo* de uma direito real de gozo, concepção mais recente e oposta à anterior (*infra*. n.º 2, al. f).

b) O segundo elemento essencial da locação é o *prazo*, pois o gozo da coisa que o locatário se compromete a proporcionar ao locatário deve ser “temporário”, valendo o contrato, em princípio, pelo prazo que for estipulado entre as partes. Mas o princípio não é absoluto, pois há regras imperativas que estabelecem limites à liberdade contratual neste domínio, limites que variam conforme a modalidade de arrendamento de que se trate.

² Cfr. art. 1154.º. Como se sabe, o Código regula o mandato, o depósito e a empreitada como *modalidades* do contrato de prestação de serviço (art. 1155.º), tornando extensivas às restantes modalidades as disposições sobre o mandato, com as necessárias adaptações (art. 1156.º).

A liberdade é maior no *arrendamento urbano e rústico não rural nem florestal*, onde não há limite *mínimo* de vigência do contrato mas só o limite *máximo* do art. 1025.^o: o prazo estipulado não pode exceder os 30 anos e, quando superior, considera-se reduzido a esse limite, independentemente do condicionalismo do art. 292.^o³. Na falta de estipulação e de prazo estabelecido pelos usos, cale a regra supletiva do art. 1087.^o, que fixa o prazo do arrendamento em 6 meses⁴. Findo o prazo de arrendamento, porém, o contrato renova-se por períodos sucessivos se nenhuma das partes o tiver denunciado nos termos legais; o prazo da renovação é igual ao do contrato, ou apenas de um ano se o prazo do contrato do for mais longo (art. 1054.^o).

Não assim quanto ao *arrendamento rural*, em que há a distinguir conforme o arrendamento é feito a empresário ou a agricultor autónomo. No primeiro caso o arrendamento não pode ser celebrado por prazo inferior a 10 anos; se for convencionada duração mais curta vale por esse prazo. E, findo o prazo de 10 anos ou o convencionado se for superior, considera-se prorrogado por períodos sucessivos de 3 anos enquanto o contrato não for denunciado. No arrendamento a agricultor autónomo o prazo mínimo é de 7 anos, prorrogável por períodos sucessivos de 1 ano enquanto a denúncia se não verificar⁵.

³ A solução é a mesma se a locação for estipulada como contrato *perpétuo* (art. 1025.^o). Quanto aos contratos de *enfiteuse* celebrados posteriormente aos diplomas de extinção do instituto, parece que poderão ser convertidos em arrendamentos por 30 anos, nos termos gerais do art. 293.^o. A *enfiteuse* respeitante a prédios *rústicos* foi extinta pelo Decreto-lei n.^o 195 - A/76, de 16 de Março (modificado pelo Decreto-lei n.^o 546/76, de 10 de Junho, e pela Lei n.^o 22/87, de 24 de Junho), e a relativa a prédios *urbanos* pelo Decreto-lei n.^o 233/76, de 2 de abril, devendo ter-se em conta que o prazo fixado no n.^o 3 do art. 2.^o deste último diploma para o exercício do direito de indemnização do senhorio, que já fora alargado, sucessivamente, para três e quatro anos, foi prorrogado para *seis anos* pelo Decreto-lei n.^o 226/80, de 15 de Julho.

⁴ Note-se que o art. 1087.^o é uma das disposições especiais ressalvadas no art. 1026.^o, que valerá sobretudo para o aluguer, tendo escassa aplicação ao contrato de arrendamento (P. LIMA - A. VARELA, p. 370).

⁵ Note-se que tendo aumentado significativamente os prazos mínimos de duração do contrato, o Decreto-lei n.^o 385/88 não limita porém o direito de denúncia do senhorio, o qual, decorridos aqueles prazos, pode denunciar o contrato nos termos dos arts. 10.^o a 20.^o se os respectivos requisitos se verificarem. Não acontecia assim na legislação anterior, em que o senhorio não podia opor-se à primeira renovação de 3 anos, tratando-se de arrendamento a empresário agrícola, ou às cinco primeiras renovações de 1 ano, tratando-se de arrendamento a agricultor autónomo.

São as soluções do art. 5.º LARur, que comportam, porém as excepções dos arts. 6.º, 29.º e 30.º. Em primeiro lugar, se a exploração agrícola tiver sido *reconvertida* pelo arrendatário, a decisão que, ouvido o senhorio, aprove o plano de reconversão fixará a duração mínima do contrato, a qual não poderá exceder 25 anos⁶; findo o prazo fixado o arrendamento extingue-se, embora possa ser renovado nos termos gerais. Em segundo lugar há a referir o art. 29.º LARur, que permite ao MAPA autorizar, mediante portaria, arrendamentos *de campanha* ou outras formas transitórias de exploração de terras alheias por períodos inferiores a um ano sempre que o condicionalismos de ordem económica e social o justifiquem⁷. Em terceiro lugar, nos termos do art. 30.º, os prédios adquiridos para fins de *emparcelamento* podem ser arrendados por prazos inferiores aos estabelecidos no art. 5.º⁸.

Por último, o *arrendamento florestal* não pode ser estipulado por prazo inferior a 10 anos nem superior a 70, considerando-se reduzido a este limite se tiver sido fixado um prazo mais longo (art. 7.º LAFlor).

c) Finalmente o gozo da coisa deve ser concedido mediante *retribuição*. Se não se convencionou retribuição, o contrato não é de locação mas de comodato. A legislação anterior ao Código de 1966 dispunha expressamente que a retribuição devia ser determinada (art. 1.º do Decr. n.º 5411, de 17 de Abril de 1919), mas o Código não fez semelhante exigência, talvez porque, englobando a parceria agrícola no arrendamento, admitia implicitamente arrendamentos em que a renda não era *determinada* mas podia traduzir-se em uma *quota* dos frutos, maior ou menor conforme o resultado da produção⁹. Do facto de a lei não exigir que a retribuição seja *determinada* não deve concluir-se, porém, que as partes possam estipu-

⁶ A fixação do prazo deve ter em conta os factores referidos no art. 6.º, n.º 3: o tempo já decorrido desde o início ou renovação do contrato, o valor económico da reconversão, o volume do investimento a fazer pelo arrendatário e o benefício resultante para o proprietário no termo do contrato.

⁷ O regime dos arrendamentos “de campanha” consta fundamentalmente da Portaria n.º 158/84, de 21 de Março.

⁸ Sobre o regime das operações de emparcelamento rural, cfr. o Decreto-lei n.º 384/88, de 25 de Outubro.

⁹ Sobre a evolução da legislação referente à parceria agrícola depois do Código de 1966, cfr. *infra*, n.º 3, al. g). Como veremos, a parceria agrícola é de novo admitida na legislação de 1988, pois não há norma que a proíba na Lei das Bases da Reforma Agrária e é expressamente permitida no art. 34.º LARur enquanto não houver normas que viabilizem a sua efectiva extinção.

las no contrato de locação qualquer forma de retribuição, pecuniária ou não pecuniária. Por um lado, não tendo de estar determinada no contrato a retribuição tem que ser todavia *determinável*, de acordo com as regras gerais (art. 208.º, n.º 1, CC). Por outro lado, não podem esquecer-se as disposições relativas à fixação da renda, tanto no arrendamento urbano e rústico não rural nem florestal como no arrendamento rural e florestal. Assim, no arrendamento urbano e rústico não rural nem florestal a renda deve ser *fixada em escudos* (art. 1089.º)¹⁰. Quanto ao arrendamento rural, vale o art. 7.º LARur. Tem de ser sempre fixada uma renda em dinheiro, mas as partes podem estipular que a renda seja paga simultaneamente em dinheiro e em géneros, devendo essa estipulação ser *expressa*; se a renda for fixada parcialmente em géneros, não pode compreender mais de *três* espécies produzidas no prédio arrendado. Por último, no arrendamento florestal a renda é em princípio estipulada e paga em dinheiro, nos termos do art. 10.º LAFlor, como veremos no lugar apropriado.

2. A locação como contrato: a) consensual; b) bilateral-sinalagmático; c) oneroso; d) comutativo; e) de execução continuada; f) obrigacional.

MIRABELLI, 10-28; M. ANDRADE, *Teoria geral da relação jurídica*, II, 37 ss.; GALVÃO TELLES, *Manual dos contratos em geral*, 3ª ed., 379 ss.; e MOTA PINTO, *Teoria geral do direito civil*, 265 ss. Sobre a natureza pessoal ou real do direito do arrendatário, v. a larga exposição de MIRABELLI, 149-174, e, entre nós, P. LOUREIRO, I, 149-174, PIRES DE LIMA, RLJ, 89.º, 278 ss.; M. HENRIQUE MESQUITA, *Direitos reais* (lições policop.), 54-60; MOTA PINTO, *Direitos reais* (lições policop. coligidas por A. Moreira e C. Fraga), 147-166; OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direitos reais*, 519-520, e *Locação de bens dados em garantia – Natureza jurídica da locação*, na Rev. Ord. Adv., 1985, 345 ss.; DIAS MARQUES, *Direitos reais*,

¹⁰ O preceito terá visado directamente proibir as cláusulas de pagamento da renda em *moeda estrangeira*, mas também permite concluir, p. ex., que a retribuição não poderá traduzir-se na prestação de *serviços* do locatário ao locador, ou ainda que não será permitido, num arrendamento para residencial, estipular que o inquilino pagará certa percentagem dos lucros ou determinada importância por cada dormida (o contrato não seria então de locação, mas de sociedade). Note-se, porém, que a exigência de que a renda seja *fixada em escudos* nada nos diz quanto à validade ou invalidade da cláusula de *rendas escalonadas*, questão de que falaremos oportunamente (*infra*, n.º 40).

137-141; MENEZES CORDEIRO, *Direitos reais*, II, 948 ss.; M. JANUÁRIO GOMES, 122 ss. e SANTOS LESSA, *Usufruto e arrendamento* (1984), 9-61.

a) A locação é contrato *consensual* e não *real* (como, v. g., a doação verbal de coisas móveis, o comodato ou o mútuo – arts. 947.º, n.º 2, 1129.º e 1143.º). A solução resulta com clareza do art. 1031.º, al. a), que impõe ao locador a *obrigação* de entregar ao locatário a coisa locada. O contrato já *existe*, portanto, mesmo antes da entrega. Assim p. ex., se o locador não cumpre aquela obrigação a sua responsabilidade não será *pré-contratual* mas *contratual*. Claro, porém, que o gozo da coisa só é efectivo depois da entrega, e que esta, se não é condição de *existência* ou *plena* eficácia do contrato, é condição da generalidade dos seus efeitos (mesmo do previsto no art. 1038.º, al. a), pois, salvo acordo das partes em contrário, o locador não poderá exigir do locatário renda ou aluguer enquanto não lhe fizer efectiva entrega da coisa locada).

b) A locação é contrato *bilateral*, de que derivam obrigações para o locador (art. 1031.º) e para o locatário (art. 1038.º), obrigações ligadas por uma relação de sinalagma, ou seja, de correspectividade. É assim a locação um contrato *sinalagmático* ou de bilateralidade *perfeita*, a que se aplicam os princípios próprios destes contratos¹¹.

c) Trata-se de contrato *oneroso*, em que há equilíbrio ou equivalência – do ponto de vista das partes – entre as prestações do locador e do locatário.

d) Tendo presente a subdistinção dos contratos onerosos em comutativos e aleatórios, o contrato de locação é *comutativo*. Nem pode dizer-se, relativamente ao arrendamento rural e florestal, que se trate de contrato *aleatório* dado o regime dos arts. 10.º LARur e 11.º, n.º 2 LAFlor.

e) A prestação de típica do locador, aquela que lhe é imposta pelo art. 1031.º, al. b), é uma prestação de *continuada* ou *duradoura*, enquanto a prestação fundamental do locatário, a de pagar ao senhorio a renda estipulada, é uma prestação *periódica* ou *repetida*. O contrato de locação é assim, nos termos da lei, um *contrato de execução continua ou periódica*, para o efeito, v. g., dos arts. 277.º, n.º 1, e 434.º, n.º 2.

¹¹ Sobre aplicação da excepção de não cumprimento ao contrato de locação, cfr. J. J. ABRANTES, *A excepção de não cumprimento do contrato do direito civil português* (1986), pp. 62 ss.

f) O Código parece refletir, conforme dissemos, a imagem tradicional da locação como contrato *obrigacional* e não *real*¹². Não só a noção do art. 1022.º destaca a prestação a que o locador se obriga, como o Código não faz referência ao arrendamento no Livro III, onde se regula os direitos reais de gozo, e qualifica expressamente o direito ao arrendamento como direito pessoal de gozo no art. 1682.º-A, n.ºs 1 e 2. A favor desta concepção, que é de longe a dominante, pode dizer-se que a ideia de que o arrendatário teria um direito *absoluto* sobre a coisa locada, direito a que corresponderia uma *obrigação passiva universal*, não explica com clareza, p. ex., que ele possa exigir do senhorio que lhe assegure o gozo da coisa locada para os fins a que se destina (art. 1031.º, al. b)) e proceda às reparações necessárias (art. 1036.º); só a ideia de que o direito do arrendatário é *relativo* – *relativo ao senhorio* – tem a virtualidade de explicar soluções como essas¹³.

A favor da natureza real do direito do arrendatário, diz-se que este goza dos atributos característicos dos direitos reais – a *sequela*¹⁴ e a *preferência* –, e ainda que é susceptível de *posse*, que o arrendatário pode defender pelos meios adequados (art. 1037.º, n.º 2). Mas os argumentos não parecem decisivos. Quanto à *sequela*, a verdade é que o Código não reconhece um princípio de oponibilidade *erga omnes* do direito do arrendatário: este só pode opor o seu direito ao *senhorio ou a quem dele tenha adquirido*, nos termos do art. 1057.º, o “direito com base no qual foi celebrado o contrato”. Assim, se o arrendatário pode fazer valer o seu direito em face do comprador do prédio arrendado ou do herdeiro ou legatário

¹² Reporta-mos aqui, como é óbvio, ao conceito de contrato real *quod effectum*, distinto do de contrato real *quod constitutionem*, a que se refere a al. a) deste n.º 2. Contrato *real* opunha-se ali a contrato *consensual*; aqui opõe-se a contrato *obrigacional*. A locação não é contrato real – como se vê – nem num nem noutro sentido.

¹³ É certo que também se estabelecem ou podem estabelecer-se relações *especiais*, v. g., entre o usufrutuário e o proprietário da raiz, mas não pode dizer-se que os casos sejam análogos. Como o usufrutuário goza *plenamente* da coisa aquelas relações *especiais* são aí frouxas e incaracterísticas, não podendo comparar-se, de modo nenhum, às que ligam o senhorio ao arrendatário.

¹⁴ O direito real *segue* a coisa ou, como outros dizem, é *inerente* a ela, podendo, pois, ser exercido em face de qualquer pessoa, independentemente da relação desta com o sujeito de quem o titular do direito real adquiriu o direito. Tal *inerência* não existirá, justamente, nos direitos *pessoais* de gozo (de que será exemplo o direito do arrendatário), os quais só poderão ser exercidos em face das pessoas que intervieram na constituição da relação ou delas derivaram os seus direitos.

do senhorio, não é senão porque o comprador, o herdeiro, o legatário *su-cederam* na posição jurídica do senhorio e, portanto, nos respectivos direitos e obrigações: se o senhorio era obrigado a renovar o contrato e não podia denunciá-lo (art. 1095.º), também a eles não pertencerá esse direito¹⁵. No que se refere à *preferência*, o argumento é igualmente carecido de valor. É certo que, se *A* dá de arrendamento um prédio a *B* e, depois, a *C*, o conflito entre *B* e *C* se resolve por um princípio de preferência, a favor do direito primeiramente constituído ou, tratando de arrendamento sujeito a registo, primeiramente registado. Mas para justificar a solução não é preciso conferir natureza *real* ao direito do arrendatário, pois o art. 407.º resolve a incompatibilidade entre direitos *pessoais* de gozo através de semelhante princípio de preferência. Nem da circunstância de o arrendatário poder defender a sua *posse*, pelos meios dos arts. 1276.º e segs., se tira argumento válido a favor da natureza real do seu direito¹⁶. A mesma possibilidade é conferida aos titulares de outros direitos *pessoais* de gozo, como, p. ex., o comodatário (art. 1133.º, n.º 2).

Enfim, se não são fortes as notas de *realidade* do direito do arrendatário¹⁷, não parece haver argumentos decisivos contra a sua natureza essencialmente *pessoal*. Claro, porém, que deduzir sem mais desse conceito *teórico* soluções para quaisquer problemas práticos seria metodologicamente errado. Nem o sistema da lei é muito rígido, pois o direito do arrendatário – como aliás, por vezes, o dos titulares de outros direitos *pessoais* de gozo – é equiparado aos direitos reais para determinados efeitos, como se de verdadeiro direito real se tratasse. Assim, p. ex., os imóveis, próprios comuns, só podem ser dados de arrendamento consentindo am-

¹⁵ Note-se, de resto, que nem sempre assim acontece, havendo casos em que, designadamente, o vendedor não podia denunciar o contrato com o fundamento da al. a) do n.º 1 do art. 1096.º CC, por não necessitar do prédio para sua habitação, e todavia o comprador já o poderá fazer por se verificar em relação a ele aquela situação de *necessidade*, desde que, já se vê, estejam preenchidos os requisitos enunciados nas várias alíneas do n.º 1 do art. 1098.º. A solução mostra expressivamente como o direito do arrendatário é *sempre referido ao senhorio*, não se harmonizando, de modo nenhum, com a concepção segundo a qual aquele direito, de natureza *real*, se exerceria directamente e imediatamente sobre o prédio arrendado.

¹⁶ Se algum argumento pode tirar-se do art. 1037.º, n.º 2, é a favor da doutrina tradicional. O preceito parece ter querido *estender* ao arrendatário – simples *detentor* ou *possuidor precário*, nos termos do art. 1253.º, al. c) – a protecção concedida ao possuidor nos arts. 1276.º e segs.

¹⁷ Ainda mais fortes na nova legislação locativa: cfr., designadamente, o art. 1051.º, n.º 2 (na redacção que lhe deu o art. 40.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro).

bos os cônjuges, excepto se vigorar o regime da separação (art. 1682.º-A, n.º 1, al. a))¹⁸, o arrendamento urbano e rústico não rural nem florestal está sujeito a registo quando for celebrado por mais de 6 anos (Cód. Reg. Predial, art. 2.º, n.º 1, al. m), LARur, art. 3.º, n.º 5, e LAFlor, art. 6.º, n.º 3), etc.

3. Confronto com outras figuras

a) *Locação e vendas dos frutos.*

G. TELLES, 38-44; P. LOUREIRO, I, 179-186; MIRABELLI, 107-115, M. GOMES, 190-192.

Sobretudo a propósito dos contratos de extracção da cortiça¹⁹, as dificuldades da distinção põem-se muitas vezes na prática²⁰. Se *A* cede a *B*, por certo preço, a cortiça que os sobreiros do seu prédio produzem em determinados períodos de tempo, há *locação* ou *venda dos frutos*? Em termos gerais, há venda se o contrato versa sobre os frutos em si mesmos, como estes existam no momento da transferência da propriedade e sem que o seu *iter* produtivo releve no âmbito do contrato; pelo contrário, o contrato será de arrendamento se versar sobre o próprio prédio como coisa produtiva, sendo *através do gozo do prédio* que *B* fará seu o resultado da produção. Essencial será saber se *B*, ponderadas as circunstâncias do caso²¹, é ou não, naquela hipótese, *agente do processo produtivo* de que resultem os frutos: conforme a resposta for afirmativa ou negativa, assim haverá arrendamento ou compra e venda.

¹⁸ Tratando-se da casa de morada da família, o consentimento de ambos os cônjuges é necessário mesmo no regime de separação: art. 1682.º-A, n.º 2.

¹⁹ V. indicações de doutrina e jurisprudência em P. LOUREIRO, I, p. 186, notas (1) e (2).

²⁰ Outro caso de venda dos frutos é o “contrato de compra e venda de pastagens” a que se refere o art. 13.º, n.º 2 LARur.

²¹ Circunstâncias a ter em conta serão, p. ex., se o prédio ficou em poder de *A* ou de *B*, se foi um ou outro que empreendeu os trabalhos de cultura e suportou os riscos e despesas correspondentes, se o contrato atribuía a *B* a totalidade dos frutos ou só parte deles, se a retribuição foi ou não fixada em função da quantidade e qualidade dos frutos produzidos ou a produzir, etc. Mas nenhuma das circunstâncias será decisiva. Pode o contrato, p. ex., atribuir a *B* só parte dos frutos e tratar-se de arrendamento, já que este – embora só nos limites do art. 2.º LARur – pode proporcionar ao arrendatário o simples gozo parcial do prédio arrendado.

b) Locação-venda. Alusão à locação financeira.

G. TELLES, 33-51; P. LIMA - A. VARELA, 176-177; J. MATOS, I, 50-55; M. GOMES, 193-195.

Falamos em locação-venda para referir a combinação negocial em que “se aluga uma coisa por certo tempo mediante prestações que no seu total somarão o preço da coisa, com transformação automática do contrato em compra e venda no momento do pagamento do último aluguer”²². É o esquema previsto no art. 936.º, n.º 2 CC, com o qual se procura – através de um arranjo que permite obter resultado prático semelhante – ladear as dificuldades postas em alguns sistemas jurídicos à venda a prestações com a cláusula de reserva da propriedade. A locação-venda, tomada na acepção referida²³, configura um caso de “união alternativa de contratos”²⁴: o pagamento da última prestação, por parte do locatário-comprador, funciona como condição *resolutiva* da locação e *suspensiva* da compra e venda. Note-se que, de acordo com o art. 936.º, n.º 2, poderá o locatário-comprador faltoso (contra o que resultaria da regra geral do art. 434.º, n.º 2) pedir a restituição das importâncias recebidas pelo locador-vendedor, embora este possa pedir indemnização àquele, nos termos gerais e nos do art. 935.º.

Diferente da locação-venda é o *leasing*, em que o locador se compromete a conceder ao locatário, contra retribuição, o gozo temporário de uma coisa, móvel ou imóvel, adquirida ou construída por indicação do locatário e que este poderá adquirir, no termo do contrato, mediante o pagamento de certo preço²⁵. O *leasing* está regulado, com a denominação de *locação financeira*, no Decreto-lei n.º 171/79, de 6 de Junho, nos termos do qual o contrato só pode ser outorgado, na qualidade de locador, por

²² GALVÃO TELLES, *Manual dos contratos em geral*, p. 398, nota (2).

²³ A expressão é também utilizada, mas com pouco rigor, para designar a própria venda a prestações com reserva de propriedade (cfr. arts. 409.º e 934.º), a qual é verdadeira *venda*, ainda que o efeito real fique aí diferido para o momento do pagamento da última prestação.

²⁴ G. TELLES, *cit.*

²⁵ Cfr. MOTA PINTO, *Uma nova modalidade jurídica de financiamento industrial: o leasing*, na *Rev. Dir. Est. Soc.*, XII (1985), pp. 103 ss. e CARVALHO PRAZERES e GALVÃO VIDEIRA, *Leasing* (1980).

sociedades de locação financeira regularmente constituídas ao abrigo da legislação aplicável (art. 6.º)²⁶, e apenas pode versar sobre bens de equipamento, tendo por objecto coisas móveis (art. 2.º), ou, respeitando a coisas imóveis, sobre bens afetados ou a afetar ao investimento produtivo na indústria, na agricultura, no comércio ou em outros sectores de serviços de manifesto interesse económico ou social (art. 3.º). A locação financeira tem sido construída como contrato misto de locação e promessa unilateral de venda, mas o “programa de prestação” do locador é mais extenso, pois a sociedade de *leasing* obriga-se ainda, e até antes de mais nada, a *adquirir ao fornecedor ou construir* os bens locados de acordo com as indicações do locatário, assumindo em face deste a correspondente *garantia*.

c) Locação e usufruto.

SANTOS LESSA, *Usufruto e arrendamento* (1984); G. TELLES, 59-60; MIRABELLI, 119-122; P. LOUREIRO, I, 186-189; M. GOMES, 201-207.

Locatário e usufrutuário têm o direito de gozar temporariamente de coisa alheia, mas, enquanto o gozo do locatário é *limitado* aos fins a que a coisa se destina, segundo o contrato (art. 1038.º, al c)), o usufrutuário goza *plenamente* da coisa que é objecto do seu direito (art. 1439.º). Daqui resulta, p. ex., que o usufrutuário só tem de manter a forma ou substância da coisa e respeitar o seu destino económico (arts. 1439.º e 1446.º), que ele pode trespassar livremente o seu direito (art. 1444.º), etc.; correspondentemente, a constituição do usufruto é considerada por lei acto de disposição e não de simples administração. Todos estes aspectos permitem contrapor as duas figuras, que ainda se distinguem quanto à sua natureza, às fontes donde resultam (cfr. art. 1440.º), à sua extinção ou transmissão *mortis causa* (arts. 1051.º, al. c), 1111.º, 1113.º, 1119.º e 1476.º, n.º 1, al. a)), etc.

d) Locação e enfiteuse

G. TELLES, 57-59; MIRABELLI, 122-124; P. LOUREIRO, I, 212-213

²⁶ O regime das sociedades de locação financeira é do Decreto-lei n.º 135/79, de 18 de Maio.

A locação não se confunde com a *enfiteuse*, figura regulada no Código Civil (arts. 1491.º-1523.º) mas que foi extinta por legislação recente, que já tivemos oportunidade de referir²⁷. O enfiteuta podia usar e fruir o prédio “como coisa sua” (art. 1501.º, al. a)); além disso a *enfiteuse* era perpétua (art. 1492.º), tinha natureza real e podia constituir-se por qualquer dos modos previstos no art. 1497.º. Tudo isto a distinguia da locação.

e) Locação e superfície.

MIRABELLI, 129-141; M. GOMES, 209-212; P. FURTADO, 95-96

Enquanto a relação locativa é temporária e se constitui sempre a título oneroso, o direito de superfície pode constituir-se perpétua ou temporariamente, a título oneroso ou gratuito. E as observações que fizemos nas duas alíneas precedentes, a propósito do usufruto e da *enfiteuse*, valem aqui da mesma maneira: o direito de superfície também tem natureza real, e pode constituir-se por qualquer dos modos do art. 1528.º. Se A atribui a B a faculdade de construir, fazer ou manter obras ou plantações em terreno seu, pode porém tornar-se difícil distinguir entre superfície e locação. O critério de distinção, em geral, é o da *função* atribuída à superfície. Se o gozo da superfície é simples *meio* para a execução da obra ou plantação, há direito de superfície. Pelo contrário, haverá locação se a superfície for objecto *directo* do gozo de B, sendo a construção ou plantação o modo através do qual esse gozo se exercita. Assim, se naquela hipótese se tratar de locação o gozo da superfície pertencerá a B durante a vigência do contrato, mesmo que a obra ou plantação não se faça ou enquanto não se fizer; a solução já será diferente, porém, se A tiver constituído um direito de superfície a favor de B (art. 1532.º).

f) Locação e consignação de rendimentos.

G. TELLES, 60-62; MIRABELLI, 169-173; M. GOMES, 212-215.

²⁷ Cfr. *supra*, nota(3). Sobre algumas dificuldades a que a extinção da *enfiteuse* pode dar lugar no âmbito do registo predial, cfr. ROCHETA GOMES, *A extinção de enfiteuse e o registo predial*, na *Rev. dos Trib.*, 94.º (1976), pp. 260-265.

Importa qui ter presente a doutrina do art. 661.º, n.º 1, als. b) e c). Dum modo geral, há a notar que o concedente (que pode ser o devedor ou terceiro – art. 658.º, n.º 2) também proporciona ao credor o gozo dos bens cujos rendimentos são consignados, mas a consignação tem uma função *satisfatória* ou de *garantia* que é inteiramente estranha à locação. Daí resultam as diferenças entre os dois institutos. No caso previsto na al. b) do n.º 1 do art. 661.º, em que os bens passam para o poder do credor, é a própria lei que diz que este só fica “equiparado” ao locatário “na parte aplicável”²⁸; na hipótese da al. c), pode estipular-se que os bens passem para o poder do terceiro “por título de locação”, mas o credor-consignatário só fica com o direito de receber os respectivos frutos.

g) Locação e sociedade

G. TELLES, 55; MIRABELLI, 164-169; M. GOMES, 215-217.

A distinção faz-se com facilidade: enquanto o locador *proporciona* o gozo da coisa ao locatário, o gozo dos bens com que se exerce a actividade social é *partilhado* entre os sócios, que dividem entre si os lucros que dessa actividade resultem.

Há todavia uma modalidade de sociedade, a *parceria agrícola*, a que tradicionalmente se aplicam as normas da locação. O Código de Seabra (arts. 1299.º e segs.) regulava a parceria agrícola, como forma de “parceria rural”, no capítulo do contrato de sociedade, mas aplicava aos parceiros, em tudo o que não fosse regulado por disposições especiais, “as disposições dos artigos relativos aos direitos e obrigações dos locadores e arrendatários” (art. 1303.º). Pelo contrário. o Código de 1966 não regulou o instituto, aplicando ao contrato de parceria agrícola, para o futuro, as normas do arrendamento rural (art. 11.º da Lei preambular – Decreto-lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966). Posição radical foi assumida, nesta matéria, pela Lei do arrendamento rural de 1975 (Decreto-lei n.º 201/75, de 15 de Abril), que proibiu a parceria agrícola e obrigou a *converter* em contratos de arrendamento, em determinado prazo, os contratos anteriores, sob a cominação de o senhorio não poder exigir a

²⁸ E a *equiparação* falha logo na solução expressa na al. b), *in fine*: se o credor fosse locatário, o contrato que fizesse não seria de locação mas de sublocação, carecendo, como tal, do consentimento do senhorio (devedor). Cfr. também o art. 663.º, n.º 1.

sua quota-parte na produção ou qualquer outra prestação (art. 44.º). Na legislação de 1977 a parceria agrícola era proibida *para futuro* (como se depreendia do art. 30.º LARur, *a contr.*, e estava expresso no art. 54.º n.º 1 LRAgr), mantendo-se porém os contratos de parceria agrícola e mistos de arrendamento e parceria *existentes*. Presentemente são os arts. 31.º-34.º LARur as disposições aplicáveis à parceria agrícola, a qual se manterá até que o Governo estabeleça as normas transitórias adequadas à sua efectiva extinção²⁹. Em vista da protecção do parceiro cultivador, enunciam-se nos arts. 31.º e 32.º determinadas regras imperativas, relativas ao *número* dos produtos que podem ser objecto de divisão e aos *termos* dessa divisão; à parte isso, aos contratos de parceria agrícola e mistos “aplica-se, com as adaptações necessárias, tudo quanto respeita aos arrendamentos rurais” (art. 33.º).

h) Locação e comodato.

G. TELLES, 57; MIRABELLI, 141-144; M. GOMES, 198-201; P. FURTADO, 96-98.

Como o comodato é gratuito (art. 1129.º), o comodante não está obrigado a assegurar o uso da coisa ao comodatário (art. 1133.º), não responde, em princípio, pelos vícios ou limitações do direito nem pelos vícios da coisa emprestada (art. 1134.º), etc. Além disso, e ainda aqui locação e comodato se distinguem, o contrato de comodato é *real* (art. 1129.º) e só atribui ao comodatário a *fruição* dos bens se isso for expressamente convencionado (art. 1132.º).

i) Locação e depósito.

G. TELLES, 37; P. LOUREIRO, I, 215-218; MIRABELLI, 149-156.

O contrato de depósito também é real (art. 1185.º) e pode ser gratuito (art. 1186.º), enquanto o de locação é consensual e oneroso, como já sabemos. A distinção suscita, porém, as suas dificuldades. Quando o

²⁹ Note-se, porém, que a parceria florestal é expressamente proibida (art. 25.º LAFlor).

depositário usa *coisas* para prestar o serviço³⁰ não é fácil saber se há depósito ou locação dessas coisas. Caso muito discutido é o dos depósitos de títulos ou outros valores no cofre dos estabelecimentos bancários. Parece que se trata de locação (ou quando muito, de contrato misto), até porque a retribuição é devida mesmo que o cofre nada contenha em determinado período, por o cliente não ter feito uso dele.

j) Locação e transporte.

G. TELLES, 26-29.

Outra modalidade do contrato de prestação de serviço é o *transporte*, que, revestindo em regra natureza comercial, não está regulado no Código Civil. As observações que fizemos na alínea anterior, sobre a distinção entre locação e depósito, valem aqui *mutatis mutandis*. Para o transportador prestar o seu *serviço* tem de usar, p. ex., o automóvel; mas não há aí locação de coisas, pois esse uso é só o *meio* de que ele se serve no exercício da *actividade* a que se obrigou. Quando se diz que se “aluga” um carro de praça, não se emprega linguagem correcta. O motorista não *aluga* o carro, não se obriga apenas a *proporcionar* o gozo dele ao cliente: obriga-se a *prestar um serviço, a transportar*.

l) Locação e contrato de trabalho.

G. TELLES, 37-38; P. LIMA - A. VARELA, anot. art. 1093.º, n.º 1, al. j).

Quando uma pessoa se obriga a prestar serviços a outra na residência desta ou é concedido ao trabalhador o uso de determinado local em vista da prestação do trabalho, a qualificação do contrato – como contrato de locação ou de trabalho – suscita frequentemente dificuldades³¹. A distinção

³⁰ O depósito é uma das modalidades do contrato a prestação de serviço (art. 1115.º). O depositário presta pois um *serviço* ao depositante, desenvolve uma *actividade*, ao contrário do locador que apenas se obriga a proporcionar ao locatário o gozo da coisa locada.

³¹ O caso mais discutido na prática, e em que a jurisprudência se tem dividido sobre a questão, é o do contrato entre porteiro e o dono do prédio ou a administração do condomínio: cfr. p. ex., o ac. Rel. Porto de 30 de Julho de 1976 (*Col. Jur.* 1976, t. 3, p. 628), o ac. Rel. Lisboa de 20 de Abril de 1979 (*Col. Jur.* 1979 t. 2, p. 620), o ac. Rel. Lisboa de 18 de

deve fazer-se com base no critério já delineado no n.º 1, não existindo contrato de arrendamento se a residência ou local constitui simples *meio* ou *instrumento* da actividade do trabalhador. O problema reveste-se de interesse prático, nomeadamente, para o efeito do art. 1093.º, n.º 1 al. j) CC, o qual só tem aplicação quando se trate de contrato de arrendamento ou de contrato misto de arrendamento e de trabalho, mas já não quando se trate de *puro* contrato de trabalho, como veremos na devida oportunidade³².

m) Locação e hospedagem.

P. LIMA - A. VARELA, anot. art. 1109.º; I. MATOS, 53-59; P. FURTADO, 82-85.

Por último, importa distinguir a locação da *hospedagem* ou *albergaria*, em que uma das partes se obriga a proporcionar *habitação* à outra, e ao mesmo tempo, a prestar-lhe habitualmente *serviços relacionados com ela* ou a fornecer-lhe *alimentos*, mediante retribuição. A *hospedagem* é assim um contrato *misto* (e que, como tal, não aparece regulado no Código): misto de *arrendamento* (do quarto ou parte da casa destinada a habitação), *aluguer* (dos móveis e roupas de cama, aquecimento, telefone) e *prestação de serviço* (arrumo de quarto, lavagem e tratamento de roupa, alimentação, etc.). Não se lhe aplicam, porém, as normas do arrendamento ou do aluguer, pois, segundo os princípios gerais dos contratos mistos que recordaremos no n.º 6, o último elemento referido (prestação de serviço) *absorve* normalmente os demais. A distinção entre hospedagem e locação (ou sublocação) reveste-se de grande interesse prático para o efeito dos arts. 1093.º, n.º 1 al. e) e 1109.º, n.ºs 1, al. b) e 3. A *sublocação* não autorizada pelo senhorio é fundamento de resolução do contrato de arrendamento, ao passo que a *hospedagem* não é, se o número de hóspedes não for superior a três.

Dezembro de 1981 (*Col. Jur.* 1981, t. 5, p. 179) e a sentença do Juiz do 3.º Juízo Cível do Porto de 16 de Fevereiro de 1979 (*Col. Jur.* 1981, t. 1, p. 301).

³² Cfr. *infra*, n.º 70.

4. Espécies de locação: arrendamento e aluguer. Terminologia.

MATOS, 24-26; P. LOUREIRO, I, 48-53.

I. A locação diz-se “arrendamento” ou “aluguer” conforme versa sobre coisa imóvel ou coisa móvel (art. 1023.º).

Em princípio, parece pois que o arredamento pode ter por objecto qualquer das coisas imóveis enumeradas no art. 204.º, n.º 1. Ao definir as várias modalidades de arrendamentos, porém, o legislador parecer admitir, sempre, que ele versa sobre um prédio (cfr. arts. 1083.º, 1107.º, 1112.º, e 1119.º CC e art. 1.º LARur).

De acordo com esta última sugestão, o arrendamento das águas, arbustos e frutos ligados ao solo seria ainda uma espécie de arrendamento *predial*, que só proporcionaria ao arrendatário, porém, o gozo *parcial* do prédio arrendado³³.

II. Embora *alugar* na linguagem corrente, se aplique também à locação de imóveis, esta denomina-se *arrendamento* na terminologia da lei³⁴. O locador e locatário, no contrato de arrendamento, chamam-se *senhorio* e *arrendatário*, respectivamente. O arrendatário designa-se ainda por *inquilino* e *rendeiro*: o primeiro termo usa-se de preferência no arrendamento urbano e o segundo no arrendamento rural. À retribuição a pagar pelo arrendatário chama-se *renda* (do arrendamento) ou *aluguer* (no contrato do mesmo nome)³⁵. Por último, convém ter em conta que *arrendar* é palavra equívoca, pois tanto significa *dar* como *tomar* de arrendamento

5. Interesse e actualidade do estudo do arrendamento predial.

O estudo do arrendamento predial reveste-se de largo interesse, pois são em grande número, no nosso país, os prédios urbanos e as explora-

³³ Note-se que, relativamente ao arrendamento rural e florestal, a concessão de um gozo *parcial* do prédio ao arrendatário encontra hoje os limites dos arts. 2.º LARur e 3.º LAFlor.

³⁴ Cfr., porém, o art. 23.º, n.º 2 da Lei do Arrendamento de 1974 (Decreto-lei n.º 445/74, de 12 de Setembro), que por lapso, empregava “alugado” em vez de “arrendado”.

³⁵ Os dicionários registam ainda *aluguel*, mas o termo caiu em desuso.

ções agrícolas objecto de arrendamento. E acresce o fundo *polémico* da relação locativa, em que se reflectem fortes tensões sociais³⁶. Os conflitos entre senhorios e inquilinos são frequentes e de solução difícil, e os litígios judiciais muito numerosos, como o prova a abundante jurisprudência existente. Por outro lado, as alterações introduzidas depois do 25 de Abril de 1974 no direito do arrendamento predial, rural e urbano, conferem ao estudo deste direito a maior *actualidade*.

6. Modalidades do arrendamento predial. Arrendamentos mistos.

P. LIMA – A. VARELA, anots. Arts. 1028.º, 1084.º, 1112.º e 1119.º; FERRER CORREIA, anot. ac. Rel. Coimbra de 22-11-1960, RLJ, 93.º, 329 ss.; I. MATOS, 44-51; J. MATOS, I, 280-303.

I. O arrendamento predial pode ser *urbano* ou *rústico*, conforme a natureza do prédio sobre que versa. Há que aplicar o critério do art. 204.º, n.º 2: apurado que o prédio arrendado é urbano ou rústico, de acordo com este critério, o respectivo arrendamento será qualificado em conformidade. Assim, o arrendamento de uma casa de habitação com o seu quintal ou logradouro é *urbano*; é *rústico* o arrendamento de uma quinta com as suas adegas, celeiros ou estábulos.

Caso diferente é o previsto no art. 1084.º, em que o arrendamento envolve parte urbana e parte rústica sem que uma delas esteja ao serviço da outra. Para qualificar o arrendamento como urbano ou rústico, o critério é o do *valor relativo* das duas partes, nos termos do n.º 2 do preceito: o arrendamento só se considera como urbano se a parte urbana for de valor *superior* à rústica.

Consoante o fim a que se destina, o arrendamento urbano pode ser: a) para habitação; b) para comércio ou indústria; c) para exercício de profissão liberal; d) para qualquer outro fim.

³⁶ Para alguns dados sócio-jurídicos, cfr. MÁRIO SOARES, *O direito à casa*, *Rev. Ord. Adv.* 1966, pp. 30 ss., GONÇALVES PEREIRA, *Arrendamentos urbanos em Lisboa e Porto*, *BMJ*, 167, pp. 35-337, VAZ DE SEQUEIRA, *A situação das rendas de habitação em Lisboa*, *BMJ*, 222, pp. 47-277, ROQUE BAIA, *As últimas leis sobre inquilinato urbano* (1975) e DIOGO DUARTE, *Para uma reforma urbana* (1982) e FONSECA FERREIRA, *Por uma nova política de habitação* (1987).

O arrendamento para *habitação*, como as palavras dizem, é o que se destina a habitação do arrendatário, presumindo a lei que é essa a finalidade do arrendamento se o prédio for urbano e do contrato não resultar o fim a que se destina (art. 1086.º, n.º 2)³⁷. Como veremos adiante, a afectação do prédio à *habitação do arrendatário* não é porém muito rígida, pois a lei permite ao arrendatário exercer no prédio *indústria doméstica* (art. 1108.º) ou *hospedagem* se o número de hóspedes não for superior a três (art. 1109.º).

Há arrendamento *para comércio ou indústria* quando o arrendatário toma o prédio de arrendamento “para fins *directamente* relacionados com uma actividade comercial ou industrial” (art. 1112.º), ou seja, respectivamente, uma actividade de mediação nas trocas ou uma actividade de produção (extracção ou transformação) ou circulação de riqueza. Tem muito interesse distinguir entre arrendamento para habitação e para o comércio ou indústria, pois o regime deste é diferente do daquele em aspectos fundamentais, que oportunamente são referidos. Assim p. ex., o arrendamento para comércio ou indústria deve ser reduzido a escritura pública (art. 1029.º, n.º 1, al. b) e n.º 3), o arrendatário pode transmitir a sua posição contratual, em caso de trespasse do estabelecimento, sem autorização do senhorio (art. 1118.º), o senhorio pode actualizar a renda em termos diferentes dos que valem nos contratos de arrendamento para habitação, etc.

O arrendamento *para exercício de profissão liberal* é diferente, pois não é feito para comércio ou *indústria*, mas para o inquilino exercer no prédio *profissão liberal*, ou seja, qualquer actividade lucrativa, por conta própria, que não revista natureza comercial ou industrial³⁸. O regime das duas modalidades de arrendamento é porém o mesmo em quase todos os aspectos. Só a transmissão da posição do arrendatário se opera em termos diferentes em uma e outra (arts. 1118.º e 1120.º).

Finalmente, o arrendamento urbano pode visar *qualquer outro fim* que não seja a habitação do arrendatário ou o exercício de comércio, indústria ou profissão liberal da parte deste.

Por sua vez o arrendamento rústico pode ser *rural, florestal* ou *não rural nem florestal*. Diz-se *rural* o arrendamento “para fins de exploração

³⁷ Mas a presunção admite prova em contrário, como resulta das regras gerais (art. 350.º, n.º 2 CC).

³⁸ Não deve aqui recorrer-se a um critério *fiscal* segundo o qual o arrendamento seria para comércio ou indústria ou para exercício de profissão liberal conforme o arrendatário fosse colectado em contribuição industrial ou imposto profissional, respectivamente.

agrícola ou pecuária nas condições de uma regular utilização” (LARur, art. 1.º, n.º 1); *florestal* o que é feito para exploração silvícola, entendendo-se como tal qualquer das formas de utilização da terra previstas no n.º 2 do art. 2.º do Decreto-lei n.º 394/88, de 8 de Novembro; *não rural nem florestal* o que visa fins diferentes desses. Quando do contrato e respectivas circunstâncias não resulte destino diferente, o arrendamento que recaia sobre o prédio rústico presume-se rural (LARur, art. 1.º, n.º 2).

O arrendamento rural pode ser feito a *empresário agrícola* ou a *agricultor autónomo*, considerando-se agricultor autónomo o que, permanente e predominantemente, utiliza a actividade própria ou de pessoas do seu agregado doméstico³⁹, sem recurso ou com recurso excepcional ao trabalho assalariado (arts. 3.º LRAgr e 39.º LARur).

Quanto ao arrendamento não rural nem florestal, pode distinguir-se conforme é feito *para comércio ou indústria* (cfr. art. 1112.º)⁴⁰, para o exercício de profissão liberal⁴¹ ou para *quaisquer outros fins*.

Conjugando as várias distinções e subdistinções referidas, pode dizer-se que há 10 *modalidades* de arrendamento, a saber:

- 1) Arrendamento urbano para habitação.
- 2) Arrendamento urbano para comércio ou indústria.
- 3) Arrendamento urbano para exercício de profissão liberal.
- 4) Arrendamento urbano para outros fins (que não sejam a habitação do arrendatário ou o exercício de comércio, indústria ou profissão liberal por parte deste).
- 5) Arrendamento rural a empresário agrícola.
- 6) Arrendamento rural a agricultor autónomo.
- 7) Arrendamento florestal.
- 8) Arrendamento rústico não rural nem florestal para comércio ou indústria.
- 9) Arrendamento rústico não rural nem florestal para exercício de profissão liberal.

³⁹ O art. 3.º LRAgr (cfr. art. 39.º LARur) dá a noção de agregado doméstico: “conjunto de pessoas que vivem habitualmente em comunhão de mesa e habitação ou em economia comum, ligados por uma relação familiar, jurídica ou de facto”

⁴⁰ Claro, porém, que não há-de tratar-se de indústria agrícola, pois nesse caso o arrendamento é *rural*.

⁴¹ Trata-se de hipótese quase académica, mas que não parece de excluir *in limine*.

- 10) Arrendamento rústico não rural nem florestal para outros fins (que não sejam o exercício de comércio, indústria ou profissão liberal pelo arrendatário).

A qualificação do arrendamento reveste-se de grande interesse, tornando-se necessário, perante qualquer problema prático, definir antes de mais a *modalidade* de arrendamento de que se trata para saber que legislação se aplica ao caso.

Assim, à 1ª modalidade aplicam-se as disposições gerais do arrendamento urbano e rústico não rural (Subsecções I a V da Secção VIII do Capítulo IV do Título II do Livro II do Código Civil – arts. 1083.º-1111.º), e as disposições gerais da locação que não contrariem aquelas (Secções I a VI do Capítulo IV – arts. 1022.º-1063.º), com as especialidades da Subsecção VI da referida Secção VIII, relativa aos arrendamentos para habitação (arts. 1107.º-1111.º)⁴².

À 2ª e à 8ª modalidades aplicam-se as disposições gerais do arrendamento urbano e rústico não rural e as disposições gerais da locação que as não contrariem, com as especialidades da Subsecção VII da Secção VIII, relativa aos arrendamentos para comércio e indústria (arts. 1112.º-1118.º), e ainda das disposições referentes, genericamente, aos arrendamentos “não habitacionais”⁴³.

À 3ª e à 9ª modalidades aplicam-se as disposições gerais do arrendamento urbano e rústico não rural e as disposições gerais da locação que as não contrariem, com as especialidades da Subsecção VIII da Secção VIII, relativa aos arrendamentos para exercício de profissão liberal (arts. 1119.º e 1120.º), e das disposições referentes aos arrendamentos “não habitacionais”.

À 4ª e 10ª modalidades regem-se pelas disposições gerais do arrendamento urbano e rústico não rural, pelas disposições gerais da locação que as não contrariem e, embora não haja disposições dos arrendamentos “para outros fins”, pelas aludidas disposições respeitantes, genericamente, aos arrendamentos não habitacionais.

⁴² No que se refere à nova legislação locativa, note-se ainda que há numerosos diplomas que só se aplicam os arrendamentos para habitação, como acontecem p. ex., com o Decreto-lei n.º 293/77, de 20 de Julho (cfr. *infra*, n.º 71).

⁴³ É o caso, designadamente, das disposições constantes dos Decretos-leis n.ºs 330/81, de 4 de Dezembro, 189/82, de 17 de Maio, e 392/02, de 18 de Setembro, relativas à actualização da renda (*infra*, n.º 40).

Finalmente, à 5^a e 6^a modalidades aplicam-se as disposições da “Lei do arrendamento rural” e à 7^a as que regem o arrendamento florestal, e, em tudo o que não contrarie estas leis especiais, as regras gerais da locação.

II. Os *contratos mistos* em que o arrendamento se combina com outros tipos contratuais (aluguer, contrato de trabalho, contrato de prestação de serviço, etc.) são muito frequentes na prática. Já há pouco nos referimos ao contrato de hospedagem como exemplo de um destes contratos. O arrendamento de uma casa mobilada é outro exemplo vulgar. Outro ainda será, porventura, o contrato entre o dono do prédio e o porteiro, pelo qual o segundo presta ao primeiro os respectivos serviços e, em contrapartida, o primeiro se compromete a dar habitação no prédio ao segundo e a pagar-lhe a remuneração fixada em que se descontará o valor da habitação ⁴⁴.

O Código permite amplamente estas combinações contratuais (art. 405.º, n.º 2), mas não define o regime que se lhes aplica. Este regime tem sido elaborado pela jurisprudência e pela doutrina⁴⁵, e como se sabe não é um só: tudo depende do *nexo* que interceda, no caso concreto, entre os vários tipos contratuais que integram o negócio misto. Quando um tipo se sobrepõe ao outro ou aos outros, aplica-se o regime do tipo contratual predominante, que *absorve* os demais. É o que se passa no arrendamento de casas mobiladas, previsto no art. 1107.º: como o arrendamento da casa *absorve* o aluguer da mobília, considera-se arrendamento todo o contrato e renda todo o preço locativo. Outras vezes, porém, os vários tipos justapõem-se sem que qualquer deles prevaleça sobre os outros, e há que aplicar a cada um a disciplina que lhe corresponde, ou seja, a disciplina do respectivo contrato típico. O regime do negócio misto resulta, em casos destes, da *combinação* dos regimes aplicáveis a cada um dos elementos que o integram. Finalmente, é possível que os vários elementos contratuais se *fundam* num todo, diferente da soma dos seus elementos, só por *analogia* podendo aplicar-se-lhe, a esse todo, o regime de cada um dos contratos típicos de que ele se formou. Tal será o caso da locação de estabelecimento comercial (vulgarmente chamada “cessão

⁴⁴ O trabalho dos porteiros de prédios urbanos está regulamentado pelas portarias de 2 de Maio e 20 de Julho de 1975, publicadas no *Boletim do Ministério do Trabalho*, 1975, pp. 731 ss. e 1027 ss., respectivamente.

⁴⁵ Cfr. ANTUNES VARELA, *Das obrigações em geral*, I, 2^a ed., pp. 223 ss. e GALVÃO TELLES, *Manual dos contratos em geral*, pp. 384 ss.

de exploração”), que tem por objecto o próprio estabelecimento e não os elementos que o compõem. Como se sabe, o Código refere-se-lhe no art. 1085.º, para dizer que a “cessão de exploração” não é havida como arrendamento (n.º 1)⁴⁶ excepto nas hipóteses previstas no n.º 2 do preceito.

Nos contratos mistos que considerámos até aqui, o arrendamento *misturava-se* com outros tipos contratuais. Mas são fundamentalmente idênticas as hipóteses em que se *misturam*, já não o arrendamento com outros contratos, mas *várias modalidades de arrendamento* umas com as outras⁴⁷. Por exemplo, arrenda-se um prédio rústico, ao mesmo tempo, para fins agrícolas e para depósito de materiais de construção⁴⁸. Faz-se um arrendamento que envolve parte urbana e parte rústica, a primeira para habitação do arrendatário e a segunda para fins agrícolas, sem que nenhuma delas esteja ao serviço da outra⁴⁹. Ou arrenda-se um prédio urbano (e esta é, de longe, a hipótese mais vulgar e de mais interesse prático) simultaneamente para habitação do arrendatário e para o comércio, indústria ou exercício de profissão liberal. São situações destas que estão previstas no art. 1028.º, cujos princípios, embora formulados para o arrendamento com pluralidade de fins, nos parecem ser afloramentos de regras gerais, aplicáveis, por isso, não só ao caso a que se referem, mas também, por analogia, às hipóteses anteriores em que o arrendamento se combina com outros contratos e mesmo aos contratos mistos em geral.

O art. 1028.º faz uma distinção fundamental, conforme há ou não no arrendamento um *fim principal* a que o outro ou os outros se subordinem.

Se um dos fins for principal e os outros subordinados, prevalece o regime correspondente ao fim principal. Vale então a “teoria da absorção”

⁴⁶ Não se lhe aplicando, portanto, o princípio de renovação obrigatória expresso no art. 1095.º.

⁴⁷ Cada uma dessas modalidades constituirá, de certo modo, um *tipo* contratual distinto.

⁴⁸ Note-se que, na proposta do grupo de trabalho nomeado para dar forma definitiva à LARur de 1975, estava prevista esta hipótese, dispondo-se que, se o arrendamento visasse fins diferentes, seriam sempre considerados *principais* os fins agrícolas, pecuários ou florestais, sendo todos os outros subordinados a esses. Mas a doutrina da proposta não ficou na lei: SOARES, PEREIRA e MELRO, *Arrendamento rural* (1975), pp. 18 e 132.

⁴⁹ Sobre a conjugação entre os arts. 1028.º e 1084.º, cfr. P. LIMA - A. VARELA, anot. art. 1084.º. Parece que o art. 1084.º visa apenas a qualificação do arrendamento como urbano ou rústico, nomeadamente para efeitos fiscais no caso a que se refere; quando, porém, como necessariamente acontecerá neste caso, a parte urbana e a parte rústica que o arrendamento envolve são “locadas para fins diferentes”, é de acordo com os critérios gerais do art. 1028.º que o regime do arrendamento deve fixar-se.

no sentido de que, em caso de conflito, este é resolvido pela prevalência daquele regime. Os outros regimes só serão aplicáveis onde não haja conflito, ou seja, na medida em que não contrariem o regime correspondente ao fim principal e a sua aplicação se não mostre incompatível com esse fim. É o que se dispõe no art. 1028.º, n.º 3.

Se, pelo contrário, não houver subordinação de uns fins a outros, observa-se, relativamente a cada um deles, o regime respectivo. Vale pois agora a “teoria da combinação”. E, assim, em princípio, as causas de nulidade, anulabilidade ou resolução que respeitem a um dos fins não afetam a parte restante do arrendamento. É a regra expressa no n.º 1 e na 1ª parte do n.º 2 do art. 1028.º.

Esta segunda regra comporta, porém, as exceções previstas na 2ª parte do n.º 2 do art. 1028.º. A nulidade, anulabilidade ou resolução que respeite a um dos fins afetará a parte restante do arrendamento: a) se do contrato e respectivas circunstâncias não resultar a discriminação das coisas ou partes da coisa correspondentes às várias finalidades; b) se as coisas ou partes da coisa forem solidárias entre si.

São estes princípios que deverão aplicar-se, conforme dissemos, quer aos contratos mistos de arrendamento e outros tipos contratuais, quer aos arrendamentos mistos *stricto sensu* e, nomeadamente, ao caso de se arrendar um prédio, ao mesmo tempo, para habitação do arrendatário e para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal.

Como se vê, a verdade não está sempre e só, neste último caso, na “teoria de absorção” ou na “teoria da combinação”⁵⁰: tudo depende das circunstâncias em que seja feito o contrato.

Há que saber, em primeiro lugar, se o arrendamento – segundo a intenção dos contraentes, deduzida do conjunto das circunstâncias e, em especial, da relação entre a parte afectada a habitação do arrendatário e a parte destinada, p. ex., a exercício do comércio – tem ou não um fim *principal* ou *predominante*, em face do qual deva considerar-se *acessório* ou *subordinado* o outro fim do contrato.

Se houver um fim principal, e no caso de se tornar impossível a aplicação conjunta dos dois regimes, cada um na sua parte, por a aplicação do

⁵⁰ É inegável, porém, que o Código mostra preferência pela “teoria da combinação”: mesmo quando haja um fim principal, o regime correspondente ao fim subordinado aplica-se à parte respectiva se essa aplicação não for incompatível com a prossecução daquele fim.

regime correspondente ao fim subordinado se revelar *incompatível* com a prossecução do fim principal, prevalece o regime correspondente a este fim⁵¹.

Não havendo um fim principal, aplicam-se em princípio os dois regimes, cada um na parte respectiva. E as causas de nulidade, anulabilidade ou resolução que porventura existam e respeitem a um dos fins, não afectam a parte restante do arrendamento. Só não será assim se as duas partes do prédio – a destinada a habitação do arrendatário e a adstrita a exercício do comércio – não estiverem *discriminadas* ou forem *solidárias*⁵² entre si: em qualquer dos casos, a nulidade, anulabilidade ou resolução que respeite a um dos fins afectará todo o contrato⁵³.

7. Especialidades do regime do arrendamento predial: enunciado geral e interesses que as justificam.

VARELA, anot. ac. S.T.J. de 16-2-1967, RLJ, 100.º, pp. 266 ss.; R. ALARCÃO, *Sobre a transferência da posição do arrendatário no caso de trespasse* (1971), pp. 20-26.

I. O regime do arrendamento predial oferece importantes *especialidades*, quer em face dos princípios dos negócios jurídicos (arts. 405.º-456.º), quer das regras gerais dos contratos (arts. 405º-456º) e do direito comum sobre cumprimento e não cumprimento das obrigações (arts. 762.º-863.º).

⁵¹ Assim, se o arrendamento se destinava a habitação (fim principal) mas autorizava o inquilino a exercer profissão liberal no prédio arrendado, parece que este não poderá transmitir a outrem a sua posição de arrendatário sem autorização do senhorio, *nem mesmo quanto à parte do prédio onde exercia profissão liberal*. O regime correspondente ao fim subordinado (o regime do art. 1120.º) seria *incompatível* com a prossecução do fim principal do arrendamento.

⁵² Os índices da *solidariedade* podem ser os mais variados: p. ex., as duas partes do prédio têm a mesma entrada e um só contador da água e electricidade; a separação diminuiria consideravelmente o valor locativo do conjunto, ou exigiria obras dispendiosas que não seria razoável exigir ao senhorio.

⁵³ Note-se que os termos em que a nulidade, anulabilidade ou resolução *parcial* relevam, segundo o art. 1028.º, correspondem, fundamentalmente, aos que resultariam do princípio geral da *redução* dos negócios jurídicos (art. 292.º, aplicável à resolução por analogia): não havendo discriminação entre as duas partes da coisa ou sendo estas solidárias entre si, o senhorio não *quereria* normalmente a subsistência do contrato relativamente à parte não afetada

a) Pode dizer-se que a ruptura mais significativa, e de âmbito mais geral, que o direito do arrendamento predial introduz nesses princípios consiste no seguinte: trata-se de um capítulo do direito civil em que se insere, caracteristicamente, um corpo muito extenso de normas imperativas, do que resulta uma *forte limitação ao princípio da liberdade contratual* neste domínio, quer no sentido de que *está aqui muito limitada, relativamente ao senhorio, a liberdade de celebrar o contrato e de o manter*, em circunstâncias em que o senhorio teria, segundo as regras gerais, possibilidade de continuar a relação locativa ou de lhe pôr termo, quer no sentido de que *está igualmente limitada a liberdade de as partes decidirem, conforme lhes aprouver, sobre os termos e condições do contrato*.

Consideremos sucessivamente, as duas ordens de limitações.

1) Em primeiro lugar, é a própria liberdade de *celebrar* o contrato de arrendamento que está limitada, por vezes, relativamente ao senhorio⁵⁴. Só *toma* de arrendamento quem quer, mas não se pode dizer que só *dá* de arrendamento quem quer. Em determinados casos que a lei prevê, o senhorio tem o *dever jurídico, a obrigação* legal de dar o prédio de arrendamento.

Os arrendamentos compulsivos eram muitos numerosos na vigência da Lei do Arrendamento de 1974, em que o senhorio tinha obrigação de arrendar os fogos que tivessem sido destinados a habitação no último arrendamento ou que, não tendo sido nunca arrendados, se destinassem a esse fim – com excepção dos enumerados no n.º 4 do art. 5.º do diploma –, não podendo recusar o respectivo arrendamento por mais de 60 dias.

Tendo o Decreto-lei n.º 445/74, de 12 de Setembro, deixando de vigorar no continente⁵⁵, por força do art. 16.º do Decreto-lei n.º 148/81, de

⁵⁴ Só curamos aqui, naturalmente, das limitações *legais* à liberdade de dar de arrendamento. Limitações *convencionais* também pode havê-las (se tiver sido outorgado contrato-promessa de arrendamento), mas nos termos em que podem existir relativamente a outros contratos. Sobre o contrato-promessa de arrendamento, cfr. *infra*, n.º 12.

⁵⁵ Não assim nas *Regiões Autónomas*, onde, nos termos do art. 16.º, n.º 2 do Decreto-lei n.º 148/81, o Decreto-lei n.º 445/74 só deixaria de aplicar-se quando passasse a vigorar aí legislação especial sobre a matéria. Na verdade, na Região Autónoma dos Açores o art. 4.º do Decr. Reg. 24/82/A, da Ass. Reg., publ. no DR, I série, de 3-9-1982 (que substituiu o Decr. Reg. n.º 8/81/A, da Ass. Reg., publ. no DR, I série, de 27-6-1981), manteve o “princípio do arrendamento compulsório” por considerar (como se diz no preâmbulo do diploma) “conforme com a Constituição e com uma política social esclarecida”, só permitindo recusar o arrendamento de qualquer fogo desocupado nas hipóteses previstas nas als. a), b) e c) do mesmo art. 4.º. Por outro lado, não tendo sido publicada até agora na *Madeira* qualquer legislação especial, o Decreto-lei n.º 445/74, de 12 de Setembro, parece continuar a aplicar-se ainda na Região.

4 de Junho⁵⁶, o direito português não conhece hoje uma *obrigação de arrendar* nos amplos termos em que a legislação anterior a admitia, subsistindo, porém, alguns casos de arrendamento obrigatório a qua importa fazer referência.

Assim, e no que toca ao arrendamento urbano para habitação, deve ter-se em conta, em primeiro lugar, o art. 28.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, que confere a determinadas pessoas direito a *novo arrendamento*⁵⁷ no caso de caducidade do anterior por morte de arrendatário, *direito* a novo arrendamento a que corresponde naturalmente, por parte do senhorio, uma *obrigação de arrendar*⁵⁸.

Merece também referência a disposição transitória do art. 7.º da “Lei das Ocupações” (Decreto-lei n.º 294/77, de 20 de Julho), que permitiu ao juiz, no caso de ocupações de fogos devolutos levadas a efeito para fins habitacionais até 14 de Abril de 1975⁵⁹, *fixar* o contrato de arrendamento a requerimento do ocupante, mesmo sem a assinatura do senhorio, se tal fixação lhe tivesse sido pedida em determinado prazo.

Por outro lado, no caso de divórcio ou separação judicial de pessoal e bens, a lei permite ao tribunal dar de arrendamento a qualquer dos cônjuges, a seu pedido, a casa de morada de família, quer seja comum quer própria do outro cônjuge, de cujo consentimento prescinde (arts. 1793.º e 1794.º).

Finalmente, e no que se refere ao arrendamento rural, há a notar que os prédios rústicos declarados por portaria do Ministério da Agricultura, Pescas e Alimentação em situação de abandono ou mau uso podem ser objecto de arrendamento forçado, nos termos do art. 13.º LRAgr.

Não é só, porém, a liberdade de o senhorio *celebrar* o contrato de arrendamento que está limitada, mas também a sua liberdade de o *manter*, em circunstâncias em que, segundo as regras gerais dos contratos, teria possibilidade de pôr termo à relação locativa.

Há dois grupos de soluções a destacar sob este aspecto.

⁵⁶ Diploma já revogado, aliás, pelo art. 51.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro.

⁵⁷ O art. 1.º do Decreto-lei n.º 420/76, de 28 de Maio, falava aqui em *direito de preferência*, expressão que suscitou dúvidas na prática, como teremos oportunidade de ver no curso da exposição (*infra*, n.º 74).

⁵⁸ Note-se, porém, que tal obrigação de arrendar não é absoluta, sendo lícita ao senhorio a recusa de novo arrendamento nos casos previstos no art. 29.º do diploma.

⁵⁹ Data de entrada em vigor do Decreto-lei n.º 198 - A/75, de 14 de Abril, que declarou criminalmente puníveis as ocupações levadas a efeito a partir dessa data.

Por um lado, importa referir os arts. 1095.º CC e 18.º-20.º LARur. O art. 1095.º impõe ao senhorio, no arrendamento urbano e rústico não rural nem florestal, a renovação obrigatória do contrato ao fim do prazo. É este um princípio quase absoluto, que apenas cede nos casos previstos nas als. a) e b) do n.º 1 do art. 1096.º CC, só podendo o senhorio denunciar o contrato, para o fim do prazo do arrendamento, com algum dos fundamentos aí referidos. E no arrendamento rural, do mesmo modo os arts. 18.º-20.º LARur só permitem ao senhorio denunciar o contrato, no termo do prazo acordado, em determinados termos e circunstâncias que oportunamente analisaremos⁶⁰.

Por outro lado, devem ter-se em conta os arts. 1110.º, 1111.º, 1113.º, 1118.º, 1119.º e 1120.º CC, 23.º e 24.º LARur e 19.º LAFlor. Como havemos de ver, a lei impõe ao senhorio, *no arrendamento urbano para habitação*, a obrigação de manter o contrato com o cônjuge do arrendatário, a quem o direito ao arrendamento tenha sido atribuído, convencional ou judicialmente, na sequência de acção de divórcio ou separação de pessoas e bens (art. 1110.º), e, no caso de morte do primitivo arrendatário, com o cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto, com os parentes ou afins na linha recta com menos de um ano ou que com ele vivessem pelo menos há um ano e, tratando-se de arrendatário não casado ou separado judicialmente de pessoas e bens, com a pessoa que, à data da sua morte, vivia com ele há mais de cinco anos em condições análogas às dos cônjuges (art. 1111.º, na redacção que lhe deu o art. 40.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro); do mesmo modo, *no caso de arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal*, o senhorio é obrigado a manter o contrato com a pessoa a quem o inquilino comercial ou industrial tenha trespassado o estabelecimento e transmitido a posição de arrendatário (art. 1118.º)⁶¹ ou a quem o inquilino haja transmitido a sua posição contratual para exercer no prédio a mesma profissão liberal que ele exercia (art. 1120.º)⁶², assim como é obrigatório, no caso de morte do arrendatário, a manter com os sucessores deste o contrato de arrendamento (arts. 1113.º e 1119.º). No que se refere ao *arrendamento rural e florestal*, este também não caduca por morte do

⁶⁰ Não assim no arrendamento florestal, que não se renova no termo do prazo fixado salvo cláusula contratual ou acordo expresso das partes (art. 21.º LAFlor).

⁶¹ Note-se que o art. 1118.º permite ao inquilino transmitir a sua posição contratual, em caso de trespassar do estabelecimento, *sem dependência de autorização do senhorio*.

⁶² Cabe aqui, relativamente ao art. 1120.º, observação análoga à da nota anterior.

arrendatário, transmitindo-se, sucessivamente, ao cônjuge sobrevivente não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto, aos parentes ou afins na linha recta que vivessem habitualmente em comunhão de mesa e habitação ou em economia comum com o rendeiro, e à pessoa que à data do falecimento, vivia com ele há mais de cinco anos em condições análogas às dos cônjuges (arts. 23.º LARur e 19.º LAFlor).

2) Em segundo lugar, e como dissemos, a liberdade contratual também está limitada no sentido de que *as partes não têm neste domínio, em numerosos aspectos, possibilidade de decidir livremente sobre os termos e condições do contrato.*

São várias as soluções que merecem agora referência.

Assim, por exemplo: a) a lei fixa imperativamente um *prazo máximo de vigência do contrato* (arts. 1025.º CC e 7.º LAFlor) e, quanto ao arrendamento rural florestal, também um *prazo mínimo* (LARur, art. 5.º, e LAFlor, art. 7.º, n.º 2); b) estabelecem-se *valores máximos das rendas* que é permitido estipular, tanto no arrendamento para habitação sujeito ao regime de *renda condicionada* (por estipulação das partes ou imposição da lei – arts. 7.º, n.ºs 1 e 2, e 31.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro) como no arrendamento rural (Portaria n.º 839/87, de 26 de Outubro), excepto em relação aos prédios em que se pratiquem predominantemente culturas não previstas nesta Portaria (n.º 3.º); c) há aqui um “*numerus clausus*” de causas de resolução, quer do arrendamento urbano e rústico não rural nem florestal (art. 1093.º, n.º 1 CC), quer do arrendamento rural e florestal (arts. 21.º LARur e 17.º LAFlor); d) as *cláusulas proibidas* são muito numerosas, não só no arrendamento rural e florestal, onde a lei faz extensa especificação dessas cláusulas (arts. 4.º LARur e 8.º LAFlor), mas também no arrendamento urbano e rústico não rural nem florestal, como teremos oportunidades de ver ao longo da exposição; etc.

b) Outro princípio fundamental do direito do arrendamento predial, rural e urbano, é o do *melhor tratamento do arrendatário* relativamente ao senhorio. Pode dizer-se que, como o direito do trabalho e por motivos fundamentalmente análogos⁶³, o direito do arrendamento predial não resolve imparcialmente os conflitos que surjam no âmbito da relação locativa, antes resolve esses conflitos, muitas vezes, de maneira parcial, por saber

⁶³ Cfr. MONTEIRO FERNANDES, *O princípio do tratamento favorável ao trabalhador*, nos *Estudos de Direito do Trabalho*, 1972, pp. 7-27.

que o arrendatário é na generalidade dos casos (e para a generalidade dos casos se faz a lei) a parte social e economicamente mais fraca⁶⁴.

Já atrás aludimos à solução do art. 1095.º que constituirá, porventura, a mais expressiva aplicação daquele princípio⁶⁵. Como sabemos, no arrendamento urbano e rústico não rural nem florestal o senhorio não goza da faculdade de *denunciar* o contrato de arrendamento para o fim do prazo, a não ser nos casos previstos nas als. a) e b) do n.º 1 do art. 1096.º CC; em princípio, essa faculdade pertence exclusivamente ao arrendatário. E a discriminação continua a existir no arrendamento rural, onde o arrendatário dispõe amplamente de tal faculdade de denunciar o contrato, enquanto o senhorio só pode denunciá-lo verificando o condicionalismo e cumpridas as exigências dos arts. 18.º-20.º LARur.

Importantes aplicações do princípio do melhor tratamento do arrendatário são ainda os arts. 1.º do Decreto-lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro, e 1029.º, n.º 3 CC (na redacção que lhe deu o art. 1.º do Decreto-lei n.º 67/75, de 19 de Fevereiro), segundo os quais, respectivamente, a “nulidade” dos contratos de arrendamento para habitação que não tenham sido reduzidos a escrito e a “nulidade”, por falta de escritura pública, dos arrendamentos para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal só podem ser invocadas pelo inquilino e não pelo senhorio.

c) Característica do direito do arrendamento predial é ainda a *larga intervenção da Administração Pública* neste domínio, havendo a registar aqui, designadamente, os mecanismos de controle, pelas câmaras municipais, da celebração de arrendamentos para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, nos termos previstos no Decreto-lei n.º 329/81, de 4 de Dezembro, assim como as acções cometidas ao Instituto da Família e Acção Social nos arts. 15.º, 16.º e 23.º do Decreto-lei n.º 293/77, de 20 de Julho. Por outro lado, já vimos como o Estado pode arrendar compulsivamente os prédios rústicos declarados por portaria do Ministério da Agricultura, Pescas e Alimentação em situação de abandono ou mau uso (art. 36.º LRAgr).

d) É de referir igualmente a excepção que os arts. 1047.º CC, 21.º LARur e 17.º LAFlor introduzem no direito comum (cfr. art. 436.º, n.º 1), ao

⁶⁴ Em orientação oposta, cfr. P. FURTADO, pp. 162 ss.

⁶⁵ Cfr. BRANDÃO PROENÇA, *Um exemplo do princípio do melhor tratamento do arrendatário habitacional: termo final do arrendamento e “renovação forçada”* (1982).

exigirem que a resolução do contrato de arrendamento fundada na falta de cumprimento por parte do locatário seja *decretada pelo tribunal*⁶⁶.

e) Note-se, por último, que a lei assegura por vezes o cumprimento das normas do arrendamento predial através de *sanções penais*, aplicáveis a determinadas *infracções* contratuais ou violações da legislação locativa consideradas das mais graves. É o que se passa, designadamente, com os procedimentos referidos no art. 41.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, que constituem *crime de especulação*, punível nos termos da legislação respectiva⁶⁷.

II. Se nos interrogarmos agora sobre os *interesses* que justificam as especialidades do direito do arrendamento predial que acabamos de referir, verificaremos que são vários esses interesses.

a) Assim, quanto ao *arrendamento urbano para habitação*, pode dizer-se que a lei defende, não só o interesse do próprio inquilino na estabilidade do arrendamento, como o interesse dos seus familiares e, ainda, o próprio interesse público de dar satisfação adequada, o mais possível, às carências habitacionais existentes.

Por muitas razões, o inquilino pode ter interesse em manter o contrato de arrendamento para além do prazo inicial ou da sua renovação. Às vezes são razões afectivas mas quase sempre é mais que isso. No mercado do arrendamento para habitação, sobretudo nos grandes meios urbanos, a procura excede largamente a oferta e o preço da habitação tem vindo constantemente a subir. Assim, se o senhorio pudesse denunciar o contrato, segundo as regras do direito comum, para o termo do prazo acordado, o inquilino ver-se-ia colocado muitas vezes em situação difícil, pois não encontraria casa ou só a encontraria mais cara ou de qualidade inferior. É semelhante preocupação, de defender o direito à habitação e a estabilidade desta, que explica o princípio fundamental da renovação obrigatória do contrato de arrendamento (art. 1095.º) e o “*numerus clausus*” das causas de resolução (art. 1093.º, n.º 1), como é aquela preocupação que explica ainda, pode dizer-se, que nos arrendamentos para habitação as rendas tenham sido congeladas durante um

⁶⁶ Não parece outro o sentido dos arts. 21.º LARur e 17.º LAFlor, ao permitirem ao senhorio *pedir a resolução* do contrato em determinados casos.

⁶⁷ Cfr. o art. 35.º, al. a) do Decreto-lei n.º 28/84, de 20 de Janeiro.

largo período⁶⁸, e que, mesmo no regime de actualização anual instituído pela Lei 46/85, de 20 de Setembro, a lei ponha estritos limites a essa actualização (art. 6.º), pois, certamente, a estabilidade da habitação requer a relativa estabilidade da renda. Não deixaremos de notar, por último, que o interesse do inquilino na estabilidade da habitação é protegido por lei mesmo *contra* ele próprio, contra a sua irreflexão e principalmente a sua fraqueza, sobretudo económica, que poderiam leva-lo a aceitar estipulações ruinosas, assim se justificando que as normas do arrendamento predial constituam, muitas vezes, *ius cogens* de que o inquilino não pode *dispor*, sendo *nulas* as cláusulas em que se pretenda afastar a aplicação dessas normas⁶⁹.

Protegendo o interesse do inquilino na estabilidade do arrendamento para habitação, já a lei está a defender, reflexamente, o interesse dos *familiares* que vivam com ele no prédio tomado de arrendamento. Às vezes, porém, a lei protege estes interesses de modo autónomo como nos arts. 1110.º, 1111.º e 1793.º, a que já atrás aludimos. Não seria justo que o direito ao arrendamento, no caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, fosse necessariamente adjudicado ao cônjuge titular desse direito (⁷⁰¹), com prejuízo do interesse do outro cônjuge e eventualmente dos filhos. Como não seria justo que, decretado o divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, e sendo comum a casa de morada da família, esta fosse adjudicada e utilizada pelo cônjuge licitante no inventário subsequente ao divórcio ou à separação, apesar de a casa ser mais necessária ao outro cônjuge, ao qual, por hipótese, os filhos do casal tivessem ficado confiados. Por outro lado, também não seria razoável que o arrendamento caducasse por morte do arrendatário, segundo as

⁶⁸ A proibição, instituída no art. 47.º, n.º 2 da Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948, e mantida pelo art. 10.º da Lei preambular do Código Civil de 1966, de o senhorio pedir avaliação fiscal para efeitos de actualização de rendas de prédios destinados a habitação era de início restrita aos concelhos de Lisboa e Porto, mas foi estendida a todo o país pelo art. 1.º da “Lei do Arrendamento” de 1974, regime que o art. 14.º do Decreto-lei n.º 148/81 manteve e que só veio a ser alterado pela Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro.

⁶⁹ Cfr. já, a propósito, a *Rev. Leg. Jur.* 72.º, pp. 342 ss., e, sobre o conteúdo convencional da relação locativa, *infra*, n.ºs 49 e 50.

⁷⁰¹ E assim teria de ser, dada a *incomunicabilidade* do direito ao arrendamento para habitação (art. 1110.º, n.º 1).

regras gerais (art. 1051.º, al. e)), ficando os seus familiares mais próximos privados da habitação em que viviam⁷¹.

Finalmente, há especialidades da legislação locativa que visam proteger fundamentalmente um *interesse geral*⁷² — o interesse de que todas as pessoas tenham casa —, interesse a que corresponde, como se sabe, o *direito à habitação*, um dos “direitos sociais” que a Constituição reconhece⁷³, mas a que o Estado não pôde ou não soube, até agora, dar satisfação adequada, pois os programas de habitação social têm sido tímidos e a sua execução morosa e difícil. Ciente da insuficiência do sector público para resolver ele próprio o problema habitacional⁷⁴, o Estado decide pois, intervir no mercado do arrendamento para habitação e impor nesse mercado as suas regras, aquelas que, na óptica do legislador, se afiguram as mais adequadas para proteção daquele *interesse geral*. A lei do Arrendamento de 1974 entendeu protegê-lo impondo ao senhorio uma *obrigação de arrendar*, nos termos expostos, e estabelecendo um quadro de *rendas máximas* que poderiam ser convencionadas nos arrendamentos de prédios que ficassem devolutos e já tivessem sido objecto de arrendamento⁷⁵. O insucesso da experiência terá levado a legislador, em

⁷¹ Poderia acrescentar-se aqui a proteção dispensada ao *cônjuge* do arrendatário pelo art. 1682.º-B, introduzido pela Reforma de 1977, segundo o qual é necessário o consentimento do cônjuge para *dispor* do direito ao arrendamento da casa de morada da família, por qualquer dos modos previstos nas 4 alíneas do preceito.

⁷² Claro que se trata ainda, relativamente ao conjunto de soluções que vamos referir, de proteger interesse do inquilino, mas em *abstracto*: por isso dizemos que a lei pretende tutelar aqui um *interesse geral*.

⁷³ Cfr. o art. 65.º, n.º 1 CRep, segundo ao qual “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”.

⁷⁴ Parece claro, porém, que o problema da habitação não poderá ser resolvido sem investimento maciço do sector público na construção de casas de renda acessível (o qual, aliás, só se tornará possível mediante uma política firme de nacionalização ou municipalização de vastas áreas junto aos grandes centros urbanos, como o art. 65.º, n.º 4 da Constituição prevê).

⁷⁵ Nos termos do art. 15.º da Lei do Arrendamento o senhorio não podia pedir renda superior à fixada no contrato de arrendamento anterior se tal fixação fosse posterior a 31 de Dezembro de 1970; se a última fixação de renda tivesse ocorrido até esta data o senhorio podia subir a renda, mas só de acordo com os coeficientes de actualização aí fixados. Note-se que o sistema comportava a injustiça decorrente da manifesta *desigualdade* entre as rendas dos fogos arrendados anteriormente ao Decreto-lei n.º 445/74 ou que, embora arrendados posteriormente, já tinham sido objecto de arrendamento anterior, e as dos fogos colocados pela primeira vez no mercado do arrendamento para habitação (em que a renda era a que resultava do livre jogo de oferta e da procura, nos termos do art. 17.º da Lei

1981, a instituir o arrendamento em regime de renda condicionada com o mesmo objectivo de “proporcionar mais casas para arrendar” (como se diz no relatório do diploma), mas não parece que o novo regime, aliás de carácter facultativo⁷⁶, tenham despertado o interesse dos senhorios ou investidores, pois os arrendamentos continuaram a fazer-se na sua grande maioria em regime de renda livre. Falta saber se a nova orientação da “Lei das rendas” de 1985, que instituiu o princípio da actualização anual das rendas em *todos* os arrendamentos para habitação (mesmo no regime de renda livre), em correlação com a descida que tem vindo a verificar-se da taxa de juro correspondente às operações passivas, poderá determinar a prazo mais ou menos longo, apesar do aumento do preço da construção, um incentivo ao investimento privado em casas para arrendar que contribua para a solução do problema da habitação, um problema que continua a ser, como geralmente se reconhece, um dos mais graves e dolorosos da sociedade portuguesa⁷⁷.

b) No que se refere ao *arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal*, pode dizer-se, em termos gerais, que a lei pretende garantir a continuidade da exploração comercial ou industrial ou da profissão liberal exercida no prédio arrendado, facilitar a circulação da empresa (de que o direito ao arrendamento constitui, por vezes, o *elemento* mais importante) e defender a integridade do valor económico do estabelecimento ou da profissão liberal do arrendatário, valor criado por iniciativa deste⁷⁸ e que poderia consideravelmente afectado se o comércio, indústria ou profissão liberal tivesse de passar a exercer-se em local diferente. Trata-se pois, fundamentalmente, de proteger o interesse do

do Arrendamento). Uma desigualdade que aliás já existia, em face da legislação anterior, nos concelhos de Lisboa e Porto, onde o senhorio não podia pedir a avaliação fiscal do art. 1105.º para o efeito de actualização das rendas dos prédios destinados a habitação (art. 10.º da Lei preambular do Código Civil, que manteve o regime excepcional da Lei n.º 2030, de 22 de Junho 1948, quanto a esses arrendamentos).

⁷⁶ À parte os casos previstos, designadamente, no art. 7.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, em que o regime de renda condicionada é obrigatório.

⁷⁷ Com efeito, o *défice carencial* de alojamentos para habitação é muito elevado e vai aumentando sempre, pois o próprio *défice de reposição*, ou seja, o número de fogos que se torna necessário, em cada ano, para fazer face ao aumento da população, ao afluxo urbano e aos fogos que se vão inutilizando não tem sido coberto pelas novas habitações construídas no país.

⁷⁸ Ou que de todo o modo, ele *pagou* (no caso de trespasse do estabelecimento ou cessão do local para exercício da mesma profissão liberal do arrendatário).

arrendatário para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, e ainda, reflexamente, o interesse geral, dado o valor social de que as respectivas actividades se revestem. É para tutela destes interesse que a lei impõe ao senhorio, ainda aqui, a renovação obrigatório do contrato (art. 1095.º), que o arrendamento subsiste, não obstante a morte do arrendatário, se os seus sucessores o desejarem (art. 1113.º), que o arrendatário pode transferir para outrem a sua posição contratual, independentemente de autorização do senhorio, no caso de trespasse do estabelecimento ou cessão do direito ao arrendamento para exercício da mesma profissão liberal (arts. 1118.º e 1120.º), etc.⁷⁹.

c) Por último, o regime particular do *arrendamento rural e florestal* visa igualmente defender a estabilidade do arrendamento, não só no interesse do rendeiro e dos seus familiares, como na ideia de intensificar o mais possível o aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal do prédio arrendado, no interesse do país. Se não tivesse garantias de estabilidade do arrendamento, o rendeiro não seria solicitado a investir na exploração, e a sua preocupação seria, naturalmente, a de tirar da terra o máximo de rendimento no mais curto período. Por outro lado, importa também dar garantias ao rendeiro de que os valores que investir na benfeitorização do prédio lhe serão restituídos no termo do contrato. Compreende-se, assim, p. ex., que a lei imponha aqui prazos mínimos de duração do arrendamento e que, no arrendamento rural, fixe os valores máximos das rendas, que a denúncia do contrato, para o fim do prazo, só seja permitida ao senhorio nas particularidades condições dos arts. 18.º-20.º LARur, que o regime das benfeitoras efectuadas pelo rendeiro (art. 15.º) lhe seja especialmente favorável, etc.

8. Fontes. Observações à sistematização do direito do arrendamento predial do Código Civil.

O regime do arrendamento predial consta fundamentalmente, ainda hoje, do Cap. IV, referente à *locação*, do Título II do Livro II do *Código Ci-*

⁷⁹ Note-se, porém, que a proteção dos interesses aludidos no texto nunca determinou o congelamento das rendas, cuja actualização (a princípio quinquenal e, a partir de 1981, anual) a lei sempre admitiu relativamente aos arrendamentos comerciais e equiparados, como bem se compreende, pois o senhorio tem aqui possibilidade de *repercutir* o maior custo da exploração sobre o *preço* dos bens que vende ou produz ou dos serviços que presta.

vil (arts. 1022.º-1120.º). Há porém a notar que o *art. 1029.º* tem agora um n.º 3, que lhe foi acrescentado pelo Decreto-lei n.º 67/75, de 19 de Fevereiro, o *art. 1041.º* tem a redacção que lhe deu o Decreto-lei n.º 293/77, de 20 de Julho, o *art. 1051.º* foi modificado, sucessivamente, pelo Decreto-lei n.º 67/75, de 19 de Fevereiro, pela Reforma de 1977, pelo Decreto-lei n.º 328/81, de 4 de Dezembro, e pela Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, os *arts. 1052.º e 1083.º* têm a redacção que lhes deram, respectivamente a Reforma de 1977 e a “Lei das Rendas” de 1985, a qual deu ainda ao *art. 1106.º* a sua actual redacção, e, finalmente, o texto do *art. 1111.º*, em que já tinham sido introduzidas modificações, sucessivamente, pelos Decretos-Leis n.ºs 293/77 e 328/81, tem presentemente a redacção que lhe deu o *art. 40.º* da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro.

Quanto à legislação anterior ao Código Civil e que este manteve em vigor, importa referir nomeadamente o *Regulamento geral das edificações urbanas* (Decreto-lei 38 382, de 7 de Agosto de 1951) e a *Lei n.º 2088, de 3 de Junho de 1957* (alterada pelos arts. 42.º e 43.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro), relativa à denúncia do contrato de arrendamento para aumento do número de locais arrendáveis, nos termos dos arts. 1096.º, n.º 1, al. b) e 1100.º CC.

Da nova legislação locativa, posterior a 25 de Abril de 1974, destacam-se como mais importantes: o *Decreto-lei n.º 445/74, de 12 de Setembro*, que, entre outras medidas referentes ao arrendamento para habitação, estendia a todo o país a proibição de o senhorio pedir a avaliação fiscal do prédio para efeitos de actualização da renda, fixava as rendas máximas dos fogos que, já tendo sido objecto de arrendamento, eram arrendados outra vez, impunha ao senhorio uma obrigação de arrendar, nos termos que já referimos, e instituiu um sistema de controle do mercado do arrendamento para habitação pelas câmaras municipais⁸⁰; o *Decreto-lei n.º 67/75, de 19 de Fevereiro*, que deu nova redacção aos arts. 1029.º e 1051.º CC, regulando em termos diversos, mesmo quanto aos arrendamentos de pretérito, os arrendamentos comerciais ou industriais não reduzidos a escritura pública e certas causas de caducidade do contrato de arrendamento; o *Decreto-lei n.º 293/77, de 20 de Julho*, que alterou a redacção de alguns preceitos do Cód. Civ. e procurou tutelar o

⁸⁰ Conforme dissemos, o Decreto-lei n.º 445/74, de 12 de Setembro, deixou de vigorar no território continental da República por força do art. 16.º do Decreto-lei n.º 148/81, de 4 de Junho, mas parece ter ainda aplicação à Região Autónoma da Madeira (*supra*, nota (54)).

interesse do inquilino nas acções de despejo, admitindo, nomeadamente, o diferimento da desocupação do prédio e a declaração de caducidade do direito à resolução do contrato em determinados casos⁸¹; o *Decreto-lei n.º 294/77, de 20 de Julho*, que revogou a “Lei da Ocupações” anterior (Decreto-lei n.º 198 - A/75, de 14 de Abril) e veio permitir em termos diversos a regularização das ocupações de fogos devolutos levadas a efeito até 14 de Abril de 1975; a *Lei n.º 63/77, de 25 de Agosto*, que atribuiu ao inquilino, nos arrendamentos para habitação, direito de preferência na compra e venda ou dação em cumprimento do prédio arrendado; a *Lei n.º 55/79, de 15 de Setembro* (alterada pelo art. 41.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro), que modificou vários aspectos o regime da denúncia do arrendamento urbano pelo senhorio; a *Lei n.º 35/81, de 27 de Agosto*, que impõe o litisconsórcio necessário passivo nas acções, como a de desejo, que possam implicar a perda de direitos que só por ambos os cônjuges ou com o consentimento de ambos podem ser alienados; o *Decreto-lei n.º 329/81, de 4 de Dezembro*, que, em vista de correcto ordenamento urbano, instituiu mecanismos de controle da celebração de contratos de arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal; o *Decreto-lei n.º 330/81, de 4 de Dezembro*, o *Decreto-lei n.º 189/82, de 17 de Maio*, e o *Decreto-lei n.º 392/82, de 18 de Setembro*, todos referentes à actualização das rendas nos contratos de arrendamento para fins não habitacionais e que foram repriminados pela declaração de inconstitucionalidade do Decreto-lei n.º 436/83, de 19 de Dezembro, constante do Ac. do Trib. Constitucional n.º 77/88, publ. no DR, I série, de 28 de Abril de 1988; a *Lei n.º 2/82, de 15 de Janeiro*, respeitante aos contratos de arrendamento a “repúblicas” e “solares” de estudantes de Coimbra e cuja disciplina foi estendida a todo o país pela *Lei n.º 12/85, de 20 de Junho*; O *Decreto Regional n.º 24/82/A, da Ass. Reg. dos Açores, publ. no DR, I série, de 3 de Setembro de 1982*, que contém o regime do arrendamento para habitação da Região Autónoma dos Açores e substituiu o Decr. Reg. n.º 8/81/A, também da Ass. Reg. dos Açores, publ. no DR, I série, de 27 de Junho de 1981 e referente à mesma matéria; o *Decreto-lei n.º 436/83, de 19 de Dezembro, arts. 6.º e 7.º, n.ºs 1 e 2*, preceitos que não foram

⁸¹ Note-se que o Decreto-lei n.º 293/77 revogou o Decreto-lei n.º 155/75, de 25 de Março, que suspendera as acções e execuções de despejo propostas com os fundamentos das als. a) e b) no n.º 1 do art. 1096.º do Cód. Civ., e bem assim o Decreto-lei n.º 583/76, de 22 de Julho, que levantara em determinadas hipóteses a suspensão das acções e execuções propostas com o fundamento da al. a) do n.º 1 do art. 1096.º.

atingidos pela declaração de inconstitucionalidade constante do Ac. do Trib. Constitucional n.º 77/88; a *Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro*, que alterou o regime do arrendamento para habitação em numerosos aspectos, instituindo, designadamente, os princípios da actualização anual das rendas e da “correção extraordinária” das rendas antigas⁸²; o *Decreto Regulamentar n.º 1/86, de 2 de Janeiro*, que modificou o preceituado no Decreto n.º 37.021, de 21 de Agosto de 1948, relativamente à composição e ao funcionamento das comissões de avaliação; o *Decreto-lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro*, que regulamenta a forma do contrato de arrendamento para habitação e estabelece novo regime dos arrendamentos em regime de renda condicionada; o *Decreto-lei n.º 68/86, de 27 de Março*, que contém a regulamentação básica do subsídio de renda; o *Decreto-lei n.º 74/86, de 23 de Abril*, que deu nova redacção ao art. 44.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro; o *Decreto legislativo regional n.º 26/86/A da Ass. Reg. dos Açores, publ. no DR, I série, de 25 de Novembro de 1986*, relativo à actualização das rendas de prédios urbanos destinados a fins não habitacionais; o *Decreto regulamentar n.º 28/87, de 24 de Abril*, relativo à composição da comissão que procede à avaliação prevista no art. 15.º do Decr. n.º 37.021, de 21 de Agosto de 1948; a *Portaria n.º 839/87, de 26 de Outubro*, que estabelece os valores máximos das rendas, nos anos de 1988 e 1989, nos contratos de arrendamento rural; o *Decreto-lei n.º 9/88, de 15 de Janeiro*, que deu nova redacção ao n.º 2 do art. 3.º do Decreto-lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro; o *Decreto legislativo regional n.º 16/88/A da Ass. Reg. dos Açores, publ. no DR, I série, de 11 de Abril de 1988*, que estabelece o regime do arrendamento rural na Região Autónoma dos Açores; o *Decreto-lei n.º 385/88, de 25 de Outubro*, que contém a nova disciplina do arrendamento rural; a *Portaria n.º 715/88, de 28 de Outubro*, que estabelece o coeficiente de actualização das rendas livres e das rendas condicionadas, nos contratos de arrendamento para habitação, para vigorar durante o ano de 1989; a *Portaria n.º 716/88, de 28 de Outubro*, que fixa os factores de correção extraordinária das rendas ha-

⁸² Note-se que o Decreto-lei n.º 387/79, de 19 de Setembro, que estabelecia determinados critérios de actualização periódica das rendas no arrendamento urbano, não chegou a ter aplicação efetiva, pois, tendo sido requerida a sua sujeição e ratificação, a Assembleia da República recusou a ratificação do diploma (Resolução n.º 82/80, aprovada em 26 de Fevereiro de 1980 e publicada no Diário da República de 10 de Março seguinte). O Decreto-lei n.º 387/79 tinha sido regulamentado pela Portaria n.º 676/79, de 13 de Dezembro, no respeitante às características da construção a mencionar nas licenças de utilização concedidas pelas câmaras municipais.

bitacionais em vigor durante o ano de 1989; a *Portaria n.º 725/88, de 31 de Outubro*, que estabelece os valores unitários por metro quadrado do preço da construção e das obras de beneficiação ou reparação a vigorar durante o ano de 1989, para o efeito do art. 7.º do Decreto-lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro; a *Portaria n.º 725 - A/88, de 31 de Outubro*, que fica o coeficiente de actualização das rendas nos contratos de arrendamentos para comércio, indústria e exercício de profissão liberal, para vigorar no ano de 1989; e, por último, o *Decreto-lei n.º 394/88, de 8 de Novembro*, que estabelece o regime geral do arrendamento florestal.

Dado o modo como a matéria do arrendamento predial está regulada no Código, é talvez útil advertir que essa matéria, deixando agora de parte o arrendamento rural e florestal, está aí repartida em *três corpos de normas*: o das disposições gerais da locação (arts. 1022.º-1063.º), o das disposições gerais do arrendamento urbano e rústico não rural nem florestal (arts. 1083.º-1106.º), e, finalmente, o das disposições especiais do arrendamento para habitação (arts. 1107.º-1111.º), comércio ou indústria (arts. 1112.º-1118.º) ou exercício de profissão liberal (arts. 1119.º-1120.º). E, havendo uma relação de *especialidade* entre as normas do segundo e terceiro corpos e as do corpo anterior, *a lei especial afasta a lei geral onde for incompatível com ela*, de modo que as disposições gerais da locação só se aplicam ao arrendamento enquanto não forem contrariadas pelas disposições gerais do arrendamento urbano e rústico não rural nem florestal, assim como estas normas só se aplicam ao arrendamento para habitação, comércio e indústria ou exercício de profissão liberal na medida em que não haja normas que as contrariem nas disposições especiais relativas a cada uma destas modalidades de arrendamento. Em matérias reguladas, ao mesmo tempo, nas disposições gerais da locação e nas referentes ao arrendamento urbano e rústico não rural nem florestal, ou nestas últimas e nas disposições especiais do arrendamento para habitação, comércio ou indústria ou exercício de profissão liberal, a aplicação do primeiro corpo de normas deve pois fazer-se com cuidado, tornando-se necessário verificar se essa aplicação não é excluída pelas normas do segundo corpo. Assim p. ex., o art. 1093.º, como norma especial, prevalece sobre a norma geral do art. 1047.º, assim como os arts. 1108.º, n.º 1 e 1109.º, n.º 1, al. b) prevalecem sobre o princípio do art. 1093.º, n.º 1, al. b); os arts. 1095.º e 1096.º prevalecem sobre o art. 1051.º, n.º 1, al. a) e os arts. 1111.º e 1113.º sobre o art. 1051.º, n.º 1, al. d); etc.

9. Bibliografia.

A bibliografia portuguesa sobre o arrendamento predial é bastante extensa, quer a anterior ao Código de 1966 quer a posterior⁸³. Limitamo-nos aqui a fazer a breve selecção da bibliografia *geral*, pois a especial será referida a propósito de cada assunto, nos lugares respectivos.

Da bibliografia anterior ao Código mas que ainda reveste de interesse, destacam-se: L. PINTO LOUREIRO, *Tratado da locação*, 3 vols., 1046-47, GALVÃO TELLES, *Arrendamento* (lições coligidas por G. Domingues e M. Ribeiro), 1945-46 e PINTO DE MESQUITA-POLÓNIO DE SAMPAIO, *Legislação sobre arrendamentos*, 1962.

Quanto à bibliografia posterior ao Código de 1966, vejam-se sobretudo: ISIDRO MATOS, *Arrendamento e aluguer* (1968), JOÃO DE MATOS, *Manual de arrendamento e do aluguer*, 2 vols. (1968), PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil anotado*, vol. II, 3^a ed. (1986), PAIS DE SOUSA, *Extinção do arrendamento urbano*, 2^a ed. (1985), RODRIGUES BASTOS, *Dos contratos em especial segundo o Código Civil de 1966*, vol. II (1974), VIEIRA MILLER, *Arrendamento urbano*, (1967), PINTO FURTADO, *Curso de direito dos arrendamentos vinculísticos*, 2^a ed. (1988), M. JANUÁRIO GOMES, *Constituição da relação de arrendamento urbano* (1980) e *Arrendamentos comerciais* (1986), MÁRIO FROTA, *Arrendamento urbano comentado e anotado* (1987), ABÍLIO NETO, *Leis do inquilinato*, 6^a ed. (1988), L. P. MOITINHO DE ALMEIDA, *Inquilinato urbano post 25 de Abril* (1980) e o estudo de J. G. SÁ CARNEIRO, *Breves reflexões sobre a nova legislação locativa*, publicado na *Rev. dos Tribunais*, n.ºs 1905 (Novembro de 1975) e segs.

10. Plano geral do curso.

Dividiremos a matéria em duas partes, correspondentes à distinção que o Código faz no regime do arrendamento: na 1^a parte estudaremos o *arrendamento urbano e rústico não rural nem florestal* e na 2^a o *arrendamento*

⁸³ Embora só pretendamos dar notícia da bibliografia nacional, permitimo-nos chamar a atenção para a obra fundamental de MIRABELLI, *La locazione* (vol. 7, tomo IV, do “*Trattato di Diritto Civile Italiano*”, dirigido por Filippo Vassalli, 1972), a que recorreremos frequentemente.

mento rural e arrendamento florestal.

Por sua vez, a exposição relativa ao *arrendamento urbano e rústico não rural nem florestal* será dividida em 4 capítulos, conforme este esquema:

O 1.º capítulo versará o *contrato de arrendamento* como fonte da relação locativa.

No 2.º capítulo estudaremos o *conteúdo* desta redacção, ou seja, as *prestações* – do senhorio e do arrendatário – que são objecto do contrato.

As *modificações*, objectivas e subjectivas, que a relação locativa pode experimentar serão expostas no 3.º capítulo.

Finalmente, no 4.º capítulo veremos os modos por que a relação de arrendamento pode *extinguir-se*.

Na 2ª parte do curso estudaremos o *arrendamento rural e o arrendamento florestal* utilizando ainda o esquema anterior mas desenvolvendo-o mais sumariamente.

Parte I

ARRENDAMENTO URBANO E
ARRENDAMENTO RÚSTICO NÃO
RURAL NEM FLORESTAL

Capítulo I CONSTITUIÇÃO DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Secção I PRELIMINARES

11. O contrato de arrendamento como fonte de relação de arrendamento.

Como vimos atrás, o Código parece considerar o *contrato* de arrendamento como única fonte de relação arrendatícia, a qual, não poderia resultar, portanto, de testamento ou de usucapião. Sobre a questão de saber se o arrendatário pode adquirir por usucapião o direito ao arrendamento, cfr. MOTA PINTO, *Direitos reais*, pp. 157-166, que se inclina para a solução afirmativa. Mas a questão perdeu grande parte do seu interesse em face da nova legislação, na qual, mesmo que o arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal não seja reduzido a escritura pública ou arrendamento para habitação não conste de documento escrito, o arrendatário pode fazer a aprova do contrato por qualquer meio (art. 1029.º, n.º 3 CC, na redacção do Decreto-lei n.º 67/75, de 19 de Fevereiro, e art. 1.º, n.º 3 do Decreto-lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro).

12. Formação do contrato de arrendamento. Contrato-promessa de arrendamento.

M. GOMES, 230/234; P. FURTADO, 172/182.

I. Quanto à *formação* do contrato, valem em princípio as regras gerais (arts. 224.º e segs.).

Há a registar, porém, o modo *anómalo* como pode formar-se o contrato de arrendamento para habitação em face a nova legislação locativa.

Não importa agora tanto a doutrina do art. 5.º da Lei do Arrendamento de 1974, que deixou de vigorar no território do Continente por força do art. 16.º do Decreto-lei n.º 148/81, de 4 de Junho. Conforme vimos já, o Decreto-lei n.º 445/74 impunha a *obrigação* de dar de arrendamento os fogos referidos no n.º 1 do art. 5.º do diploma. Dentro do prazo aí fixado ou da sua prorrogação, o senhorio escolhia livremente⁸⁴ a pessoa do arrendatário (art. 23.º, n.º 1); decorrido esse prazo, e tratando-se de fogos que já tivessem sido arrendados, o senhorio era obrigado, sob a cominação de sanções penais, a arrendar o fogo a pessoa que tivesse apresentado a sua pretensão à casa, nos termos do art. 23.º, n.º 2.

Mais que a solução referida, importa, porém, ter em conta o art. 28.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, o qual, no caso de caducidade do contrato de arrendamento para habitação por morte do arrendatário, confere a determinadas pessoas “direito a novo arrendamento”, podendo, assim, constituir-se a relação locativa mesmo sem o consentimento do senhorio, em termos que havemos de definir oportunamente⁸⁵.

Por outro lado, já vimos também como o tribunal pode *fixar* o contrato de arrendamento independentemente da vontade do senhorio nas hipóteses previstas nos arts. 1793.º CC e 7.º da “Lei das Ocupações”

II. O contrato de arrendamento pode ser precedido do respectivo *contrato-promessa*, a que se aplicam as regras gerais os arts. 410.º e segs. Não se suscitaram aqui grandes dúvidas.

⁸⁴ Parece, todavia, que o senhorio só podia arrendar para *habitação* os fogos mencionados no art. 5.º, devendo, pois, o art. 23.º, n.º 1 ser entendido nesses termos. O sentido do advérbio “livremente”, no art. 23.º, n.º 1, era apenas o de que o senhorio, dentro do prazo aí fixado, *não tinha de escolher o arrendatário dentre os interessados que tivessem apresentado na Câmara a sua pretensão à casa, nos termos do artigo anterior*. Embora a questão fosse duvidosa (em sentido contrário, A. NETO, pp. 22-23), cremos que era aquela mais *leal* interpretação da lei. Se esta *obrigava* o senhorio a arrendar os fogos do art. 5.º da Lei do Arrendamento para resolver, por essa forma, as carências habitacionais existentes, mal se estendia que o senhorio pudesse *cumprir* tal obrigação arrendando o fogo, p. ex., para escritório ou consultório. A *obrigação* não era, pois, só a de arrendar, mas, considerada a razão da lei, a de *arrendar para habitação*. De resto, só assim tinha sentido a *distinção*, que o art. 5.º estabelecia nos n.ºs 1 e 4, entre os fogos referidos no preceito e os demais. *Os fogos destinados a habitação no último arrendamento ou que, não tendo sido nunca arrendados, se destinassem a esse fim nos termos do respectivo projecto ou da licença camarária* (n.º 1), constituíam, exceptuados os que o n.º 4 enumerava, a fracção do parque imobiliário reservada a arrendamento para habitação, e não se entendia que a lei obrigasse a arrendar esses fogos, e apenas esses, se, afinal, o fim do arrendamento lhe fosse indiferente.

⁸⁵ Cfr. *infra*, n.º 74.

Assim, quanto à *forma*, parece que o contrato-promessa de arrendamento deve constar de documento assinado pelos promitentes, sob pena de nulidade; esta nulidade, porém, só poderá ser invocada pelo promitente-arrendatário, que, não querendo invocá-la, pode fazer valer o contrato e tem a possibilidade de o provar por qualquer meio. São as soluções que resultam, segundo cremos, da conjugação do art. 410.º com os arts. 1029.º, n.º 3 CC e 1.º, n.ºs 2 e 3 do Decreto-lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro.

Também não levanta dificuldades a possibilidade de *execução específica*, nos termos gerais, das obrigações decorrentes do contrato-promessa de arrendamento. A circunstância de o direito ao arrendamento ser constituído, por vezes, *intuitu personae* não bastará para excluir aquela possibilidade, a que não parece opor-se “a *natureza* da obrigação assumida” (art. 830.º, n.º 1, *in fine*). Se algum dos contraentes não cumprir a promessa, pode pois o outro, na falta de convenção em contrário, obter *sentença* – a sentença proferida na acção destinada a obter o seu cumprimento - que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso. E se o promitente-senhorio não cumpre a promessa e arrenda o prédio a outra pessoa? Não tendo a promessa eficácia real nem podendo ser-lhe atribuída essa eficácia⁸⁶, o promitente-arrendatário só poderá pedir uma indemnização dos danos causados, segundo as regras gerais⁸⁷.

A questão da *hereditabilidade* dos direitos e obrigações resultantes do contrato-promessa já se afigura mais duvidosa. Esses direitos e obrigações transmitir-se-ão à sua morte, por serem havidos como “exclusivamente pessoais” nos termos do art. 412.º, n.º 1? Convém distinguir as duas situações possíveis, considerando que, se a pessoa do locatário interessa ao locador, já a pessoa deste é fundamentalmente indiferente àquele.

Suponhamos, em primeiro lugar, que morre o promitente-senhorio. Cremos que a obrigação de dar de arrendamento ao promitente-arrendatário se transmite aos herdeiros do promitente falecido. Assim o exige

⁸⁶ A solução não era muito líquida em face da redacção do art. 413.º CC anterior ao Decreto-lei n.º 379/86, de 11 de Novembro (na falta de um conceito legal de “oneração”, poderia sustentar-se que o arrendamento fosse um acto de “oneração” para este efeito); mas não parece oferecer dúvidas em face da nova redacção do preceito, que só permite às partes atribuir eficácia real “à promessa de transmissão ou constituição de direitos reais sobre bens imóveis, ou móveis sujeitos a registo”.

⁸⁷ Se os contraentes pudessem dar à promessa eficácia real o promitente-arrendatário poderia opor o seu direito ao segundo arrendatário cujo direito se não achasse registado anteriormente, pedindo, ao mesmo tempo, a declaração de *nulidade* do segundo arrendamento por o senhorio carecer de *legitimidade* para o realizar (cfr. arts. 892.º e 939.º).

a proteção do interesse do promitente-arrendatário, que celebrou o contrato-promessa. Nem parece atendível o eventual interesse contrário dos herdeiros do prominente-senhorio, que, aliás, se tiverem necessidade da casa para sua habitação, poderão exercer a faculdade do art. 1096.º, n.º 1, al. a), verificado o condicionalismo aí previsto. Por outro lado, é claro que o prominente-arrendatário continua obrigado a tomar de arrendamento aos herdeiros do prominente-senhorio.

E se morre o prominente-arrendatário? O prominente-senhorio estará obrigado a dar de arrendamento aos herdeiros do prominente falecido? Tratando-se de arrendamento para habitação, a solução negativa parece a mais razoável. Nem pode pensar-se em que o senhorio fique obrigado a dar de arrendamento aos familiares referidos no art. 1111.º, se os houver, por analogia com o estatuído neste preceito. A analogia não seria rigorosa, pois visa-se aí proteger a estabilidade de uma *habitação familiar* que neste caso não se constituiu. Pelo contrário, se o arrendamento for para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal cremos que o herdeiro do prominente-arrendatário poderá exigir ao prominente-senhorio a outorga do contrato de arrendamento. É o que parece concluir-se da doutrina do art. 1113.º, o qual, tratando-se de arrendamento comercial ou equiparado, consagra um princípio amplo de transmissão *mortis causa* do direito ao arrendamento aos “sucessores” do arrendatário, conferindo assim a esse direito, neste aspecto, carácter fundamentalmente “patrimonial”. Quanto à questão de saber se a obrigação de tomar de arrendamento ao prominente-senhorio se transmite aos herdeiros do prominente-arrendatário, inclinamo-nos hoje para a solução negativa, trate-se de arrendamento para habitação ou de arrendamento comercial ou equiparado. Note-se que, neste último caso, a solução pode ainda fundar-se no art. 1113.º que, tratando-se de arrendamento “definitivo”, permite aos sucessores do arrendatário “renunciar à transmissão” nos termos aí previstos.

Secção II

REQUISITOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Subsecção I

REQUISITOS DE FUNDO

§1.º

CONSENTIMENTO

13. Princípios gerais.

O arrendamento exige o *consentimento* dos contraentes, como contrato que é. A vontade de *dar* e a de *tomar* de arrendamento devem ser manifestadas, respectivamente pelo senhorio e pelo arrendatário ou pelos seus representantes, voluntários ou legais. E o consentimento de cada um deve ser *perfeito e livre*. As regras gerais dos negócios jurídicos sobre falta e vícios da vontade (arts. 240.º-257.º) encontram aqui plena aplicação.

14. Condição e termo.

G. TELLES, 99-106; I. MATOS, 138-139; M. GOMES, 261-267.

I. A aponibilidade de uma *condição* – suspensiva ou resolutiva⁸⁸ – ao contrato de arrendamento resulta com clareza do art. 1051.º, al. c) CC⁸⁹. Se a solução não suscita dificuldades quanto à condição *suspensi-*

⁸⁸ Distinta da *condição resolutiva*, a que se refere o art. 270.º, em que o preenchimento da condição opera *ipso iure* a única resolução do contrato independentemente de qualquer declaração de vontade tendente a esse resultado, é a *cláusula resolutiva* prevista no art. 436.º, n.º 1, em que se atribui a uma das partes o direito de resolver o contrato, *ad nutum* ou em determinadas condições.

⁸⁹ Embora se trate de uma disposição geral da locação, o art. 1053.º mostra que o preceito também se aplica ao arrendamento.

va, o arrendamento sob a condição *resolutiva* já parece contrário à regra fundamental de que o contrato de arrendamento, findo o prazo estipulado, se renova por períodos sucessivos enquanto o arrendatário não o denunciar (arts. 1054.º e 1095.º). Em face desta regra fundamental, tem de entender-se que o art. 1051.º, al. b) apenas enuncia um *princípio geral*, a que têm de introduzir-se fortíssimas limitações. Está fora de causa, com é óbvio, a plena validade e eficácia de uma *condição potestativa da parte do inquilino*, mas a aponibilidade de todas as demais condições suscita as maiores reservas. O ponto nem oferece dúvida quanto à *condição potestativa da parte do senhorio* (p. ex., convencionam-se que o arrendamento se resolve se o senhorio quiser, se pretender fazer obras no prédio ou fixar aí a sua residência); cremos, porém, que, mesmo no caso de *condição casual*, em que o evento condicionante não depende da vontade do senhorio mas de um facto natural ou de acto de terceiro, um arrendamento sob a condição resolutiva se harmonizaria mal com o princípio de que o contrato de arrendamento se *renova* obrigatoriamente no termo do prazo estipulado ou de cada uma das respectivas prorrogações. A oposição de uma condição resolutiva só será assim possível nos arrendamentos que não estão sujeitos ao princípio da renovação obrigatória, ou seja, nos arrendamentos a que se refere o n.º 2 do art. 1083.º CC; exceptuadas estas hipóteses, a subordinação do arrendamento a condição resolutiva (trate-se de condição potestativa da parte do senhorio ou de simples condição casual), não sendo propriamente nula, não dará ao senhorio a faculdade de pedir a declaração de caducidade do contrato, com fundamento no art. 1051.º, n.º 1, al. b) CC, no caso de o evento condicionante se verificar⁹⁰.

II. O arrendamento também pode ser celebrado a *termo*, suspensivo ou resolutivo. A estipulação de um termo inicial ou suspensivo não levanta dificuldades. Quanto ao termo final ou *resolutivo*, ele é mesmo, como vimos, elemento essencial do contrato de arrendamento: o gozo da coisa deve ser “temporário”, como diz o art. 1022.º. A fixação desse termo tem todavia pouco interesse na generalidade dos contratos de arrendamento, em face do princípio de que o contrato, corrido o prazo estipula-

⁹⁰ Note-se que a verificação da condição resolutiva, quando admitida, não opera retroactivamente, pelo que a resolução não abrange as prestações já efectuadas (arts. 277.º, n.º 1, e 434.º, n.º 2).

do, se *renova* por períodos sucessivos⁹¹ enquanto o arrendatário não o denunciar (arts. 1054.º e 1095.º). Há a referir, porém, os “arrendamentos de prédios do Estado”, os “arrendamentos para habitação, por curtos períodos, em praias, termas ou outros lugares de vilegiatura, ou para outros fins especiais transitórios”, e “o arrendamento de casa habitada pelo senhorio por período correspondente à ausência temporária deste e os subarrendamentos totais feitos por período correspondente à ausência temporária do arrendatário, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 1093.º e com a autorização escrita do senhorio”, previstos, respectivamente, nas als. a), b) e c) do n.º 2 art. 1083.º⁹². A fixação de termo final tem plena relevância nestes casos, a que não se aplica a doutrina do art. 1095.º (art. 1083.º, n.º 3)⁹³.

15. O consentimento do senhorio na nova legislação locativa.

Já vimos como a nova legislação locativa *desvalorizou* o consentimento do senhorio, obrigando-a a arrendar em certos casos e admitindo, até, nas hipóteses previstas nos arts. 1793.º CC e 7.º da “Lei das Ocupações”, que o tribunal *fixe* o contrato de arrendamento independentemente da sua vontade. As respectivas soluções legais foram mencionadas atrás, nos n.ºs 7 e 12.

⁹¹ O prazo da renovação é igual ao do contrato, mas é apenas de *um ano* se o prazo do contrato for mais longo (art. 1054.º, n.º 2).

⁹² Sobre os arrendamentos a que se refere o n.º 2 do art. 1083.º CC, cfr. P. FURTADO, pp. 121 ss.

⁹³ Caso diferente dos previstos no art. 1083.º, n.º 2 é o dos arrendamentos “temporários” admitidos a título transitório no art. 31.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, que podem ser denunciados pelo senhorio independentemente do condicionalismo das als. a) e b) do n.º 1 do art. 1096.º CC. Cfr. a este propósito M. FROTA, pp. 479-482.

§ 2.º

CAPACIDADE E LEGITIMIDADE

16. Princípios gerais.

As noções de capacidade e legitimidade já nos são conhecidas da cadeira de Teoria Geral do Direito Civil. Enquanto a incapacidade depende duma *qualidade* do sujeito e se destina a proteger o próprio incapaz, em razão de uma sua *capitis deminutio* natural, a legitimidade resulta de uma *posição* do sujeito, ou seja, de uma sua relação com os bens ou interesses que *concretamente* o respectivo negócio jurídico pretende regulamentar. O enunciado precedente inspira-se no ensino de MANUEL DE ANDRADE, *Teoria geral da relação jurídica*, II, pp. 118-120, onde pode recordar-se a distinção. É também útil a consulta de GALVÃO TELLES, *Manual dos contratos em geral*, pp. 286-295, e MOTA PINTO, *Teoria geral do direito civil*, pp. 327-328.

17. Incapacidades negociais.

Quem não tem *capacidade de exercício de direitos* – ou, usando expressão menos corrente mas mais rigorosa, *capacidade de agir* – não pode arrendar, no duplo sentido da palavra: não pode *dar* nem *tomar* bens de arrendamento⁹⁴.

Como sabemos, são incapazes de exercício de direitos os *menores*, os *interditos* (por anomalia psíquica, surdez-mudez ou cegueira) e os *inabilitados* (por anomalia psíquica, surdez-mudez ou cegueira que, em-

⁹⁴ Cfr., porém, a Lei n.º 2/82, de 15 de Janeiro (na redacção que lhe deu a Lei n.º 12/85, de 20 de Junho), a qual, considerando associações sem personalidades jurídica (cfr. arts. 195.º e segs.) “as repúblicas e os solares de estudantes do ensino superior constituídos de harmonia com a praxe académica ou usos e costumes universitários”, determina, porém, em derrogação ao princípio enunciado no texto, que se consideram realizados *em nome das repúblicas ou dos solares, ou para eles transmitidos*, os contratos de arrendamento respeitantes a casas em que tais associações se encontrem instaladas (art. 2.º). Note-se que os arrendamentos a repúblicas estão sujeitos ao regime de actualização anual de renda nos termos prescritos para os arrendamentos em regime de “renda condicionada” (art. 3.º).

bora de carácter permanente, não seja de tal modo grave que justifique a interdição, ou ainda por habitual prodigalidade ou abuso de bebidas alcoólicas ou de estupefacientes).

Os menores, interditos e inabilitados não podem, pois, como incapazes de agir que são, *dar* ou *tomar* bens de arrendamento nos limites da sua incapacidade⁹⁵.

18. Legitimidade para dar de arrendamento.

G. TELLES 115-143; I. MATOS, 36-40; J. MATOS, I, 66-174; P. LIMA-A VARELA, anot. art. 1024.º; R. MILLER, anot. art. 1024.º; M. GOMES, 273-324.

Como o arrendamento constitui, para o locador, *acto de administração ordinária* (art. 1024.º, n.º 1)⁹⁶, tem legitimidade para dar de arrendamento um prédio *quem tiver a administração dele*. É o princípio geral.

Claro que quem dá de arrendamento, normalmente, não tem apenas a *administração*, mas também o *gozo* do prédio arrendado, de que é proprietário (art. 1305.º), fiduciário (art. 2290.º, n.º 1), usufrutuário (art. 1446.º), etc.⁹⁷. Basta, porém, que a *administração* lhe pertença. E é suficiente que tenha poderes de administração *ordinária*, não se tornando necessário que os seus poderes de administração sejam mais extensos.

Podem, assim, dar de arrendamento: o mandatário⁹⁸, o curador pro-

⁹⁵ Devem aqui ter-se presentes as limitações à capacidade dos *menores*, expressas no art. 127.º. Por outro lado, e quanto aos *inabilitados*, há que ver se o arrendamento está sujeito a autorização do curador, em face dos termos da sentença de inabilitação (art.- 153.º, n.º 1).

⁹⁶ Excepto quando for celebrado por *prazo superior a 6 anos*, o que normalmente não acontece. Note-se que a distinção aqui estabelecida entre os arrendamentos por *prazo igual ou inferior a 6 anos* e os feitos por *prazo superior* (distinção que revela ainda, p. ex., para os efeitos dos arts. 1889.º, n.º 1, al. m) CC e 2.º, n.º 1, al. m) do Cód. Reg. Predial) é muito discutível de *iure condendo*. Como o senhorio só pode denunciar o contrato, para o fim do prazo, nos casos excepcionais das als. a) e b) no n.º 1 do art. 1096.º, o prédio arrendado por 1 ano fica *tão gravado*, praticamente, como o arrendado por mais de 6.

⁹⁷ O arrendatário, a quem é “proporcionado o gozo” da coisa (art. 1022.º) e que tem sobre ela, como vimos um *direito pessoal de gozo*, também tem legitimidade para arrendar (*subarrendar*); a lei exige, porém, que o senhorio *autorize* a sublocação e esta lhe seja *comunicada* para que a sublocação seja *eficaz* em relação a ele. O subarrendamento ilícito ou ineficaz em relação ao senhorio é fundamento de *resolução* do contrato: art. 1093.º, n.º 1, al. f).

⁹⁸ Quer o mandato seja *especial* para a celebração do arrendamento, quer se trate de mandato *geral*, o qual, aliás, só compreende os actos de administração ordinária (art.

visório (arts. 94.º e 1159.º, n.º 1) e os curadores definitivos dos bens do ausente (arts. 110.º e 111.º), os pais (arts. 1878.º, n.º 1 e 1902.º)⁹⁹, o tutor (art. 1935.º) e o administrador dos bens do menor (art. 1971.º), o tutor do interdito (art. 1935.º) e o curador do inabilitado (art. 154.º), o cabeça-de-casal (art. 2087.º, n.º 1), o curador da herança jacente (art. 2048.º, n.º 2), o administrador da massa falida (Cód. Proc. Civ., art. 1211.º) o depositário judicial de bens penhorados (Cód. Proc. Civ., art. 843.º, n.º 1) ou de prédio consignado em depósito (Cód. Proc. Civ., art. 1024.º, n.º 2), etc.

O princípio comporta, porém, as exceções previstas nos arts. 1024.º, n.º 2 e 1682.º-A. O arrendamento de prédio indiviso feito pelo consorte ou consortes administradores¹⁰⁰ só se considera válido¹⁰¹ quando os restantes comproprietários manifestam o seu assentimento¹⁰², antes ou depois do contrato¹⁰³. Por outro lado, e embora a administração do prédio próprio ou comum pertença exclusivamente a um dos cônjuges, o arrendamento do prédio carece do consentimento de ambos, salvo se entre eles vigorar o

1159.º, n.º 1). Note-se que a procuração com poderes gerais de administração ou para arrendamento que tenha de ser reduzida a escritura pública (cfr. art. 1029.º) deve ser conferida por instrumento público ou documento escrito e assinado pelo representado, com reconhecimento presencial da letra e assinatura (art. 127.º, n.º 2 do Cód. do Notariado).

⁹⁹ Relativamente aos bens do menor de que os pais não têm a administração (art. 1888.º) deve ser instituído o regime de administração de bens do menor previsto nos arts. 1867.º e segs. (art. 1922.º, al. a)), sendo pois o *administrador* que tem legitimidade para dar bens de arrendamento. Note-se ainda que, tratando-se aqui de acto de “particular importância”, deve considerar-se necessária a intervenção de ambos os pais (art. 1902.º, n.º 1); além disso, se o prazo do arrendamento exceder 6 anos, os pais não podem dar de arrendamento bens do menor sem autorização do tribunal: art. 1889.º, n.º 1, al. m). A autorização deve ser pedida ao tribunal de família ou, fora de Lisboa e Porto, ao tribunal de comarca (arts. 61.º, n.º 1, al. g) da Lei n.º 38/87, de 23 de Dezembro, e 146.º, al. g) da Org. Tut. de Menores – Decreto-lei n.º 314/78, de 27 de Outubro).

¹⁰⁰ Sobre a *administração* de coisa comum rege o art. 1407.º, que remeta para o preceituado, quanto ao contrato de sociedade, no art. 985.º.

¹⁰¹ Parece, pois, que o arrendamento celebrado por um dos comproprietários sem o assentimento dos outros é *nulo*, e não apenas *ineficaz* em relação a eles. Neste sentido, e para a justificação da solução, P. LIMA-A VARELA, anotação ao art. 1024.º; contra VAZ SERRA, na *Rev. Leg. Jur.*, 100.º, pp. 201-202, e o Ac. da Rel. de Lisboa sum. no BMJ 251, pp. 200 ss. Parece tratar-se de nulidade de regime *misto*, que só pode ser invocada pelos outros comproprietários e pode ser sanada mediante confirmação, mas não está sujeita a prazo.

¹⁰² Note-se que, se a lei exigir escritura pública para o arrendamento (cfr. art. 1029.º), o assentimento dos outros comproprietários deve ser prestado por essa forma (art. 1024.º, n.º 2, 2ª parte).

¹⁰³ O recebimento de rendas pelos outros comproprietários significará normalmente o seu assentimento posterior.

regime da separação (art. 1682.º-A, n.º 1 al. a))¹⁰⁴

À parte os casos que referimos há pouco, em que a lei, excepcionalmente, confere legitimidade ao senhorio para dar de arrendamento bens alheios, cremos que o *arrendamento de bens alheios é nulo* por falta de *legitimidade* do locador¹⁰⁵, embora este seja obrigado a sanar a nulidade do contrato, que se torna válido logo que o locador adquira o direito (de propriedade, usufruto, etc.) que lhe dê legitimidade para arrendar (arts. 895.º e 897.º, por analogia).

Por último, importa ter presentes as alterações introduzidas pelo art. 1.º do Decreto-lei n.º 67/75, de 19 de Fevereiro, ao art. 1051.º CC, a que a Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, deu a actual redacção. Anteriormente à recente legislação locativa, o arrendamento caducava quando cessasse o direito ou findassem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato fora celebrado (art. 1051.º, al. c)). Assim, se, p. ex., o usufrutuário falecia, o filho menor atingia a maioridade ou se procedia à partilha da herança, o arrendamento feito pelo usufrutuário, pelo pai ou pelo cabeça-de-casal caducava. Não assim na legislação actual, em que, como veremos adiante, a posição do locatário se mantém se o inquilino fizer notificar judicialmente o locador, nos 180 dias subsequentes ao conhecimento do facto que determinaria a caducidade, de que pretende manter a sua posição contratual (arts. 1051.º, n.º 2 CC, na redacção que lhe deu o art. 40.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, e 22.º n.º 2 LARur)¹⁰⁶.

19. Legitimidade para tomar de arrendamento.

G. TELLES, 143-148; I. MATOS, 41; J. MATOS, I, 174-193; M. GOMES, 324-329; P. FURTADO, 199-205.

O princípio anuncia-se agora deste modo: cada um pode tomar de arrendamento *para si*.

¹⁰⁴ Tratando-se da casa de morada da família, é necessário o consentimento de ambos os cônjuges mesmo que vigore entre estes o regime da separação (art. 1682.º-A, n.º 2).

¹⁰⁵ Parece, porém, que o locador não poderá opor a nulidade do arrendamento ao locatário de boa fé (art. 892.º, por analogia), o qual, não querendo invocar a nulidade, pode exigir ao locador responsabilidade contratual, nos termos do art. 1034.º, n.º 1, al. a).

¹⁰⁶ Note-se que não há hoje lugar a *actualização da renda*, como acontecia em face da redacção anterior do preceito

Mas a regra comporta exceções, havendo, em primeiro lugar, quem não tenha legitimidade para tomar de arrendamento *para si*, e, em segundo lugar, quem tenha legitimidade para tomar arrendamentos *para outrem*.

No que se refere à primeira ordem de exceções, importa ter presentes as normas que proíbem aos pais (art. 1892.º), ao tutor (art. 1937.º, al. b)) e ao administrador legal de bens (art. 1971.º) tomar de arrendamento bens do menor, a não ser nos casos aí previstos, sem autorização do tribunal. Trata-se de aplicações do princípio geral do art. 261.º, que proíbe, como se sabe, o chamado “negócio consigo mesmo”. Se os pais tomam de arrendamento bens do menor sem autorização do tribunal, o arrendamento é *anulável* nos termos do art. 1893.º; o arrendamento celebrado pelo tutor ou administrador legal de bens é *nulo*, embora a nulidade tenha, nesse caso, o regime do art. 1939.º.

Quanto à legitimidade para tomar de arrendamento *para outrem*, deve considerar-se, para compreender o sistema da lei, que *tomar* de arrendamento não é acto de administração ordinária⁽¹⁰⁷¹⁾ pois não visa, regra geral, a conservação ou frutificação normal dos bens. Assim, os administradores de bens alheios que referimos ao número anterior e a quem pertencem simples poderes de administração *ordinária* (p. ex., o mandatário com poderes gerais de administração, o curador dos bens do ausente, o curador da herança jacente, o administrador da massa falida, etc.) não podem *tomar* de arrendamento para o titular do património administrado. Só o poderão fazer os administradores com mais extensos poderes, como os pais¹⁰⁸, o tutor¹⁰⁹ ou administrador legal de bens¹¹⁰, o cônjuge administrador¹¹¹, o mandatário com poderes especiais, etc.

¹⁰⁷ É o que se conclui, até por argumento *a contrario sensu*, do art. 1024.º, n.º 1, segundo o qual a locação constitui, *para o locador*, acto de administração ordinária.

¹⁰⁸ Cumpre ter em conta, porém, o art. 1889.º, n.º 1, al. h), segundo o qual os pais precisam de autorização do tribunal para contrair, como representantes do filho menor, *obrigações cujo cumprimento se deva verificar depois da maioridade*. Se os pais infringirem esta disposição o filho pode *anular* o acto, nos termos e condições do art. 1893.º.

¹⁰⁹ Cfr., porém, os arts. 1938, n.º 1, al. d) e 1940.º.

¹¹⁰ Cfr. o art. 1971.º.

¹¹¹ Quanto ao cônjuge não administrador, também pode tomar bens de arrendamento sem o consentimento do outro (art. 1690.º, n.º 1), mas a dívida das rendas, em princípio, é sua exclusiva responsabilidade (art. 1692.º, al. a)), só respondendo por ela, nos termos do art. 1696.º, os bens próprios do cônjuge devedor e, subsidiariamente, a sua meação nos bens comuns.

§ 3.º

POSSIBILIDADE DO OBJECTO

20. Princípios gerais.

J. MATOS, I, 240-252; M. GOMES, 329-338.

O objecto do arrendamento deve ser *possível*, fisicamente e legalmente, sob pena de *nulidade* do contrato. A exigência legal de *possibilidade* do objecto do negócio jurídico está expressa no art. 280.º, e refere-se, como se sabe, tanto ao seu *objecto imediato ou conteúdo*, ou seja, aos efeitos jurídicos a que o negócio tende, como ao seu *objecto mediato ou objecto stricto sensu*, ou seja, àquilo sobre que versam esses efeitos. Os efeitos do contrato de arrendamento, os direitos e obrigações do senhorio e do inquilino que integram a relação locativa, não devem pois ser contrários à lei; e, por outro lado, o prédio objecto do contrato deve ser *arrendável*, tanto física como legalmente.

21. Impossibilidade física do objecto.

A impossibilidade *física* refere-se apenas, claro está, ao objecto “*stricto sensu*” do arrendamento, ou seja, ao prédio arrendado. Assim, é nulo o arrendamento de um prédio que, no momento da celebração do contrato, já não existia, pois fora destruído por um incêndio. Note-se, porém, que o arrendamento de bens *futuros* é válido, segundo o princípio geral do art. 399.º. Mesmo antes de o prédio estar construído, o construtor pode arrendar andares ou apartamentos, embora, naturalmente, só depois da conclusão da obra o arrendatário lhe possa exigir o cumprimento das obrigações do art. 1031.º¹¹².

¹¹² O contrato obrigará logo o locador, porém, a “exercer as diligências necessárias” para entregar a coisa ao locatário e lhe assegurar o gozo dela para os fins a que se destina (art. 880.º, n.º 1, por analogia).

22. Ilicitude do objecto.

Empregamos o termo de “ilicitude” em sentido amplo, de modo a abranger as 4 hipóteses previstas nos n.ºs 1 e 2 do art. 280.º: impossibilidade legal do objecto do negócio, sua contrariedade à lei, contrariedade do negócio à ordem pública e ofensa do negócio aos bons costumes. Por outro lado, ao falarmos agora de “objecto”, tanto nos referimos ao objecto imediato ou conteúdo como ao objecto mediato ou objecto “*stricto sensu*”, pois tudo cabe no vasto quadro do art. 280.º.

As hipóteses de ilicitude do *objecto imediato ou conteúdo* do arrendamento serão porém versadas adiante, secção IV do Cap. II, onde teremos oportunidade de referir algumas dúvidas que se têm posto na doutrina e na jurisprudência sobre a validade ou nulidade, por ilicitude, de determinadas cláusulas do contrato de arrendamento.

No que se refere a ilicitude do *objecto “stricto sensu”* do negócio, são, nomeadamente, *inarrendáveis* as coisas fora do comércio, referidas no art. 202.º, n.º 2.

23. Ilicitude do fim.

A ilicitude não é agora do *objecto*, mas do *fim* do contrato, sendo estes casos que revestem mais interesse prático. Arrenda-se uma casa, p. ex., para depósito de armas de guerra, para aí exercer a prostituição ou o comércio de estupefacientes. Vale aqui o princípio do art. 281.º: o negócio só é nulo quando o fim for *comum* a ambas as partes. Se, portanto, o senhorio não sabia que o arrendatário pretendia dar à casa aplicação ilícita o arrendamento é válido, embora o senhorio possa pedir o despejo, se essa aplicação for reiterada ou habitual, com o fundamento do art. 1093.º, n.º 1, al. c).

Subsecção II

REQUISITOS DE FORMA

24. Preliminares.

A lei exige *requisitos de forma* para a validade ou eficácia do contrato de arrendamento urbano: as declarações do senhorio e do inquilino devem constar de *documento*, autêntico ou particular, e, além disso, o contrato deve ser *registado* em determinados casos.

A matéria foi muito modificada pela nova legislação, que pretendeu, fundamentalmente, defender o arrendatário e a estabilidade da relação locativa.

Para ordenar a exposição convém distinguir, antes de mais nada, entre arrendamentos para habitação e arrendamentos para comércio ou exercício de profissão liberal¹¹³.

25. Arrendamentos para habitação.

SÁ CARNEIRO (J. G.) na *Rev. dos Tribunais*, n.ºs 1905 (Novembro de 1975) e segs.; M. GOMES, 87-113.

Importa distinguir ainda, neste domínio, entre os arrendamentos celebrados por prazo igual ou inferior a 6 anos e os celebrados por prazo superior¹¹⁴.

¹¹³ No respeitante aos arrendamentos para qualquer outro fim parece que continua a valer o princípio da consensualidade (art. 219.º), pois os arts. 1.º do Decreto-lei n.º 13/86 e 1029.º CC, excepcionais como são, não permitem aplicação por analogia.

¹¹⁴ Embora possa fazer-se a esta distinção, *de iure condendo*, o reparo a que aludimos na nota (96).

I. Arrendamentos por prazo igual ou inferior a 6 anos.

São, de longe, os arrendamentos mais vulgares. Como o Código do Registo Predial não os sujeita a registo (art. 2.º, n.º 1, al. m), a *contr. sensu*, o único requisito de forma que a lei exige para estes arrendamentos é a redução do contrato a *escrito*. A matéria está hoje regulada no Decreto-lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro, que reproduz quase *ipsis verbis* as soluções que já constavam do Decreto-lei n.º 188/76, de 12 Março.

O arrendamento deve ser reduzido a escrito (n.º 1) sob pena de *nulidade*, que, todavia, *só o inquilino pode invocar* (n.º 2)¹¹⁵. O contrato fica pois *nas suas mãos*: o inquilino invalida o arrendamento ou fá-lo valer, de acordo com os seus interesses. E, não querendo invocar a nulidade, tem possibilidade de provar o contrato “por qualquer meio de prova admitido em direito” (n.º 3)¹¹⁶.

Só podendo ser invocada pelo inquilino, a *nulidade* prevista n.º 2 do art. 1.º do Decreto-lei n.º 13/86 afasta-se do regime do art. 286.º CC nesse aspecto fundamental. E não só nesse aspecto, pois parece evidente que tal nulidade também não pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal. O contrato nulo por falta de forma é pois válido enquanto a nulidade não for invocada pelo inquilino, como se de verdadeira anulabilidade se tratasse¹¹⁷. Mas a lei não marca prazo para a invocação da nulidade, que o inquilino pode arguir a todo o tempo, segundo as regras gerais.

¹¹⁵ O n.º 2 acrescenta que a falta de contrato escrito *se presume* imputável ao senhorio, mas cremos tratar-se de uma presunção *absoluta* ou *iuris et de iure*, que não pode ser ilidida. É certo que em sentido contrário poderia invocar-se a doutrina do art. 350.º, n.º 2, mas a lei parece não admitir *prova* da imputabilidade da falta de título (prova a que só se referia o n.º 2, do art. 2.º Decreto-Lei n.º 188/76, relativo aos arrendamentos de pretérito). De resto, o n.º 2 do art. 1.º do Decreto-lei n.º 13/86 foi moldado sobre o n.º 3 do art. 1029.º, acrescentado pelo Decreto-lei n.º 67/75 e no qual se contém com toda a clareza uma presunção absoluta (“a falta de escritura pública é *sempre imputável* ao locador..”). Repare-se que são bem outros os termos dos arts. 3.º, n.º 4, e 35.º, n.º 5 LARur, em que se admite expressamente a prova da imputabilidade da falta de título.

¹¹⁶ Não apenas, portanto, através de recibo de renda (art. 1088.º) ou confissão expressa do senhorio constante de documento (art. 364.º, n.º 2).

¹¹⁷ Assim, p. ex., poderá o senhorio, nessa qualidade, intentar acção de despejo por falta de pagamento de renda. Mas se o inquilino invocar a nulidade do contrato será absolvido do pedido (Cód. Proc. Civ., art. 493.º, n.º 3), tendo o senhorio de propor acção real para obter a restituição do prédio. Como é óbvio, não poderá o inquilino invocar nesta acção o arrendamento cuja nulidade arguiu na acção de despejo.

O art. 2.º do Decreto-lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro, refere certo número de *menções* que devem constar obrigatoriamente do contrato de arrendamento, de documento a ele anexo ou de aditamentos ao mesmo, mas tal obrigatoriedade não significa que o contrato seja nulo quando dele não constem essas menções, pois as declarações negociais respectivas são susceptíveis de *integração* nos termos do art. 239.º CC; o contrato só será nulo se o seu objecto não for nem puder ser *determinado*, de acordo com o art. 280.º. Há menções todavia, cuja falta vai fazer jogar determinadas *presunções* legais¹¹⁸. Assim, p. ex., se não for anexo ao contrato documento relativo ao estado de conservação do fogo, presume-se que este foi entregue em bom estado, nos termos do art. 1043.º, n.º 2 CC; se faltar a menção do regime de renda, presume-se que o contrato foi outorgado em regime de renda condicionada; se o contrato for omissivo quanto ao prazo presume-se que foi feito por, seis meses, nos termos do art. 1087.º CC, etc.

Note-se ainda que, de acordo com o n.º 4 do art. 1.º do Decreto-lei 13/86, o disposto no n.º 3 é aplicável aos *arrendamentos já existentes à data de entrada em vigor do diploma*; o preceito só tem contudo plena aplicação aos *contratos anteriores a essa data mas posteriores a 17 de Setembro de 1974*, data em que a “Lei do arrendamento” de 1974 entrou em vigor. Apenas em relação a esses arrendamentos tem sentido afirmar que “o arrendatário pode provar a existência do contrato por qualquer meio de prova admitido em direito *desde que não haja invocado a nulidade*”, pois foi só o art. 14.º do Decreto-lei n.º 445/74, de 12 de Setembro, que veio exigir quanto aos arrendamentos para habitação, *de futuro*, documento assinado por ambos os contraentes sob pena de *nulidade* do acto¹¹⁹.

No que se refere aos *contratos anteriores a 17 de Setembro de 1974* a aplicação do n.º 3 do art. 1.º do Decreto-lei n.º 13/86, de 23 de

¹¹⁸ Presunções relativas, como resulta das regras gerais (art. 350.º, n.º 2).

¹¹⁹ Note-se que a lei era pouco clara a este respeito, não se sabendo bem se o arrendamento era *nulo* quando não fosse cumprida a exigência legal de forma e, sendo nulo, qual era o *regime* da nulidade. Poderia pensar-se que, visando a forma exigida no art. 14.º da “Lei do arrendamento”, fundamentalmente, possibilitar o controle dos arrendamentos pela Administração, nos termos dos artigos seguintes, não haveria lugar a outras sanções além das previstas nos arts. 19.º, n.º 4 e 26.º. O art. 2.º, n.º 1 do Decreto-lei n.º 188/76, porém, mandando aplicar aos “arrendamentos já existentes” o art. 1.º, n.º 3, que permite ao arrendatário a invocação de *nulidade* do contrato, terá vindo interpretar autenticamente o art. 14.º LArr, no sentido de que este cominava a sanção de nulidade para os arrendamentos que, de futuro, não constassem do documento aí exigido.

Janeiro, é restrita à 1ª parte da disposição, que permite ao arrendatário “provar a existência do contrato por qualquer meio de prova admitido em direito”. Não há aqui lugar, obviamente, para a invocação da nulidade do contrato, pelo senhorio ou pelo inquilino, pois os arrendamentos para habitação anteriores a 17 de Setembro de 1974 eram e continuam a ser válidos mesmo que não reduzidos a escrito.

Estes arrendamentos *não então pois sujeitos a forma*, e, se não tiverem sido reduzidos a escrito, *tanto o locador como o locatário podem fazer a prova do contrato por qualquer meio*.

A proteção concedida ao inquilino pelo Decreto-lei n.º 188/76, de 12 de Março, e, posteriormente, pelo Decreto-lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro, relativamente aos arrendamentos anteriores a 17 de Setembro de 1974, está justamente na possibilidade, que agora se lhe oferece, de provar por *qualquer meio* o contrato de arrendamento, *mesmos nos casos em que não disponha de recibo de renda ou outro documento de que conste a confissão expressa do arrendamento pelo senhorio*, e nos quais, portanto, em face da legislação anterior (arts. 1088.º e 364.º, n.º 2), o inquilino não podia, na prática, provar o arrendamento, e estava sujeito a que o senhorio lhe pedisse judicialmente a entrega do prédio¹²⁰. Em face da nova legislação, e desde que consiga fazer a prova do contrato, deixou de pesar sobre ele este risco. Caso o senhorio conteste o arrendamento e se recuse a reduzi-lo a escrito, o inquilino pode estar seguro de que manterá a sua posição de locatário se conseguir fazer prova, *por qualquer meio*, da celebração do contrato de arrendamento.

II. Arrendamentos por prazo superior a 6 anos.

Os requisitos de forma são agora dois: escritura pública e registo.

Em primeiro lugar, os arrendamentos para habitação por prazo superior a 6 anos devem ser reduzidos a *escritura pública* sob pena de nulidade (art. 1029.º, n.º 1, al. a) CC e art. 2.º, n.º 1, al. m) do Cód. Reg.

¹²⁰ Efetivamente, no regime do Código Civil de 1966 o *arrendatário* só podia provar o contrato através de *recibo* de renda (1088.º), o qual, porém sendo exigido apenas para prova da declaração do senhorio, podia ser substituído por *confissão* expressa do mesmo desde que constasse de documento escrito (art. 364.º, n.º 2); quanto ao *senhorio*, não se pondo na lei qualquer limitação, podia fazer por qualquer meio, mesmo por testemunhas, a prova do contrato de arrendamento. Note-se ainda que, segundo a orientação da jurisprudência, a declaração apresentada na repartição de finanças nos termos do art. 116.º do Código da Contribuição Predial constituía *confissão expressa* do arrendamento pelo senhorio, através da qual o inquilino podia fazer prova do contrato.

Predial); a falta de escritura pública, porém, não impede que o contrato se considere validamente celebrado pelo prazo por que o poderia ser sem escritura, ou seja, pelo prazo de 6 anos. É o que dispõe o n.º 2 do art. 1029.º, que impõe assim a *redução* do arrendamento independentemente das condições do art. 292.º. Mas claro que o arrendamento se *renova*, decorridos os 6 anos, nos termos gerais dos arts. 1054.º e 1095.º.

Em segundo lugar, devem estes arrendamentos ser *registados*, nos termos da al. m) do n.º 1 do art. 2.º do Cód. Reg. Predial¹²¹, para que possam ser *opostos a terceiros*, segundo as regras gerais (Cód. Reg. Predial, art. 7.º). Em face do art. 1029.º, n.º 2, porém, a falta de registo não impede igualmente que o contrato se considere plenamente eficaz — mesmo contra terceiros — pelo prazo de 6 anos, o prazo máximo por que o poderia ser sem a exigência de registo.

26. Arrendamentos para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal.

SÁ CARNEIRO (J. G.), na *Rev. dos Tribunais*, n.ºs 1905 (Novembro de 1975) e segs.

Os arrendamentos para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal devem ser reduzidos a *escritura pública* (art. 1029.º, al. b) do n.º 1), mesmo que celebrados apenas por 6 anos ou menos. Na falta de escritura o arredamento é *nulo*, mas a nulidade só pode ser invocada pelo locatário¹²², que, não querendo invocá-la, pode fazer a prova do contrato por qualquer meio. É o regime estabelecido no n.º 3 do art. 1029.º, acrescentado pelo art. 1.º do Decreto-lei n.º 67/75, de 19 de Fevereiro¹²³.

¹²¹ Note-se que a disposição sujeita a registo, não só os arrendamentos por mais de 6 anos, como “as respectivas transmissões e sublocações”. O contrato de arrendamento regista-se por *inscrição* no livro próprio, e as transmissões e sublocações por *averbamento* à inscrição de arrendamento nos termos do art. 192.º, al. f) do Código do Registo Predial.

¹²² Pois a lei presume, sem admitir prova em contrário, que “a falta de escritura pública é sempre imputável ao locador” (art. 1029.º, n.º 3). Cfr. *supra*, nota (115).

¹²³ Quanto ao regime desta “nulidade” damos aqui como reproduzidas as observações que fizemos, relativamente aos arrendamentos para habitação, sobre o preceituado do n.º 2 do art. 1.º do Decreto-lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro: *supra*, pp. 75-77.

Note-se que este regime vale, de acordo com o art. 2.º do Decreto-lei citado, *mesmo quanto aos arrendamentos anteriores a 19 de Fevereiro de 1975*¹²⁴, ainda que só verbais e anteriores a 1 de Junho de 1967, nos quais a lei concedeu ao locador um prazo de 180 dias, a contar da data em que o Decreto-lei 67/75 entrou vigor¹²⁵, para, querendo, promover a notificação judicial do locatário para reduzir o contrato a escritura pública, sob pena de, no caso de recusa injustificada, não lhe aproveitar o disposto no n.º 3 ao art. 1029.º, que permite ao locatário, não querendo invocar a nulidade do contrato, fazer a prova do arrendamento por qualquer meio. Assim, se o senhorio fez notificar judicialmente o inquilino, até 18 de Agosto de 1975, para reduzir o contrato a escritura pública e este se recusou injustificadamente a fazê-lo¹²⁶, o inquilino não aproveita da faculdade que o art. 1029.º, n.º 3 lhe reconheceu. Neste caso, o senhorio pode pedir a declaração de nulidade do contrato e a restituição do prédio arrendado, segundo as regras gerais. Se o senhorio, porém, não fez notificar judicialmente o inquilino, naquele prazo, para reduzir o arrendamento a escritura pública, já não poderá invocar a nulidade do contrato. Terá ficado assente, definitivamente, que a falta de título é imputável ao locador, e o inquilino, caso não pretenda invocar a nulidade, poderá provar por qualquer meio o contrato de arrendamento.

Por outro lado, e se tiverem sido celebrados por mais de 6 anos, os arrendamentos para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo *registo* (arts. 2.º, n.º 1, al. m) e 7.º do Cód. Reg. Predial). Mas a falta de registo não impede, também aqui, que o contrato seja plenamente eficaz — mesmo contra terceiros — pelo prazo de 6 anos, o prazo máximo por que o poderia ser sem a exigência de registo.

¹²⁴ O novo regime do art. 1029.º, n.º 3 aplicou-se aos arrendamentos em que houvesse acção pendente, ainda que com despejo decretado, contanto que não efectuado (art. 2.º, n.º 1 do Decreto-lei n.º 67/75).

¹²⁵ Como o Decreto-lei n.º 67/75 entrou em vigor em 19 de Fevereiro (art. 3.º), o prazo do n.º 2 do art. 2.º terminou em 18 de Agosto de 1975.

¹²⁶ Havendo *justa* recusa do inquilino, este continua a gozar da faculdade do art. 1029.º, n.º 3.

Secção III

INVALIDIDADE DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

27. Princípios gerais.

O contrato de arrendamento pode ser *nulo* ou *anulável*, aplicando-se aqui, em princípio, as regras gerais dos arts. 285.º e segs.

28. Excepções.

Constituem excepções a estes princípios, porém, as nulidades de regime *misto* previstas nos arts. 1029.º, n.º 3 CC e 1.º, n.º 2 do Decreto-lei 13/86, a que já tivemos oportunidade de nos referir (*supra*, n.ºs 25 e 26). O regime dessas “nulidades” suscitou dúvidas na jurisprudência nos primeiros anos de vigência da nova legislação locativa. Assim, p. ex., o ac. da Rel. do Porto de 23 de Julho de 1975, sumariado no *Bol. Min. Just.* n.º 251, pp. 206-207, decidiu que, tendo a acção de despejo em vista a resolução do contrato de arrendamento, é seu pressuposto a validade do contrato, não se concebendo a resolução de contrato nulo, pelo que o locador não pode pedir, em acção especial de despejo, a resolução de contrato de arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal que não tenha sido reduzido a escritura pública; no sentido da orientação que preconizámos atrás¹²⁷, orientação em que a jurisprudência veio a fixar-se, veja-se, designadamente, o ac. da Rel. do Porto de 30 de Abril de 1976, publicado na *Rev. da Ordem dos Advogados*, 1977, pp. 53 ss., com anotação favorável de ERIDANO DE ABREU.

¹²⁷ *Supra*, nota (117).

Capítulo II

CONTEÚDO DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Secção I

PRELIMINARES

29. Conteúdo legal e conteúdo convencional da relação locativa.

O conteúdo da relação locativa é em larga medida fixado por *lei*, mas há lugar ainda para um conteúdo *convencional* dessa relação, onde se admita o princípio da autonomia da vontade e as disposições legais de natureza supletiva sejam afastadas pelas cláusulas do contrato.

30. Indicação da sequência.

Estudaremos em primeiro lugar o conteúdo legal da relação, ou seja, os direitos e obrigações que, em face da lei, integram a prestação do senhorio (Secção II) e a prestação do arrendatário (Secção III); finalmente aludiremos ao seu conteúdo convencional (Secção IV), fazendo breve referência a algumas cláusulas que poderão ou não se estipuladas no contrato de arrendamento.

Secção II

A PRESTAÇÃO DO SENHORIO

31. Atribuição do gozo do prédio, no âmbito e para fins do contrato.

P. LIMA - A. VARELA, anot. art. 1031.º.

O “programa de prestação” do senhorio reconduz-se a este núcleo fundamental: o senhorio deve *proporcionar ao inquilino o gozo do prédio*

no âmbito e para os fins do contrato. Não pode praticar actos que *impeçam* ou *diminuem* esse gozo (arts. 1034.º, n.º 2 e 1037.º, n.º 1), estendida esta *diminuição*, claro está, segundo um princípio de boa fé (cfr. art. 762.º, n.º 2).

32. Obrigação de entrega do prédio.

P. LIMA - A. VARELA, anot. art. 1031.º.

Para atribuir o gozo do prédio ao inquilino o senhorio deve *entregar-lho*, antes de mais nada (art. 1031.º, al. a)). A ideia a reter, quanto à natureza da entrega, é a de que se trata de acto *executivo* ou de *cumprimento* duma obrigação anterior, que não reveste, como tal, carácter negocial. A entrega da coisa não é elemento do próprio conceito de locação, pois esta não é contrato real *quod constitutionem*, como vimos (*supra*, p. 22). Normalmente, e tratando-se de arrendamento urbano, a entrega do prédio faz-se — simbolicamente — através da entrega das *chaves*.

33. Obrigação positiva de manutenção do gozo. As reparações.

P. LIMA - A. VARELA, anot. arts. 1031.º e 1043.º; A. VARELA, anot. ac. S.T.J. de 4-4-1967, RLJ, 100.º, 377 ss.; I. MATOS, 79-82

Trata-se aqui da obrigação de manutenção como obrigação de *facere*.

Relativamente ao arrendamento para habitação a matéria é hoje regida, fundamentalmente, no Capítulo III (arts. 16.º-21.º) da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, que distingue conforme se trata de obras de *conservação* ou de *beneficiação*¹²⁸.

O critério de distinção é o do art. 16.º. São obras de *conservação* as obras de reparação e limpeza geral do prédio e suas dependências e

¹²⁸ Parece que os arts. 16.º a 21.º da “Lei das rendas” só valem quanto aos arrendamentos habitacionais, pois a Lei n.º 46/85 é aplicável exclusivamente a esses arrendamentos, continuando, pois, os arrendamentos não habitacionais sujeitos às disposições do Código Civil e do Regulamento Geral das Edificações Urbanas referidas no texto. Isto embora o ponto ofereça alguma dúvida, pois não se vê razão para a lei estabelecer regimes diferentes, neste particular, para as duas modalidades de arrendamento. Como quer que seja a questão reveste pouco interesse prático, sendo certo que o novo regime legal, pelo menos na interpretação que lhe damos, não difere sensivelmente do da legislação anterior.

todas as intervenções que se destinem a manter ou a repor o prédio com um nível de habitabilidade idêntico ao existente à data da celebração do contrato, e as impostas pela Administração, face aos regulamentos gerais ou locais aplicáveis¹²⁹, para lhe conferir as características habitacionais existentes ao tempo da concessão da licença de utilização, sem prejuízo do estabelecido nos arts. 1043.º e 1092.º CC (n.º 1); todas as demais intervenções constituem obras de *beneficiação*, salvo se forem determinadas por defeitos de construção, por caso fortuito ou por caso de força maior (n.º 2).

A distinção releva em dois aspectos fundamentais.

Em primeiro lugar, apenas as obras de conservação estão a cargo do senhorio (art. 16.º, n.º 1), o qual só é obrigado a fazer obras de beneficiação se for compelido administrativamente a fazê-las nos termos do art. 17.º¹³⁰.

Em segundo lugar, ao contrário do que acontecia na vigência do Decreto-lei n.º 294/82, de 27 de Julho, o senhorio não pode repercutir na renda o que gastou em obras de conservação do prédio.

Em que medida este novo regime veio alterar a legislação precedente, é ponto que oferece alguma dúvida.

¹²⁹ Cfr., designadamente, as disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (Decreto-lei n.º 38.382, de 7 de Agosto de 1951) que obrigam os senhorios e, em geral, os proprietários a reparar e beneficiar as edificações existentes, pelo menos uma vez em cada período de 8 anos, com o fim de remediar as deficiências provenientes do seu uso normal e de as manter em boas condições de utilização (art. 9.º), a executar, por determinação da câmara municipal precedendo vistoria, obras necessárias para corrigir más condições de salubridade, solidez ou segurança contra o risco de incêndio (art. 10.º), e ainda a executar, também por determinação da câmara municipal mas independentemente de vistoria, pequenas obras de reparação sanitária, como as relativas a roturas, obstruções ou outras formas de mau funcionamento, tanto das canalizações interiores e exteriores de águas e esgotos como das instalações sanitárias, a deficiência das coberturas e ao mau estado das fossas (art. 12.º).

¹³⁰ Note-se que o senhorio tem direito nesse caso a exigir do inquilino um aumento da renda, como dispõe o art. 1106.º CC, na redacção que lhe deu o art. 40.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, aumento de renda calculado nos termos dos n.ºs 2 e 3 do art. 17.º da mesma Lei. Se vigorar o regime de *renda condicionada*, o aumento da renda não pode exceder o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa de 8% à quantia despendida nas obras (art. 17.º, n.º 2, que remete para o art. 3.º); se vigorar o regime da *renda livre* o aumento é calculado por acordo das partes e, na falta de acordo, como no caso anterior (art. 17.º, n.º 3). Regime idêntico vale, nos termos do art. 18.º, se o senhorio efectuar obras de beneficiação a pedido do inquilino ou por acordo das partes. Note-se que, em qualquer dos casos, deve ser feito *aditamento* ao contrato de arrendamento, como dispõe o art. 2.º, n.º 5, do Decreto-lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro.

Considerando obras de conservação, a cargo do senhorio, “todas as intervenções que se destinem a manter ou a repor o prédio com um nível de habitabilidade idêntico ao existente à data de celebração do contrato”, parece que a nova lei impõe ao senhorio a realização de obras de conservação em termos mais amplos que a legislação anterior, obrigando-o como na “Lei do inquilinato” de 1919 (Decreto n.º 5.411, art. 15.º, n.º 2.º) a “conservar o prédio arrendado no mesmo estado durante o arrendamento”. Mas não cremos que tenha sido essa a intenção da lei, tanto mais que a nova “Lei das rendas”, como vimos, não permite ao senhorio repercutir na renda as quantias despendidas em obras de conservação. A aludida fórmula do art. 16.º, n.º 1, da Lei n.º 46/85 deve pois entender-se segundo um critério de razoabilidade, no sentido de que, cumprindo ao senhorio “assegurar o gozo” do prédio ao inquilino (art. 1031.º, al. b)), lhe incumbe fazer as reparações necessárias, *mas só essas*, para que o gozo do arrendatário não seja diminuído significativamente¹³¹: enquanto o gozo do arrendatário não se mostre significativamente diminuído, o “nível de habitabilidade” existente à data da celebração do contrato manter-se-á.

Não quer isto dizer, porém, que todas as demais reparações sejam da responsabilidade do inquilino. Este só é obrigado a reparar as “pequenas deteriorações” que o art. 1092.º lhe permite fazer, e ainda, claro está, as “deteriorações consideráveis” que, sendo ilícitas, autorizam o senhorio a pedir a resolução do arrendamento (art. 1093.º, n.º 1, al. d)). Quanto às deteriorações resultantes do desgaste do tempo e inerentes a uma prudente utilização em conformidade com os fins do contrato, a que alude o art. 1043.º, n.º 1, decorre deste preceito que a obrigação de as reparar não está a cargo do locatário, assim como, já o vimos, não está a cargo do senhorio, salvo até onde fique coberta pelo seu dever de “assegurar o gozo” do prédio ao inquilino para os fins a que se destina (art. 1031.º, al. b)).

Finalmente, importa referir o processo expedito que o art. 21.º da Lei n.º 46/85 instituiu no caso de o senhorio, notificado para o fazer pela câmara municipal, não executar as obras de conservação ou de beneficiação no prazo por ela fixado¹³². A câmara pode nesse caso ocupar o

¹³¹ Como bem se compreende, o senhorio fará normalmente estas reparações a solicitação do inquilino, que tem até o dever de o *avisar*, nos termos do art. 1038.º, al. h), sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa ou saiba que a ameaça algum perigo.

¹³² Se o senhorio, notificado pela câmara, não iniciar as obras de *conservação* no prazo fixado na notificação, o art. 20.º permite ainda ao inquilino depositar na Caixa Geral

prédio¹³³ e fazer ela própria as obras, que o senhorio pagará à custa das rendas (em prestações mensais até 70% das mesmas); se a câmara não as iniciar nos 120 dias seguintes à data da recepção do requerimento do inquilino, pode este fazê-las obtendo da câmara um orçamento do respectivo custo, que será comunicado ao senhorio, e pagando-se das despesas efectuadas através de *dedução* nas rendas, ate ao montante dos referidos 70%¹³⁴.

34. Obrigação negativa de manutenção de gozo.

P. LIMA - A. VARELA, anot. art. 1037.º; I. MATOS, 82-87.

Trata-se agora da obrigação de manutenção como obrigação de *non facere*. O senhorio deve *abster-se* de actos que impeçam ou diminuam o gozo da coisa pelo locatário, nos termos do art. 1037.º, n.º 1. É uma regra *imperativa*, que apenas cede nos casos previstos neste preceito, ou seja, quando outra solução resulte da lei (cfr. p. ex., art. 1038.º, als. b) e e)), dos usos ou do consentimento do inquilino *em cada caso*.

O senhorio não é obrigado, porém, a assegurar ao inquilino o gozo do prédio *contra actos de terceiro* (art. 1037.º, n.º 1, *in fine*). Se o inquilino for privado do gozo do prédio ou perturbado no exercício dos seus direitos, pode defender a sua *posse* — contra terceiro ou até contra o senhorio — pelos meios dos arts. 1276.º e segs. (art. 1037.º, n.º 2).

de Depósitos, à ordem do senhorio, a parte da renda correspondente à sua *actualização* anual, só podendo ser levantado o depósito mediante a declaração camarária que confirme a conclusão das obras; os depósitos reverterem a favor do inquilino ou da câmara para reembolso das despesas que tenham feito (art. 21.º, n.º 8).

¹³³ Note-se que a câmara pode tomar posse (administrativa) do prédio para efeito de mandar proceder à execução das obras: art. 166.º RGEU.

¹³⁴ Tratando-se de reparações ou outras despesas *urgentes* a que o senhorio estava obrigado, pode o inquilino fazê-las ele próprio e pedir ao senhorio o respectivo reembolso nos termos do art. 1036.º CC, como veremos na devida oportunidade (*infra*, n.º 36).

35. Responsabilidade do senhorio pelos vícios da coisa ou do direito.

P. LIMA - A. VARELA, anot. arts. 1032.^o-1035.^o; I. MATOS, 76-79; M. GOMES, 339-355.

Verdadeiramente não se trata aqui de *outra* obrigação do senhorio, diferente daquelas a que aludimos nos n.ºs anteriores. Trata-se apenas de um desenvolvimento particular da obrigação da “assegurar o gozo” da coisa, a que o art. 1031.^o, al. b) se refere: o senhorio é *responsável* pela frustração, ou seja, pela *privação* ou *diminuição* do gozo da coisa pelo locatário, quando a *coisa* locada ou o *direito* do locador apresentem os *vícios* referidos, respectivamente, nos arts. 1032.^o e 1034.^o.

Os vícios da *coisa* que relevam para este efeito são os que caibam nas 3 hipóteses previstas no corpo do art. 1032.^o: pode tratar-se de “vícios” propriamente ditos da coisa locada, que não permitem que ela cumpra, por assim dizer o seu fim natural; da falta das qualidades necessárias para que a coisa realize o fim a que se destina, segundo o contrato; ou ainda, por último, da falta das qualidades que o locador assegurou ao locatário. Tanto relevam os defeitos *anteriores ou contemporâneos* da entrega da coisa (art. 1032.^o, al. a)), como os *posteriores* (al. b)). Quanto aos primeiros a lei presume que o locador conhecia o defeito, pelo que a sua responsabilidade só fica excluída se provar que o desconhecia sem culpa; pelo contrário, os defeitos posteriores à entrega da coisa só responsabilizam o locador se o locatário provar que o vício surgiu por culpa daquele, o que normalmente não acontecerá.

No que se refere aos vícios do *direito*, há que ter em conta o art. 1034.^o. Quando se verificarem as circunstâncias previstas nas 3 alíneas do n.º 1 do preceito, o contrato considera-se não cumprido se essas circunstâncias determinarem a *privação*, definitiva ou temporária, do gozo da coisa ou a *diminuição* dele por parte do locatário (n.º 2).

Se a coisa locada ou o direito do locador apresentarem os aludidos vícios, poderá o inquilino, conforme lhe aprouver, pedir ao senhorio *indenização* por não cumprimento do contrato, segundo as regras dos arts.

798.º e segs., ou anular o arrendamento por erro ou dolo, nos termos gerais, quando os respectivos requisitos se verificarem (art. 1035.º)¹³⁵.

Não pode o inquilino, porém, usar de qualquer destas faculdades nos casos previstos nas 4 alíneas do art. 1033.º. São hipóteses em que inquilino sabia, ou devia saber, da existência do vício ou defeito da coisa locada, e nas quais, por isso, não poderá anular o contrato nem exigir do senhorio responsabilidade contratual. Segundo parece, não poderá também o inquilino, nestes casos, exigir do senhorio a eliminação do defeito ou a redução da renda, a menos que outra coisa tenha convencionado entre as partes.

36. Obrigação de indemnização das benfeitorias efectuadas pelo arrendatário.

P. LIMA - A. VARELA, anot. arts. 1036.º e 1046.º; I. MATOS, 79-82 e 127-130; A. VARELA, anot. ac. S.T.J. de 4-4-1967, RLJ 100.º, pp. 377 ss.

Há aqui que distinguir as reparações ou outras despesas urgentes, por um lado, e as demais benfeitorias, por outro.

Quanto às *reparações ou outras despesas urgentes* a que o senhorio estava obrigado, o inquilino pode fazê-las ele próprio, sem recurso ao tribunal, e pedir ao senhorio o respectivo reembolso¹³⁶ nos termos do art. 1036.º. Em princípio, o inquilino só goza dessa faculdade estando o senhorio em *mora* quanto à obrigação de fazer as reparações ou despesas¹³⁷; se, porém, a urgência não consentir qualquer dilação, pode fazê-las independentemente de mora do senhorio, contanto que o avise ao mesmo tempo.

No que se refere as *demais benfeitorias*, o princípio geral é o de que o inquilino é equiparado ao possuidor de má fé (art. 1046.º), aplicando-se-lhe, pois, o regime da arts. 1273.º e 1275.º. Assim o inquilino

¹³⁵ Claro que o inquilino não poderá anular o arrendamento por erro ou dolo, quando se trate dos defeitos *supervenientes* previstos na al. b) do art. 1032.º.

¹³⁶ *Compensando*, inclusivamente, o seu crédito com a dívida ou as dívidas da renda, nos termos dos arts. 847.º e segs.

¹³⁷ Segundo as regras gerais, o senhorio estará em *mora* findo o *prazo* fixado, contratual ou judicialmente, para o cumprimento da obrigação, ou, se não houver prazo fixado, depois de ter sido *interpelado* para cumprir. Claro que se houver mora do senhorio, tem ainda o inquilino direito a ser *indemnizado* dos prejuízos sofridos (art. 804.º, n.º 1).

tem direito a ser reembolsado, mesmo antes do termo do contrato, das benfeitorias *necessárias* que haja feito, embora só depois de obter *sentença* que lhe reconheça esse direito¹³⁸. Tratando-se de benfeitorias *úteis*, há que distinguir conforme o inquilino as pode levantar ou não sem detrimento do prédio: no primeiro caso tem direito a levantá-las, ao passo que no segundo só pode exigir o respectivo valor, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa¹³⁹. Se as benfeitorias forem *voluptuárias*, o inquilino não as pode levantar nem tem direito a qualquer indemnização.

Note-se, por último, que o inquilino goza de *direito de retenção* nos casos referidos em que haja lugar a indemnização de benfeitorias. É a solução mais razoável e que parece resultar do princípio geral do art. 754.^o¹⁴⁰.

37. Obrigação de preferência na venda ou dação em cumprimento do prédio arrendado.

P. LIMA - A. VARELA, anot. art. 1117.^o; I. MATOS, 302-309.

Há que distinguir entre arrendamento para habitação e arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal.

a) No que se refere *ao arrendamento para habitação*, o direito de preferência só foi concedido ao inquilino pela Lei n.^o 63/77, de 25 de Agosto, que terá pretendido realizar assim, de alguma maneira, a política de acesso à habitação própria prevista na Constituição (art. 65.^o, n.^o 3).

Nos termos do art. 1.^o da referida Lei, o locatário habitacional de imóvel urbano tem o direito de preferência na compra e venda ou dação em cumprimento do mesmo; havendo propriedade horizontal, o locatário

¹³⁸ Excepto, claro, quando disponha de documento em que o senhorio reconheça a necessidade das benfeitorias e o montante destas e que constitua *título executivo*, nos termos gerais.

¹³⁹ Salvo se se estipular que o inquilino não terá direito, nesse caso, a ser indemnizado do valor das benfeitorias. O art. 1046.^o não deixa dúvidas sobre a validade da estipulação, que é muito frequente na prática.

¹⁴⁰ A fórmula utilizada (“despesas feitas por causa da coisa”) pode suscitar alguma dúvida, mas corresponde à do Anteprojecto VAZ SERRA, onde o autor entendia estar abrangido o caso do locatário com direito a indemnização por benfeitorias: *Direito de retenção* (sep. do *Bol. Min. Just.* n.^o 65), p. 155 da separata.

de cada fracção autónoma do imóvel goza do direito de preferência na compra e venda ou dação em cumprimento da respectiva fracção.

Pode acontecer que, não existindo propriedade horizontal, sejam vários os locatários do prédio e mais de um pretenda exercer, *para si próprio*, o direito de preferência na compra e venda ou dação do cumprimento do imóvel. A hipótese está prevista no art. 2.º da Lei, pelo qual se abre nesse caso *licitação* entre os vários locatários, revertendo o excesso para o alienante¹⁴¹.

Hipótese diferente, que a lei não regula, é a de os vários locatários pretenderem exercer *em conjunto* o direito de preferência, o que naturalmente lhes deve ser permitido. Os locatários podem acordar, neste caso, em que as várias partes do prédio sejam objecto de *propriedade horizontal* e outorgar o respectivo título de constituição, se estiverem verificados os requisitos do art. 1415.º. Não sendo constituída propriedade horizontal, o prédio ficará a ser *compropriedade* dos locatários, que poderão convencionar, todavia, nos termos dos arts. 1406.º e 1407.º CC, que o *uso e administração* de cada uma das partes do prédio fique a pertencer exclusivamente ao locatário que tomara essa parte do prédio de arrendamento.

Quanto ao modo de exercício do direito de preferência, são aplicáveis, com as necessárias adaptações, os arts. 416.º e 418.º CC, por força da remissão do art. 3.º da Lei n.º 63/77.

b) Relativamente aos *arrendamentos para comércio ou indústria* vale o regime do art. 1117.º, extensivo aos *arrendamentos para exercício de profissão liberal* (cfr. art. 1119.º). Nos termos destas disposições, o senhorio é obrigado a dar preferência, na venda ou dação em cumprimento do prédio arrendado¹⁴², aos arrendatários para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal que aí exerçam a sua actividade *há mais de*

¹⁴¹ Quer todos os locatários que pretendam exercer o direito de preferência sejam habitacionais, quer só algum ou alguns o sejam, tendo natureza diferente o outro ou os outros arrendamentos: art. 2.º, n.º 2. Mas se houver vários locatários comerciais ou equiparados só o que pague renda mais elevada deve ser admitido à licitação, pois só esse goza de direito de preferência nos termos no art. 1117.º, n.º 1 CC (cfr. *infra*).

¹⁴² O art. 1117.º, n.º 1, que o Decreto-lei n.º 496/77 não teve o cuidado de corrigir, também menciona o *aforamento*, mas a enfiteuse foi extinta por legislação recente que já tivemos oportunidades de referir: *supra*, nota (3).

*um ano*¹⁴³. Havendo vários, o direito de preferência cabe ao arrendatário que pague *renda mais elevada*; se houver dois ou mais arrendatários que paguem a mesma renda, cabe ao que lançar mais alto na *licitação* que nesse caso se abrirá entre eles, revertendo o excesso para o alienante.

Quanto ao modo de exercício da preferência, o art. 1117.º, n.º 3 manda aplicar aqui, como o art. 3.º da Lei n.º 63/77, os arts. 416.º e 418.º, respeitantes às preferências convencionais, e 1410.º, relativo ao direito de preferência compropriedade.

Finalmente, é de notar que o arrendatário fica colocado, na hierarquia dos preferentes, *depois* do comproprietário (art. 1409.º, n.º 1) e, se o prédio arrendado for encravado, do proprietário do prédio onerado com servidão legal de passagem (art. 1555.º), mas *antes* do proprietário do solo, quando sobre o prédio arrendado recaia direito de superfície (art. 1535.º, n.º 1). É o que se conclui da *graduação* do n.º 3 do art. 1117.º.

38. Obrigação de satisfazer os encargos.

P. LIMA - A. VARELA, anot. art. 1030.º; J. MATOS, II, 82/84; R. MILLER, 32-33.

Embora os termos utilizados no art. 1030.º (“sem embargo de estipulação em contrário”) sejam equívocos e tenham suscitado dúvidas¹⁴⁴, parece que era válida, em face do Código, a cláusula pela qual caberia ao inquilino a obrigação de satisfazer os *encargos* do prédio (contribuição predial, prémios de seguro, taxa de saneamento, imposto de incêndios, etc.). Era a solução que correspondia à significação usual dos mencionados termos do art. 1030.º, podendo ainda invocar-se a favor dela a história da lei¹⁴⁵ e a disposição do art. 1071.º, hoje revogada, da qual se

¹⁴³ O art. 9.º, § ún. da Lei n.º 1662, de 4 de Setembro de 1924, que esteve em vigor até ao Código de 1966, dava igualmente ao senhorio – em contrapartida – direito de preferência no *trespasse* do estabelecimento comercial ou industrial instalado no prédio arrendado.

¹⁴⁴ Cfr. a este respeito J. MATOS, *cit.*, II, p. 83, que em orientação oposta à nossa, defende a natureza *imperativa* do art. 1030.º.

¹⁴⁵ Substituindo “não obstante diversa estipulação” (como estava no art. 15.º do *Projecto*) por “sem embargo de estipulação em contrário”, a 1ª revisão ministerial teria querido acentuar justamente a natureza *supletiva* do preceito.

depreendia que o arrendatário rural podia obrigar-se validamente a satisfazer os encargos *ordinários* não compreendidos na renda¹⁴⁶.

Julgamos, porém, que o problema se coloca de outra maneira em face da nova legislação locativa referente ao *arrendamento para habitação*, na qual, aliás em termos variáveis conforme a modalidade de que se trate, se fixa imperativamente o valor máximo das rendas ou se controla o ritmo da respectiva actualização.

Assim, no que se refere aos arrendamentos para habitação em regime de *renda condicionada* não parece que deva considerar-se válida a cláusula do contrato de arrendamento que imponha ao locatário a obrigação de satisfazer os encargos. Com efeito, a renda não pode exceder nesse caso o montante que resulte da aplicação dos critérios dos arts. 3.º e 4.º da Lei n.º 46/85, de 20 Setembro, e 4.º a 8.º do Decreto-lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro, e, uma vez fixada, a sua actualização há-de ter por base o coeficiente a que se refere o n.º 2 do art. 6.º daquela lei e não pode exceder o respectivo montante (n.º 4)⁽¹⁴⁷⁾. Uma cláusula que fizesse recair sobre o inquilino a satisfação dos encargos seria portanto nula, enquanto levaria a que se fixasse renda superior à que a lei permite ou a que a renda fixada se actualizasse, à medida que os encargos fossem aumentando, a um ritmo superior ao legalmente previsto.

Por outro lado, considerações fundamentalmente idênticas poderão fazer-se em relação aos arrendamentos celebrados em regime de *renda livre*. É certo que, contrariamente ao que sucede no caso anterior, a estipulação da renda inicial não sofre agora limitações (art. 2.º da Lei n.º 46/85), mas a respectiva actualização anual também não pode exceder neste caso o montante legalmente fixado, conforme os arts. 6.º, n.º 4 e 47.º da mesma Lei, já atrás aludidos.

Nesta conformidade e qualquer que seja a modalidade do arrendamento para habitação, tendemos, pois, a considerar *nula* a cláusula que faça recair sobre o inquilino a obrigação de satisfazer os encargos do prédio arrendado¹⁴⁸.

Já no que se refere aos *arrendamentos não habitacionais* não vemos objeções a que semelhante cláusula seja aposta ao contrato de arrendamento

¹⁴⁶ Cfr. V. LOBO XAVIER, *Venda a prestações* (1977), p. 34, nota (77).

¹⁴⁷ Cfr. o art. 47 da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, segundo o qual praticam o crime de *especulação*, punível nos termos da legislação respectiva, os senhorios que *recebam rendas superiores às fixadas na mesma lei*.

¹⁴⁸ Note-se que a solução do texto corresponde à que, relativamente ao arrendamento rural, está expressa na al. b) do art. 4.º LARur.

mento, sendo certo que a lei permite aos contraentes, neste domínio, não só fixar livremente o montante da renda inicial como também actualizá-la por acordo, nos termos gerais¹⁴⁹.

39. Obrigações administrativas e fiscais.

MATOS, 87-91.

I. Conforme vimos já, o senhorio deve proceder às reparações aludidas nos arts. 9.º, 10.º e 12.º RGEU e ordenadas pela Camara Municipal, sob pena de esta ocupar o prédio e mandar fazer ela própria aquelas reparações à custa do senhorio, nos termos do art. 166.º do mesmo Regulamento.

Por outro lado, devem ter-se em conta as exigências que, em vista de um correcto ordenamento do espaço urbano, o Decreto-lei n.º 329/81, de 4 de Dezembro, passou a formular relativamente ao arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, só podendo lavrar-se a respectiva escritura (art. 1.º) mediante apresentação pelo locador de *licença* municipal de utilização, passadas nos termos do art. 8.º RGEU donde conste ser essa a finalidade do imóvel ou que autorize a mudança de finalidade, se for outra, ou de *certidão*, emitida pela repartição de finanças, comprovativa de que foi declarado anteriormente o arrendamento do imóvel com essa finalidade¹⁵⁰. Caso o arrendamento não seja celebrado por escritura pública, deverá o locador apresentar a licença camarária ao declarar o arrendamento na repartição de finanças, salvo se já existir declaração de arrendamento anterior com essa finalida-

¹⁴⁹ Mesmo que, segundo parece, a actualização exceda o coeficiente previsto no art. 2.º, n.º 1, do Decreto-lei n.º 330/81, de 4 de Dezembro, pois a lei apenas dispõe que o senhorio tem de *exigir* uma actualização anual que terá por base esse coeficiente, não existindo aqui preceito análogo ao art. 47.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, que não permite que o senhorio *receba* renda superior à fixada na lei. A favor desta solução poderá invocar-se ainda o art. 4.º, n.º 7, do Decreto-lei n.º 330/81 (na redacção que lhe deu o art. 1.º do Decreto-lei n.º 392/82, de 18 de Setembro), segundo o qual a avaliação fiscal extraordinária não pode ser requerida se o senhorio e o inquilino acordarem no montante de actualização da renda (cfr. *infra*, n.º 40)

¹⁵⁰ O art. 3.º admite que a *certidão* seja substituída pelo *duplicado da declaração anterior*, apresentada na repartição de finanças, de arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal.

de (art. 2.º, n.º 1), e tal arrendamento tiver sido devidamente autorizado ou for anterior ao Decreto-lei n.º 329/81, de 4 de Dezembro (art. 5.º).

A *sanção* é a prevista no art. 4.º: a declaração de arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal que não tenha sido celebrado por escritura pública sem a apresentação de licença camarária ou documento que a substitua implica a insusceptibilidade de qualquer actualização da renda. O arrendamento é portanto válido, e válido como arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, mas a renda fica congelada no montante inicialmente fixado. O legislador terá pensado que tanto bastava para o senhorio ser estimulado a cumprir¹⁵¹.

II. No que se refere a obrigações *fiscais*, há a notar que o contrato de arrendamento está sujeito a imposto do selo¹⁵² e que, nos termos do art. 116.º do Código da Contribuição Predial, o senhorio é obrigado a apresentar na repartição de finanças, no mês de Janeiro de cada ano e em separado para cada prédio, *declaração* de que constem as rendas convencionadas e as efectivamente recebidas no ano anterior¹⁵³.

¹⁵¹ Creemos que o mesmo regime vale se for lavrada escritura de arrendamento sem apresentação de licença camarária, mas a hipótese normalmente não se verificará, pois o notário não lavrará a escritura sem essa apresentação.

¹⁵² O exemplar do contrato destinado à repartição de finanças leva selos fiscais correspondentes a 4% de renda mensal, se esta não exceder 10.000\$00, e 7% sobre o excedente, se o houver.

¹⁵³ Note-se que a declaração confere ao arrendatário o direito de se desobrigar pelo pagamento da renda declarada, nos termos dos arts. 118.º e 298.º do Código da Contribuição Predial.

Secção III

A PRESTAÇÃO DO ARRENDATÁRIO

§ 1.º

OBRIGAÇÃO DE PAGAR A RENDA

40. Montante da renda. Actualizações das rendas. A questão das rendas escalonadas.

P. LIMA - A. VARELA, anot. arts. 1022.º, 1040.º, 1089.º, 1105.º e 1106.º; V. TAMBÁ, *Arrendamento para habitação. Nulidade da cláusula das “rendas escalonadas” em Lisboa e Porto* (1973).

I. O *montante* da renda é fixado em princípio por acordo – entre senhorio e inquilino –, como nos outros contratos onerosos. A renda deve ser expressa *em escudos*, sendo nula a cláusula de pagamento em moeda específica (art. 1089.º) ou em moeda estrangeira¹⁵⁴.

O princípio de que o montante da renda é fixado por acordo comporta porém uma importante *excepção* no âmbito do arrendamento para habitação, em que a Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, admite fundamentalmente duas modalidades de arrendamento: arrendamentos em regime de renda livre e arrendamentos em regime de renda condicionada¹⁵⁵.

Nos arrendamentos em *regime de renda livre* a renda inicial é fixada por livre negociação das partes (art. 2.º), valendo aqui amplamente, portanto, o princípio da autonomia da vontade.

¹⁵⁴ Regime diverso vale na Região Autónoma dos Açores, onde se considera lícita, em todos os arrendamentos não rurais a entidades não portuguesas, a estipulação de rendas em moeda estrangeira, nos termos do art. 558.º CC: art. 9.º do Decr. Reg. n.º 24/82/A, publ. no DR, I série, de 3 de Setembro de 1982.

¹⁵⁵ Note-se que há ainda a considerar os arrendamentos em *regime de renda apoiada*, a que ficam sujeitos os prédios construídos ou adquiridos, para arrendamento habitacional, pelo Estado e seus organismos autónomos, institutos públicos e autarquias locais e pelas instituições particulares de solidariedade social com o apoio financeiro do Estado (art. 9.º); até que o Governo fixe o regime geral de arrendamento da habitação social, a actualização da renda e subsídio da renda daqueles arrendamentos continuam a reger-se, porém, pelos preceitos legais respectivos (art. 10.º).

Não assim nos arrendamentos em *regime de renda condicionada*, em que a renda inicial não pode exceder o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa de 8% ao ano sobre o valor actualizado do fogo no ano da celebração do contrato (art. 3.º).

Quanto a saber como se determina o *valor do fogo*, regem sobretudo o art. 4.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, e os arts. 4.º e 8.º do Decreto-lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro.

Há aqui duas distinções a fazer.

Em primeiro lugar, a lei distingue entre os fogos construídos há menos de um ano à data do arrendamento e os fogos construídos há um ano ou mais (art. 4.º).

Relativamente aos fogos construídos há menos de um ano à data do arrendamento, distingue ainda a lei conforme o fogo é dado de arrendamento pelo comprador ou pelo próprio promotor ou construtor do prédio.

Vejamos como se determina o valor do fogo considerando as três hipóteses possíveis.

Primeira hipótese: fogos construídos há menos de um ano à data do arrendamento e locados pelo comprador. Valem aqui os arts. 4.º, n.º 1, al. a) da Lei n.º 46/85 e 4.º, n.º 1, al. a) do Decreto-lei n.º 13/86. O valor do fogo é o correspondente ao preço da primeira transmissão, acrescida de uma percentagem a título de encargos igual à taxa da sisa aplicada a essa transmissão mais 2%¹⁵⁶.

Segunda hipótese: fogos construídos há menos de um ano à data do arrendamento e locados pelo próprio promotor ou construtor. Valem agora os arts. 4.º, n.º 1, al. b) da Lei n.º 46/85 e 4.º, n.º 1, al. b) do Decreto-lei n.º 13/86. O valor do fogo é o correspondente ao valor locativo que resultar da primeira avaliação fiscal, tomando-se o coeficiente 14 como factor de capitalização.

Terceira hipótese: fogos construídos há um ano ou mais à data do arrendamento. Vale neste caso o art. 4.º, n.º 2 do Decreto-lei n.º 13/86. O valor do fogo determina-se através de fórmula complexa em que se tomam em conta a área útil do local arrendado, o seu nível de conforto e estado de conservação, o preço da habitação por metro quadrado, a maior ou menor vetustez do prédio e as obras de beneficiação que o senhorio nele tenha efectuado.

¹⁵⁶ A taxa da sisa é de 8% ou 10%, conforme se trate de prédio rústico ou de prédio urbano.

Nos termos do art. 4.º, n.º 2 do Decreto-lei n.º 13/86, o valor actualizado dos fogos é determinado pela fórmula:

$$V = Cf \times Cc \times Au \times Pc \times (1 - 0.85 \times Vt),$$

sendo V o valor actualizado do fogo no ano de celebração do contrato, Cf um factor relativo ao nível de conforto do fogo¹⁵⁷, Cc um factor relativo ao seu estado de conservação¹⁵⁸, Au a área útil do local¹⁵⁹, Pc o preço da habitação por metro quadrado¹⁶⁰ e Vt um coeficiente relativo à vetustez do fogo¹⁶¹.

Suscitando-se dúvidas sobre os valores dos factores, coeficientes ou áreas que serviram de base à determinação a renda inicial, podem o arrendatário ou o senhorio requerer a intervenção da *comissão de avaliação* com vista a uma eventual correcção da renda nos 90 dias seguintes à celebração do contrato (art. 9.º)¹⁶².

¹⁵⁷ O valor base do factor referente ao *nível de conforto* é igual a 1 se o fogo preencher todas as condições de habitabilidade definidas no RGEU, mas pode ser *aumentado* se o fogo tiver garagem ou quintal ou *diminuído* se não tiver cozinha ou casa de banho, nos termos previstos no art. 5.º do Decreto-lei n.º 13/86.

¹⁵⁸ O valor base do factor referente ao *estado de conservação* do fogo é igual a 1 se todos os elementos construtivos, revestimentos e equipamentos estiverem em boas condições de conservação e funcionamento, mas pode ser *diminuído*, nos termos do art. 6.º do Decreto-lei n.º 13/86, se os pavimentos ou coberturas, as paredes exteriores ou partes comuns, as portas e janelas ou o sistema de distribuição de água, de saneamento ou eléctrico se encontrarem em condições deficientes.

¹⁵⁹ Nos termos do art. 67.º, n.º 2, al. b) RGEU, na redacção do Decreto-lei n.º 650/75, de 18 de Novembro, a *área útil* é a “soma das áreas de todos os compartimentos da habitação, incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes, e mede-se pelo perímetro interior das paredes que limitam o fogo, descontando encaixos até 30 cm, paredes interiores divisórias e condutas”.

¹⁶⁰ Os valores unitários por metro quadrado do preço da construção em vigor durante o ano civil de 1989 são os fixados na *Portaria n.º 725/88, de 31 de Outubro*. No concelho de Coimbra o preço da construção é de 60.300\$00 por metro quadrado.

¹⁶¹ O coeficiente de *vetustez* é em princípio o constante da tabela anexa ao Decreto-lei n.º 13/86, de acordo com o número de anos decorridos desde a data da emissão da licença de utilização ou da primeira ocupação; se o senhorio, porém, tiver efectuado obras de beneficiação no prédio, aquele coeficiente é calculado pelo factor K , determinado pela fórmula em que Cb representa o custo das obras efectuadas, Au a área útil após a realização das mesmas e Pc o preço da construção por metro quadrado (Decreto-lei n.º 13/86, art. 8.º).

¹⁶² As comissões de avaliação são constituídas nos termos do Decreto n.º 37.021, de 21 de Agosto de 1948, alterado por legislação posterior (Decreto n.º 37.784, de 14 de Março de 1950, Decreto Regulamentar n.º 1/86, de 2 de Janeiro, e Decreto Regulamentar n.º 28/87, de 24 de Abril), devendo integrar ainda, porém, um representante do senhorio e outro do arrendatário (Decreto-lei n.º 13/86, art. 10.º, n.º 2). Os arts. 10.º, 11.º e 13.º regu-

O regime da renda condicionada vale se for estipulado pelas partes ou se a lei o impuser, podendo falar-se, neste sentido, em regime de renda condicionada *convencional e legal*. Há a notar, porém, que a estipulação de renda condicionada não tem de ser expressa, pois o art. 2.º, n.º 6 da Lei n.º 46/85 *presume* que foi esse o regime estipulado se o contrato for omissivo quanto ao regime de renda, devendo o montante desta ser corrigido retroactivamente em conformidade.

Os arrendamentos que a *lei* sujeita ao regime de renda condicionada são sobretudo os referidos no art. 28.º da Lei n.º 46/85 (art. 7.º, n.º 1), ou seja, os *arrendamentos constituídos por força de direito a novo arrendamento*, a que teremos oportunidade de nos referir no capítulo relativo a extinção da relação locativa¹⁶³¹). Trata-se dos casos em que o arrendamento para habitação caduca por morte do arrendatário, concedendo a lei, porém, a determinadas pessoas (às que viviam com ele há mais de 5 anos em economia comum e, na sua falta, aos subarrendatários) *direito a exigirem do senhorio a celebração de novo contrato*, quando não se verifique nenhuma das circunstâncias, previstas no art. 29.º do diploma, em que o senhorio pode recusar legitimamente essa celebração¹⁶⁴.

Note-se, porém, que o regime de renda condicionada não tem necessariamente aplicação prática *imediata* no caso a que acabamos de nos referir, pois a renda condicionada *não pode ser inferior à última renda praticada*, nos termos do art. 7.º, n.º 1 da Lei n.º 46/85. Se, portanto, o que poderá acontecer quando se trate de arrendamento recente em que tenha sido fixada renda elevada, o montante da renda, calculado segundo os critérios do Decreto-lei n.º 13/86, for *inferior* ao da última renda pra-

lam alguns aspectos do *processo* de avaliação, o qual, em tudo o que neles esteja omissivo, deve reger-se pelos preceitos constantes do Decreto n.º 37.021 (P. SOUSA, *Anotações à lei das rendas habitacionais*, 1986, pp. 84-85); da decisão da comissão cabe recurso para o tribunal de comarca da situação do prédio (art. 11.º, n.º 2). Na pendência do processo mantém-se a renda fixada, a qual será depois acertada, nos termos do art. 12.º, em conformidade com a decisão que venha a ser proferida.

¹⁶³ Cfr. *infra*, n.º 74.

¹⁶⁴ Note-se, porém, que o regime de renda condicionada é igualmente obrigatório nos casos previstos nas als. a), b), c) e d) do n.º 1 do art. 7.º da Lei n.º 46/85 e ainda na hipótese a que se refere o art. 3.º da Lei n.º 2/82, de 15 de Janeiro, de que já falamos noutro lugar (*supra*, nota (94)). O art. 9.º do Decreto-lei n.º 148/81, de 4 de Junho, na redacção que lhe deu o art. 5.º do Decreto-lei n.º 328/81, de 4 de Dezembro, também sujeitava ao regime de renda condicionada os arrendamentos transmitidos aos descendentes, nos termos do art. 1111.º CC, quando o mais novo atingisse a idade de 25 anos, mas o preceito foi revogado pela “Lei das rendas” de 1985, que no art. 7.º não faz referência à hipótese.

ticada, o senhorio poderá continuar a exigir do novo arrendatário a mesma renda que exigia ao anterior nos termos do contrato de arrendamento, só havendo lugar a um ajustamento da renda quando a renda condicionada vier a *exceder*, em consequência da actualização ou das sucessivas actualizações verificadas, o montante da renda estipulada no contrato.

II. No que se refere à *actualização* da renda, há que distinguir entre arrendamentos para habitação e arrendamentos para fins não habitacionais e, dentro dos primeiros, entre arrendamentos em regime de renda livre e em regime de renda condicionada.

Vejamos como se passam as coisas, em primeiro lugar, nos *arrendamentos para habitação*.

Deve notar-se, liminarmente, que a matéria foi profundamente alterada pela Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, a qual, como já se referiu, suprimiu o princípio do “congelamento” das rendas que a Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948, instituíra na área dos concelhos de Lisboa e Porto e que o Decreto-lei n.º 445/74, de 12 de Setembro, estendera depois a todo o país.

O princípio geral é agora o do art. 6.º da Lei n.º 46/85, segundo o qual, trate-se de arrendamentos em regime de renda livre ou condicionada, *as rendas estão sujeitas a actualizações anuais*, podendo a primeira ser exigida pelo senhorio um ano após a data do início de vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior (n.º 1)¹⁶⁵; as actualizações têm por base coeficientes que, relativamente a cada um dos regimes de renda, o Governo deve fixar durante o mês de Outubro de cada ano para vigorarem no ano civil seguinte (n.º 2)¹⁶⁶ e que constituem os *limites máximos* do crescimento das rendas

¹⁶⁵ Nos termos do n.º 6 do art. 5.º a não actualização das rendas não permite ao senhorio *recuperar* posteriormente os aumentos não feitos (exigindo ao inquilino a diferença entre o que dele recebeu e que poderia ter-lhe pedido); mas o coeficiente legalmente fixado para determinado ano, ou outro inferior, pode ser aplicado no cálculo de rendas em anos posteriores desde que não tenham passado mais de *dois anos* sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação. Assim, p. ex., se o senhorio, tendo o arrendamento tido início em 1 de Janeiro de 1986, só em Novembro de 1989 comunica ao inquilino que pretende actualizar a renda a partir de 1 de Janeiro seguinte, poderá aplicar o coeficiente de actualização e, antes dele, os coeficientes que vigoraram em 1988 (1,074) e 1989 (1,073), mas já não o coeficiente que vigorou em 1987 (1,085), pois terão passado mais de dois anos sobre a data (1 de Janeiro de 1987) em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação. Cfr., nesta orientação, A. NETO, pp. 334-335, que critica com razão a pouca clareza do preceito.

¹⁶⁶ Os coeficientes são fixados entre três quartos e a totalidade do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondentes aos últimos doze meses para os quais

(n.º 4)¹⁶⁷. Relativamente ao ano de 1989, a Portaria n.º 715/88, de 28 de Outubro, fixou o coeficiente de actualizações das rendas em 1,073, tanto para os arrendamentos em regime de renda livre como para os arrendamentos em regime de renda condicionada.

Tratando-se de *arrendamentos em regime de renda livre*, o modo como se aplica o novo princípio de *actualização anual* depende, porém, do ano em que se celebrou o contrato de arrendamento ou em que a última renda foi fixada.

Quanto aos *arrendamentos celebrados depois da entrada em vigor da Lei n.º 46/85*, o princípio de actualização anual anunciado no art. 6.º, aplica-se sem dificuldades.

No que se refere aos *arrendamentos já existentes à data da entrada em vigor da lei* há porém que ter em conta ao disposto nos arts. 8.º e 11.º seguintes, que distinguem conforme a última renda foi fixada até 31 de Dezembro de 1979, inclusive, ou só a partir dessa data.

Se a última renda foi fixada até 31 de Dezembro de 1979, vale o regime dos arts. 11.º e seguintes: a actualização reveste aqui a forma de *correção extraordinária* da renda¹⁶⁸. São os casos em que o valor da renda já se encontrava fortemente corroído pela inflação, e nos quais, por isso, a actualização seria muitas vezes irrisória se tomasse por base a renda estipulada no contrato¹⁶⁹.

Ciente de que as rendas habitacionais estavam congeladas em Lisboa e no Porto desde 1948 e no resto do país desde 1974, mas não querendo, por outro lado, impor ao inquilino um brusco e por vezes elevado aumento da renda, o legislador entendeu que, antes de funcionar o sistema de actualização anual previsto no art. 6.º, deveriam as rendas *envelhe-*

existam valores disponíveis à data de 31 de Agosto, determinados pelo Instituto Nacional de Estatística (art. 6.º, n.º 3).

¹⁶⁷ Cometendo o crime de *especulação* os senhorios que recebam rendas que excedam esses limites: Lei n.º 46/85, art. 47.º.

¹⁶⁸ Com é óbvio, a *correção extraordinária* não pode acumular-se com *actualização* da renda, pois a primeira já compreende a segunda. É o que se conclui do art. 12.º, n.º 1 da Lei n.º 46/85, que manda proceder à correção extraordinária até que os factores anuais acumulados atinjam os valores indicados na tabela mencionada no art. 11.º, *actualizados pela aplicação dos coeficientes previstos no n.º 2 do art. 6.º*.

¹⁶⁹ Note-se que a Lei n.º 46/85, permite aos inquilinos cujas rendas fiquem sujeitas a correção extraordinária requerer *subsídio de renda*, nos termos dos arts. 22.º e segs. O subsídio foi objecto de extensa regulamentação no Decreto-lei n.º 66/86, de 27 de Março, que não se torna possível analisar aqui.

cidas ser objecto de *correção extraordinária* durante um *período transitório*¹⁷⁰, maior ou menor conforme a data, mais antiga ou mais recente, em que a última renda tivesse sido fixada, até se atingir uma *renda justa* que constituísse base correcta para sobre ela funcionar o sistema de actualização anual.

A *correção extraordinária* não se faz pois de uma vez, mas anual e sucessivamente, até que os factores anuais acumulados atinjam os valores indicados na tabela a que se refere o art. 11.º, actualizados pela aplicação dos coeficientes previstos no n.º 2 do art. 6.º (art. 12.º, n.º 1), tendo sido publicados em anexo à Lei n.º 46/85, nesta conformidade, a *tabela dos factores globais de correção extraordinária relativos ao ano de 1986 (anexo I)* e a *tabela dos factores de correção extraordinária aplicáveis no mesmo ano*, que foi o primeiro de correção extraordinária das renda (Anexo II), e determinando-se que, nos anos subsequentes, os *factores anuais de correção extraordinária*, iguais a *vez e meia* o montante do coeficiente de actualização publicado para vigorar no respectivo ano, fossem publicados pelo Governo, em portaria dos Ministros das Finanças e das Obras Publicas, Transportes e Comunicações, no mês de Outubro do ano civil anterior (arts. 12.º, n.º 4 da Lei n.º 46/85, e 17.º do Decreto-lei n.º 13/86)¹⁷¹.

¹⁷⁰ É manifesto que os preceitos constantes do Capítulo II da Lei n.º 46/85 (arts. 11.º-15.º) revestam a natureza de normas *transitórias*, cuja aplicação cessará logo que as rendas a que o art. 11.º se refere atinjam a *meta* prevista no n.º 1 art. 12.º do mesmo artigo. Note-se que essa meta foi atingida logo no primeiro ano correção extraordinária (1986) relativamente aos arrendamentos em que a última fixação de renda tivesse ocorrido em 1977, 1978 ou 1979, e foi atingida em 1988 relativamente aos arrendamentos em que a última fixação de renda ocorreu em 1976: como se pode observar confrontando as Tabelas I e II publicadas em anexo à Portaria n.º 716/88, os factores *globais* de correção extraordinária fixados na Tabela I para os arrendamentos em que a última fixação de renda ocorreu em 1976, 1977, 1978 e 1979 (1,83/1,64/1,59/1,51) já são iguais aos factores acumulados constantes da Tabela II. Nos casos referidos, já funcionou pois em 1989 o sistema normal de actualização anual, por aplicação, no corrente ano, do coeficiente ou factor de 1,073, embora este seja designado, com manifesta impropriedade, como “factor de correção extraordinária” na Tabela III publicada em anexo à Portaria n.º 716/88.

¹⁷¹ Cabe referir que, nos termos do art. 12.º, n.º 2 da Lei n.º 46/85, é aplicável aos factores de correção extraordinária o disposto no n.º 5 do art. 6.º, valendo aqui, portanto, o que foi dito a este propósito em relação à actualização das rendas (*supra*, nota (165)). Assim, p. ex., se o senhorio, tendo arrendado em 1968 um prédio situado em Coimbra, só em Novembro de 1988 exige ao inquilino a correção extraordinária da renda a partir de 1 de Janeiro de 1989, poderá aplicar o factor de correção extraordinária em vigor em 1988 (1,1095) e, antes dele, os que vigoraram em 1987 (1,1275) e 1988 (1,111), mas já não o que vigorou em 1986 (2,1), pois terão passado mais de dois anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a aplicação deste factor.

Relativamente ao ano em curso, o regime aplicável consta da *Portaria n.º 716/88, de 28 Outubro*, onde se contêm as 3 tabelas presentemente em vigor: a *tabela dos factores globais de correcção extraordinária*, actualizados nos termos do n.º 1 do art. 12.º da Lei n.º 46/85 pela aplicação do coeficiente de 1,073 fixado na Portaria n.º 715/88, de 28 de Outubro; a *tabela dos factores acumulados* resultantes da correcção extraordinária nos quatro primeiros anos de aplicação do regime (1986 a 1989); e a *tabela dos factores de correcção extraordinária a aplicar durante o ano de 1989* nos termos dos n.ºs 2 e 4 do art. 12.º da Lei n.º 46/85.

Os princípios e tabelas referidos não levantam dificuldades de aplicação, mas talvez valha a pena dar um exemplo. Suponhamos que em 1965 foi celebrado um contrato de arrendamento para habitação, em Coimbra, pela renda de 1.000 escudos mensais. O factor global de correcção extraordinária referido ao ano de 1986 era de 3,48, como resulta da tabela publicada em anexo à Lei n.º 46/85 (Anexo I): se a correcção se fizesse de uma vez, o senhorio poderia pois aumentar a renda para 3.480\$00. Como, porém, a correcção extraordinária é anual e progressiva, o senhorio só pôde aumentar a renda em 1986 para 2.100\$00, pois era de 2,1 o factor de correcção extraordinária aplicável ao caso naquele ano (Anexo II à Lei n.º 46/85). Em 1987, tendo a Portaria n.º 648 - A/86, de 31 de Outubro, fixado o factor de correcção extraordinária de 1,1275 para vigorar no ano seguinte, a renda subiu para 2.368\$00. Em 1988 subiu para 2.630\$00, por aplicação do coeficiente de 1,111 que, segundo a Portaria n.º 847/87, de 31 de Outubro, foi aplicável naquele ano à hipótese considerada. Relativamente ao ano em curso, tendo a Portaria n.º 715/88 fixado o coeficiente de actualização de 1,073 para 1989 quanto aos arrendamentos em regime de renda livre, a Portaria n.º 716/88, de 28 de Outubro, fixou em 4,36 e 2,92, respectivamente, o factor global de correcção extraordinária actualizado com referência ao ano de 1989 (Tabela I) e os factores *acumulados* de correcção extraordinária nos anos de 1986 a 1989 (Tabela II), e em 10,95% (vez e meia 7,3%), em conformidade, o factor de correcção extraordinária a aplicar no ano corrente (Tabela III). O senhorio terá assim podido aumentar a renda, a partir de Janeiro deste ano, para 2.920\$00 (aprox.). E a correcção extraordinária prosseguirá, até que a actualização *acelerada* da renda, nos termos do art. 12.º, n.º 4 da Lei n.º 46/85, permita atingir a *meta* definida no n.º 1 do artigo.

Se a última renda foi fixada depois de 31 Dezembro de 1979 (quer

o próprio arrendamento tenha sido celebrado posteriormente, quer se trate de arrendamento anterior mas em que a renda tenha sido ajustada depois daquela data)¹⁷² vale o regime transitório do art. 8.º, n.º 3: *a actualização anual da renda, nos termos do art. 6.º, só pode verifica-se a partir do dia 1 de Janeiro do sétimo ano seguinte, contado a partir do fim do ano da celebração do contrato ou daquele em que a última renda foi fixada*. Assim, supondo que não houve ajustamento ulterior da renda estipulada, se o contrato foi celebrado em 1982 a renda pode actualizar-se a partir de 1 de Janeiro de 1989, se foi celebrado em 1983 a partir de 1 de Janeiro de 1990, etc. Como o *envelhecimento* da renda, neste caso, não é significativo, não há lugar a *correção extraordinária* mas a simples actualização da renda nos termos do art. 6.º; a actualização, porém, é *diferida* para o sétimo ano seguinte ao do contrato de arrendamento ou do último ajustamento verificado. O legislador terá entendido que as expectativas do inquilino em relação à estabilidade da renda, assim como a circunstância de esta não se mostrar ainda degradada ou envelhecida, justificavam que se não procedesse de imediato à sua actualização.

Tudo isto quanto aos arrendamentos em regime de renda livre.

No que se refere aos *arrendamentos em regime de renda condicionada*, em que já na legislação precedente a renda estava sujeita a actualização anual (art. 7.º do Decreto-lei n.º 148/81 de 4 de Junho), a nova legislação não trouxe neste ponto alterações significativas. Nos termos do art. 8.º, n.º 1 da Lei n.º 46/85, os arrendamentos existentes à data da entrada em vigor da lei no regime de renda condicionada passam a reger-se pelo regime de renda condicionada previsto na mesma lei. Como já dissemos, a Portaria n.º 715/88, de 28 de Outubro, fixou em 1,073 o coeficiente de actualização das rendas condicionadas para vigorar durante o ano civil de 1989.

Qualquer que seja o regime de renda estipulado, o senhorio que pretenda *actualizar* ou proceder à *correção extraordinária* da renda, nos termos dos arts. 6.º e 12.º, respectivamente, da Lei n.º 46/85, deve *comunicar* ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, por meio de carta registada com aviso de recepção, o montante da nova renda e

¹⁷² Embora a lei não seja clara neste ponto, pois a letra do art. 8.º, n.º 3 só prevê a primeira das situações a que se alude no texto, cremos que a segunda também se abrange no seu espírito. Poderão suscitar-se dúvidas, porém, no caso de o ajustamento ulterior da renda se ter verificado antes do Decreto-lei n.º 148/81, de 4 de Junho, pois tal ajustamento não era permitido na vigência da “Lei do arrendamento” de 1974, que aquele diploma revogou.

o coeficiente utilizado no seu cálculo (art. 3.º do Decreto-lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro¹⁷³.

Finalmente, no que se refere aos *arrendamentos para fins não habitacionais*¹⁷⁴, o regime de actualização das rendas é o previsto nos Decretos-leis n.ºs 330/81, de 4 de Dezembro, 189/82, de 17 de Maio, e 392/82, de 18 de Setembro, legislação *represtinada* pelo Ac. do Tribunal Constitucional n.º 77/88¹⁷⁵, o qual, tendo entendido que o Decreto-lei n.º 436/83, de 19 de Dezembro, emitido sem autorização legislativa da Assembleia da República, contendia com o “regime geral do arrendamento urbano” — matéria da exclusiva competência da Assembleia, nos termos da al. h) do n.º 1 do art 168.º CRep, acrescentada pela revisão constitucional de 1982 —, declarou, com força obrigatória geral, a inconstitucionalidade das disposições contidas naquele Decreto-lei¹⁷⁶. A declaração de inconstitucionalidade do Decreto-lei n.º 436/83, implicando a *nullidade* das disposições declaradas inconstitucionais, determinou a *represtinação* dos três aludidos diplomas, que o Decreto-lei de 1983 expressamente revogara (art. 12.º), nos termos gerais do art. 282.º, n.º 1 CRep, que estabelece regime diverso, neste ponto, do art. 7.º, n.º 4 CC¹⁷⁷.

De acordo com o regime de actualização das rendas actualmente em vigor, mais favorável ao senhorio, em alguns aspectos, que o do

¹⁷³ Na versão inicial do preceito a assinatura do senhorio tinha de ser reconhecida por notário quando se tratasse de correcção extraordinária da renda, mas tal exigência foi dispensada pelo *Decreto-lei n.º 9/88, de 15 de Janeiro*, que modificou em conformidade a redacção do n.º 2 do art. 3.º.

¹⁷⁴ Note-se que o Decreto-lei n.º 330/81, de 4 de Dezembro, instituíra o novo regime de actualização anual apenas nos contratos de arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, mas o art. 2.º do Decreto-lei n.º 189/82, de 17 de Maio, estendeu-o “a todos os arrendamentos urbanos destinados a fins diferentes de habitação”, apesar das reservas que a solução merece *de iure condendo*.

¹⁷⁵ Publicado no DR, I Série, de 28 de Abril de 1988, pp. 1698 ss.

¹⁷⁶ Com ressalva dos arts. 6.º e 7.º, n.ºs 1 e 2, os quais, versando aspectos meramente “processuais” ou adjetivos” da actualização das rendas, não contenderiam com o referido “regime geral”.

¹⁷⁷ Note-se, porém, que o Tribunal Constitucional, usando da faculdade que lhe concede o art. 282.º, n.º 4 CRep, limitou os efeitos da inconstitucionalidade em termos de salvaguardar a eficácia das portarias emitidas ao abrigo do art. 2.º do Decreto-lei n.º 436/83, assim como o resultado das avaliações fiscais extraordinárias realizadas até à data da publicação do acórdão, de harmonia com o art. 5.º daquele Decreto-lei, salvo se a avaliação ainda fosse susceptível de recurso ou se encontrasse pendente dele.

Decreto-lei n.º 436/83¹⁷⁸, pode o senhorio exigir actualizações anuais da renda, decorrido um ano sobre a data da sua fixação ou da última alteração verificada (art. 1.º do Decreto-lei n.º 330/81); as actualizações têm por base um *coeficiente*¹⁷⁹ a publicar em portaria conjunta dos Ministros das Finanças, da Indústria e Comércio e das Obras públicas, Transportes e Comunicações até 31 de Outubro de cada ano para vigorar no ano civil seguinte (art. 2.º, n.º 1), tendo a Portaria n.º 725 - A/88, de 31 de Outubro, fixado o coeficiente de actualização de 1,073 para vigorar durante o ano de 1989¹⁸⁰. O *processo* de actualização é o previsto no art. 1104.º, n.ºs 2-3 do Cód. Civ. (art. 3.º), sendo a nova renda exigível mediante *aviso* do senhorio, a partir do mês seguinte àquele em que a comunicação tenha sido feita; se o inquilino não aceitar a actualização, pode *resolver* o contrato até 15 dias antes de findar o primeiro mês de vigência da nova renda, pagando por esse mês a renda antiga.

O art. 4.º, n.º 2, do Decreto-lei n.º 330/81 permite, todavia, requerer *avaliação fiscal extraordinária*¹⁸¹ para ajustamento das rendas praticadas à data da aplicação do regime de actualização anual¹⁸².

¹⁷⁸ Cingindo-se às divergências mais significativas (um cotejo minucioso dos dois regimes pode ver-se no ac. do Trib. Const., n.º 11), cabe referir, em particular, que a actualização das rendas, segundo os diplomas de 1981-82, tem por base um coeficiente que pode reflectir *integralmente* a variação do índice de preços no último ano (não apenas *dois terços* dessa variação, como estava no art. 2.º, n.º 2, do Decreto-lei n.º 436/83), e que, por outro lado, a renda fixada em avaliação fiscal extraordinária não encontra agora o *limite* estabelecido no art. 5.º, n.º 3, do mesmo diploma, podendo ser superior à soma das taxas de variação do índice de preços em cada um dos anos que medeiam entre o ano em que foi fixada a última renda e aquele em que a avaliação tem lugar.

¹⁷⁹ O coeficiente é determinado em função da variação do índice médio ponderado de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos doze meses para os quais existam valores disponíveis à data da publicação da portaria (art. 2.º, n.º 2).

¹⁸⁰ A Portaria refere-se apenas aos arrendamentos para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, mas aplica-se a todos os arrendamentos para fins não habitacionais, como resulta do art. 2.º do Decreto-lei n.º 189/82, de 17 de Maio.

¹⁸¹ A avaliação é normalmente requerida pelo senhorio, mas nada exclui que o seja pelo *inquilino* que pretenda baixar a renda, porventura excedente à que resultaria dos critérios do n.º 3 do art. 4.º do Decreto-lei n.º 330/81 (na redacção que lhe deu o art. 1.º do Decreto-lei n.º 392/82, de 18 de Setembro), impedindo, assim, que o senhorio faça funcionar sobre a renda tão elevada o regime de actualização anual.

¹⁸² O regime de actualização anual aplica-se, em princípio, quando o senhorio *avise* o inquilino de que lhe pretende exigir nova renda, nos termos do art. 1104.º, n.º 2 CC, não marcando a lei qualquer prazo para o exercício desse direito, mas há que ter em conta o regime *transitório* (hoje com escasso interesse prático) relativo aos arrendamentos já existentes à data da entrada em vigor do Decreto-lei n.º 330/81. De acordo com o art. 4.º, n.º 1,

A avaliação deve atender aos vários *factores* especificados no n.º 3 do art. 4.º do Decreto-lei n.º 330/81, na redacção que lhe deu o art. 1.º do Decreto-lei n.º 392/82 de 18 de Setembro. Em princípio, deve apurar o valor locativo do imóvel em mercado livre, tendo em conta, em particular, a localização, a área do prédio, o tipo de construção, o estado de conservação, as obras, melhoramentos ou benfeitorias que se tenham integrado no prédio sem direito a indemnização do arrendatário e os valores praticados na zona, mas não deve deixar de considerar o ramo de actividade exercido e a renda praticada à data do pedido. Como já se referiu, a avaliação não encontra hoje o *limite* estabelecido no n.º 3 do art. 5.º do Decreto-lei n.º 436/83, de 19 de Dezembro.

O art. 6.º do Decreto-lei n.º 436/83 define a *composição das comissões de avaliação* que procedem à avaliação fiscal extraordinária¹⁸³ e o respectivo *processo* está regulado, fundamentalmente, nos n.ºs 1 e 2 do art. 7.º do Decreto-lei n.º 436/83¹⁸⁴ e no art. 10.º do Decr. n.º 37 021, de 21 de Agosto de 1948, na redacção que lhe deu o Decr. Regul. n.º 1/86, de 2 de Janeiro. Nos termos do art. 7.º, n.º 1, do Decreto-lei n.º 436/83 e do art. 10.º, n.º 6, do Decr. n.º 37 021, a comissão de avaliação, após vistoria directa do prédio, deve reunir e deliberar nos seis meses seguintes à data de entrada do pedido de avaliação. Da deliberação da comissão há recurso para o juiz da comarca (Decr. n.º 37 021, art. 14.º)¹⁸⁵; se o juiz admitir o recurso designará dia para segunda avaliação (art. 15.º), a realizar por uma comissão constituída nos termos do art. único do Decr. Regul. n.º 28/87, de 24 de Abril. Da decisão que venha a ser proferida não cabe recurso para o tribunal da relação (art. 15.º, § ún.).

do diploma, o novo regime de actualização anual só seria aplicável aos arrendamentos de pretérito decorridos *cinco anos* sobre a última avaliação, fixação ou alteração contratual da renda, ou, no caso de trespasse de estabelecimento comercial ou industrial, ou de cessão de arrendamento para exercício de profissão liberal, decorridos *mais de um ano* sobre os mesmos factos.

¹⁸³ As comissões são constituídas basicamente nos termos do art. 5.º do Decr. n.º 37 021, de 21 de Agosto de 1948, modificado pelo Decr. 37 784, de 14 de Março, e pelo Decr. Regul. n.º 1/86, de 2 de Janeiro, mas integram ainda representantes do senhorio e do inquilino designados por estes (art. 6.º, n.º 2, do Decreto-lei n.º 436/83, de 19 de Dezembro).

¹⁸⁴ Como já se advertiu, o art. 6.º e os n.ºs 1 e 2 do art. 7.º do Decreto-lei n.º 436/83 não foram atingidos pela declaração de inconstitucionalidade do diploma constante do Ac. do Trib. Constitucional n.º 77/88 (*supra*, nota (177)).

¹⁸⁵ O recurso tem efeito *meramente devolutivo*, quer seja interposto pelo inquilino (art. 16.º do Decr. n.º 37 021), quer o seja pelo senhorio (Assento do S. T. J. de 3.4.1973, no *Bol.* n.º 226, p. 147).

O art. 4.º, n.º 4, do Decreto-lei n.º 330/81, na redacção que lhe deu o art. 1.º do Decreto-lei n.º 392/82, de 18 de Setembro, prevê a hipótese de a renda resultante da avaliação exceder o *dobro* da que vinha a ser praticada à data do pedido, instituindo nesse caso um regime de *actualização escalonada*: o arrendatário tem o direito de exigir que o senhorio pratique uma renda transitória que não ultrapasse esse limite nos *doze meses* subsequentes ao da comunicação da nova renda que o senhorio lhe faça, mas, nos anos seguintes, a renda fica sujeita a *actualização acelerada*, que terá por base um coeficiente igual ao *dobro* do correspondente ao respectivo ano, até que iguale a renda que resultaria da aplicação normal dos coeficientes anuais de actualização à renda fixada na avaliação fiscal extraordinária¹⁸⁶.

O senhorio que requeira avaliação fiscal extraordinária, nos termos do n.º 2 do art. 4.º do Decreto-lei n.º 330/81, não está impedido de proceder à actualização *transitória* da renda com base no coeficiente em vigor no respectivo ano, até lhe ser possível uma actualização *definitiva* de acordo com o resultado da avaliação (art. 1.º do Decreto-lei n.º 189/82, de 17 de Maio). Note-se, porém, que a avaliação fiscal extraordinária não pode ser requerida se o senhorio e o inquilino acordarem no montante da actualização da renda (art. 4.º, n.º 7, do Decreto-lei n.º 330/81, na redacção que lhe deu o art. 1.º do Decreto-lei n.º 392/82, de 18 de Setembro). Assim como não o poderá ser se o senhorio já aplicou o coeficiente de actualização previsto no n.º 1 do art. 2.º do Decreto-lei n.º 330/81, exigindo ao inquilino actualização de renda de harmonia com esse coeficiente. Embora o art. 5.º, n.º 4 do Decreto-lei n.º 436/83, que consagrava expressamente esta doutrina, já não se encontre em vigor, a solução não pode deixar de ser a mesma. A avaliação fiscal extraordinária tem em vista “o ajustamento da renda praticada à data da aplicação do regime de actualização anual” (art. 4.º, n.º 2, do Decreto-lei n.º 330/81), não se justificando, por isso, se o regime de actualização anual já está a ser praticado à data em que a avaliação é requerida: a lei entende que, numa tal hipótese, o senhorio considerou a renda que vinha a ser praticada como *base correcta* para sobre ela funcionar, de futuro, o sistema de actualização anual.

¹⁸⁶ O direito a actualização *escalonada*, nos termos referidos no texto, caduca se o arrendatário não o exercer mediante comunicação ao senhorio, em carta registada com aviso de recepção, nos *trinta dias* seguintes à data em que tenha recebido a comunicação da nova renda (art. 4.º, n.º 5).

III. Resta uma alusão ao problema das rendas *sucessivas ou escalonadas*. Estipula-se uma renda de 10 contos com a cláusula, p. ex., de que a renda passará para 15 contos decorridos 2 anos e para 20 decorridos 4, ou com a cláusula de que a renda terá um ajustamento anual de 20%: estipulações como estas serão validas? A orientação corrente antes da nova legislação locativa, e que parecia correcta, era a de que as cláusulas em referência não eram necessariamente nulas, mas apenas quando, em face dos objectivos pretendidos e demais circunstâncias do caso, constituíssem *abuso do direito* nos termos gerais do art. 334.º (P. LIMA - A. VARELA, 1ª ed., pp. 278-279). Há que considerar, porém, os novos dados legais e resolver a problema nesse quadro.

Importa distinguir, segundo nos quer parecer, entre arrendamentos para habitação e arrendamentos para fins não habitacionais.

Tratando-se de *arrendamentos para habitação* cremos que os arts. 6.º, n.º 4 e 47.º da Lei n.º 46/85 impõem em princípio a *nulidade* da cláusula, quer se tenha estipulado o regime de renda livre quer o de renda condicionada.

Com efeito, os coeficientes estabelecidos nos termos do n.º 2 do art. 6.º constituem num caso e noutro os limites máximos do crescimento anual das rendas (art. 6.º, n.º 4), cometendo o crime de especulação os senhorios que *recebam* rendas superiores a esses limites (art. 47.º)¹⁸⁷.

Só não será assim se o escalonamento convencionado se contiver dentro dos coeficientes de actualização fixados por lei, ou se a renda não ultrapassar no escalão superior o valor locativo do prédio, tendo-se fixado de início, por quaisquer razões¹⁸⁸, uma renda inferior a tal valor locativo.

Pelo contrário, tratando-se de *arrendamentos para fins não habitacionais* não vemos razões para ferir de nulidade a cláusula de rendas sucessivas ou escalonadas. O art. 1.º do Decreto-lei n.º 330/81, de 4 de Dezembro, limita-se a dispor que o senhorio tem o direito de *exigir* actualizações anuais de renda que terão por base o coeficiente definido no artigo seguinte; não diz que este coeficiente constitua o *limite máximo* da actualização. Nem há aqui preceito que puna como autor de um crime de especulação o senhorio que receba renda superior. Sendo pois váli-

¹⁸⁷ A lei não diz apenas (note-se bem) que o senhorio não pode *exigir* aumentos superiores aos que resultam dos coeficientes legais, mas que não pode *receber* rendas superiores às fixadas na lei.

¹⁸⁸ Designadamente porque o inquilino – como por vezes acontece – tenha custeado obras que seriam encargo do senhorio.

da, segundo parece¹⁸⁹, uma alteração ou actualização *convencional* da renda, mesmo que esta exceda o coeficiente previsto no art. 2.º, n.º 1, do Decreto-lei n.º 330/81, como válida deverá ter-se igualmente a cláusula de rendas sucessivas ou escalonadas que as partes pretendam inserir no próprio contrato de arrendamento. Nem poderá argumentar-se, em sentido contrário, com a situação de *inferioridade* em que o arrendatário se encontraria, à partida, ao celebrar o contrato, pois tal situação de inferioridade não é patente quando se trata de arrendamento para fim não habitacional.

41. Onde deve ser paga a renda.

P. LIMA - A. VARELA, anot. art. 1039.º; I. MATOS, 97-98; J. MATOS, II, 136-153.

A renda deve ser paga no *domicílio do inquilino* à data do vencimento. É a *regra* geral, que não vale, porém, se as partes ou os usos fixarem regime diverso (art. 1039.º, n.º 1)¹⁹⁰. Em face desta regra, o inquilino que não paga a renda na data do vencimento não se constitui em mora quando, devendo a renda ser paga no seu domicílio, o senhorio não vem nem manda recebê-la naquela data. A mora nesse caso não é do inquilino, mas do senhorio (art. 813.º). O não cumprimento do devedor não faz aqui presumir a sua culpa, como resulta do art. 1039.º, n.º 2, que faz assim excepção à regra do art. 799.º, n.º 1. O senhorio é que tem de ilidir a *presunção* constante daquele preceito, provando que veio ou mandou receber a renda.

¹⁸⁹ Cfr. *supra*, nota (149).

¹⁹⁰ A cláusula de que o inquilino pagará a renda “em casa do senhorio ou do seu representante” costuma estipular-se, de resto, na generalidade dos contratos de arrendamento.

42. Quando deve ser paga a renda.

P. LIMA - A. VARELA, anot. arts. 1090.^o e 1091.^o; I. MATOS, 97-98; L. MATOS, II, 115-135.

Rege aqui fundamentalmente o art. 1090.^o: a primeira renda vence-se no momento da celebração do contrato, e cada uma das restantes no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito¹⁹¹. Trata-se de disposição *supletiva*, que se aplica “na falta de convenção”, podendo, pois, as partes estipular outra data de vencimento. No que se refere à *antecipação* de renda, não pode porém estipular-se maior antecipação que a prevista no art. 1090.^o. Como diz o artigo seguinte, não é permitido às partes estipularem antecipação de renda superior a um mês, relativamente ao início do período a que respeita. Se for convencionalmente maior antecipação, a respectiva cláusula fica reduzida aos limites legais. O art. 1090.^o é pois *imperativo* nesta parte, ou seja, não permite maior antecipação de renda.

43. Mora do arrendatário no pagamento da renda. Efeitos da mora.

P. LIMA - A. VARELA, anot. art. 1041.^o; I. MATOS, 99-101; J. MATOS, II, 154-161.

O inquilino constitui-se em mora se não paga a renda no dia do vencimento, ou seja, no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que a renda diz respeito. Pode porém fazer *cessar a mora* se pagar a renda nos *oito dias* seguintes (art. 1041.^o, n.^o 2). Se o primeiro dia útil do mês anterior àquele a que a renda respeita for o dia 1, inquilino pode pois pagar a

¹⁹¹ Só quando as rendas não estiverem em correspondência com os meses do calendário gregoriano, nomeadamente por se tratar de arrendamento para fins especiais transitórios, é que terá aplicação o art. 1039.^o, n.^o 1, devendo o pagamento da renda ser efectuado, salvo convenção ou uso em contrário, no último dia de vigência do contrato ou do período a que respeita.

renda até ao *dia 9, inclusive*¹⁹²; se aquele dia for o dia 2, ou o dia 3, pode pagar a renda até ao dia 10, ou ao dia 11, sem que a sua mora dê ao senhorio direito à indemnização ou à resolução do contrato. Importa ainda ter presente a regra do art. 279.º, al. e), aplicável aos prazos legais por força do art. 296.º, segundo a qual se transfere para o primeiro dia útil o prazo que *termine*¹⁹³ em domingo ou dia feriado.

Se o inquilino se constituir em mora e não a fizer cessar nos oito dias seguintes, o senhorio fica com o direito de lhe exigir, para além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento nos termos do art. 1093.º, n.º 1, al. a). É o que dispõe o n.º 1 do art. 1041.º¹⁹⁴. Note-se que a lei dá ao senhorio *em alternativa* o direito de pedir *indemnização* e o de *resolver* o contrato, contra a regra geral do art. 801.º, n.º 2. Se optar pela resolução do contrato e este for resolvido com base na falta de pagamento, o senhorio só pode exigir as rendas em dívida. Não tem direito nesse caso a qualquer indemnização pela mora do arrendatário.

Enquanto não lhe for paga a renda respeitante a certo mês e, sendo caso disso, a respectiva indemnização, o senhorio tem o direito de recusar o pagamento, que o inquilino lhe ofereça, das rendas dos meses seguintes; as importâncias que receba são *imputadas*, em primeiro lugar, na dívida existente, e o senhorio não perde o direito à indemnização ou à resolução do contrato com base nas prestações em mora. São as soluções dos n.ºs 3 e 4 do art. 1041.º.

¹⁹² Para a justificação legal da solução deve ter-se em conta o art. 279.º, al. d), segundo o qual é havido como prazo de uma semana o designado por *oito dias*. O prazo é pois de sete dias a contar do começo da mora, ou seja, do dia 2 (se o dia 1 for um dia útil), e, como o dia 2 não conta (art. 279.º, al. b)), é só no dia 9 que o prazo para pagar a renda termina.

¹⁹³ Note-se, porém, que o sábado, domingo ou feriado *intermédio* não suspende o prazo, ao contrário do que acontece, em certo termos, com os prazos judiciais (art. 144.º, n.ºs 3 e 4 CPCiv., na redacção do Decreto-lei n.º 381 - A/85, de 20 de Setembro).

¹⁹⁴ Na redacção que lhe deu o art. 27.º do Decreto-lei n.º 293/77, de 20 de Julho. No regime anterior o inquilino que caísse em mora tinha de pagar indemnização correspondente ao *dobro* das rendas em dívida.

44. Depósito de rendas.

A. NETO, pp. 115-117 e 491 ss.; P. SOUSA, pp. 316-331, e *O problema do depósito de rendas no arrendamento urbano*, *Col. Jur.* 1982, t. 3, pp. 13-19; ALBERTO DOS REIS, *Depósito de rendas*, *Rev. Leg. Jur.*, 81.º, pp. 94 ss., DIOGO CORREIA, *Depósito de renda* (1947) e MOTA PINTO, *Depósito de rendas vencidas na pendência de acção de despejo*, *Rev. Dir. Est. Soc.*, vol. 26.º (1979), pp. 156 ss.

O inquilino deve pagar a renda, em princípio, ao senhorio ou ao seu representante (art. 769.º CC); porém, tem a faculdade de *depositar* as rendas nos casos previstos ao art. 841.º CC, em que o devedor pode livrar-se da obrigação mediante o depósito da coisa devida, ou se estiver pendente acção de despejo (art. 991.º CPCiv.). Como se sabe, o art. 841.º CC permite ao devedor recorrer a consignação em depósito quando, sem culpa sua, não puder efectuar a prestação ou não puder fazê-lo com segurança por qualquer motivo relativo à pessoa do credor, ou quando este se encontrar em mora. Assim, o inquilino pode depositar a renda se o senhorio for incapaz e não tiver representante legal, se for incerto¹⁹⁵, se for ignorado o seu paradeiro, se se recusar a receber a renda ou a dar quitação, se não vier nem mandar receber a renda quando esta deva ser paga no domicílio do inquilino, etc.

O depósito de rendas é facultativo, como resulta das regras gerais (art. 841.º, n.º 2 CC) e está expresso no art. 991.º CPCiv., que concede ao inquilino a “faculdade” de depositar a renda nas hipóteses aí referidas.

Quanto aos termos do depósito, rege o art. 992.º CPCiv. O depósito é feito na Caixa Geral de Depósitos¹⁹⁶, em face de declaração do inquilino apresentada em duplicado, que deve mencionar, entre outros elementos, o *motivo* por que se pede o depósito¹⁹⁷. A quantia depositada fica à ordem

¹⁹⁵ P. ex., o inquilino não sabe quem é o comprador, o herdeiro ou o legatário do prédio arrendado.

¹⁹⁶ Mais precisamente: em qualquer dependência da Caixa existente na comarca onde a renda deve ser paga: Ac. da Rel. de Coimbra de 26 de Abril de 1984, *Col. Jur.* 1984, t. 2, p. 57.

¹⁹⁷ Um dos exemplares da *guia* de depósito fica em poder do inquilino, com o lançamento de o depósito ter sido efectuado (art. 992.º, n.º 1).

do tribunal da situação do prédio ou, tendo sido proposta acção de despejo, à ordem do tribunal onde esteja a correr o processo.

Pode tratar-se de depósito *singelo* das rendas ou de depósito do montante das rendas em dívida *acrescido de 50%* desse montante, nos termos do art. 1041.º CC; por sua vez, o depósito da renda e da indemnização legalmente devida pode ser *puro e simples*¹⁹⁸, se o inquilino aceita que está em mora, ou *condicional*, se entende que não está mas deposita a indemnização à *cautela*, para o caso de o tribunal entender de modo diverso. Em qualquer dos casos, e como resulta do art. 991.º, já referido, do Cód. Proc. Civil, o depósito de rendas tanto pode ser feito à margem de qualquer acção de despejo como na pendência de acção de resolução do contrato de arrendamento, podendo ter por objecto, inclusivamente, rendas que já se foram vencendo na pendência da acção.

Consideraremos sucessivamente as duas situações referidas — a de *não estar* e a de *estar* pendente acção de despejo quando efectuado o depósito —, e procuraremos esclarecer, em face do direito substantivo e processual aplicável, que *efeitos* produz o depósito de rendas em cada uma dessas situações.

a) Vejamos, em primeiro lugar, como se passam as coisas no caso de não estar pendente acção de despejo quando são depositadas as rendas.

Há que distinguir conforme o inquilino requer ou não a notificação judicial do depósito ao senhorio, notificação que é facultativa (art. 993.º, n.º 1 CPCiv.), embora deva notar-se que o inquilino que deposite as rendas em atraso, bem como a indemnização legalmente devida, e *requiera* dentro de cinco dias a notificação judicial do depósito, beneficia da *presunção* de que ofereceu o pagamento ao senhorio, pondo fim à mora, e ele o recusou (art. 1042.º, n.º 1 CC)¹⁹⁹.

Se o inquilino requerer a notificação judicial do depósito ao senhorio e este for devidamente notificado²⁰⁰, pode o senhorio *querer ou não*

¹⁹⁸ Ou *definitivo*, na terminologia de ALBERTO DOS REIS: *Rev., cit.*, p. 94.

¹⁹⁹ Presunção justificada, pois é natural que o inquilino tenha tentado fazer o pagamento *em mão* antes de proceder ao depósito. Claro, porém, que se trata de presunção *relativa* que o senhorio pode ilidir (art. 350.º, n.º 2), provando que o pagamento não lhe foi oferecido ou que, tendo-lhe sido oferecido o pagamento, o recusou com justo motivo.

²⁰⁰ Sobre as formalidades da notificação judicial avulsa, cfr. os arts. 261.º e 262.º CPCiv.

impugnar o depósito e, querendo impugná-lo, pretender ou não obter o despejo por falta de pagamento de renda.

Se o senhorio quiser impugnar o depósito mas não pretender obter o despejo, vale o disposto no art. 955.º CPCiv. O senhorio pode impugnar o depósito, dentro de 10 dias a contar da notificação, com qualquer dos fundamentos previstos nas als. a), b) e c) do art. 1027.º, seguindo-se os termos do processo especial de consignação em depósito regulado nos artigos seguintes. Note-se que os termos do processo variam conforme o depósito seja impugnado com os fundamentos indicados nas als. a) ou c) do art. 1027.º ou com o fundamento previsto na al. b) do mesmo artigo: no primeiro caso o processo segue os termos do art. 1028.º e no segundo os do art. 1029.º, que não podem ser aqui expostos detalhadamente. De um modo geral, os efeitos do depósito dependem de a impugnação proceder ou improceder: se a impugnação proceder, o depósito não tem efeito liberatório e é declarado ineficaz como meio de extinção da obrigação; se improceder, a obrigação é declarada extinta com o depósito.

Se o senhorio quiser impugnar o depósito e pretender obter o despejo por falta de pagamento da renda, a impugnação só pode ter lugar na acção de despejo (art. 994.º, n.º 1 CPCiv.), que o senhorio deverá propor no prazo de 10 dias a contar da notificação do depósito (n.º 2); nos termos do n.º 4, o processo de depósito é apensado ao da acção de despejo, em cujo despacho saneador se conhecerá da subsistência do depósito e seus efeitos, salvo se a decisão depender de prova ainda não produzida.

Finalmente, se o senhorio não quiser impugnar o depósito pode levantá-lo, mediante escrito em que declare que não o impugnou nem pretende impugná-lo, nos termos do art. 997.º.

Na hipótese de o inquilino não requerer a notificação judicial do depósito ao senhorio, a eficácia liberatória do depósito fica por assim dizer em suspenso, até que o senhorio peça o despejo e impugne aí o depósito ou, não pretendendo impugná-lo, proceda ao respectivo levantamento nos termos já referidos do art. 997.º CPCiv. Se o senhorio pedir o despejo com fundamento em falta de pagamento de renda, pode o inquilino juntar à contestação o duplicado da guia de depósito, produzindo essa junção os mesmos efeitos que a notificação do depósito ao senhorio, como dispõe o art. 993.º, n.º 2.

b) Consideremos agora o caso de já estar pendente acção de despejo com fundamento em falta de pagamento de rendas (art. 1093.º, n.º 1,

al. a) CC). Também aqui há dois cenários possíveis, conforme o inquilino reconhecer ou não que caiu em mora.

Se o inquilino reconhecer que caiu em mora, depositará na Caixa as rendas vencidas até à data da propositura da acção²⁰¹ e a indemnização legalmente devida²⁰²; o depósito das rendas e da indemnização, efectuado *até ao termo do prazo da contestação*²⁰³, faz *caducar* o direito à resolução do contrato por falta de pagamento das rendas (art. 1048.º CC), suportando o réu as custas da acção e os honorários dos mandatários do autor que o juiz fixar, bem como as despesas do levantamento do depósito (art. 973.º CPCiv.).

Não reconhecendo o inquilino que caiu em mora, só deveria depositar, em princípio, o montante das rendas em dívida; o inquilino, porém, no seu próprio interesse, deve proceder ao depósito *condicional*²⁰⁴ das rendas e da respectiva indemnização (ou seja, deve depositar também a indemnização *para o caso de vir a julgar-se, contra a sua opinião, que o atraso no pagamento das rendas lhe é imputável*), para evitar que o despacho saneador ordene o *despejo provisório*, nos termos da al. a) do n.º 1 do art. 974.º CPCiv.^{205 206}. Decerto que, se conseguir provar que o atraso no pagamento das rendas não lhe é imputável, o arrendamento subsistirá e o inquilino virá a reocupar o prédio (o despejo *provisório* não se converterá em *definitivo*), mas não terá evitado os prejuízos e incómodos que o despejo lhe causará. Pelo contrário, se o inquilino juntar à contestação o duplicado da guia de depósito *condicional* das rendas e da indemnização eventualmente devida, o despacho saneador não decretará o despejo. Nos termos do art. 975.º CPCiv., se a falta de pagamento das

²⁰¹ Parece ser esta a melhor interpretação do art. 1048.º (Ac. Rel. Lisboa de 30 de Janeiro de 1986, *Col. Jur.* 1986, t. 1, p. 94), mas o ponto é controvertido.

²⁰² De resto, o depósito *definitivo* que abranja a indemnização envolve da parte do arrendatário o reconhecimento de que caíra em mora, não lhe sendo facultada, por isso, a prova de que a mora seja imputável ao senhorio. Mas o regime não vale quanto à oferta de pagamento (art. 1042.º, n.º 2).

²⁰³ Sem que sejam aqui aplicáveis os arts. 145.º, n.º 5 e 146.º CPCiv: Ac. da Rel. de Lisboa de 8 de Março de 1983, *Col. Jur.* 1983, t. 2, p. 106.

²⁰⁴ A *condição* refere-se apenas, já se vê, à indemnização eventualmente devida.

²⁰⁵ Não se trata assim de um verdadeiro *dever* mas de um simples *onus* jurídico.

²⁰⁶ Note-se que, ao contrário do que acontece com o depósito *definitivo*, o depósito *condicional* das rendas em dívida e da respectiva indemnização não envolve da parte do inquilino o reconhecimento de que caíra em mora (art. 1042.º, n.º 2 CC).

rendas for dada como provada o senhorio poderá levantar a totalidade do depósito, à custa do réu; no caso contrário o senhorio apenas tem direito às rendas, podendo o inquilino levantar o restante, à custa do autor. Mas em qualquer caso o arrendamento subsistirá.

Por último, observe-se ainda que o depósito pode ter por objecto *rendas vencidas na pendência da acção de despejo*, nos termos do art. 979.º CPCiv., a que nos referiremos noutra oportunidade²⁰⁷. Conforme veremos adiante, o senhorio pode requerer se proceda imediatamente ao despejo se o réu deixar de pagar rendas vencidas na pendência da acção; o depósito definitivo destas rendas e do montante da indemnização devida obsta porém ao decretamento do despejo, como dispõe o n.º 3 do mesmo artigo, na redacção que lhe deu o art. 1.º do Decreto-lei n.º 242/85, de 9 de Julho²⁰⁸.

45. Garantia do pagamento da renda. Extensão da fiança.

P. LIMA - A. VARELA, anot. Art. 655.º; I. MATOS, 104-105; J. MATOS, II 39 E 101-108.

O art. 655.º resolve alguns problemas que se discutiam no domínio da legislação anterior acerca da *fiança* prestada para garantia do pagamento de rendas, a qual é muito frequente na prática.

Como princípio geral, e se não se convencionar regime diverso, entende-se que a fiança abrange apenas o período *inicial* de duração do contrato (n.º 1). Na falta de convenção, não pode pois o senhorio exigir do inquilino novo fiador findo aquele período.

O n.º 2 do art. 655.º prevê o caso de o fiador se obrigar relativamente aos períodos de renovação sem limite do número destes. Salvo estipulação em contrário, a fiança extingue-se logo que haja alteração contratual ou legal da renda fixada ou decorram 5 anos sobre o início da primeira prorrogação²⁰⁹.

²⁰⁷ Cfr. *infra*, n.º 72.

²⁰⁸ O processo especial de consignação em depósito e o depósito de rendas estão previstos, respectivamente, nos arts. 865.º-872.º e 873.º-879.º do *Anteprojecto de Código de Processo Civil* presentemente em discussão pública.

²⁰⁹ A favor da natureza *supletiva* do art. 655.º, n.º 2, cfr. o Ac. Rel. Évora de 9.1.1981, sum. no BMJ n.º 308, p. 278.

§ 2.º

OUTRAS OBRIGAÇÕES

46. Utilização do prédio, no âmbito e para os fins do contrato. Exceções ao princípio, no caso de arrendamento para habitação (arts. 1108.º e 1109.º). Algumas especificações legais relativas ao modo de utilização.

P. LIMA - A. VARELA, anot. arts. 1038.º, 1093.º, 1108.º e 1109.º; I. MATOS, 105-110 e 279-284.

I. O contrato de arrendamento obriga o inquilino, não só a pagar a renda, como *utilizar o prédio prudentemente, no âmbito e para os fins do contrato* (cfr., especialmente, as als. c) e d) do art. 1038.º e ainda o art. 1043.º, n.º 1, que, ressaltando as deteriorações inerentes a uma “prudente” utilização, implicitamente responsabiliza o arrendatário pelas deteriorações que resultem de uma utilização “imprudente”).

O art. 1038.º, que enumera as obrigações do inquilino, deve conjugar-se o art. 1093.º, onde se referem as violações contratuais mais graves, que, como tais, autorizam a resolução do contrato. Como há um *numerus clausus* de causas de resolução, só as violações aí referidas são juridicamente sancionadas em termos de facultarem ao senhorio a resolução do arrendamento. Mas isto não quer dizer que as demais violações fiquem sem sanção. Outras violações das obrigações enumeradas no art. 1038.º, que caibam no quadro do art. 1093.º, permitem ao senhorio exigir responsabilidade contratual do arrendatário, nos termos gerais.

Há pois que saber, em primeiro lugar, qual é o fim do contrato, dentre aqueles que já conhecemos (art. 1086.º, n.º 1), devendo ter-se em conta a *presunção* do art. 1086.º, n.º 2, que constitui exceção à regra do art. 1027.º. Sabido qual o fim do contrato, o arrendatário deverá utilizar o prédio *para esse fim*. Não deve aplicá-lo a *fim diverso* embora uma aplicação isolada ou esporádica deva considerar-se irrelevante segundo um princípio de boa fé.

Em segundo lugar, o arrendatário deve utilizar o prédio *prudentemente*, ou seja, como utilizaria um bom pai de família. O arrendatário usa *imprudentemente* o prédio, nomeadamente, quando faz obras que

alterem substancialmente a estrutura externa da prédio ou a disposição interna das suas divisões, ou pratica actos que nele causam deteriorações consideráveis (art. 1093.º, n.º 1, al. d)). A utilização prudente do prédio permite-lhe, porém, fazer pequenas deteriorações que se tornem necessárias para assegurar o seu conforto ou comodidade (art. 1092.º).

II. Importantes *excepções* ao princípio de que o arrendatário deve utilizar o prédio *para o fim do contrato* são as disposições dos arts. 1108.º e 1109.º. Embora o fim do contrato seja a *habitação do arrendatário*, este pode exercer no prédio indústria doméstica (art. 1108.º) ou residir aí com quaisquer pessoas que vivam com ele em economia comum e ainda um máximo de três hóspedes (art. 1109.º).

a) O arrendamento para habitação dá ao inquilino o direito de exercer no prédio arrendado *indústria doméstica*, considerando-se como tal a que for explorada pelo inquilino ou pelos seus familiares, qualquer que seja o número destes, contando que não ocupe mais de *três* auxiliares assalariados. Não importa que o inquilino seja colectado em contribuição industrial. São havidos como *familiares*, para este efeito, o cônjuge do arrendatário e os seus parentes, afins ou serviçais que vivam habitualmente em comunhão de mesa e habitação com ele.

Embora o prédio tenha sido arrendado para habitação e *este continue a ser o fim do contrato*, a Lei “procurou salvaguardar a situação dos pequenos artífices que, normalmente em regime de artesanato, trabalham na sua própria residência”²¹⁰ autorizando-os, excepcionalmente, a exercer no prédio “indústria doméstica” sem que o senhorio possa, por esse facto, resolver o contrato com fundamento em uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina (art. 1093.º, n.º 1, al. b)).

Porque se trata, justamente, de um favor *excepcional* que a lei concede ao arrendatário, parece que o preceito é de aplicação restrita à hipótese nele prevista, ou seja, ao exercício de *indústria doméstica*, tomada a palavra no sentido próprio que lhe demos no n.º 6, não podendo estender-se, portanto, ao exercício de *comércio ou profissão liberal* no prédio arrendado.

Por último, importa advertir que a “indústria doméstica” não é necessariamente, embora possa ser e seja porventura frequentes vezes, uma actividade *secundária* do arrendatário, exercida nas horas vagas

²¹⁰ P. LIMA - A. VARELA, *cit.*, p. 392.

da sua profissão principal. O art. 1108.^o não faz semelhante exigência. A “indústria doméstica” pode corresponder à principal ou mesmo à *única* profissão do arrendatário.

b) Outra exceção à regra de que o inquilino deve utilizar o prédio arrendado para o *fim do contrato* é do art. 1109.^o. Embora este fim seja a *habitação do arrendatário*, a lei permite que residam no prédio *todos os que vivem com o arrendatário em economia comum* e ainda um máximo de *três hóspedes*.

Podem pois residir no prédio arrendado, em primeiro lugar, *todos os que vivem com o arrendatário em economia comum*. Não importa o *número* dessas pessoas nem a *relação* que mantenham com o arrendatário, desde que vivam em *economia comum* com este.

O n.^o 2 do art. 1109.^o enumera, porém, um conjunto de pessoas que se consideram *sempre* com vivendo com o arrendatário em economia comum: os seus parentes ou afins na linha recta ou até ao 3.^o grau da linha colateral, ainda que paguem alguma retribuição, e, por outro lado, as pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimento (v. g., o cônjuge do arrendatário, as pessoas a quem este deva prestar alimentos no caso previsto no art. 2005.^o, n.^o 2, os empregados domésticos, etc.) Relativamente a estas pessoas, não se torna pois necessária a *prova* de que vivam com o arrendatário em economia comum, pois é a *lei* que as considera *sempre* nessa situação; tratando-se de outras pessoas, que estejam fora do quadro do art. 1109.^o, n.^o 2, também poderão viver com o inquilino no prédio arrendado, mas desde que ele faça a prova de que vivem consigo em economia comum. Parece ser este o sentido da fórmula utilizada no n.^o 2 do art. 1109.^o.

Em segundo lugar, também podem residir no prédio arrendado *hóspedes* do arrendatário, num máximo de três. A noção de hospedagem consta do n.^o 3 do art. 1109.^o: para que se trate de hospedagem (e não de sublocação), o arrendatário não há-de limitar-se a proporcionar habitação ao hóspede, mas deverá prestar-lhe habitualmente *serviços* relacionados com a habitação ou então fornecer-lhe *alimentos*. Em qualquer dos casos, e necessário que o hóspede *retribua* os serviços prestados. Se, tratando-se de arrendamento para habitação, o inquilino receber mais de três hóspedes, o senhorio pode resolver o contrato com o fundamento da al. e) do n.^o 1 do art. 1093.^o.

III. A conjugação dos arts. 1038.º e 1093.º permite fazer algumas *especificações* relativamente ao *modo* como o arrendatário deve utilizar o prédio arrendado. As suas obrigações são fundamentalmente as seguintes:

a) Obrigação de facultar ao locador o exame da coisa locada (art. 1038.º, al. b)).

b) Obrigação de não aplicar o prédio, reiterada ou habitualmente, a práticas ilícitas, imorais ou desonestas (art. 1093.º, n.º 1, al. c).

c) Obrigação de ter residência permanente no prédio arrendado para habitação, de não conservar encerrado por mais do um ano consecutivo 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), e de não ter o prédio desocupado por mais de ano consecutivo se o arrendamento se destinar a outro fim (art. 1093.º, n.º 1, als. h) e i) n.º 2).

d) Obrigação de tolerar as reparações urgentes ou quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública (art. 1038.º, al. e)).

e) Obrigação de não ceder a sua posição contratual, sublocar ou emprestar o prédio, proporcionando assim a outrem o gozo da coisa, excepto se a lei o permitir ou o locador o autorizar (art. 1093.º, n.º 1, al. f)).

f) Obrigação de, no caso de a lei ou o locador efectivamente o autorizarem a ceder a sua posição contratual, sublocar ou emprestar o prédio, comunicar ao senhorio dentro 15 dias, a cedência do gozo do prédio por algum desses títulos (art. 1038.º, al. c)).

g) Obrigação de avisar imediatamente o locador sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo locador (art. 1038.º, al. h)).

47. Restituição no termo do contrato. Indemnização pelo atraso na restituição.

P. LIMA - A. VARELA, anot. arts. 1038.º, al. i), 1043.º, e 1092.º; I. MATOS, 130-132.

O art. 1043.º obriga o locatário a *manter* e, no termo do arrendamento, *restituir* o prédio no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização em conformidade com os fins do contrato. O âmbito desta *obrigação de manter e restituir* resulta de outras normas do Código e já foi precisado nas páginas anteriores.

Conforme vimos atrás (n.º 33), o inquilino é obrigado, nomeadamente, a restituir o prédio ao senhorio com a mesma estrutura externa e a mesma disposição interna das divisões (art. 1093.º, al. d)), e a reparar, antes da restituição, as deteriorações que tenha causado, quer as resultantes de uma utilização imprudente do prédio (art. 1043.º, *a contr.*), quer as pequenas deteriorações necessárias para assegurar o seu conforto e comodidade (art. 1092.º). Não é obrigado, porém, a reparar as deteriorações inerentes a uma prudente utilização nem as resultantes do desgaste do tempo.

A lei *presume* que a casa foi entregue ao inquilino em bom estado de manutenção (art. 1043.º, n.º 2), e a presunção joga a favor do senhorio, nos termos gerais (art. 350.º, n.ºs 1 e 2). Quando a casa lhe seja entregue em *mau* estado, ou seja, com vícios ou deteriorações, o inquilino deve pois ter o cuidado de fazer lavrar o *documento* referido no n.º 2 do art. 1043.º, em que as partes descrevem o estado do prédio ao tempo da entrega. Nos termos do art. 2.º, n.º 3 do Decreto-lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro, o documento, anexo ao contrato, deve ser assinado por ambas as partes e descrever detalhadamente o estado de conservação do fogo e suas dependências, bem como do prédio.

Quanto à *indemnização* a que o senhorio tenha direito se o prédio não lhe for restituído no termo do arrendamento, rege o art. 1045.º.

Há três hipóteses a considerar, conforme a *causa* da não restituição pontual.

Se se trata de *causa imputável ao inquilino*, esta constitui-se em *mora* (art. 804.º, n.º 2) e a lei obriga-o a pagar o *dobro* da renda até ao momento da restituição. É a hipótese referida no n.º 2 do art. 1045.º.

Se se trata de *causa relativa à pessoa do senhorio*, há fundamento para a consignação em depósito do prédio arrendado (art. 841.º, n.º 1)²¹¹. É o caso previsto na parte final do n.º 1 do art. 1045.º. O inquilino não deve ao senhorio, neste caso, qualquer indemnização pelo atraso na restituição do prédio.

Finalmente, se a não restituição do prédio no termo do contrato se deve a *qualquer outra causa*, aplica-se a solução da 1ª parte do n.º 1 do art. 1045.º. O locatário é obrigado a continuar a pagar a renda convencionada, “a título de indemnização”, até ao momento da restituição do prédio.

48. Indemnização pela perda ou pelas deteriorações do prédio.

P. LIMA - A. VARELA, anot. art. 1044.º; I. MATOS, 130-131.

Vale aqui o art. 1044.º, no respeitante à *perda* ou às *deteriorações* do prédio não exceptuadas no art. 1043.º, ou seja, às deteriorações que não sejam provocadas pelo desgaste do tempo ou inerentes a uma prudente utilização do prédio arrendado.

O regime é idêntico ao previsto no art. 1269.º em relação ao possuidor de boa fé, mas a lei *presume* aqui a culpa do locatário, que, segundo se depreende do art. 1044.º, só não responderá pela perda da coisa ou por aquelas deteriorações se *provar* que provieram de causa que não lhe é *imputável* nem a terceiro (familiar, empregado, sublocatário, etc.) a quem tenha permitido a utilização do prédio.

Segundo P. LIMA - A. VARELA, *cit.* p. 308, “a expressão *imputável* ao locatário ou a terceiro, usada no art. 1044.º, significa apenas *devida* a facto do locatário ou de terceiro, pois não é necessário que haja culpa do locatário na perda ou deterioração da coisa”, mas a solução afigura-se-nos duvidosa. Não só a *imputabilidade* do facto é no Código Civil, em geral, uma imputabilidade a *título de culpa*, como seria injusto o *agrava-*

²¹¹ Sobre o regime da consignação em depósito, cfr. os arts. 1024.º e segs. do Cód. Proc. Civ. O depósito faz-se mediante nomeação de *depositário* a quem o prédio é entregue, e a que se aplicam, nos termos do art. 1024.º, n.º 2, as disposições relativas aos depositários de coisas penhoradas.

mento excepcional da responsabilidade do locatário a que conduziria a interpretação exposta. cremos que o inquilino não é responsável se as deteriorações provieram de *facto* seu mas de *facto não culposo*. Tanto é responsável, porém, se há culpa sua como se há culpa de *terceiro* a quem tenha permitido a utilização do prédio. O inquilino é *responsável* por aqueles a quem permita essa utilização, valendo aqui um princípio análogo ao do art. 500.º. É claro que também há responsabilidade do inquilino se, sendo a perda ou as deteriorações procedentes de culpa de terceiro, só se tornarem possíveis por culpa sua. Ambos serão responsáveis nesse caso, segundo as regras gerais do art. 497.º.

Como é evidente, a responsabilidade do inquilino a que nos termos referido pode ser-lhe exigida mesmo antes da restituição do prédio no termo do contrato, logo que o senhorio tenha sofrido o *dano* correspondente

Secção IV

CONTEÚDO CONVENCIONAL DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO

49. Princípios gerais.

Onde não se trate de normas *imperativas*, as partes podem dar à relação locativa conteúdo diverso do conteúdo legal, a que nos referimos na Secção anterior. Não é fácil, por vezes, saber que normas revestem aquela natureza. Dum modo geral, pode dizer-se que são imperativas as normas que visam tutelar interesses públicos e as que pretendem proteger o arrendatário contra a sua fraqueza – sobretudo económica – em relação ao senhorio.

50. Referência a algumas cláusulas.

a) Cláusula pela qual o senhorio poderá denunciar o contrato ao fim do prazo (ou mesmo antes dele), pura e simplesmente ou se se verificar certa condição dependente da sua vontade. É nula, pois o princípio do art. 1095.º é imperativo.

b) Cláusula pela qual o inquilino se compromete antecipadamente a denunciar o contrato ao fim de certo prazo. Também é nula. A lei quer proteger o inquilino contra a sua fraqueza, e não pode permitir, por isso, que ele renuncie previamente à protecção legal.

c) Cláusula pela qual o inquilino poderá denunciar o contrato mesmo antes do prazo convencionado. É válida, pois não se vê razão para que o senhorio não possa renunciar previamente ao benefício do prazo.

d) Cláusula pela qual a denúncia poderá fazer-se sem o pré-aviso exigido pela lei. Relativamente à denúncia pelo *arrendatário* a cláusula também parece ser válida, por uma razão análoga à qual foi referida na alínea anterior; quanto à denúncia pelo *senhorio*, porém, tendemos a considerar imperativo o pré-aviso exigido no art. 1097.º

e) Cláusula de rendas sucessivas ou escalonadas. Já consideramos oportunamente a questão (pp. 208-209).

f) Cláusula pela qual a contribuição predial ou outros encargos do prédio serão da conta do inquilino. Também já nos pronunciamos acima sobre a validade ou nulidade desta cláusula (pp. 91-93).

g) Cláusula pela qual o inquilino renuncia à indemnização por benfeitorias a que eventualmente tenha direito. É válida em face do art. 1046.º.

h) Cláusula pela qual a renda será paga no domicílio do senhorio ou do seu representante. É válida (art. 1039.º), estipulando-se com muita frequência nos contratos de arrendamento.

i) Cláusula de antecipação da renda. O art. 1091.º resolve a questão; a cláusula só é válida dentro dos limites aí fixados.

j) Cláusula pela qual a actualização da renda se fará a ritmo mais acelerado que o previsto nos arts. 6.º e 12.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro. Não é válida. A lei pretendeu garantir ao arrendatário habitacional a estabilidade da renda pelo período mínimo aí fixado.

Capítulo III

MODIFICAÇÃO DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO

51. Generalidades. Modificações subjectivas e modificações objectivas da relação de arrendamento.

Consideremos agora as *modificações* que a relação locativa pode experimentar, tanto as que se referem aos *sujeitos* como as que respeitam ao seu *objecto*, *lato sensu*.

Note-se que a distinção entre modificações *subjectivas* e *objectivas* não se faz com grande rigor, pois o exercício de certos *direitos* do senhorio depende por vezes de condições *pessoais* do próprio senhorio ou do arrendatário. Assim, a denúncia do contrato pelo senhorio, nos termos do art. 1096.º, n.º 1, al. a), depende de ele fazer a prova da necessidade do prédio para sua habitação, o senhorio não pode denunciar o contrato se o inquilino tiver 65 anos ou mais ou estiver na unidade predial, nessa qualidade, há 20 anos ou mais, etc., do que resulta que determinados direitos que poderiam ser exercidos pelo anterior senhorio ou em face do antigo arrendatário já o não possam ser (ou inversamente) pelo novo senhorio ou em face do novo arrendatário, que substituiu o anterior no contrato de arrendamento.

Esta circunstância não impede, porém, a distinção entre os casos em que se opera na relação locativa uma modificação dos *sujeitos* (do senhorio, do arrendatário ou de ambos), embora tal modificação venha a importar, de alguma maneira, uma modificação do *objecto* da relação, e os casos em que a modificação verificada não é dos sujeitos mas simplesmente do *objecto* da relação de arrendamento, quer se trate do *objecto immediato*, quer do *objecto mediato*.

Analisaremos em primeiro lugar as modificações *subjectivas* da relação locativa, ou seja, os casos em que se *transmite* a outrem a posição de senhorio ou a de arrendatário.

Secção I

MODIFICAÇÕES SUBJECTIVAS

§ 1.º

TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO DE SENHORIO

52. Princípio geral: a transmissão da posição de senhorio como consequência automática e imperativa da transmissão do direito com base no qual foi celebrado o contrato.

P. LIMA - A. VARELA, anot. art. 1057.º; MIRABELLI, 596-608.

No que se refere à transmissão da posição de senhorio, o art. 1057.º enuncia o princípio fundamental: o adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato *sucede nos direitos e obrigações do locador*, sem prejuízo das regras do registo. É o sistema tradicional das legislações romanistas (que, relativamente à venda, se costuma exprimir na regra *emptio non tollit locatum*)²¹², sistema de que resulta, como bem se compreende, uma forte protecção do interesse do arrendatário, que poderá opor o seu direito de arrendamento ao “adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato”.

Note-se que não há lugar neste caso a uma cessão *autónoma* da posição contratual do senhorio, nos termos gerais dos arts. 424.º e segs.: a “cessão” é aqui, necessariamente, *consequência* da transmissão do direito (de propriedade, usufruto, etc.) com base no qual o contrato de arrendamento foi celebrado. Trata-se de uma consequência *automática* dessa transmissão, que se dá por força da lei independentemente de qualquer estipulação nesse sentido, e que não exige o consentimento do locatário, como exigiria se de genuína cessão da posição contratual se tratasse (art. 424.º, n.º 1). Por outro lado, sendo imposta e justificada pela protecção do interesse do locatário, a “cessão” da posição contra-

²¹² Diverso era o princípio do direito germânico *Kauf bricht Miete*.

tual do senhorio é uma consequência *imperativa* da transmissão do direito, não sendo válida, por consequência, a cláusula segundo a qual o arrendamento se extinguirá na hipótese de venda do prédio arrendado. Advirta-se finalmente que, embora se trate de uma cessão *sui generis*, nos termos expostos, o adquirente “sucede nos direitos e obrigações do locador”, como está expresso no art. 1057.º, mesmo que se trate, segundo parece, de direitos adquiridos anteriormente à transmissão. Assim, p. ex., poderá o comprador resolver o contrato de arrendamento com fundamento em violações cometidas, no todo ou em parte, em data anterior da aquisição do prédio arrendado²¹³.

§ 2.º

TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO DE ARRENDATÁRIO

53. Cessão da posição contratual.

O arrendatário *pode ceder a sua posição contratual* a terceiro, nos termos gerais dos arts. 424.º e segs. (art. 1059.º, n.º 2). A cessão tanto pode ser *gratuita* como *onerosa* (art. 1038.º, al. f)), e exige em princípio o *consentimento* do locador (art. 424.º, n.º 1): a cessão não autorizada é ilícita, constituindo, como tal, fundamento de *resolução* de contrato (art. 1093.º, n.º 1, al. f)). Há a exceptuar, porém, os casos de *trespasse* e *cessão do direito ao arrendamento para exercício de profissão liberal a quem exerça a mesma profissão no local arrendado*, *trespasse* e *cessão* de que resulta, sem que se torne necessária a autorização do senhorio (arts. 1118.º, n.º 1 e 1120.º, n.º 1), a cessão à outra parte da posição contratual do arrendatário.

²¹³ O art. 1058.º resolve a questão da oponibilidade ao sucessor entre vivos do locador da *liberação* ou *cessão de rendas não vencidas* no sentido de que tal liberação ou cessão lhe é inoponível quando as rendas respeitem a períodos de tempo não decorridos à data da sucessão.

54. Trespasse e cessão do direito ao arrendamento para o exercício de profissão liberal.

P. LIMA - A. VARELA, anot. arts. 1085.º, 1118.º e 1120.º; ORLANDO DE CARVALHO, anot. ac. S. T. J. de 24.6.1975, *RLJ*, 110.º, 102 ss.; R. ALARCÃO, *Sobre a transferência da posição do arrendatário no caso de trespasse* (1971).

Nos termos do art. 1118.º, n.º 1, é permitida a transmissão por acto entre vivos da posição do arrendatário, sem dependência de autorização do senhorio, em caso de trespasse do estabelecimento comercial ou industrial.

A noção de trespasse é discutida na doutrina²¹⁴. Na acepção corrente do termo, trespasse é a *venda* do estabelecimento comercial ou industrial, mas a lei parece abranger aqui qualquer transmissão da propriedade do estabelecimento, a título oneroso ou a título gratuito, *inter vivos* ou mesmo *mortis causa*²¹⁵. Pretendendo facilitar o mais possível a *circulação* do estabelecimento comercial ou fabril, compreende-se que a lei dispense a autorização do senhorio logo que haja uma transmissão global do estabelecimento, ou seja, logo que o bem transmitido tenha sido, efectivamente, o próprio estabelecimento ou empresa, o qual, como “concreta organização de factores produtivos”²¹⁶, abrange naturalmente²¹⁷, embora não necessariamente²¹⁸, o direito ao arrendamento do local quando o estabelecimento esteja instalado em prédio arrendado.

²¹⁴ Cfr. sobretudo ORLANDO DE CARVALHO, *Critério e estrutura do estabelecimento comercial* (1967), pp. 598 ss.

²¹⁵ Embora o art. 1118.º, n.º 1 só mencione a transmissão “por acto entre vivos”, queremos que a desnecessidade da autorização do senhorio vale também para transmissão por morte, por identidade de razão.

²¹⁶ O. CARVALHO, *RLJ*, 110, p. 26.

²¹⁷ Porque se trata justamente de um efeito natural do trespasse, não se tornará necessário, segundo nos quer parecer, que a escritura mencione expressamente a transmissão do direito ao arrendamento: esta transmissão está coenvolvida no trespasse, salvo se, por interpretação do negócio, se mostre que as partes a pretenderam a excluir.

²¹⁸ Cfr. a este respeito O. CARVALHO, *Critério e estrutura, cit.*, p. 613, e R. ALARCÃO, *cit.*, pp. 27-32.

A distinção entre os casos de trespasse do estabelecimento e os de transmissão da posição de arrendatário suscita frequentemente dificuldades²¹⁹. Há que ter em conta o art. 1118.º, n.º 2, segundo o qual não há trespasse “quando, transmitida a fruição do prédio, passe a exercer-se nele outro ramo de comércio ou indústria ou, de um modo geral, lhe seja dado outro destino” ou “quando a transmissão não seja acompanhada de transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que integram o estabelecimento”. Trata-se, segundo a melhor interpretação do preceito²²⁰, de dois *índices* que constituem, tecnicamente, *presunções* de inexistência de trespasse, devendo a fórmula legal (“não há trespasse”) ser entendida em conformidade. Assim, e ainda que as partes tenham qualificado de “trespasse” o negócio titulado na escritura, não estará o senhorio impedido de provar, independentemente da verificação dos dois índices referidos, que não houve trespasse do estabelecimento mas cessão da posição do locatário, cessão não autorizada pelo senhorio e portanto ilícita. Por outro lado, como os índices do art. 1118.º, n.º 2 constituem simples *presunções iuris tantum* de inexistência de trespasse, poderá o inquilino ilidir essas *presunções*, provando que apesar de o trespasário, após o trespasse, ter passado a exercer no local outro ramo de comércio ou indústria ou lhe ter dado outro destino, ou que apesar de a transmissão não ter sido acompanhada da transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que normalmente integram o estabelecimento²²¹, a qualificação de “trespasse” correspondeu à realidade do contrato, pois, efectivamente, o *bem* transmitido ao trespasário foi o próprio estabelecimento comercial ou fabril.

Importa notar, finalmente, que se a lei permite ao arrendatário, independentemente de autorização do senhorio, trespasar o estabelecimento e incluir no trespasse o direito de arrendamento do local, impõe-

²¹⁹ Dificuldades análogas se colocam, como veremos adiante, na distinção entre a locação do estabelecimento, também chamada “concessão de exploração”, e o subarrendamento do prédio onde o estabelecimento esteja instalado. Cfr. *infra*, n.º 57.

²²⁰ Cfr. sobretudo O. CARVALHO, *cit. anot.*, *RLJ* 110, 102 ss.

²²¹ Suponha-se, p. ex., que o valor do estabelecimento era sobretudo o da clientela. Ou que, ao tempo de trespasse, o estabelecimento estava em *formação*, não sendo integrado por quaisquer outros elementos para além do prédio onde iria funcionar: V. XAVIER, *Locação de estabelecimento comercial e arrendamento*, na *Rev. da Ordem dos Advogados*, ano 47.º (1987), pp. 759 ss.

-lhe, todavia, a obrigação de *comunicar* o trespasse ao senhorio nos 15 dias seguintes, quando o trespasse compreenda, como normalmente acontece, a cedência ao trespasário do direito ao arrendamento. É o que se conclui das als. f) e g) do art. 1038.º. O incumprimento da referida obrigação torna aquela cedência *ineficaz* em relação ao senhorio, e constitui, como tal, fundamento de *resolução* do contrato (art. 1093.º, al. f) do n.º 1), salvo se o locador tiver reconhecido o beneficiário da cedência como tal ou se a comunicação lhe tiver sido feita por este (art. 1049.º).

Idêntico ao caso de trespasse é o de *cessão do direito ao arrendamento para exercício de profissão liberal*, que é permitida ao arrendatário, sem dependência de autorização do senhorio, a pessoas que no prédio arrendado continuem a exercer a mesma profissão (art. 1120.º, n.º 1). A cessão só válida se for feita por escritura pública (art. 1120.º, n.º 2). Note-se que, não se aplicando aqui o art. 1118.º, a lei parece não exigir neste caso que a cessão do direito ao arrendamento seja acompanhada da transferência, em conjunto, dos elementos referidos na al. b) do n.º 2 do mesmo artigo.

55. Transmissão por morte do arrendatário.

P. LIMA - A. VARELA, anots. arts. 1059.º, n.º 1, 1111.º e 1113.º.

Enquanto a locação, em geral, caduca por morte do locatário (art. 1051.º, al. e)) salvo convenção *escrita* em contrário (art. 1059.º, n.º 1), o direito ao arrendamento para habitação, embora em princípio também caduque (art. 1110.º, n.º 1, 2ª parte), transmite-se por morte do *primitivo* arrendatário nos limites e termos do art. 1111.º CC, na redacção que lhe deu o art. 40.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, e o direito ao arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal transmite-se aos sucessores do arrendatário por morte deste (art. 1113.º).

O direito ao arrendamento para habitação transmite-se pois apenas *em um grau*, ou seja, por morte do primitivo arrendatário (ou daquele a quem este haja cedido a sua posição contratual)²²², admitindo a lei uma

²²² É de notar que o art. 27.º do Decreto-lei n.º 293/77, de 20 de Julho, suprimira a palavra “primitivo” no n.º 1 do art. 1111.º, admitindo, pois, a transmissão do direito ao arrendamento para habitação *em qualquer número de graus*, mas a palavra foi reposta no texto

transmissão em *dois graus* na hipótese prevista no n.º 4 do art. 1111.º, em que o direito ao arrendamento, que por morte do primitivo arrendatário já se transmitira ao respectivo cônjuge, pode transmitir-se ainda, por morte deste, aos parentes ou afins na linha recta do primitivo arrendatário com menos de um ano ou que vivessem pelo menos há um ano com o cônjuge falecido²²³.

A *ordem* da transmissão é a que está expressa no n.º 3 do art. 1111.º: o direito ao arrendamento para habitação transmite-se, em primeiro lugar, ao *cônjuge sobrevivente não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto*²²⁴; em segundo lugar, aos *parentes ou afins na linha recta com menos de um ano*²²⁵ ou *que vivessem com o arrendatário pelo menos há um ano*²²⁶, preferindo os parentes aos afins, os descendentes aos ascendentes e os de grau mais próximo aos de grau ulterior; e, em terceiro lugar, no caso de o primitivo arrendatário não ser casado ou, sendo casado, estar separado judicialmente de pessoas e bens²²⁷, à *pessoa que vivia com ele há mais de cinco anos em condições análogas às dos cônjuges*. Havendo vários parentes ou afins no mesmo grau a transmis-

da disposição, na nova redacção que lhe deu o art. 1.º do Decreto-lei n.º 328/81, de 4 de Dezembro, e que a Lei n.º 46/85 manteve.

²²³ Parece ser este (embora a letra da lei permita várias interpretações) o sentido a dar ao n.º 4 do art. 1111.º: os “parentes ou afins” a que a lei se refere não podem ser senão os parentes e afins a quem, nos *termos do n.º 1*, podia transmitir-se o direito ao arrendamento.

²²⁴ A noção de separação de facto parece dever ser aqui a mesma do art. 1782.º, introduzido pela reforma de 1977.

²²⁵ A referência aos parentes ou afins “com menos de um ano” foi acrescentada pelo Decreto-lei n.º 328/81, de 4 de Dezembro, a fim de proteger os filhos do arrendatário falecido de menos de um ano de idade, os quais, não vivendo com o arrendatário, obviamente, *há um ano ou mais*, não poderiam, segundo uma interpretação literal do preceito, beneficiar da protecção dispensada aos descendentes pelo art. 1111.º CC.

²²⁶ Note-se que, relativamente ao cônjuge sobrevivente, não faz a lei a exigência de um período mínimo de *convivência* com o arrendatário. Sobre o *onus da prova* da convivência, cfr. as observações de ALBERTO DOS REIS na *Rev. Leg. Jur.*, 81, pp. 85 ss. (as quais, embora produzidas em face de legislação anterior ainda mantêm actualidade). Parece tratar-se de facto *impeditivo* do direito do autor, cuja prova incumbe portanto ao réu.

²²⁷ Havendo simples separação *de facto* não há pois *transmissão* do direito ao arrendamento, só podendo a pessoa que vivia em união de facto com o arrendatário beneficiar de *novo* arrendamento, nos termos gerais do art. 28.º, n.º 1, al. a) da Lei n.º 46/85, se os respectivos pressupostos se verificarem. Essa era, aliás, a única protecção dispensada à união de facto, sob este aspecto, antes da recente “Lei das Rendas”, que reveste assim carácter *inovador* (Ac. da Rel. de Lisboa de 19 de Dezembro de 1985, *Col. Jur.* 1985, t. 5, p. 117).

são dá-se a favor de todos, mas qualquer deles pode renunciar ao arrendamento em benefício dos outros.

Note-se que a ordem por que se defere a transmissão da posição de arrendatário não tem correspondência, como se torna fácil verificar, com a ordem sucessória do art. 2133.º. Assim, a lei coloca o cônjuge antes dos descendentes, exclui os parentes na linha colateral, admite que o direito ao arrendamento se transmita aos afins em linha recta e à pessoa que vivia em união de facto com o arrendatário, etc. Por outro lado, e também em orientação diversa da estabelecida no art. 2050.º, n.º 1, a aquisição do direito ao arrendamento parece verificar-se aqui *ipso iure*, embora os sucessores possam “renunciar à transmissão”, comunicando a renúncia ao senhorio no prazo de 30 dias (art. 1111.º, n.º 1, *in fine*).

Finalmente, importa ter em conta o n.º 5 do art. 1111.º, acrescentado pela Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, e cuja interpretação tem suscitado dúvidas na prática²²⁸. De acordo com o teor da disposição, a pessoa ou pessoas a quem o arrendamento se transmitir devem *comunicar* ao senhorio a morte do primitivo inquilino ou do cônjuge sobrevivente no prazo de 180 dias, em carta registada com aviso de recepção e acompanhada dos documentos autênticos que comprovem os seus direitos; não diz a lei, porém, que consequências se produzem no caso de aquele *dever* não ser cumprido.

O n.º 5 poderia interpretar-se no sentido de que a transmissão do direito ao arrendamento só se verificaria se a comunicação fosse feita no prazo e na forma aí previstos: na falta de comunicação nos termos legais, o arrendamento não se transmitiria aos sucessores do arrendatário e, portanto, caducaria.

Este entendimento conduziria, porém, a clamorosas injustiças e nada nos diz que corresponda ao pensamento legislativo expresso no art. 1111.º, n.º 5. Se virmos bem, a norma impõe um dever de comunicação à pessoa ou pessoas a quem o arrendamento se transmitir, *mas não diz que a transmissão do arrendamento aos sucessores só seja eficaz em relação ao senhorio se tal comunicação for efectuada*²²⁹. A questão

²²⁸ Cfr. M. JANUÁRIO GOMES, *Breve apontamento a propósito do n.º 5 do art. 1111.º do Código Civil*, na *Tribuna de Justiça*, n.º 24 (Dezembro de 1986), pp. 1 ss.

²²⁹ Não pode argumentar-se, portanto, com o pretense *lugar paralelo* do art. 1093.º, n.º 1, al. f), que permite ao senhorio resolver o contrato se o arrendatário não lhe fizer a comunicação a que se refere o art. 1038.º, al. g). Embora a solução nos mereça reservas de *iure condendo*, a lei é expressa, neste caso, no sentido em que a cedência do gozo da

da transmissão do direito ao arrendamento não está prevista no n.º 5, mas nos números anteriores do art. 1111.º, segundo os quais o arrendamento não caduca por morte do arrendatário se lhe sobreviver qualquer das pessoas referidas nos n.ºs 1 e 2, consolidando-se a transmissão do direito ao arrendamento se os sucessores não comunicarem ao senhorio, no prazo de 30 dias, que “renunciam a transmissão”. Nem se entendia que, se o n.º 5 tivesse o sentido que se referiu, o legislador tivesse mantido a redacção do n.º 1, em que se consagra um regime de transmissão claramente oposto ao que o n.º 5 teria estabelecido segundo a mencionada interpretação.

Fica de pé, contudo, a questão de saber qual é a sanção prevista para a violação do dever imposto no art. 1111.º, n.º 5. Claro que os sucessores “devem” comunicar ao senhorio a morte do arrendatário para que o contrato fique em seu nome e o senhorio lhes passe recibos das rendas; o ponto está expressamente previsto no art. 2.º, n.º 4, do Decreto-lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro, que obriga o senhorio a emitir os recibos de renda em nome do transmissário ou transmissários sempre que seja feito aditamento ao contrato de que conste a transmissão do direito ao arrendamento nos termos do art. 1111.º CC. Se fosse só isso tratar-se-ia de simples *ónus* jurídico, estabelecido no próprio interesse do inquilino, mas não parece que seja o caso. O dever a que se refere no art. 1111.º, n.º 5 constitui verdadeiro *dever jurídico*, imposto aos sucessores, não só no interesse da clarificação das relações locatícias²³⁰, mas também no interesse do senhorio, que poderá, portanto, segundo os princípios gerais da responsabilidade contratual, pedir uma *indemnização* à pessoa ou pessoas a quem o arrendamento se transmitir se o incumprimento daquele dever lhe tiver causado prejuízos. Esses prejuízos seriam mais facilmente imagináveis se a Lei n.º 46/85 tivesse mantido a solução do art. 9.º do Decreto-lei n.º 148/81 (na redacção do art. 5.º do Decreto-lei n.º 328/81, de 4 Dezembro), que sujeitava ao regime de renda condicionada os arrendamentos transmitidos aos descendentes, nos termos do art. 1111.º CC, quando o mais novo atingisse a idade de 25 anos²³¹: falecido o arrendatário e transmitido o arrendamento a descendentes seus com

coisa que não seja comunicado ao senhorio no prazo legal é ineficaz em relação a ele (cfr. arts. 1049.º e 1061.º), autorizando, como tal, o pedido de despejo.

²³⁰ Cfr., a propósito, as observações pertinentes de JANUARIO GOMES, *cit.*, p. 4.

²³¹ Cfr. *supra*, nota (164).

mais de 25 anos, sem que estes dessem conhecimento ao senhorio do falecimento do ascendente, poderia o senhorio exigir aos transmissários indemnização dos prejuízos decorrentes de não ter procedido oportunamente ao aumento da renda que lhe era facultado por lei. Revogada aquela norma, é mais difícil ver que prejuízos possa ter sofrido o senhorio. Mas a hipótese não é de excluir *in limine*. Suponhamos que o senhorio pretendia denunciar o contrato de arrendamento com fundamento em necessidade da casa para habitação (art. 1096.º, n.º 1, al. a) CC), não podendo fazê-lo contra o primitivo arrendatário por este ter mais de 65 anos (art. 2.º, n.º I, al. a) da Lei n.º 55/79, de 15 de Setembro); falecido o arrendatário e transmitido o arrendamento aos descendentes, estes não comunicaram o falecimento ao senhorio, o qual, na ignorância do facto, não intentou oportunamente a acção de despejo.

Tudo isto quanto ao arrendamento para habitação.

Tratando-se de *arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal*, o direito ao arrendamento transmite-se genericamente aos *sucessores* do arrendatário (art. 1113.º), aos sucessores legítimos como aos testamentários. As razões desta diversidade de regime já foram referidas oportunamente²³² a aquisição pelos sucessores do direito ao arrendamento também aqui se verificará *ipso jure*, podendo os sucessores, todavia, “renunciar à transmissão” nos termos expostos relativamente ao arrendamento para habitação.

56. Incomunicabilidade do direito ao arrendamento para habitação. Transmissão ao conjugue do arrendatário no caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens.

P. LIMA - A. VARELA, anot, art. 1110.º

O direito ao arrendamento para habitação é *incomunicável*, seja qual for o regime matrimonial (art. 1110.º, n.º 1, 1ª parte). Trata-se de uma norma *imperativa*²³³, com que o legislador terá pretendido evitar as

²³² Cfr. *supra*, pp. 50-51

²³³ A imperatividade do preceito pode fundar-se no art. 1699.º, n.º 1, al. d), pois o caso previsto no art. 1110.º, n.º 1, 1ª parte deve juntar-se à lista de bens incomunicáveis do n.º 1 do art. 1733.º

dificuldades que poderiam deparar-se, se o arrendamento entrasse na comunhão, por ocasião da partilha do casal.

O caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens está previsto também no art. 1110.º, n.ºs 2-4. Os cônjuges podem acordar sobre a atribuição do direito ao arrendamento (n.º 2); no caso de desacordo decide o tribunal, tendo em conta as circunstâncias referidas no n.º 3 e quaisquer outras razões atendíveis. Conforme já tivemos oportunidade de referir²³⁴, a transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de acordo ou decisão judicial, pode ser imposta ao senhorio independentemente da vontade deste. Mas deve ser-lhe *notificada* oficiosamente pelo tribunal (art. 1110.º, n.º 4).

Do art. 1110.º, que respeita à hipótese de os divorciados viverem em *casa arrendada*, deve aproximar-se o art. 1793.º, acrescentado pela reforma de 1977 e relativo ao caso de os cônjuges viverem em *casa própria*, que permite a qualquer dos divorciados ou separados judicialmente de pessoas e bens (cfr. art. 1794.º) requerer ao tribunal que lhe dê de arrendamento a casa de morada da família, quer esta seja comum quer própria do outro, considerando, nomeadamente, as necessidades de cada um dos cônjuges e o interesse dos filhos do casal.

§ 3.º

SUBARRENDAMENTO

57. Noção, natureza, modalidades e confronto com figuras próximas.

P. LIMA - A. VARELA, anot. art. 1060.º; FERRER CORREIA, *Estudos Jurídicos* II (1969), p. 265 e nota (2); ORLANDO DE CARVALHO, *Critério e estrutura do estabelecimento comercial* (1967), pp. 212 ss., 447 ss. e 589 ss.; ESTELITA DE MENDONÇA, *Da sublocação* (1972).

I. O subarrendamento é o *outro nome* do arrendamento: é o arrendamento que o locador celebra com base no direito de locatário que lhe advém de um contrato de arrendamento anterior (art. 1060.º). Daqui de-

²³⁴ Cfr. *supra*, p. 40.

corre o princípio fundamental de que ao subarrendamento, *como arrendamento que é*, se aplicam as normas do arrendamento, p. ex., quanto aos direitos e obrigações do locador e do locatário, quanto à capacidade, à legitimidade, ao objecto, aos requisitos de forma, etc.

II. O subarrendamento é um exemplo de *subcontrato*, reconduzindo-se, portanto, no quadro conceitual da Teoria Geral do Direito Civil, a uma das modalidades de *coligação negocial* elaboradas pela doutrina²³⁵. O *subcontrato*, também chamado *contrato derivado ou subordinado*, supõe um *contrato principal* de cuja vida depende. No caso do subarrendamento, a *acessoriedade* do contrato subordinado em relação ao principal – ou seja, a *acessoriedade* do subarrendamento em relação ao arrendamento que o precede – está expressa no art. 1102.º.

III. O subarrendamento pode ser: a) total ou parcial; b) em um grau ou em dois ou mais.

A 1ª classificação reveste-se de grande interesse para o efeito do art. 1103.º.

Quanto à 2ª classificação, deve ter-se em conta na aplicação do art. 1062.º: havendo sublocação em mais que um grau, em cada uma das sublocações pode haver um aumento de 20% da renda paga ao locador antecedente.

IV. Importa distinguir entre o subarrendamento e as figuras próximas: a cessão da posição de arrendatário e, quando se trate de arrendamento comercial ou industrial, o trespasse e a locação de estabelecimento ou “cessão de exploração”²³⁶.

Há duas ideias fundamentais a partir das quais as aludidas distinções se compreendem com clareza.

A primeira ideia é a seguinte: enquanto o subarrendamento e a cessão da posição de arrendatário são *negócios sobre o prédio arrendado*, o trespasse e a locação de estabelecimento são *negócios sobre o estabelecimento comercial ou industrial, têm por objecto o próprio estabelecimento*, de que o direito ao arrendamento constitui um dos elemen-

²³⁵ Sobre a figura do subcontrato, v., por todos, GALVÃO TELLES, *Manual dos contratos em geral*, pp. 371-378.

²³⁶ “Cessão” ou “concessão” de exploração: na prática empregam-se indiferentemente os dois termos.

tos²³⁷. Subloca-se o prédio, cede-se o direito de arrendamento do prédio; pelo contrário, trespassa-se o estabelecimento, loca-se ou “cede-se a exploração” do estabelecimento.

Por outro lado, enquanto no subarrendamento e na “cessão de exploração” o arrendatário *mantém* a sua qualidade de arrendatário em relação ao senhorio, a quem tomou o prédio de arrendamento, na cessão da posição de arrendatário e no trespasso ele *perde* a qualidade de arrendatário e sai, portanto, da relação locativa que o ligava ao senhorio, na qual é *substituído* pelo cessionário ou trespassário.

Com base nestas duas ideias fundamentais, a distinção teórica²³⁸ entre o subarrendamento e as várias figuras referidas faz-se com facilidade.

Assim, em primeiro lugar, o subarrendamento é figura distinta da *cessão da posição de arrendatário*. Trata-se, num caso e noutro, de negócios sobre o prédio arrendado, mas enquanto o arrendatário-sublocador não perde a sua qualidade de arrendatário e continua vinculado ao contrato de arrendamento, na cessão da posição de arrendatário ele torna-se estranho à relação locativa, cedendo à outra parte a sua posição contratual nos termos expostos.

Em segundo lugar, o subarrendamento também não se confunde com o *trespasse*, não só porque não versa sobre o estabelecimento comercial ou industrial como tal, como pela razão aludida de que o arrendatário-sublocador, ao contrário do que acontece na hipótese de trespasso, mantém em relação ao senhorio a sua qualidade de arrendatário com todos os direitos e obrigações inerentes.

Por último, o subarrendamento distingue-se igualmente da *locação de estabelecimento*, que o Código define no n.º 1 do art. 1085.º como o “contrato pelo qual alguém transfere temporária²³⁹ e onerosamente para

²³⁷ Quando, já se vê, o estabelecimento comercial ou industrial esteja instalado em prédio arrendado.

²³⁸ Dizemos assim porque as dificuldades da *prova* obscurecem muitas vezes na prática a clareza da distinção.

²³⁹ É este carácter *temporário* que distingue a locação de estabelecimento do trespasso, no qual há uma transferência da propriedade do estabelecimento a título *de definitivo*. Note-se, porém, que, à semelhança do trespasso (art. 1118.º, n.º 3), a locação de estabelecimento também deve ser reduzida a escritura pública (art. 89.º, al. k) do Cód. do Notariado) e é permitida ao arrendatário sem dependência de autorização do senhorio (como pode concluir-se do art. 1118.º, n.º 1, por argumento *a fortiori*). A distinção entre arrendamento (ou subarrendamento) e “cessão de exploração” reveste-se de grande interesse

outrem, juntamente com a fruição do prédio, a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado.” Ainda que o arrendatário, sublocando o prédio arrendado ou “cedendo a exploração” do estabelecimento à outra parte, mantenha em qualquer caso essa sua qualidade, o *objecto* do negócio é diferente nas duas hipóteses: o subarrendamento versa sobre o prédio, ao passo que na “cessão de exploração” é o estabelecimento comercial ou industrial, ele próprio, o *bem* de que o cedente proporciona ao cessionário o uso e fruição. Compreende-se, por isso, que a “cessão de exploração” não seja havida como arrendamento do prédio, nos termos do n.º 1 do art. 1085.º. Só não será assim quando ocorrer alguma das circunstâncias previstas no n.º 2 do art. 1118.º (art. 1085.º, n.º 2), passando o contrato a ser havido como arrendamento do prédio se alguma dessas circunstâncias se verificar. Já vimos, porém, como os *índices* do art. 1118.º, n.º 2 devem ter-se como simples *presunções* de que a transmissão não teve por objecto o estabelecimento, e *presunções* de que o inquilino poderá ilidir, demonstrando que apesar de o cessionário, transmitida a fruição do estabelecimento, ter passado a exercer no prédio outro ramo de comércio ou indústria ou ter dado ao local outro destino, ou que apesar de transmissão não ter sido acompanhada da transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que normalmente integram o estabelecimento, o negócio efectivamente celebrado não foi de subarrendamento do prédio mas teve por objecto o próprio estabelecimento comercial ou industrial.

Quanto à distinção entre arrendamento e hospedagem, já foi feita oportunamente (*supra*, p.31).

58. Constituição da relação de subarrendamento. Condições de eficácia em relação ao senhorio.

P. LIMA - A. VARELA, anots. arts. 1038.º, als. f) e g), 1049.º, 1061.º, 1043.º, al. f) e 1101.º.

O subarrendamento tem de ser *autorizado* pelo senhorio (art. 1038.º,

prático, pois a “cessão de exploração”, não sendo havida como arrendamento (art. 1085.º), *não dá ao concessionário o benefício da renovação obrigatória do contrato* (arts. 1054.º e 1095.º). Para a justificação da solução, vejam-se P. LIMA - A. VARELA, anot. art. 1085.º e A. VARELA, anot. ac. S. T. J. de 16.2.1967, *RLJ*, 100, pp. 270 ss.

al. f))²⁴⁰ e, uma vez realizado, deve ser-lhe *comunicado* dentro de 15 dias (art. 1038.º, al. g)), para ser eficaz em relação a ele. Tanto pode tratar-se de autorização *genérica*, concedida pelo senhorio, designadamente, no próprio contrato de arrendamento, como de autorização *específica*, reportada a determinada sublocação²⁴¹. O art. 1101.º dispõe quanto à forma da autorização, que deve constar de escritura pública se for essa a forma exigida para o contrato²⁴².

A lei não define com clareza o *valor* da autorização do senhorio, ou seja, a *função* que a autorização desempenha relativamente ao subarrendamento a que respeita. Não parece tratar-se de condição de *validade* do acto: o subarrendamento não é *nulo* nem *anulável* porque não tenha sido autorizado pelo senhorio. Mas caduca e, portanto, torna-se ineficaz se o contrato de arrendamento for resolvido com fundamento em sublocação não autorizada, podendo qualificar-se a autorização do senhorio, nestes termos, como uma *condição de eficácia* do subarrendamento. Se o inquilino subarrenda o prédio sem autorização do senhorio, este pode resolver o contrato de arrendamento com o fundamento do art. 1093.º, n.º 1, al. f), *caducando*, em consequência, a sublocação (art. 1102.º). Parece ser este o sistema da lei. Note-se, porém, que o senhorio não tem direito à resolução do contrato com fundamento em sublocação não autorizada se tiver reconhecido o sublocatário como tal²⁴³.

²⁴⁰ É o sistema instituído pela Lei n.º 1662.º (art. 7.º) e que se manteve na Lei n.º 2030.º (art. 59.º) e depois no Código. Diverso era o sistema do Código de Seabra (art. 1605.º) e do Decreto n.º 5 411 (art. 31.º), onde a sublocação era permitida desde que o contrato não a proibisse, não se tornando necessária, portanto, uma *autorização* expressa do senhorio.

²⁴¹ Por vezes o senhorio concede autorização em termos genéricos mas condiciona-a ao seu efectivo acordo em cada caso; saber se, em hipóteses destas, o senhorio tem a faculdade *discricionária* de conceder ou negar a autorização para sublocar é problema de interpretação da respectiva declaração de vontade.

²⁴² O subarrendamento não autorizado considera-se, todavia, ratificado pelo senhorio, ainda que falte a escritura pública, se ele *reconhecer* o sublocatário como tal (art. 1101.º, n.º 2), devendo mesmo admitir-se, em face do novo art. 1029, n.º 3, que o arrendatário poderá fazer prova *por qualquer meio* da autorização para sublocar que lhe tenha sido concedida pelo senhorio.

²⁴³ Claro que, como aliás se dispunha na lei n.º 2030 (art. 59, n.º 1, 3.º par.), não vale como reconhecimento o simples *conhecimento* que o prédio foi sublocado.

Regime idêntico vale quanto à *comunicação* do subarrendamento, que o arrendatário deverá fazer ao senhorio nos 15 dias seguintes²⁴⁴ para que o subarrendamento tenha *efeitos* em relação ao locador ou a terceiros (art. 1061.º). Se o inquilino não *comunicar* ao senhorio, no prazo legal, o subarrendamento que fez, o senhorio pode igualmente *resolver* com esse fundamento o contrato de arrendamento (art. 1093.º, n.º 1, al. f)), e o subarrendamento *caducará* (art. 1102.º). Também aqui, porém, o senhorio não poderá resolver o contrato com fundamento em sublocação *ineficaz*, por falta da comunicação prevista na al. g) do art. 1038.º, se tiver *reconhecido* o sublocatário nessa qualidade ou a comunicação do subarrendamento lhe tiver sido feita pelo próprio sublocatário (art. 1049.º).

59. Conteúdo da relação de subarrendamento. Limitação da renda. Relações entre o senhorio e o subarrendatário.

P. LIMA - A. VARELA, anots. arts. 1062.º, 1063.º, 1093.º, n.º 1, al. g) e 1103.º; R. ALARCÃO, *Limitação da renda no subarrendamento* (1962).

Em princípio, o *conteúdo* da relação de subarrendamento é o mesmo da relação de arrendamento: quer o contrato principal quer o contrato derivado são contratos de arrendamento a que se aplica o regime respectivo. Os aspectos novos são fundamentalmente estes dois: a limitação da renda (arts. 1062.º e 1093.º, n.º 1, al. g)) e as relações que se estabelecem, pela sublocação, entre senhorio e subarrendatário (arts. 1063.º e 1103.º).

a) A lei *limita* a renda que o locatário pode exigir do sublocatário em função da que ele próprio paga ao senhorio: como dispõe o art. 1062.º, o locatário não pode cobrar do sublocatário renda superior ao que é devido pelo contrato de locação *augmentado de 20%*. O princípio aplica-se sem dificuldades no caso de sublocação *total*; tratando-se de sublocação *parcial*, há que estabelecer a “proporção” entre o objecto do arrendamento e a parte sublocada, segundo um critério, não puramente *quantitativo*, mas *qualitativo*, “em que se tenha em vista a importância relativa dos locais

²⁴⁴ Quer a autorização para sublocar tenha sido *genérica*, quer tenha sido *específica* (*supra*, no texto). Diverso era o sistema da Lei n.º 2030.º (art. 59.º, n.º 1, 2.º par.) que só no caso de autorização *genérica* exigia a comunicação ao senhorio.

sublocados”²⁴⁵. Assim, se a renda fixada no contrato de arrendamento é de 30.000\$00 e o arrendatário, de acordo com o aludido critério, subloca “uma terça parte do local”, não poderá exigir ao sublocatário renda superior a 12.000\$00. No caso de locações sucessivas, como já vimos, o aumento de 20% reporta-se à renda paga ao locador antecedente. Se o arrendatário-sublocador *cobrar* do sublocatário renda superior à permitida pelo art. 1062.º, poderá o senhorio pedir a resolução do contrato (art. 1093.º, n.º 1 al. g))²⁴⁶.

b) No que se refere às relações entre senhorio e sublocatário, a *regra* geral é a de que não se estabelecem relações entre ambos: o contrato de subarrendamento é para o senhorio *res inter alios*, não produzindo em relação a ele quaisquer efeitos. A esta regra fazem *excepção*, porém, as disposições dos arts. 1063.º e 1103.º.

O art. 1063.º permite ao senhorio exigir ao sublocatário o que este dever, até ao montante do seu próprio crédito, se tanto o locatário como o sublocatário estiverem em mora quanto às dívidas das respectivas rendas. É uma forma particular de acção sub-rogatória, mais ampla que a do art. 606.º, pois o senhorio, segundo parece, pode exigir as rendas ao sublocatário mesmo que essa exigência não seja essencial à satisfação do seu crédito (cfr. art. 606.º, n.º 2), e ainda que o pagamento das rendas tenha sido pedido ao sublocatário pelo próprio locatário.

Por outro lado, o art. 1103.º permite ao senhorio *substituir-se* ao arrendatário²⁴⁷, mediante notificação judicial²⁴⁸, sempre que se trate de subarrendamento *total*²⁴⁹. Se o locador usar desta faculdade, o primitivo arrendamento considera-se resolvido e o subarrendatário passa a arren-

²⁴⁵ Cfr. R. ALARCÃO, *A Limitação da renda*, *cit.*, p.

²⁴⁶ Cfr. *infra*, n.º 68.

²⁴⁷ Como o senhorio se *substitui* ao arrendatário, parece que poderá exigir ao subarrendatário a mesma renda que este estipulara com o arrendatário no contrato de arrendamento.

²⁴⁸ Notificação que deve ser feita tanto ao arrendatário como ao subarrendatário (P. LIMA - A. VARELA, *cit.*, p. 386)

²⁴⁹ A razão da disposição não estará apenas na maior hostilidade da lei em relação ao subarrendamento total, mas também numa ideia de protecção do subarrendatário parcial, para o qual, se fosse permitido ao senhorio substituir-se ao arrendatário, poderia tornar-se intolerável a coabitação com o senhorio ou outras pessoas a quem este desse de arrendamento a outra parte da casa.

datário directo. É o que dispõe o n.º 1 do art. 1103.º. O n.º 2, que prevê a hipótese de o senhorio receber alguma renda do subarrendatário e lhe passar recibo depois da extinção do arrendamento, deve considerar-se alterado pela nova legislação locativa, que permite ao inquilino, mesmo que não tenha recibo de renda, provar, *por qualquer meio* o contrato de arrendamento, quer no caso de arrendamento para habitação (art. 1.º, n.º 3 do Decreto-lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro), quer no caso de arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal (art. 1029.º, n.º 3 CC). Se, portanto, após a extinção do contrato de arrendamento, o senhorio receber alguma renda do subarrendatário, *formar-se-á um contrato de arrendamento entre o senhorio e o subarrendatário como arrendatário directo*, contrato de arrendamento que o subarrendatário tem a possibilidade de provar por qualquer meio, inclusivamente por prova testemunhal²⁵⁰. É o que parece concluir-se das aludidas disposições, que embora referentes ao arrendatário se aplicam igualmente ao subarrendatário como arrendatário que é (cfr. art. 1060.º).

60. Extinção da relação de subarrendamento.

P. LIMA - A. VARELA, anot, art. 1102.º.

A relação de subarrendamento pode *extinguir-se*, não apenas *reflexamente*, ou seja, em consequência da extinção, por qualquer causa, da relação de arrendamento a que está subordinada (art. 1102.º), mas também por causas *autónomas* que só a ela dizem respeito. Se a relação de arrendamento se extinguir por facto imputável ao arrendatário-sublocador, é este *responsável* em face do subarrendatário, como dispõe o mesmo art. 1102.º e aliás já resultaria das regras gerais.

É importante notar, porém, que no caso de caducidade do arrendamento para habitação por morte do arrendatário o subarrendatário goza de *direito a novo arrendamento* quando não haja pessoas que vivessem há mais de cinco anos em economia comum com o arrendatário falecido (art. 28.º, n.º 1, al. b) da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro). A esse direito

²⁵⁰ Só não será assim quando o *fim* do subarrendamento não for habitação do arrendatário nem o exercício de comércio, indústria ou profissão liberal, pois nessa hipótese, sendo válido o arrendamento independente de forma escrita, o art. 1088.º e, por consequência, o art. 1103.º, n.º 2, continuarão ainda em vigor. Cfr. *supra*, nota (113).

a novo arrendamento corresponde, como vimos²⁵¹, uma *obrigação de arrendar* da parte do senhorio, obrigação cujo cumprimento ele só poderá *recusar* nos casos previstos nas várias alíneas do n.º 1 do art. 29.º do diploma referido. Na vigência do Decreto-lei n.º 420/76, de 28 de Maio, que atribuía ao subarrendatário um “direito de preferência” relativamente ao novo arrendamento que o senhorio celebrasse²⁵², suscitou dúvidas na prática a questão de saber se esse direito de preferência era concedido apenas ao subarrendatário “de direito” ou ao subarrendatário “de facto” (como costumava dizer a jurisprudência)²⁵³, mas o Decreto-lei n.º 328/81 resolveu a dúvida no sentido de que o subarrendatário não goza de “direito a novo arrendamento” se a sublocação for *ineficaz* em relação ao senhorio, porque não tenha sido *autorizada* por este ou porque não lhe tenha sido *comunicada* (cfr. art. 1061.º), e a solução manteve-se no art. 28.º, n.º 1, al. b) da Lei n.º 46/85. Havendo vários subarrendatários com direito a novo arrendamento, a lei dá preferência ao mais antigo.

Secção II

MODIFICAÇÕES OBJECTIVAS

R. ALARCÃO, *Forma dos negócios jurídicos*, Bol. Min. Just., n.º 86, pp. 177 ss.; P. SOUSA, pp. 54 ss.

61. Princípios gerais.

As modificações operadas na relação de arrendamento podem não dizer respeito aos *sujeitos* da relação mas ao seu *objecto*, *lato sensu*. As partes podem, por acordo, modificar, p. ex., o objecto do arrendamento, o fim do contrato, o montante da renda, o lugar ou a data do pagamento

²⁵¹ Cfr. *supra*, pp. 41-42

²⁵² Conferindo-lhe, até, o *primeiro lugar* na hierarquia dos preferentes (art. 1.º, n.º 1, al. a)).

²⁵³ No sentido de que a lei concedia direito de preferência ao próprio subarrendatário “de facto” cfr., p. ex., o ac. da Rel. de Lisboa de 1.2.1980, *Col. Jur.* 1980, t. 1, p. 226; em sentido contrário, cfr., p. ex., o ac. de 17.10.1980, também da Rel. de Lisboa, na *Col. Jur.* 1980, t. 4, p. 113.

desta, etc., e tais estipulações serão válidas desde que não contrariem disposições imperativas da lei.

Quanto à *forma* a que estão sujeitas as estipulações posteriores, deve ter-se em conta o preceituado nos arts. 221.º e 222.º, n.º 2 CC.

Se a forma escrita for legalmente exigida (arrendamentos para habitação posteriores a 17 de Setembro de 1974 e arrendamentos para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal), as estipulações posteriores só estão sujeitas a forma legalmente prescrita “se as razões da exigência especial da lei lhes forem aplicáveis” (art. 221.º, n.º 2). Assim, serão inválidas por falta de forma estipulações verbais posteriores referentes, designadamente, ao objecto do arrendamento ou ao montante da renda; pelo contrário, estipulações posteriores que alterem, por exemplo, o lugar ou o tempo do pagamento da renda ou a forma do pagamento²⁵⁴ serão válidas mesmo que se trate de estipulações puramente verbais.

Se a forma escrita não for exigida por lei mas tiver sido adoptada pelos contraentes (arrendamentos para habitação anteriores a 17 de Setembro de 1974 e arrendamentos “para outros fins”), vale o disposto no art. 222.º, n.º 2: as estipulações verbais posteriores ao documento são válidas, excepto se a lei exigir para o efeito a forma escrita.

Questão diversa da validade ou nulidade das estipulações verbais posteriores ao documento legalmente exigido ou adoptado pelos contraentes é a de saber como pode fazer-se a respectiva *prova* (no caso, bem entendido, de tais estipulações serem válidas)²⁵⁵. A este respeito devem ter-se em consideração os arts. 393.º e 394.º. Como dispõe o art. 393.º, n.º 2, não é admitida prova testemunhal contra o conteúdo de documentos na parte em que estes fazem prova plena dos respectivos factos^{256 257}; e, ainda que se trate de convenções contrárias ao conteúdo de documentos na parte em que estes não fazem prova plena, ou de convenções *adicionais* ao conteúdo de documentos autênticos ou dos do-

²⁵⁴ P. LIMA - A. VARELA, *Cód. Civ. Anot.*, I, p. 142.

²⁵⁵ Cfr. VAZ SERRA, *Prova testemunhal e validade de cláusulas acessórias verbais do contrato-promessa de compra e venda de bens imobiliários*, na Rev. Leg. Jur., 99.º, p. 257.

²⁵⁶ Os documentos autênticos e os documentos particulares fazem *prova plena* na medida e segundo os termos prescritos nos arts. 371.º e 376.º, respectivamente.

²⁵⁷ Note-se, porém, que a lei não exclui a utilização de prova testemunhal se estiver em causa a simples *interpretação* do contexto do documento. É o que dispõe o art. 393.º, n.º 3, que deve entender-se, naturalmente, em conformidade com o art. 238.º.

cumentos particulares mencionados nos arts. 373.º a 379.º, o art. 394.º, n.º 1, exclui do mesmo modo a produção de prova testemunhal, quer as convenções sejam anteriores à formação do documento ou contemporâneas dele, quer sejam posteriores. Assim, e tanto numa como noutra das hipóteses atrás aludidas, as estipulações posteriores ao contrato de arrendamento, embora *válidas*, só poderão *provar-se* através de outro documento, de confissão ou, eventualmente, de qualquer escrito a que falte algum dos requisitos legais, nos termos do art. 366.º²⁵⁸.

²⁵⁸ Cfr. P. LIMA - A. VARELA, *cit.*, pp. 258-259.

Capítulo IV

EXTINÇÃO DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO

§ 1.º

PRELIMINARES

62. Modos de extinção.

A lei menciona 3 modos de extinção da relação locativa: *denúncia*, *resolução* e *caducidade*. Há, porém, ainda, a possibilidade de o arrendamento ser *revogado por mútuo consentimento* dos contraentes, segundo o princípio geral do art. 406.º, n.º 1, onde a relevância desse mútuo consentimento não seja excluída por disposição imperativa da lei.

63. Terminologia. Denúncia, resolução e caducidade.

Chama-se denúncia²⁵⁹ a declaração em que, nos contratos por tempo indeterminado, um dos contraentes comunica ao outro que deseja pôr termo ao contrato. A possibilidade de *denúncia* constitui, como bem se compreende, uma medida de proteção dos contraentes, em face de uma vinculação que, dada a duração do contrato, poderia tornar-se intolerável. A denúncia é uma declaração de vontade unilateral receptícia, que, no rigor dos princípios, seria *discricionária*; há hoje, todavia, uma forte tendência para, em determinados contratos, a lei defender a *estabilidade* da relação no interesse de um dos contraentes, limitando drasticamente ou até excluindo de todo a possibilidade de o outro contraente denunciar o

²⁵⁹ É de notar que a terminologia jurídica é muito fluida nesta matéria. Assim, o *Projecto* chamava “revogação” à denúncia e “rescisão” à resolução. Este último termo (“rescisão”) é também utilizado na legislação do trabalho para referir a denúncia do contrato por parte do trabalhador, enquanto se designa por “despedimento” a denúncia promovida pela entidade patronal (art. 4.º do Decreto-lei n.º 372 - A/75, de 16 de Julho, na redacção que lhe deu o art. 1.º do Decreto-lei n.º 84/76, de 28 de Janeiro).

contrato. É o que se passa, sobretudo, no contrato de trabalho e no contrato de arrendamento. Assim, a denúncia só é permitida ao senhorio nas hipóteses previstas nas als. a) e b) do n.º 1 do art. 1096.º: necessidade do prédio para habitação do senhorio e ampliação do prédio ou construção de novo edifício com aumento do número de locais arrendáveis (*infra*, n.ºs 67 e 63).

A aplicação destas disposições foi *suspensa* pelo Decreto-lei n.º 155/75, de 25 de Março, tendo, posteriormente, o Decreto-lei n.º 583/76, de 22 de Julho, levantado a suspensão em determinadas hipóteses. De acordo com este último diploma, podiam denunciar o contrato de arrendamento para o termo do prazo, com fundamento em necessidade do prédio para sua habitação: a) os retornados das ex-colónias ou emigrantes que, ao regressarem a Portugal, pretendessem ocupar casa própria que haviam arrendado; b) os reformados ou aposentados que em consequência da reforma ou aposentação pretendessem residir em localidade onde tinham casa própria anteriormente arrendada e dela necessitassem para sua habitação; c) os trabalhadores que deixassem de beneficiar de habitação que lhes era fornecida pela entidade patronal, em consequência de caducidade ou resolução do contrato de trabalho, e pretendessem habitar casa própria anteriormente arrendada. Os Decretos-leis n.ºs 155/75 e 583/76 foram revogados, porém, pelo art. 34.º do Decreto-lei n.º 293/77, de 20 de Julho, sendo a *denúncia* do arrendamento permitida hoje ao senhorio, de novo, com os fundamentos previstos nas als. a) e b) do n.º 1 do art. 1096.º CC²⁶⁰.

O contraente que denuncie o contrato deve *comunicar* a denúncia ao outro com o *pré-aviso* exigido no art. 1055.º, que varia em função do prazo do contrato; quanto à denúncia pelo senhorio, nos casos excepcionais em que lhe é permitida, o prazo de pré-aviso é o do art. 1097.º, devendo a denúncia ser feita com a antecedência mínima de *seis meses* relativamente ao fim do prazo do contrato ou da renovação.

No que se refere aos seus *efeitos*, há a notar que a denúncia não opera *ex tunc* mas só *ex nunc*. Não tem pois efeitos retroactivos, apenas impedindo que o contrato continue para o futuro.

²⁶⁰ O regime é fundamentalmente análogo na legislação do trabalho, pois o Decreto-lei n.º 84/76 deixou de admitir o “despedimento por motivo atendível” previsto no Decreto-lei n.º 372 - A/75. A cessação do contrato de trabalho pode porém ser promovida pela entidade patronal através de “despedimento colectivo”, nos termos dos arts. 13.º e segs, do Decreto-lei n.º 372 - A/75, na redacção que lhes deu o art. 2.º do Decreto-lei n.º 48/76.

Diferente da denúncia é a *resolução* do contrato, que já tem de ser *motivada*, quer se funde na lei quer em convenção (art. 432.º)²⁶¹. O caso mais importante de resolução fundada na lei é o de *resolução por não cumprimento*²⁶², que no contrato de arrendamento se reveste de características particulares. Já sabemos que há aqui um “*numerus clausus*” de causas de resolução (art. 1093.º), só podendo o senhorio, portanto, resolver o contrato se o arrendatário incorrer em determinadas *infracções* contratuais mais graves. A resolução do contrato, em face do direito comum, pode fazer-se mediante *declaração* à outra parte (art. 436.º, n.º 1); no tocante à locação, porém, a resolução do contrato fundada na falta de cumprimento por parte do locatário tem de ser *decretada pelo tribunal* (art. 1047.º), pelo que a simples declaração do locador ao locatário não tem efeito resolutivo. A resolução é aqui efeito da própria sentença de despejo, como sentença *constitutiva*²⁶³. Em princípio a resolução também se distingue da denúncia quanto aos seus *efeitos*, pois opera retroactivamente (arts. 433.º e 434.º, n.º 1), mas já sabemos que não acontece assim nos contratos de execução continuada ou periódica, como o arrendamento, onde a resolução só opera *ex nunc* como se de simples denúncia se tratasse (art. 434.º, n.º 2).

Por último, diz-se que o contrato *caduca* quando se extingue *ope legis*, sem necessidade de qualquer manifestação de vontade tendente a esse resultado, em consequência de certo evento a que a lei atribui o efeito extintivo. Verificado esse evento, e a partir do momento em que se verifica, o contrato cai por si.

²⁶¹ Sobre a condição resolutiva no contrato de arrendamento, cfr. *supra*, n.º 14.

²⁶² Mas há outros, como, p. ex., o previsto do art 1103.º, n.º 1, que já tivemos oportunidade de referir (*supra*, n.º 59). Outro ainda é o da resolução por alteração das circunstâncias (arts. 437.º-439.º): Ac. do S. T. J. de 16 de Junho de 1987, no *Bol. Min. Just.* n.º 368, pp. 528 ss.

²⁶³ Não assim nos demais casos de resolução do contrato, em que o tribunal, se porventura intervém, só *declara* que a resolução se verificou.

§ 2.º DENÚNCIA

64. Denúncia pelo arrendatário. O pré-aviso: função e prazos. Processo.

P. LIMA - A. VARELA, anot arts. 1055.º e 1095.º

I. O arrendatário pode *denunciar* o contrato quando lhe aprover, para o fim do prazo estipulado ou da respectiva renovação (art. 1095.º), devendo, porém, *comunicar* a denúncia ao senhorio com determinada antecedência mínima. Os prazos de *pré-aviso* – com que a lei pretende defender a outra parte de uma imprevista cessação do contrato, possibilitando-lhe, em tempo oportuno, a adopção das providências convenientes – são os referidos no art. 1055.º, variando, como se vê de acordo com o prazo do arrendamento²⁶⁴.

II. O *processo* de que o arrendatário deve servir-se para denunciar o contrato está regulado no Cód. Proc. Civ., arts. 982.º-983.º. O arrendatário que pretenda denunciar o arrendamento para o termo do prazo do contrato ou da renovação deve *avisar* o senhorio e *apor escritos*²⁶⁵, se o prédio for urbano e na terra se usarem²⁶⁶, com a antecedência exigida no art. 1055.º CC; o aviso pode ser feito extrajudicialmente ou por meio de notificação judicial avulsa, mas o aviso extrajudicial só produz efeito quando seja provado por documento, designadamente por aviso de recepção dos correios, ou por escrito emanado do senhorio, nos termos do art. 983.º CPCiv.

²⁶⁴ A antecedência é de *60 dias* se o prazo do contrato for de 1 ano, como pode concluir-se dos trabalhos preparatórios e, sobretudo, da economia da distinção. Cfr. P. LIMA - A. VARELA, *cit.*, p. 321.

²⁶⁵ Note-se que, tendo sido apostos escritos, o senhorio pode fazer verificar o facto por qualquer funcionário de justiça, sem necessidade de despacho; o funcionário lavrará auto, assinado por ele e por duas testemunhas, e entregá-lo-á ao senhorio, deixando cópia ao arrendatário (arts. 965.º, n.º 2 e 983.º, n.º 2).

²⁶⁶ Cfr. art. 964.º, n.º 2.

65. Denúncia pelo senhorio: princípio geral.

P. LIMA - A. VARELA, anot. art. 1095.º

O princípio geral continua a ser o do art. 1095.º: o arrendamento urbano e rústico não rural nem florestal considera-se renovado se não for denunciado pelo arrendatário, não gozando o senhorio do direito de denúncia, salvo nos casos a que nos referiremos no n.º seguinte.

66. Casos em que, excepcionalmente, o senhorio pode denunciar o contrato para o termo do prazo ou da renovação. Prazo da denúncia. Meios de que pode servir-se o senhorio para denunciar o contrato. O processo de despejo mediato ou diferido: desenho geral.

P. LIMA - A. VARELA, anots. arts. 1096.º-1100.º; P. SOUSA, 151 ss.; A. NETO, 451 ss.

Os casos em que o senhorio, excepcionalmente, pode denunciar o contrato para o termo do prazo ou da renovação são os referidos no n.º 1 do art. 1096.º CC: necessitar o senhorio do prédio para sua habitação ou para nele construir a sua residência (al. a)), e propor-se ampliar o prédio ou construir novo edifício com aumento do número de locais arrendáveis (al. b)).

Note-se que o preceito é aplicável, não apenas aos arrendamentos para habitação, mas também, em princípio, aos arrendamentos para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal (como resulta inequivocamente do art. 1114.º – cfr. art. 1119.º) ou outorgados para outro fim²⁶⁷. Quanto ao preceituado na 2ª parte da al. a) do n.º 1 (necessitar o senhorio do prédio “para nele construir a sua residência”), é manifesto que se refere apenas ao arrendamento rústico *não rural* pois, tratando-se de arrendamento rural, o regime da denúncia é o dos arts. 18.º-20.º LARur.

²⁶⁷ A lei exceptua, porém, os prédios arrendados a *casas de saúde ou estabelecimento de ensino oficial ou particular* (art. 1096.º, n.º 2).

A denúncia do senhorio, nos casos das als. a) e b) do n.º 1 do art. 1096.º, deve ser feita em acção judicial — quando, já se vê, não haja acordo das partes para a cessação do contrato²⁶⁸ —, com a antecedência mínima de *seis meses* relativamente ao fim do prazo do arrendamento ou de cada uma das renovações²⁶⁹. Quando o inquilino não aceite o despedimento e o senhorio tenha necessidade de denunciar o contrato através de acção judicial, o prazo de seis meses conta-se a *partir da citação*, como resulta das regras gerais (art. 224.º, n.º 1 CC)²⁷⁰. Não basta que a acção seja *proposta* seis meses antes do termo do contrato ou da renovação em curso. Nem se compreenderia que fosse de outro modo, pois a lei quer garantir ao arrendatário um prazo razoável, de seis meses, para conseguir outra casa onde se instalar, e só a partir da citação há a certeza de que ele tem conhecimento de que o senhorio pretende denunciar o contrato de arrendamento²⁷¹.

A denúncia do senhorio não obriga ao despejo enquanto não decorrerem *três meses* sobre a decisão definitiva (art. 1097.º), três meses a que pode acrescer, porém, o *prazo para a desocupação do prédio* que o juiz fixe nos termos do art. 1.º do Decreto-lei n.º 293/77, de 20 de Julho. Em princípio não pode o juiz fixar prazo excedente a *seis meses*, mas se

²⁶⁸ Cfr. *infra*, no texto.

²⁶⁹ Parece tratar-se de regra *imperativa*, que não permite se convencie pré-aviso inferior a esse (*supra*, p. 124). Nem terá interesse o prazo do arrendamento, valendo aquela antecedência mínima mesmo que o prazo estipulado seja inferior a seis meses.

²⁷⁰ Acontece por vezes que o senhorio pede o despedimento para o termo de determinado período de renovação do contrato mas o réu não é citado com a antecedência exigida no art. 1097.º: poderá o tribunal decretar o despejo *para o termo de período de renovação seguinte*? Apesar de o autor não carecer de indicar de modo explícito a *data* para a qual pede o despejo, e de, julgando daquela maneira, a sentença não condenar “em quantidade superior ou em objecto diverso do que se pediu” (cfr. art. 661.º, n.º 1 CPCiv), cremos que tal só será possível se o autor *reduzir* para data ulterior o pedido de despejo inicialmente formulado (cfr. art. 273.º, n.º 2), possibilitando assim a atendibilidade de possíveis factos supervenientes, designadamente os referidos nas als. a) e b), do n.º 1 do art. 2.º da Lei n.º 55/79, de 15 de Setembro. Mas a doutrina e a jurisprudência estão divididas sobre a questão. Na orientação do texto, cfr. P. SOUSA, p. 172, e os Acs. do S. T. J. de 15.10.1980, no *Bol. Min. Just.* n.º 300, p. 376, e de 26.6.1984, no *Bol.* n.º 338, p. 358; em sentido contrário, cfr. A. NETO, p. 199 e o Ac. Rel. Porto de 29.5.1979, na *Col. Jur.* 1979, t. 3., p. 972.

²⁷¹ Compreende-se, por isso, que o princípio enunciado no texto comporte a excepção prevista no art. 969.º CPCiv.; se o arrendatário tiver sido *avisado* com a devida antecedência da intenção do senhorio e não tiver aceitado o despedimento, o senhorio pode ainda propor a acção de despejo, contanto que o faça dentro do período do arrendamento em curso.

o locatário renunciar à indemnização devida pela desocupação o limite do prazo é de *um ano*.

O senhorio que pretenda denunciar o contrato nos casos excepcionais em que lhe é permitido fazê-lo deve usar dos meios previstos no art. 964.º CPCiv.: aviso extrajudicial, notificação judicial avulsa ou acção de despejo. Note-se que o art. 964.º, tomado à letra, parece requerer em qualquer caso o uso deste último meio: o senhorio deve fazer citar o arrendatário com a antecedência legal “quando seja exigida acção judicial” e a denúncia do senhorio “deve ser feita em acção judicial”, nos termos do art. 1097.º CC. Mas tal entendimento literal de modo algum poderá ser aceite. Se o arrendatário aceita o despedimento e se dispõe a desocupar o prédio, seria um verdadeiro absurdo que a lei forçasse o senhorio a recorrer a acção de despejo. Esta só se torna necessária se o arrendatário, avisado ou notificado pelo senhorio, não aceita o despedimento ou, aceitando o despedimento, se recusa a desocupar o prédio na data em que deveria fazê-lo. No primeiro caso, o arrendamento não se considera extinto e o senhorio terá de propor acção de despejo, a qual, na presente hipótese, será em primeira linha uma *acção constitutiva*, tendente a fazer cessar o contrato de arrendamento, e só em segunda linha uma acção de condenação tendente a obter a restituição do prédio. No segundo caso, como o arrendatário aceitou o despedimento e, por isso, se entende que o arrendamento já cessou, a acção que o senhorio terá de propor se o arrendatário não desocupar o prédio será uma simples *acção de condenação*, em que o senhorio pede ao tribunal que condene o arrendatário a restituir-lhe o prédio arrendado. Em termos gerais, parece-nos ser este o sistema da lei.

Postas estas observações preliminares, vamos fazer breve referência a cada um dos meios de que o senhorio pode, servir-se para denunciar o contrato de arrendamento.

O *aviso extrajudicial* tem de ser feito por qualquer dos modos previstos no art. 964.º, n.º 1, CPCiv. Tanto pode ser escrito como verbal, mas neste caso só vale como interpelação se o arrendatário aceitar o despedimento mediante aposição de escritos ou por meio de documento em que se considere despedido ou faça declaração equivalente (art. 965.º, n.º 1). Com o aviso pode o senhorio reclamar a aposição de escritos

pelo arrendatário (art. 964.º, n.º 2)²⁷² e fazer verificar judicialmente essa oposição, do que o funcionário lavrará auto que entregará ao senhorio, deixando cópia ao arrendatário (art. 965, n.º 2). Se este tiver sido avisado com a devida antecedência mas não aceitar o despedimento, pode ainda o senhorio intentar acção de despejo, contanto que o faça dentro do período do arrendamento em curso (art. 969.º)²⁷³. Se o arrendatário aceitar o despedimento mas não desocupar o prédio no fim do prazo há a considerar duas hipóteses. Se arrendatário tiver apostado escritos e o senhorio tiver feito lavrar auto de verificação do facto, o senhorio pode requerer se passe *mandado* de despejo, nos termos do art. 989.º, n.ºs 1, al. b) e 2 CPCiv.; à parte deste caso, terá de propor *acção* de despejo²⁷⁴.

O senhorio pode ainda denunciar o contrato requerendo a *notificação judicial* do arrendatário para despejar o prédio no termo do prazo ou do período de renovação em curso. A notificação é requerida no tribunal em cuja área o arrendatário tenha residência estabelecida (art. 84.º)²⁷⁵; em face do requerimento, e se não for caso de indeferimento liminar²⁷⁶, o juiz lavra despacho em que ordena se proceda à notificação. Esta é feita em princípio na pessoa do arrendatário (art. 261.º, n.º I), mas tratando-se de prédio arrendado para habitação pode sê-lo em qualquer pessoa da casa quando não seja encontrado o arrendatário, valendo como se fosse feita na pessoa deste (art. 967.º). A notificação não admite oposição (art.

²⁷² Caso o senhorio reclame a oposição de escritos e o arrendatário não satisfaça a reclamação, depois de aceite o despedimento ou ordenado o despejo, pode o senhorio requerer se passe *mandado* para a sua oposição (art. 988.º). Note-se ainda que a oposição de escritos obriga o arrendatário a *mostrar* a casa, das 14 às 17 horas, a quem pretenda tomá-la de arrendamento (art. 964.º, n.º 2).

²⁷³ Não importa, pois, que a *citação* não tenha sido efectuada com a antecedência legal. Cfr. *supra*, nota (271).

²⁷⁴ Acção de despejo que neste caso não será constitutiva mas tão-só de condenação (*supra*, no texto), pois tendo o inquilino aceitado o despedimento o arrendamento já terá cessado em consequência desse facto. Mas a solução defendida no texto não é pacífica; no sentido de que o senhorio terá de propor uma *acção real*, cfr. P. SOUSA, pp. 156-157.

²⁷⁵ O art. 966.º, relativo à junção do título de arrendamento ao requerimento para a notificação e às consequências da falta de junção do título, deve considerar-se prejudicado pelo disposto no art. 1029.º, n.º 3 CC e no art. 1.º do Decreto-lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro (*supra*, n.ºs 25 e 26).

²⁷⁶ Do despacho de indeferimento cabe recurso de agravo (art. 262.º, n.º 2). Note-se que o requerimento não deve ser indeferido liminarmente com o fundamento previsto no art. 474.º, n.º 1, al. c), 2ª parte, pois o arrendatário pode aceitar o despedimento (art. 784.º, n.º 1, a *contrario*).

262.º, n.º 1). No acto da diligência o funcionário pergunta ao arrendatário se aceita o despedimento e consigna na certidão a resposta que obtiver (art. 968.º, n.º 1). Se o arrendatário aceitar o despedimento a certidão da notificação permite ao senhorio requerer se passe mandado de despejo (art. 989.º, n.º 1, al. a) e n.º 2); se o não aceitar, o senhorio terá de propor acção de despejo dentro do período do arrendamento em curso (art. 969.º). O art 968.º, n.º 2, prevê ainda o caso de o arrendatário não responder à pergunta: nesta hipótese, assim como na de a notificação ter sido feita numa pessoa da casa (n.º 3), deve o arrendatário comunicar por escrito ao senhorio, dentro de cinco dias, se aceita ou não o despedimento²⁷⁷, entendendo-se, em caso de silêncio, que o não aceita. Se o arrendatário aceitar o despedimento mas se recusar a desocupar o prédio, vale regime semelhante ao que já exposto relativamente ao aviso extrajudicial. O senhorio pode requerer a passagem de *mandado* de despejo se o arrendatário, devidamente notificado nos termos do art. 968.º, n.º 1, tiver expressado ao funcionário a sua aceitação do despedimento (art. 989.º, n.º 1, al. a)), ou tiver colocado escritos e o senhorio tiver feito lavrar auto de verificação do facto (art. 989.º, n.º 1, al. b)); não se verificando qualquer destes casos, terá de intentar *acção* de despejo.

Finalmente, o *processo de despejo mediato ou diferido* segue os termos do processo sumário com as modificações previstas nas als. a), b), e c) do art. 972.º CPCiv.²⁷⁸.

Tratando-se de acção destinada a efectivar a denúncia do contrato com fundamento em necessidade da casa para habitação, deve o senhorio na *petição inicial*, alegar os factos a que se referem as als. a), b) e c) do n.º 1 do art. 1098.º CC, e ainda os factos em que se traduza a “necessidade” da casa (art. 1096.º, n.º 1, al. a))²⁷⁹, concluindo por pedir que o tribunal declare que o arrendamento cessará no termo do prazo ou do período de renovação em curso e condene o arrendatário a restituir-lhe o prédio em determinada data²⁸⁰. Conforme as regras gerais, o autor

²⁷⁷ A aceitação pode ser manifestada pela aposição de escritos, nos termos do art. 964.º, n.º 2 (art. 968.º, n.º 2).

²⁷⁸ Não assim no *Anteprojecto*, em que deixa de haver um processo especial de despejo, e a acção, sujeita ao processo comum, segue a forma ordinária ou sumária, acordo com as regras gerais, conforme o valor exceda ou não a alçada do tribunal de comarca.

²⁷⁹ Cfr. *infra*, pp. 159-160.

²⁸⁰ O tribunal territorialmente competente é o da situação dos bens, nos termos do art. 73.º, n.º 1, e o valor da acção é o da renda anual, acrescido das rendas em dívida e da

pode deduzir pedidos cumulativos²⁸¹ ou subsidiários²⁸². Sendo vários os senhorios, a acção pode ser proposta por qualquer deles. Se o regime de bens do casamento for de comunhão, o prédio arrendado for comum e a administração couber aos dois cônjuges, parece que a acção deve ser proposta por ambos os cônjuges ou por um deles com o consentimento do outro, por se tratar de acto que excede a administração ordinária (art. 1678.º, n.º 3 CC²⁸³. Por outro lado, a acção tem de ser proposta contra todos os arrendatários, se houver mais que um, e, se se tratar de casa de morada da família, deve ser proposta contra ambos os cônjuges, nos termos da Lei n.º 35/81, de 27 de Agosto. A petição inicial pode ser indeferida *in limine* nos casos previstos no art. 784.º, n.º 1 CPCiv.; se não houver motivo para indeferimento liminar e a petição estiver em condições de ser recebida, o juiz designa dia e hora para uma *tentativa de conciliação* das partes que se realizará dentro dos dez dias seguintes, sendo o réu *citado* para comparecer pessoalmente ou se fazer representar por procurador com poderes especiais para transigir²⁸⁴ e ainda para contestar no caso de a tentativa se frustrar (art. 972.º, al. b)). Como já se referiu, a citação pode ser feita em qualquer pessoa da casa se se tratar de arrendamento para habitação e não for encontrado o arrendatário (art. 967.º)²⁸⁵. O inquilino pode *contestar* no prazo de dez dias a contar da data

indemnização requerida (art. 307.º, n.º 1). Note-se que, de acordo com o art. 281.º, n.º 2, do *Anteprojecto*, o valor das acções de despejo passa a ser de *dez* anos de renda, acrescidos, eventualmente, das rendas em dívida e da indemnização.

²⁸¹ Cfr. art. 470.º CPCiv.

²⁸² Cfr. art. 469.º CPCiv. Pode o autor, p. ex., propor acção tendente a denunciar o contrato para o fim do prazo por entender que se trata de arrendamento “por curtos períodos”, sujeito ao regime do art. 1083.º, n.º 2, al. b), e a que não se aplica o princípio do art. 1095.º (pedido principal), mas, para o caso de assim se não entender, pedir que o contrato seja resolvido com o fundamento do art. 1093.º, n.º 1, al. i), 2ª parte (pedido subsidiário).

²⁸³ Mas a questão é controvertida na prática. Na orientação do texto, cfr. o Ac. Rel. Coimbra de 5 de Abril de 1983, sum. no *Bol. Min. Just.* n.º 327, p. 700, e em sentido contrário, o Ac. Rel. Coimbra de 1 de Março de 1983, sum. no *Bol.* n.º 326, p. 529.

²⁸⁴ Se as partes se conciliarem, o juiz *homologa* a transacção por sentença ditada para a acta e condena nos respectivos termos (art. 300.º, n.º 4). Note-se que as partes podem acordar, como é frequente na prática, em que o inquilino recebe indemnização superior aos dois anos e meio da renda que o art. 1099.º, n.º 1 CC prevê.

²⁸⁵ Mas se o réu estiver ausente em parte incerta há lugar à citação edital, nos termos gerais dos arts. 239.º e 248.º e segs.; se nesta hipótese a citação for feita em qualquer pessoa da casa é nulo todo o processado depois da petição inicial, salvando-se somente esta (art. 194.º, al. a)). No caso de o inquilino residir em parte certa no estrangeiro, vale o disposto no art. 244.º.

em que a tentativa de conciliação teve lugar (arts. 783.º e 972.º, al. a)); se não contestar é condenado no pedido, nos termos do art. 784.º, n.º 2. Pode o réu, todavia, deduzir em *reconvenção* o direito a benfeitorias ou a indemnização que eventualmente lhe assista²⁸⁶, tanto no caso de contestar como no de não contestar o pedido²⁸⁷. O senhorio tem ainda a faculdade de *responder* se o inquilino tiver deduzido alguma excepção ou pedido reconvenicional referente a benfeitorias, nos termos dos arts. 785.º e 786.º, respectivamente²⁸⁸. Findos os articulados, observar-se-á o disposto nos arts. 508.º a 511.º quanto à *audiência preparatória*, ao *despacho saneador* e à organização da *especificação* e do *questionário* (art. 787.º)²⁸⁹. O despacho saneador pode pôr termo à causa, julgando a acção procedente ou absolvendo o réu do pedido ou da instância²⁹⁰; se o processo prosseguir e a acção tiver sido contestada, o juiz organiza no próprio despacho a especificação e o questionário, do qual as partes tem a faculdade de *reclamar*, nos termos gerais. Fixado o questionário, a secretaria notifica as partes para apresentarem o rol de testemunhas²⁹¹ e quaisquer outras *provas* e, efectuadas as diligências previstas no art. 790.º, é designado dia para a *audiência de discussão e julgamento*²⁹²;

²⁸⁶ Sobre o direito que assiste ao inquilino de ser indemnizado das benfeitorias que tenha feito, cfr. *supra*, n.º 36. Note-se, porém, que o crédito por benfeitorias é susceptível de *compensação* com a responsabilidade por deteriorações (art. 1274.º CC).

²⁸⁷ Se o inquilino não contestar mas pedir em reconvenção o valor das benfeitorias que tenha feito, o juiz deve condená-lo no pedido e ordenar o despejo (art. 784.º, n.º 2); mas o processo continua em ordem à apreciação do pedido reconvenicional. É claro que, sendo a reconciliação facultativa (art. 274.º), o inquilino também pode reclamar o valor das benfeitorias em *acção* posterior; mas nesse caso perde o direito de retenção, que cessa com a entrega do prédio (art. 761.º CC).

²⁸⁸ Foi o regime introduzido pelo Decreto-lei n.º 242/85, de 9 de Julho, pois na legislação anterior o autor tinha sempre a faculdade de responder. A falta de resposta à reconvenção implica a sanção estabelecida no art. 784, n.º 2, para a falta de contestação do pedido do autor; porém, a condenação só tem lugar na sentença final (art. 786.º).

²⁸⁹ Mas o prazo para proferir o despacho saneador é aqui reduzido a dez dias, e os advogados, na discussão oral, não podem usar da palavra mais do que uma vez (art. 787.º).

²⁹⁰ Quando julgue procedente alguma excepção peremptória ou conheça directamente do pedido o despacho saneador tem o valor de sentença (art. 510.º, n.º 4), de que cabe recurso nos termos do art. 980.º (*infra*, no texto).

²⁹¹ Os limites de um número de testemunhas fixados nos arts. 632.º e 633.º são aqui reduzidos para dez e três, respectivamente (art. 789.º).

²⁹² O julgamento tanto pode ser feito pelo tribunal colectivo como pelo juiz singular: P. SOUSA, pp. 189-191.

concluso o processo ao juiz, este profere a sentença, a qual, se o pedido proceder, condena o réu a desocupar o prédio e a restituí-lo ao autor²⁹³. Se o arrendamento for para habitação, comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, da sentença cabe *recurso* para o tribunal da relação²⁹⁴ seja qual for o valor da causa (art. 980.º, n.º 1); nos demais casos, a parte vencida só pode recorrer se o valor da acção de despejo exceder a alçada do tribunal de comarca, segundo as regras gerais (art. 678.º)²⁹⁵. Ordenado o despejo por sentença com trânsito em julgado, se o arrendatário não entregar o prédio na data fixada na sentença o senhorio procede à respectiva execução. Não se aplicam aqui porém as regras gerais do processo executivo para entrega de coisa certa (arts. 928.º e segs.), mas o processo de *mandado de despejo*, regulado nos arts. 985.º a 987.º²⁹⁶. Note-se que o mandado é executado seja qual for a pessoa que esteja na detenção do prédio (art. 986.º, n.º 1); o executor, porém, deve sobrestar no despejo se o detentor não tiver sido ouvido e convencido na acção e exhibir os títulos e documentos a que se referem as als. a) e b) do n.º 2 do art. 986.º²⁹⁷.

²⁹³ O despejo é *diferido* para o termo do prazo do arrendamento ou do período de renovação em curso, que até pode ter já decorrido; deve ter-se em conta, porém, que a denúncia não obriga ao despejo enquanto não passarem três meses sobre a decisão definitiva (art. 1097.º CC), três meses a que pode acrescer ainda o prazo para a desocupação do prédio que o juiz fixe nos termos do art. 977.º, CPCiv., no caso de o arrendatário ser o estado ou outra pessoa colectiva, ou do art. 1.º do Decreto-lei n.º 293/77, de 20 de Julho.

²⁹⁴ O recurso, que é de apelação, tem efeito suspensivo se a sentença tiver decretado o despejo (art. 980.º, n.º 2).

²⁹⁵ A alçada do tribunal de comarca é de 500 contos (art. 20.º da Lei n.º 38/87, de 23 de Dezembro).

²⁹⁶ Trata-se de um processo executivo especial, cujo título é neste caso a sentença do despejo. O processo não admite embargos de executado, segundo a doutrina e a jurisprudência correntes; o executado pode todavia agravar do despacho que tenha ordenado a passagem do mandado ou requerer a suspensão do despejo nos casos previstos nos arts. 986.º e 987.º.

²⁹⁷ Relativamente ao *título de sublocação*, a que se refere a al. b) do n.º 2, a solução adoptada parece constituir excepção ao princípio geral do art. 1102.ºCC. Cfr. o ac. do S. T. J. de 27 de Outubro de 1967 (proferido ainda sobre o art. 61.º, n.º 3, da lei n.º 2030) publ. na *Rev. Leg. Jur.*, 101, pp. 201 ss., com *anotação* de A. VARELA.

67. Denúncia para habitação do senhorio.

P. LIMA - A. VARELA, anot. arts. 1096.º-1099.º; P. SOUSA, 85-116; P. FURTADO, 435-464.

Nos termos do art. 1098.º CC, o direito de denúncia para habitação do senhorio depende, em relação a ele, da verificação dos requisitos expressos nas als. a), b) e c) do mesmo artigo.

É preciso, em primeiro lugar, *que senhorio seja proprietário, comproprietário*²⁹⁸ *ou usufrutuário do prédio arrendado há mais de 5 anos*, excepto se o prédio tiver sido adquirido por sucessão²⁹⁹. Trata-se de uma exigência fundamental, a qual, dissuadindo eventuais compradores de uma aquisição que só lhes permitiria denunciar o contrato de arrendamento decorridos 5 anos, impedirá, na ideia da lei, que o direito de denúncia para habitação seja exercido com demasiada frequência.

Em segundo lugar, torna-se necessário *que o senhorio não tenha, há mais de um ano, casa própria*³⁰⁰ *ou tomada de arrendamento na respectiva localidade (ou, em Lisboa e Porto, na área da comarca e suas limítrofes)*³⁰¹, devendo a fórmula da al. b) do n.º 1 do art. 1098.º ser entendida nestes termos³⁰². A exigência do decurso do prazo de um ano

²⁹⁸ Parece que o comproprietário que pretenda exercer do direito de denúncia terá de obter o *assentimento* dos outros, tanto mais que a faculdade do art. 1096.º, n.º 1, al. a) só pode ser usada pelo senhorio *uma vez* (art. 1098.º, n.º 1, al. c)). Mas a questão é controvertida na doutrina. Em sentido diferente, A. VARELA, anot. ac. S. T. J. de 11.7.1967, *Rev. Leg. Jur.*, 101, pp. 167, ss.

²⁹⁹ Note-se que a excepção não vale para a *doação* que pode ter sido feita, justamente, para permitir ao donatário a denúncia do contrato.

³⁰⁰ Ou seja (segundo parece): casa sobre a qual o senhorio tem um direito *real* (de propriedade, usufruto, etc.) que lhe dê a possibilidade de utilizar a casa para sua habitação. Segundo P. LIMA - A. VARELA, *cit.*, p. 377, a exigência do prazo de um ano respeita apenas à casa arrendada e não à casa própria, mas a letra do preceito é equívoca e a razão da lei (*infra*, no texto) parece valer igualmente para os dois casos.

³⁰¹ A diferença de regime tem a sua explicação, naturalmente, nas maiores facilidades de transportes existentes na área das duas cidades.

³⁰² É manifesto que a expressão “há mais de um ano” está deslocada, devendo inserir-se no início do texto, a seguir a “não ter”. Um entendimento literal da disposição conduziria ao absurdo do senhorio poder denunciar o contrato, embora tivesse casa arrendada na localidade, desde que o arrendamento durasse há menos de um ano.

também funcionará aqui como elemento dissuasor do senhorio, que talvez assim não se disponha a vender o prédio próprio ou a denunciar o contrato do prédio que tomara de arrendamento, sabendo que, caso o fizesse, teria de aguardar um ano para denunciar o contrato do prédio que dera de arrendamento, com fundamento em necessidade do prédio para sua habitação³⁰³.

Por último, a al. c) do art. 1098.º requer que *o senhorio não tenha usado ainda da faculdade que o art. 1096.º, al. a) lhe concede*³⁰⁴.

Tendo o senhorio diversos prédios arrendados, só poderá denunciar o contrato relativamente àquele que, satisfazendo as necessidades de habitação própria e da família, esteja arrendado há *menos tempo* (art. 1098.º, n.º 2).

Trata-se, quanto a todos os requisitos mencionados, de factos *constitutivos* do direito de denúncia do senhorio, sendo a este que incumbe, portanto, o *onus probandi* dos vários factos referidos nas três alíneas do n.º 1 do art. 1098.º (art. 342.º, n.º 1). Conforme a jurisprudência tem entendido, deverá o senhorio, todavia, alegar e provar ainda, e até antes de mais nada (art. 1096.º, al. a)), que *necessita* do prédio para sua habitação³⁰⁵, cumprindo avaliar desta necessidade em face das circunstâncias do caso³⁰⁶. A exigência, que a jurisprudência vem a fazer, de alegação e prova *autónomas* da necessidade da casa parece-nos plenamente justificada. Não pode pretender-se que a prova da necessidade resulte, implicitamente, da prova dos requisitos expressos nas três alíneas do n.º 1

³⁰³ Note-se que as hipóteses visadas no texto caem agora, de alguma maneira, no âmbito do art. 4.º da Lei n.º 55/79, que não permite a denúncia do contrato ao senhorio que tenha *criado intencionalmente* os requisitos do art. 1098.º CC.

³⁰⁴ O preceito já tem sido objecto de interpretação *restritiva* no sentido que só proibiria ao senhorio usar uma segunda vez da faculdade do art. 1096.º, al. a) relativamente ao *mesmo prédio* ou *na mesma localidade*, mas não parece muito claro que semelhantes restrições à letra da lei correspondam ao seu espírito.

³⁰⁵ A necessidade da casa é do próprio senhorio e não dos seus familiares (cfr. art. 1096.º, n.º 1, al. a)), mas não pode deixar de se atender a que aquela necessidade depende, naturalmente, do agregado familiar do senhorio que viva em economia comum com ele. O art. 1098.º, n.º 2, segundo o qual a casa há-de satisfazer “às necessidades de habitação própria e da família,” é muito explícito a este respeito.

³⁰⁶ Note-se que, como resulta do art. 1098.º, n.º 2, a necessidade não supõe que o senhorio *não tenha* casa: pode o senhorio ter na localidade casa própria ou tomada de arrendamento e, todavia necessitar da casa que deu de arrendamento, dada a manifesta *insuficiência* daquela para alojar o seu agregado familiar. Por outro lado, a necessidade deve ser *real e séria*; não tem que ser *actual*, pode ser *futura*, contanto que seja *iminente*.

do art. 1098.º, pois é fácil imaginar hipóteses em que estejam verificados esses requisitos mas o senhorio não tenha necessidade do prédio arrendado, não se justificando, por isso, que a lei lhe permita recorrer ao remédio *excepcional* da al. a) do n.º 1 do art. 1096.º CC. Nem se diga que a imposição ao senhorio das obrigações do art. 1099.º, n.º 2 torna dispensável a prova autónoma da necessidade da casa, pois um tal controlo a *posteriori* da necessidade não satisfaria os objectivos da lei. Compreende-se que a lei organize aqui um controle *preventivo*, só permitindo a denúncia do contrato quando a efectiva *necessidade* da casa estiver provada no processo.

Pode o arrendatário, todavia, impedir o exercício do direito de denúncia do senhorio mediante a alegação e prova de algum dos factos referidos nos arts. 1.º, 2.º e 4.º da Lei n.º 55/79, de 15 de Setembro.

Assim, o senhorio não poderá denunciar o contrato se o arrendatário provar: a) que, tratando-se de fracção autónoma de imóvel constituído em propriedade horizontal, a respectiva escritura foi posterior ao contrato de arrendamento (art. 1.º); b) que tem 65 anos ou mais, ou, independentemente da idade, está na situação de reforma antecipada por motivo de doença ou invalidez absoluta ou, não beneficiando de pensão de reforma, se encontra incapacitado para o trabalho por invalidez (art. 2.º, n.º 1, al. a), na redacção que lhe deu o art. 41.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro); c) que se mantém na unidade predial, há 20 anos ou mais³⁰⁷, na qualidade de arrendatário (art. 2.º, n.º I, al. b))³⁰⁸; d) que a necessidade de habitação invocada pelo senhorio, ou algum dos requisitos previstos no art. 1098.º, n.º 1, foram criados intencionalmente por ele (art. 4.º). Trata-se agora, claro está, de factos *impeditivos* ou *extintivos* do direito de denúncia do senhorio e cuja prova pertencerá por isso ao arrendatário (art. 342.º, n.º 2).

A lei impõe ao senhorio denunciante as *obrigações* expressas no art. 1099.º, n.º 2: o senhorio deverá ir habitar o prédio nos 60 dias seguin-

³⁰⁷ Note-se que, no caso de transmissão do direito de arrendamento ao *cônjuge*, por morte ou divórcio, conta-se a seu favor, para efeitos cômputo no prazo de 20 anos, o decurso de tempo de que o transmitente já beneficiasse (art. 2.º, n.º 2).

³⁰⁸ As excepções previstas no art. 2.º, n.º 1 da Lei n.º 55/79 não poderão ser invocadas, todavia, perante o senhorio que, sendo já proprietário, comproprietário ou usufrutuário da unidade predial à data de arrendamento, pretenda regressar ou tenha regressado há menos de um ano ao país, depois de ter estado *emigrado* durante pelo menos dez anos (art. 3.º).

tes à desocupação, não há-de tê-lo devoluto durante mais de 1 ano sem motivo de força maior, e deverá permanecer nele durante pelo menos 3 anos.

O arrendatário tem direito a *indenização* correspondente a dois anos e meio de renda (art. 1099.º, n.º 1); caso o senhorio não cumpra as obrigações do n.º 2 do artigo, tem direito a exigir ainda a importância correspondente a dois anos de renda e poderá *reocupar* o prédio, salva a ocorrência de morte ou deslocação forçada do senhorio não prevista à data do despejo.

68. Denúncia para ampliação do prédio ou construção de novo edifício com aumento do número de locais arrendáveis.

P. LIMA - A. VARELA, anot. art. 1100.º; P. SOUSA, 116-124.

A denúncia para ampliação do prédio ou construção de novo edifício com aumento do número de locais arrendáveis, a que se referem os arts. 1096.º, n.º 1, al. b) e 1100.º CC, está regulada na Lei n.º 2088, de 3 de Junho de 1957. O art. 3.º do diploma enuncia os requisitos que devem concorrer para que o senhorio possa pedir o despejo com este fundamento. O inquilino sujeito a despejo pode reocupar as dependências que tinha no edifício simplesmente ampliado ou ocupar as que lhe são destinadas no edifício alterado ou construído de novo, recebendo, em qualquer dos casos, uma indemnização pela *suspensão* do arrendamento, ou então, se assim o preferir por não estar interessado em ocupar ou reocupar o prédio, receber uma indemnização pela *resolução* do contrato (art. 5.º)³⁰⁹. O montante de ambas as indemnizações é fixado segundo os critérios estabelecidos nos §§ 1.º, 2.º e 3.º do mesmo artigo e o processo aplicável o do art. 981.º do Cód. Proc. Civ.

³⁰⁹ Deve ter-se em conta que o art. 42.º da Lei n.º 46/85 alterou a redacção dos §§ 1.º e 2.º do art. 5.º da Lei n.º 2088, elevando a indemnização pela *suspensão* e pela *resolução* do arrendamento habitacional para *duas* e *dez* vezes, respectivamente, a renda anual à data da sentença de despejo.

§ 3.º**RESOLUÇÃO****69. Resolução pelo senhorio. Princípios gerais: a) tipicidade das causas de resolução; b) carácter judicial da resolução.**

P. LIMA - A. VARELA, anots. arts. 1047.º e 1093.º.

Como já tivemos oportunidade de referir³¹⁰, o regime da resolução do contrato de arrendamento diverge do dos arts. 432.º e segs. em dois aspectos muito importantes.

a) Em primeiro lugar, existe aqui um *numerus clausus* de causas de resolução, só podendo o senhorio resolver o contrato nos casos previstos na lei (art. 1093.º)³¹¹. Um corolário deste princípio de *tipicidade* é que nem todas as obrigações do inquilino, enunciadas no art. 1038.º, estarão juridicamente sancionadas em termos de a respectiva violação facultar ao senhorio a resolução do contrato. A lei seleccionou, por assim dizer, as violações contratuais mais graves e reconheceu-as como fundamentos de despejo; outras violações menos graves não permitirão ao senhorio resolver o contrato, mas apenas exigir ao arrendatário responsabilidade contratual se os respectivos requisitos se verificarem. Outro corolário do princípio da tipicidade é o da *nulidade* das cláusulas em que as partes prevejam causas de resolução que não constem da lista do art. 1093.º.

b) Em segundo lugar, vimos já que a resolução do arrendamento pelo senhorio reveste carácter *judicial*, divergindo significativamente, também neste aspecto, dos princípios do direito comum, em que a resolução se efectiva mediante declaração à outra parte (art. 436.º, n.º 1). É o que se conclui do art. 1047.º, segundo o qual a resolução do contrato fundado na falta de cumprimento por parte do locatário “tem de ser decretada pelo tribunal”. O sentido deste preceito já foi esclarecido oportunamente.

³¹⁰ Cfr. *supra*, pp. 45 e 46.

³¹¹ Note-se que o princípio não vale em relação aos arrendamento “por curtos períodos ou para outros fins espaciais transitórios” previstos no art. 1083.º, n.º 2, al. b), aos quais não se aplica o art. 1093.º (art. 1083.º, n.º 3).

70. Análise sumária das causas de resolução.

P. LIMA - A. VARELA, anot. art. 1093.º; I. MATOS, pp. 226-235; P. SOUSA, pp. 161-197.

São as enumeradas nas várias alíneas do n.º 1 do art. 1093.º.

a) *Falta de pagamento da renda ou de depósito liberatório.*

Já vimos quais são o tempo e o lugar próprios para o pagamento da renda (*supra*, n.ºs 41-42). O inquilino que não pague a renda no dia do vencimento incorre em mora, mas pode fazê-la cessar se pagar a renda no prazo de oito dias a contar do seu começo (art. 1041.º, n.º 2). Se o inquilino não fizer cessar a mora neste prazo, o senhorio tem o direito de *resolver* o contrato. Nos termos do art. 1048.º, pode o inquilino, todavia, fazer caducar o direito à resolução do arrendamento se pagar ou depositar as rendas em dívida e a respectiva indemnização até à contestação da acção de despejo. Ao pagamento das rendas equipara-se o depósito *liberatório*; o depósito *não liberatório* não evita pois o despejo. Estando o inquilino em mora, só é liberatório o depósito que abranja as rendas em dívida e a indemnização prevista no art. 1041.º, n.º 1.

b) *Uso do prédio para fim ou ramo de negócio diverso daquele a que se destina.*

O inquilino habitacional não pode pois usar o prédio para comércio, indústria, exercício de profissão liberal ou outro fim; o inquilino que arrendou o prédio para certo ramo de comércio não pode exercer nele ramo diferente. A jurisprudência é todavia muito liberal – porventura excessivamente – na aplicação do princípio, interpretando com largueza as expressões (p. ex., “taberna”, “café e snack-bar”) utilizadas nos contratos e entendendo que não há fundamento para despejo se o inquilino exerce no prédio actividade *acessória* ou *complementar* da que corresponde ao fim do contrato. Sobre a doutrina dos arts. 1108.º e 1109.º, que constituem importantes *excepções* ao princípio enunciado nesta alínea, cfr. *supra*, n.º 46.

c) *Aplicação reiterada ou habitual do prédio a práticas ilícitas, imorais ou desonestas.*

Não basta pois um ou outro acto isolado, tornando-se necessário que se trate de uma prática reiterada ou habitual. Note-se, por outro lado, que a lei não visa apenas as práticas ilícitas, mas também as que, embora lícitas, forem imorais ou desonestas segundo os padrões da moral pública vigente. A observação reveste-se de largo interesse numa sociedade permissiva, como a nossa, em que a área do ilícito se restringe cada vez mais.

d) *Obras que alterem substancialmente a estrutura externa do prédio ou da disposição interna das suas divisões, ou quaisquer actos que nele causem deteriorações consideráveis.*

Visam-se aqui duas causas de resolução distintas.

Na 1ª parte, a al. d) permite ao senhorio resolver o contrato se o arrendatário, sem o seu consentimento *escrito*, fizer obras que alterem a *estrutura externa* do prédio ou a *disposição interna das divisões* do mesmo, desde que se trate, num caso e noutro, de alterações *substanciais*. Caso frequentemente tratado na jurisprudência é o da construção de marquises nas varandas; os tribunais entendem que não há aí alteração substancial da estrutura externa do prédio desde que as obras não se integrem nele com carácter definitivo.

A 2ª parte compreende quaisquer actos do arrendatário que causem no prédio *deteriorações consideráveis*. Não há-de tratar-se, portanto, de deteriorações inerentes à prudente utilização do prédio (art. 1043.º) nem daquelas pequenas deteriorações que a lei permite ao inquilino quando se tornem necessárias para assegurar o seu conforto ou comodidade (art. 1092.º).

e) *Hospedagem a mais de três pessoas.*

Como vimos atrás (n.º 46), o art. 1109.º, n.º 1, al. b) permite ao arrendatário para habitação, excepcionalmente, receber *um máximo de três hóspedes*, considerando-se hóspedes os indivíduos a quem o arrendatário proporcione habitação e preste habitualmente serviços relacionados com esta, ou forneça alimentos, mediante retribuição, nos termos do n.º 3 do mesmo artigo. Cremos que este regime valerá mesmo que se trate de “indústria doméstica,” pois o art. 1109.º, n.º 1 al. b) deve prevalecer sobre o art. 1108.º, n.º 2, como norma especial que é. O arrendatário

só poderá receber maior número de hóspedes se tiver arrendado a casa para esse fim.

f) *Subarrendamentos, comodato ou cessão da posição contratual, quando estes actos sejam ilícitos, inválidos por falta de forma ou ineficazes em, relação ao senhorio.*

É *ilícito* o subarrendamento, comodato ou cessão da posição contratual que não tenha sido autorizado pelo senhorio (art. 1038.º, al. f))³¹²; o trespasse que não for celebrado por escritura pública é *inválido por falta de forma* (art. 1118.º, n.º 3) e é *ineficaz* se não for comunicado ao senhorio nos 15 dias seguintes (arts. 1038.º, al. g) e 1061.º). Note-se, porém, que o senhorio não tem direito à resolução do contrato se, embora o trespasse não lhe tenha sido comunicado pelo inquilino, reconheceu o trespasário como tal ou a comunicação lhe foi feita por este (art. 1049.º).

g) *Cobrança do sublocatário de renda superior à permitida no art. 1062.º.*

Segundo parece, é a *cobrança* de renda superior à permitida no art. 1062.º, e não a simples *estipulação* dela, que dá ao senhorio direito à resolução do contrato. Trata-se de fundamento poucas vezes invocado na prática, dado que a maior renda cobrada pelo arrendatário-sublocador fica normalmente *escondida*, sendo os recibos passados por importância não excedente à permitida no art. 1062.º.

h) *Encerramento por mais de um ano consecutivo do prédio arrendando para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal.*

Protege-se assim o interesse do senhorio, pois a casa estraga-se se a loja, a fábrica ou o escritório estão encerrados por muito tempo, e, reflexamente, o interesse geral de fomentar o aproveitamento de todos os locais disponíveis. A lei acautela, porém, os casos em que o arrendatário se vê impedido de exercer a respectiva profissão ou actividade em consequência de força maior (p. ex., doença) ou ausência forçada (p. ex., serviço militar), contanto que a situação não se prolongue por mais de dois anos.

³¹² Note-se que a sanção da ilicitude não é aqui a nulidade ou anulabilidade do acto, mas a possibilidade de o senhorio resolver o contrato de arrendamento, nos termos da presente disposição.

i) *Não habitação do prédio por mais de um ano consecutivo, e falta de residência permanente no prédio arrendado para habitação.*

Também aqui se compreendem duas causas de resolução distintas.

Como o arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal está previsto na al. h) e o arrendamento para habitação na al. i), 2ª parte, a causa de resolução prevista na al. i), 1ª parte visará fundamentalmente o arrendamento celebrado *para outros fins*, devendo o termo “desabitado” ser entendido em conformidade.

A falta de residência permanente do arrendatário no prédio arrendado para habitação, nos termos da 2ª parte desta alínea, é uma das causas de resolução invocadas com mais frequência na prática. Compreende-se que a lei permita o despejo, pois não seria justo (sobretudo nas actuais condições do país, em que a carência de habitações reveste aspectos dramáticos) que o inquilino beneficiasse do especial regime de protecção do arrendamento para habitação relativamente à casa em que não tem residência permanente e só utiliza, porventura, como residência secundária. Aquele especial regime de protecção *não foi feito*, de toda a evidência, para esses casos. Conforme a jurisprudência tem entendido, residência permanente é a residência *habitual* da pessoa, a sede da sua vida familiar e social³¹³. Uma casa de férias não constituirá pois residência permanente; não se exclui, todavia, a possibilidade do arrendatário ter duas residências “permanentes” em diferentes localidades. Parece não ser aqui exigível o decurso do prazo de um ano, que só se refere à causa de resolução prevista na 1ª parte da alínea.

Não poderá o senhorio, porém, resolver o contrato com os fundamentos referidos na al. i) do n.º 1 do art. 1093.º se se verificar alguma das circunstâncias previstas nas als. a), b) e c) do n.º 2 do mesmo artigo. A al. a) refere-se a caso de força maior ou doença que impeça o arrendatário de habitar o prédio ou ter aí residência permanente; parece que a doença tanto pode ser do próprio arrendatário como de algum dos seus familiares que residam com ele nos termos do art. 1109.º. Quanto à al. b), é de notar que o arrendatário que se ausenta em cumprimento de deveres militares ou no exercício de outras funções públicas ou de

³¹³ Trata-se assim, manifestamente, de *questão-de-direito* que como tal não deve ser quesitada; saber se o arrendatário tem “residência permanente” no prédio é conclusão a extrair do conjunto dos factos provados. Idêntica observação se poderia fazer relativamente a outros conceitos expressos no art. 1093.º (p. ex., “alteração substancial da estrutura externa do prédio”).

serviço particular por conta de outrem só tem a protecção da lei durante *dois anos*, salvo se a ausência resultar de comissão de serviço público por tempo determinado. O caso previsto na al. c) é o de permanecerem no prédio “os familiares” do arrendatário, ou seja, o seu agregado familiar, no sentido do art. 1040.º, n.º 3; embora o arrendatário, ele próprio, não tenha residência permanente no prédio arrendado, este continua a ser a sede do seu agregado familiar.

j) *Cessação dos serviços pessoais do arrendatário que determinam a ocupação do prédio.*

A delimitação dos casos em que o preceito tem aplicação suscita graves dificuldades³¹⁴. Parece que a al. j) se aplica aos contratos *mistos* de arrendamento e contrato de trabalho³¹⁵, que a lei sujeita neste aspecto ao regime do arrendamento, impondo ao senhorio o recurso a acção de despejo³¹⁶. Tendo a ocupação do prédio sido *determinada*, porém, pelos serviços pessoais que o arrendatário se obrigou a prestar ao senhorio, a cessação dos serviços dá ao senhorio direito à resolução do contrato, não gozando o arrendatário do benefício da renovação obrigatória ao fim do prazo. Cremos que estes princípios são aplicáveis ao contrato, já referido, entre o dono do prédio ou a administração do condomínio e o porteiro (*supra*, nota (31)).

71. Caducidade do direito de resolução.

SÁ CARNEIRO (J. G.), *Caducidade da acção de resolução de arrendamento*, na *Revista dos Tribunais*, ano 92.º (1974). pp. 207 ss., 298 ss. e 339 ss; ERIDANO DE ABREU, anot. ac. Rel. Coimbra de 19 de Abril de

³¹⁴ Cfr. P. LIMA - A. VARELA, anots. arts. 1093.º e 1094.º, e P. LIMA, anot. ac. S. T. J. de 2.11.1965, *RLJ* 99.º, pp. 93 ss.

³¹⁵ A circunstância de não ser estipulada nestes casos retribuição *determinada* não exclui que o contrato se qualifique como de arrendamento (ou como contrato misto de arrendamento e contrato de trabalho): *supra*, p. 31.

³¹⁶ O preceito não se aplicara, portanto, quando não haja contrato de arrendamento ou contrato *misto* de arrendamento e contrato de trabalho, mas se trate de um *puro* contrato de trabalho, ainda que o contrato obrigue o trabalhador, em casos destes, apesar de ter cessado a relação de trabalho, continua a habitar o prédio e se recusa a constitui-lo, é a um acção *real*, e não à acção de despejo, que o proprietário deverá recorrer para conseguir a desocupação da casa.

1978. na *Rev. Ord. Advog.*, 1979, pp. 163 ss.; P. FURTADO, 415-431; ORLANDO DE CARVALHO, *Alguns aspectos da negociação do estabelecimento*, RLJ. 117.º, pp. 331-333, e 118.º, pp. 229-233; P. LIMA - A. VARELA, *Cód. civ. anot.*, vol. 2.º, 3.º ed., anot. art. 1094.º M. FROTA, 310-314.

Nos termos do art. 1094.º, o direito de resolução caduca se não for exercido “dentro de um ano a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento”³¹⁷.

O princípio não suscita dificuldades quando a causa de pedir invocada é um facto *instantâneo*, mas a sua aplicação as causas que se traduzem em violações contratuais *repetidas* ou *duradouras* cedo começou a dividir a jurisprudência.

O preceito foi interpretado de duas maneiras.

Segundo uma interpretação, no caso de violações contratuais *repetidas* (v. g., falta de pagamento da renda) o prazo de ano contar-se-ia a partir da data em que o senhorio tivesse conhecimento da *primeira* dessas violações, e no caso de violações *duradouras* ou continuadas (v.g., falta de residência permanente) a partir da data em que o fundamento de resolução do contrato se verificasse, com o conhecimento do senhorio, e o direito de pedir o despejo *começasse* a poder exercer-se³¹⁸.

Segundo outra interpretação, no caso de violações contratuais *repetidas* o prazo de caducidade de um ano *correria separadamente para cada uma delas*, de modo que, se as *infracções* se repetissem, o direito de pedir o despejo poderia sempre continuar a exercer-se *com base nas infracções de que o senhorio tivesse conhecimento há menos de um ano*. E tratando-se de *infracções duradouras* ou *continuadas* o prazo renovar-

³¹⁷ A caducidade não é de conhecimento oficioso, tem de ser invocada pelo arrendatário na contestação, de acordo com as regras gerais (arts. 333.º, n.º 2 CC e 489.º CPCiv.). Tratando-se de matéria não subtraída à disponibilidade das partes, o regime de caducidade do art. 1094.º reveste porém carácter *supletivo* (art. 330.º): cfr. a este propósito M. FROTA, pp. 310-311. No que se refere ao *onus probandi* cabe ao arrendatário a prova de já ter decorrido o prazo do art. 1094.º, como resulta inequivocamente do art. 343.º, n.º 2. Note-se que a doutrina consagrada neste preceito vem na linha do *Assento do S. T. J. de 22 de Março de 1946*, tirado ainda na vigência da Lei n.º 1662, de 4 de Setembro de 1924, segundo o qual era ao inquilino que cumpria alegar e provar que a acção de despejo fundada em qualquer das situações referidas nos §§ 6.º e 8.º do art. 5.º daquela lei (sublocação indevida e aplicação do prédio para fim diverso do convencionado) fora intentada fora do prazo estabelecido naqueles parágrafos. O assento está publicado na RLJ, ano 78.º, pp. 407 ss., com *anotação* de M. ANDRADE que ainda hoje se reveste de muito interesse.

³¹⁸ Cfr., p. ex., o ac. da Rel. de Lisboa de 16 de Junho de 1973, no *Bol. Min. Just.*, n.º 228, p. 264.

-se-ia sucessivamente enquanto a infracção se mantivesse, de modo que, praticamente, o direito de pedir o despejo só caducaria decorrido um ano sobre a cessação da *infracção*^{319 320}.

Inclinámo-nos sempre para esta segunda interpretação, pelas razões que, a propósito de caso análogo, tivemos oportunidade de expor no nosso estudo *Caducidade do direito ao divórcio ou à separação de pessoas e bens*, publicado na *Rev. Leg. Jur.*, 104.º, pp. 51 ss.

Marcando ao direito de resolução um prazo de *caducidade*, a lei teria querido evitar uma hesitação excessivamente prolongada do senhorio sobre a resolução do contrato, com prejuízo, quer do *interesse geral* da clarificação da situação, quer do *interesse do arrendatário* que não deveria ter a ameaça de despejo permanentemente suspensa sobre ele; quer um quer outro destes interesses, porém, não mereceriam protecção quando o arrendatário se mantivesse em situação de repetida ou permanente violação do contrato.

Nem a lei deveria forçar o senhorio a uma decisão quando o *processo de violação do contrato* está, por assim dizer *em aberto*, não dis-

³¹⁹ Cfr., entre muitos outros, o Ac. da Rel. do Porto de 23 de Janeiro de 1974, na *Rev. dos Tribunais*, ano 92.º (1974), pp. 188 ss. Note-se que esta jurisprudência, a que sempre demos o nosso apoio, manifestava por vezes hesitação na qualificação das violações como instantâneas ou duradouras. Cremos que a violação deveria qualificar-se como *instantânea* quando a conduta violadora fosse *uma só*, realizada ou executada em dado momento temporal, embora os seus efeitos permanecessem ou se protraíssem no tempo (als. d) e f) do n.º 1 do art. 1093.º); a violação só deveria ter-se como *continuada* quando o *processo de violação do contrato* se mantivesse *em aberto*, alimentado pela conduta persistente do locatário (als. b), c), e), g), h) e i). Com efeito, no 1.º caso o senhorio já disporia de todos os elementos para tomar uma decisão (*infra*, no texto); só no 2.º se justificaria que a lei lhe desse a possibilidade de decidir, em função das circunstâncias, e enquanto a conduta violadora se mantivesse, sobre a resolução ou não resolução do contrato.

³²⁰ No que se refere às violações duradouras é ainda de registar a posição intermédia que A. VARELA defendia na 2ª ed. do vol. II do *Cód. Civ. Anot.*, pp. 510-512: relativamente às causas de resolução previstas nas als. b), d), e) e f) do n.º 1 do art. 1093.º CC valeria a 1ª das duas orientações enunciadas no texto, ao passo que a 2ª valeria quanto aos fundamentos aludidos nas als. c), h) e i). Isto porque no primeiro caso a violação afectaria apenas interesses *particulares* do locador, enquanto no segundo prejudicaria ainda o interesse *público* da ocupação útil do prédio ou da não aplicação dele a fins contrários à lei ou à moral pública. Cremos, porém, que a distinção era carecida de fundamento, pois o direito de resolução do contrato do art. 1093.º CC é concedido, em qualquer caso, em vista da protecção do interesse do senhorio e só desse interesse, não havendo aqui um interesse *público* que assumia relevância jurídica como tal. Trata-se manifestamente, no plano da lei, de relação jurídica *disponível* para todos os efeitos legais, designadamente os previstos nos arts. 353.º, n.º 2 e 354.º, al. b) CC e 485.º, al. c) CPCiv. Simplesmente não parece que pudesse tirar-se daí argumento válido no sentido da 1ª orientação referida, pois uma renúncia *prévia* ao direito de resolução estaria ferida de *nulidade*, nos termos do art. 809.º CC.

pondo ainda o senhorio de todos os elementos para se decidir a resolver ou não resolver o contrato de arrendamento.

De resto, forçar o senhorio a decidir sob pressão da caducidade do prazo poderia ser muitas vezes, na prática, precipitar uma decisão no sentido da resolução do contrato, com prejuízo dos interesses do arrendatário.

Por último, nem poderia dizer-se que o senhorio, tendo deixado decorrer o prazo do art. 1094.º, teria renunciado ao direito de resolver o contrato com base em futuras violações, pois uma tal renúncia *prévia* ao direito de resolução não seria permitida pelo art. 809.º.

Fundamentalmente por estas razões, optámos sempre pela segunda interpretação enunciada do art. 1094.º, interpretação consagrada, aliás, pela Reforma de 1977 (art. 1786.º, n.º 2) relativamente ao divórcio e à separação judicial de pessoas e bens³²¹.

Só haveria a ressalvar os casos em que o senhorio tivesse dado o seu *assentimento*, expresso ou tácito, à situação criada pelo arrendatário³²², e nos quais, portanto, se tivesse verificado uma *modificação objectiva* do contrato de arrendamento. Se, p. ex., o inquilino do prédio arrendado para certo ramo de comércio passasse a exercer no prédio ramo diverso e o senhorio desse o seu assentimento a esse exercício, não poderia o contrato ser resolvido com o fundamento da al. b) do n.º 1 do art. 1093.º³²³.

A doutrina exposta, que foi a que sempre ensinámos no curso, está hoje porém prejudicada pelo *Assento do S. T. J. de 3 de Maio de 1984*, segundo o qual, “seja instantâneo ou continuado o facto violador do contrato de arrendamento, é a partir do seu conhecimento inicial pelo senhorio que se conta o prazo de caducidade estabelecido no artigo 1094.º do Código Civil”³²⁴.

³²¹ Como é óbvio, não depunha contra a interpretação proposta o facto de a Reforma não ter alterado o art. 1094.º em conformidade com a doutrina do art. 1786.º, n.º 2, pois a revisão do regime do arrendamento estava fora dos propósitos do legislador de 1977.

³²² Claro, porém, que o simples decurso do prazo do art. 1094.º não constituiria *facto concludente* (cfr. art. 217.º, n.º 1) no sentido de que o senhorio tivesse dado o seu assentimento *tácito* à situação criada.

³²³ Note-se que a circunstância de o contrato ter de ser reduzido a escritura pública não faria obstáculo, segundo a nova legislação locativa, à orientação que preconizávamos. Se a lei permite ao arrendatário fazer prova por qualquer meio do próprio contrato de arrendamento (art. 1029.º, n.º 3), por maioria de razão lhe permitiria provar *por qualquer meio*, mesmo por testemunhas, a modificação operada na finalidade do contrato.

³²⁴ *Bol. Min. Just.* n.º 337, pp. 182 ss.

O Assento reconhece (é importante notá-lo) que esta doutrina “dá origem em certos casos, em especial nos do n.º 1, als. c), h) e i) do artigo 1093.º a situações indesejáveis, absurdas e contrárias aos objectivos sociais da ocupação efectiva de fogos”; não negando, porém, “nesses e porventura noutros casos” os males apontados, entende que “só o legislador poderá remediá-los, dando ao artigo 1094.º, quando não opte por outra via, formulação idêntica à do artigo 1786.º”.

Baseia-se, essencialmente, em que: a) os §§ 6.º e 8.º do art. 5.º da Lei n.º 1662, de 4 de Setembro de 1924, revogados pelo art. 68.º da Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948, sempre se aplicaram, durante a longa vigência daqueles preceitos, sem que se fizesse distinção entre factos “instantâneos” e “duradouros”, pelo que o legislador de 1966, ao referir-se no art. 1094.º ao “conhecimento do facto”, não poderia ter tido o propósito de sancionar entendimento diverso do que fora dado a expressões equivalentes (“conhecimento da *infracção*”; “notícia da transgressão”) na Lei de 1924, pois de contrário formularia o seu pensamento em outros termos; b) a solução correspondente à doutrina do Assento implicaria “um menor desvio à regra estabelecida no artigo 329.º do Código Civil”; c) a interpretação oposta contrariaria as razões objectivas de segurança jurídica que justificam os prazos de caducidade, permitindo, muitas vezes, que não mais se definisse ou só ao fim de muito tempo se definisse uma situação que por vontade da lei deveria tornar-se certa ao fim de curto prazo; d) a mesma interpretação levaria a deixar a sorte da relação locativa ao inteiro arbítrio do senhorio; e) e contrariaria ainda (essa interpretação) o disposto no art. 9.º do Cód. Civ., enquanto tomaria em conta um pensamento legislativo que não encontraria um mínimo de correspondência verbal na letra do art. 1094.º.

São argumentos infundados.

Com efeito: a) a distinção entre violações “instantâneas” e “duradas” ou “continuadas” só começou a fazer-se, tanto em matéria de arrendamento como de divórcio e separação judicial de pessoas e bens, na vigência do Código Civil de 1966, quando a doutrina e a jurisprudência se deram conta das injustiças e dos verdadeiros absurdos a que poderia conduzir uma interpretação literal dos arts. 1094.º (que alargou para um ano e estendeu a todas as causas de resolução o prazo de caducidade previsto nos §§ 6.º e 8.º do art. 5.º da Lei n.º 1662, de 4 de Setembro de 1924) e 1782.º, n.º 1, antiga redacção (que sujeitou a ac-

ção de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens a um prazo de caducidade); não faz sentido, portanto, pretender que o Código Civil de 1966, utilizando fórmula idêntica à dos §§ 6.º e 8.º do art. 5.º da Lei de 1924, tenha querido arredar uma distinção (entre factos “instantâneos” e “duradouros”) que estava inteiramente fora do seu pensamento; b) verdadeiramente, a interpretação do art. 1094.º que defendíamos antes do Assento não implica qualquer *desvio* ao princípio do art. 329.º do Cód. Civ., como procurámos mostrar, em relação ao caso análogo do divórcio, na Rev. Leg. Jur., vol. 104.º, pp. 104-105; c) a interpretação segundo a qual o prazo de caducidade, tratando-se de facto “duradouro”, só ocorre a partir da data em que o facto tiver cessado, com conhecimento do senhorio, satisfaz igualmente as razões objectivas de segurança jurídica que justificam os prazos de caducidade, nos justos limites em que o interesse do arrendatário e o próprio interesse geral exigem uma clarificação da situação; d) não é exacto que, de acordo com a mesma interpretação, a sorte da relação locativa fique indefinidamente ao arbítrio do senhorio, pois basta ao inquilino fazer cessar a situação de violação do contrato para que o senhorio, tendo conhecimento do facto, seja forçado a decidir, no ano subsequente, se pretende ou não pedir o despejo; e) finalmente, é manifesto que o “pensamento legislativo” em que se traduz a sobredita interpretação tem suficiente correspondência verbal na letra da lei, pois relativamente às violações “duradouras” ou “continuadas” a fórmula legal (“conhecimento do facto”) é susceptível de vários entendimentos.

É cedo ainda para dizer em que termos o Assento virá a ser aplicado na prática, mas já podem registar-se algumas reacções salutares, tanto da doutrina como da jurisprudência, tendentes a evitar os absurdos a que ela pode conduzir.

Há a mencionar fundamentalmente, na doutrina, a posição de ORLANDO DE CARVALHO, segundo o qual o Assento de 1984, ao aludir a factos “continuados”, só teria tido em vista as “causas instantâneas subsistentes” (na terminologia do autor) previstas nas *als. b), d), e), f) e g)* do n.º 1 do art. 1093.º CC, e já não as “causas não instantâneas reiteradas” das *als. c), h), i) e j)* do mesmo número do artigo (em que o prazo se contaria “a partir do conhecimento da sucessão ou acumulação {de factos} relevante”³²⁵.

³²⁵ Rev. Leg. Jur., 118.º, p. 233.

No que respeita à jurisprudência merece destaque o Ac. da Relação de Évora de 12 de Julho de 1984³²⁶, o qual, na orientação de ANTUNES VARELA a que se aludiu³²⁷, decidiu que “apesar do Assento de 3 de Maio de 1984 há que excepcionar aqueles casos onde se verifique violação aos valores basilares da sociedade portuguesa actual e nos quais o prazo se deve contar somente a partir do seu termo”, não podendo o decurso do prazo de ano e dia “retirar o direito que ao titular assiste de pôr cobro a situações imorais ou perturbadoras da paz e ordem públicas”, e entendeu, nesta conformidade, que o senhorio podia pedir o despejo com fundamento em falta de residência permanente embora a situação fosse do seu conhecimento há mais de dois anos³²⁸.

Ao lado da caducidade *por decurso do prazo*, nos termos do art. 1094.º CC, há a ter em conta a caducidade do direito de resolução *por cessação da causa*, a que se referem os arts. 18.º-21.º do Decreto-lei n.º 293/77, de 20 de Julho.

A caducidade por cessação da causa opera apenas *nos casos previstos nas als. d) a g) do n.º 1 do art. 1093.º CC* em que, verificado o respectivo condicionalismo e proposta acção de despejo, poderá o réu, mesmo que o direito de resolução ainda não tenha caducado pelo decurso do prazo do art. 1094.º, pedir a *declaração de caducidade* do mesmo direito se provar que a causa de resolução cessou e se dispuser a “caucionar cláusula penal”, de montante a fixar pelo juiz, para obstar à repeti-

³²⁶ *Col. Jur.*, 1984, t. 4, p. 294.

³²⁷ *Supra*, nota (320).

³²⁸ Não deve ainda deixar de referir-se o *Projecto de lei n.º 177/III*, que começou a ser discutido na sessão da Assembleia da República de 27 de Junho de 1984 e continuou a sê-lo ao longo de várias sessões (*Diário da Assembleia da República* de 27, 28 e 29 de Junho e 4, 5, 6 e 12 de Julho de 1984), mas *caiu* em consequência da dissolução da Assembleia da República e não foi retomado posteriormente. O Projecto dava ao art. 1094.º CC redacção idêntica à do art. 1786.º, dentro da orientação que se nos afigura mais correcta; uma proposta de adiamento, que não chegou a ser discutida, previa uma disposição transitória segundo a qual a nova lei não teria aplicação nos casos em que, à data da sua entrada em vigor, a violação cometida já fosse do conhecimento do senhorio há mais de um ano. Note-se que a proposta correspondia, de alguma maneira, à doutrina do art. 68.º da Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948, o qual, tendo suprimido os prazos de caducidade, já aludidos, dos §§ 6.º e 8.º do art. 5.º da Lei n.º 1662, de 4 de Setembro de 1924, ressaltou, porém, todos os casos em que, à data da entrada em vigor da nova lei, já tivesse decorrido o prazo necessário para, de harmonia com a legislação anterior, se verificar a caducidade do direito do senhorio à resolução do contrato.

ção dessa causa (art. 18.º, n.º 1 do Decreto-lei n.º 293/77)³²⁹; no caso da al. d) do n.º 1 do art. 1093.º CC, nem se torna necessário que a violação tenha efectivamente cessado, caducando o direito de resolução, a pedido do arrendatário, se este cumprir as exigências postas no n.º 2 do art. 18.º do Decreto-lei n.º 293/77.

O pedido de declaração de caducidade, por cessação da causa, do direito à resolução do contrato é *processado* nos termos do art. 19.º do Decreto-lei n.º 293/77; na hipótese prevista na al. d) do n.º 1 do art. 1093.º CC, o processo comporta as especialidades constantes do art. 20.º daquele diploma legal.

72. Processo.

O meio próprio para fazer cessar imediatamente o arrendamento por qualquer fundamento que dê ao senhorio o direito de pedir a resolução do contrato é *acção de despejo* (art. 971.º CPCiv.), que segue os termos do processo sumário com as especialidades constantes dos arts. 972.º e segs. O desenho geral do processo de despejo *imediato* é o mesmo do processo de despejo *mediato* ou *diferido*, ao qual já fizemos referência³³⁰, mas com as especialidades que convêm ao caso. O pedido de despejo com fundamento em falta de pagamento das rendas (art. 1093.º, n.º 1, al. a))³³¹ oferece particulares dificuldades no plano processual, a algumas das quais já se aludiu a propósito do depósito de rendas³³², mas não é possível entrar aqui na sua análise³³³.

Conforme vimos atrás, na sentença que declare o despejo do prédio urbano arrendado para habitação pode o juiz ordenar o *diferimento da desocupação do prédio*, de harmonia com os arts. 1.º-17.º do Decreto-lei n.º 293/77, de 20 de Julho. O diferimento pode ser ordenado pelo juiz quando o contrato tenha sido denunciado pelo senhorio, nos termos do art. 1096.º,

³²⁹ Note-se que o réu só pode aproveitar *uma vez* do benefício do art. 18.º (art. 21.º, n.º 1).

³³⁰ Cfr. *supra*, pp. 154-157.

³³¹ A possibilidade de o autor *cumular* o pedido de despejo com o de pagamento das rendas em dívida ou de indemnização está expressamente prevista no art. 470.º, n.º 2 CPCiv.

³³² Cfr. *supra*, n.º 44.

³³³ Sobre o processo de despejo imediato, P. SOUSA, cit., pp. 310 ss.

n.º 1 CC, ou quando tenha sido *resolvido com fundamento nas als. a)*³³⁴, *d) a g) e j) do n.º 1 do art. 1093.º* (art. 1.º, n.º 1 do Decreto-lei n.º 293/77); para além destes casos, pode ainda o juiz diferir a desocupação do prédio se o réu alegar e provar “que a execução imediata do despejo lhe causa prejuízo muito superior à vantagem conferida ao autor” (art. 17.º, n.º 1).

O diferimento da desocupação pode ser requerido por qualquer dos interessados a que se refere o art. 4.º, n.º 1 ou pelo Ministério Público, ou ordenado oficiosamente pelo juiz (art. 4.º, n.º 2), sendo o pedido processado nos termos dos arts. 5.º e segs. No juízo sobre o diferimento, deve o juiz tomar em conta os factores referidos no art. 3.º. O prazo para a desocupação é fixado pelo tribunal de acordo com as circunstâncias: tratando-se de *denúncia* do contrato não deve o prazo exceder seis meses a contar do trânsito em julgado da sentença³³⁵, que acrescem, porém, aos três meses a que se refere o art. 1097.º CC (art. 1.º, n.º 3); nos casos de *resolução* em que o juiz pode ordenar o diferimento da desocupação, o prazo não deve ser excedente a um ano (art. 1.º, n.º 1).

73. Resolução pelo arrendatário.

P. LIMA - A. VARELA, anot. art. 1050.º.

A resolução pelo arrendatário está prevista no art. 1050.º, que menciona dois casos em que o arrendatário pode resolver o contrato independentemente da responsabilidade do locador. É manifesto que o preceito não contém, como o art. 1093.º, uma enumeração taxativa das causas de resolução do contrato pelo locatário: este poderá resolver o contrato nos termos gerais do art. 801.º, n.º 2 e ainda nos dos arts. 1032.º e 1034.º, já

³³⁴ A sentença que decretar o despejo, com diferimento da desocupação, por falta de pagamento de rendas tem carácter *provisório* se o incumprimento se dever a *carência de meios* por parte do réu (art. 12.º, n.º 2), o que a sentença declarará (art. 12.º, n.º 1); só se converte em *definitiva* se, findo o prazo do diferimento, e réu não tiver pago integralmente as rendas em dívida e os respectivos juros de mora, e só então pode ser passado mandado de despejo (art. 13.º, n.º 1). Note-se ainda que a sentença deve ser comunicada oficiosamente ao Instituto de Família e Acção Social (art. 10.º), que se pronunciará sobre a disponibilidade de casa susceptível de ser habitada pelos ocupantes do prédio (art. 15.º) e indemnizará o autor pelas rendas vencidas e não pagas durante o período de diferimento, acrescidas de juros de mora, ficando sub-rogado nos direitos daquele (art. 16.º).

³³⁵ Salvo na hipótese de o locatário renunciar expressamente à indemnização do art. 1099.º, n.º 1 CC, em que o prazo pode ir até um ano (art. 1.º, n.º 2, *in fine*).

referidos, que consideram o contrato “não cumprido” quando se verifique alguma das circunstâncias aí previstas. Aplicando-se aqui o direito comum, poderá até o arrendatário resolver o contrato no caso de incumprimento de obrigações contratuais que, embora não resultantes da lei, tenham sido assumidas pelo locador no próprio contrato de arrendamento.

Independentemente da culpa do senhorio³³⁶, poderá ainda o arrendatário, porém, resolver o contrato nas duas hipóteses previstas no art. 1050.º: se, por motivo estranho à sua própria pessoa ou à dos seus familiares, for privado do gozo da coisa, ainda que só temporariamente (al. a)), ou se na coisa locada existir ou sobrevier defeito que ponha em perigo a vida ou a saúde do locatário ou dos seus familiares (al. b)). Note-se que o locatário, em alternativa com o direito à *resolução* do contrato concedido na al. a), tem ainda um direito à *redução da renda*, nos termos do art. 1040.º, n.ºs 1 e 2. Quanto ao preceituado na al. b), os “familiares” aí referidos parecem ser as pessoas designadas como tais no n.º 3 do art. 1040.º.

O processo aplicável à resolução pelo arrendatário está regulado no art. 984.º do Cód. Proc. Civ., que estende a este caso o disposto no artigo antecedente, relativo à *denúncia* do contrato.

§ 4.º

CADUCIDADE

74. Análise sumária das causas de caducidade.

P. LIMA - A. VARELA, anots. arts. 1051.º e 1052.º; CUNHA DE SÁ (F. A.), *Caducidade do contrato de arrendamento* (1968); SÁ CARNEIRO (J.G.), *Breves reflexões sobre a nova legislação locativa*, na *Rev. dos Tribunais*, 93.º (1975), pp. 435 ss.; P. FURTADO, pp. 467 ss.

As *causas* de caducidade do contrato de arrendamento são as previstas no art. 1051.º, n.º 1³³⁷.

³³⁶ Se houver culpa senhorio, claro que este será ainda responsável pelos prejuízos causados ao arrendatário, nos termos gerais.

³³⁷ Note-se em, que a lei fala ainda de *caducidade* para designar a situação prevista no art. 1793.º, n.º 2, a que já se fez referência noutro lugar.

a) *Decurso do prazo estipulado ou estabelecido por lei.*

O princípio só vale na prática, porém, quanto ao aluguer, que *caduca* pelo decurso do prazo. No que se refere ao arrendamento, e salvas as hipóteses previstas nas als. a), b) e c) do n.º 2 do art. 1083.³³⁸, o decurso do prazo apenas permite que o contrato seja *denunciado*, pelo arrendatário ou, nos casos excepcionais das als. a) e b) do n.º 1 do art. 1096.º CC, pelo senhorio.

b) *Verificação da condição resolutiva ou certeza de que não se verificará a condição suspensiva a que está subordinado o arrendamento.*

Remetemo-nos a este respeito para as observações que fizemos noutra lugar (*supra*, pp. 65-66).

c) *Cessaçãõ do direito ou dos poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado.*

O direito do usufrutuário ou do fiduciário cessa por morte do titular; os *poderes legais de administração* do pai cessam quando o filho atinge a maioridade, os do cabeça-de-casal quando se faz a partilha, etc.³³⁹

Deve ter-se em conta, porém, a doutrina do n.º 2 do art. 1051.º, na redacção que lhe deu o art. 40.º da Lei n.º 46/85, segundo a qual o arrendamento urbano não *caduca* se o inquilino comunicar ao senhorio mediante notificação judicial³⁴⁰, nos 180 dias subsequentes ao conhecimento do facto que determinaria a caducidade, que pretende manter a sua posição contratual³⁴¹.

³³⁸ Como sabemos, não se aplica a estas hipóteses o art. 1095.º, que impõe ao senhorio a renovação do arrendamento (art. 1083.º, n.º 3). Cfr. *supra*, p. 67.

³³⁹ Há a considerar, todavia, as *excepções* ao princípio da caducidade previstas nas als. a), b) e c) do art. 1052.º. Note-se que a doutrina da al. a) deve estender-se a casos análogos em que o arrendamento não seja feito pelo usufrutuário mas pelo pai, pelo cabeça-de-casal, etc. Como bem diz A. VARELA, *cit.*, p. 418, a solução pode fundar-se no art. 895.º (devidamente adaptado ao caso), aplicável por força do art. 939.º.

³⁴⁰ O Ac. do S. T. J. de 15 de Abril de 1975 (*Bol. Min. Just.* n.º 246, p. 143) decidiu que a *notificação* não pode ser feita na própria acção de despejo proposta com fundamento em caducidade do contrato, mas não se vê razão para o inquilino não poder notificar aí o senhorio de que pretende manter o contrato de arrendamento. Cfr. SÁ CARNEIRO (J. G.), *Breves reflexões sobre a nova legislação locativa*, na *Rev. dos Trib.*, 93.º, p. 439, nota (15).

³⁴¹ É ao arrendatário que incube *provar* que comunicou ao senhorio, por notificação judicial, que pretende manter a posição contratual e que fez essa comunicação antes de

Foi o Decreto-lei n.º 67/75, de 19 de Fevereiro, que concedeu ao arrendatário a possibilidade de, em casos como os referidos, evitar a caducidade do arrendamento mediante notificação judicial do locador, nos termos expostos, introduzindo, assim, uma medida de protecção de largo alcance social pois aqueles casos ocorrem com muita frequência na prática.

O confronto entre os n.ºs 2 e 3, acrescentados ao 1051.º CC pelo Decreto-lei n.º 67/75, e a nova formulação do Decreto-lei n.º 328/81 (mantida, fundamentalmente, na Lei n.º 46/85), que deu outra redacção ao n.º 2 e suprimiu o n.º 3 do preceito, mostram que a legislação mais recente manteve a ideia fundamental do diploma de 1975 mas com algumas alterações que importa pôr em evidência.

Assim, a lei não prevê agora a possibilidade de o senhorio pedir *actualização da renda*, possibilidade que era expressamente admitida na versão inicial do preceito (art 1051.º, n.º 2, na redacção do Decreto-lei n.º 67/75, de 19 de Fevereiro). Poderia pensar-se que o contrato ficasse sujeito ao regime de *renda condicionada* (como seria razoável), mas o caso não está previsto no art. 7.º da Lei n.º 46/85 e a solução careceria por isso de base legal.

Por outro lado, a excepção à regra de caducidade do art. 1051.º, n.º 1, al. c) prevista no n.º 2 do mesmo artigo é restrita ao caso de *arrendamento urbano* (art. 1051.º n.º 2) e *rural* (art. 22.º, n.º 2 LARur)³⁴², valendo, pois, quanto à locação em geral aquela regra de caducidade.

O regime instituído pelo Decreto-lei n.º 67/75, em que, muitas vezes, o arrendamento não caducará por extinção do direito ou dos poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado, confere menos interesse à hipótese, prevista no art. 1034.º, n.º 1, al. b), de o arrendatário haver contratado na *ignorância* de que o prédio arren-

decorridos 180 dias sobre a data em que teve conhecimento do facto determinante da caducidade. A notificação judicial ao senhorio no prazo legal constitui facto *impeditivo* do direito ao despejo com fundamento em caducidade do contrato, cuja prova incube pois ao *réu*, nos termos do art. 342.º, n.º 2 CC.

³⁴² No que se refere ao *arrendamento florestal* há que ter em conta o art. 19.º, n.º 1 LAFlor, segundo o qual o contrato se mantém independentemente de qualquer comunicação ao senhorio, embora o arrendatário possa denunciar o contrato se lhe aprouver, nos termos do art. 18.º (*infra*, n.º 105). Trata-se de regime mais favorável ao arrendatário, o qual, no caso de arrendamento urbano e rural, poderá, por desleixo ou desconhecimento, não notificar o senhorio no prazo do art. 1051.º, n.º 2 CC. É certo que os 180 dias correm a partir da data do *conhecimento* pelo arrendatário do facto determinante da caducidade, mas o ónus da prova do conhecimento efectivo incumbe ao arrendatário (*supra*, nota (341)), que pode não conseguir fazer essa prova.

dado pertencia ao usufrutuário, à herança indivisa, ao filho menor do locador, etc., e lhe terem advindo *prejuízos* em consequência desse facto. Uma tal possibilidade continua todavia a existir, quer o arrendamento em questão venha a caducar, quer o contrato não caduque por o arrendatário ter *vindicado* a sua posição contratual nos termos e dentro do prazo do art. 1051.º, n.º 2. Se o arrendatário ignorava que o locador não tinha a plena propriedade do prédio arrendado, poderá pedir-lhe indemnização dos danos causados³⁴³.

d) *Morte do locatário, salvo convenção escrita em contrário.*

Já vimos atrás que o arrendamento para habitação não caduca, porém, por morte do primitivo arrendatário (ou daquele a quem tiver sido cedida a sua posição contratual) se lhe sobreviver *cônjuge* não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto, se o arrendatário deixar *parentes ou afins na linha recta com menos de um ano ou que com ele vivessem pelo menos há um ano*, ou ainda, tratando-se de arrendatário não casado ou separado judicialmente de pessoas e bens, se lhe sobreviver pessoa que, à data da morte, vivesse com ele em *união de facto* há mais de cinco anos. O direito ao arrendamento *transmite-se* nestes casos a essas pessoas nos termos e pela ordem do art. 1111.º, n.º 3, embora os sucessores possam *renunciar* à transmissão comunicando a renúncia ao senhorio no prazo de 30 dias.

Não se verificando este caso *excepcional* em que a posição de inquilino se *transmite, mantendo-se*, portanto, o arrendamento, a morte do arrendatário faz *caducar* o contrato, segundo a regra do art. 1110.º, n.º 1, 2ª parte.

Deve ter-se em conta, porém, o *direito a novo arrendamento* conferido pelo art. 28.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, no caso de *caducidade do arrendamento para habitação por morte do locatário* (art. 1051.º, n.º 1, al. d)), porque se trate de inquilino *não primitivo* ou porque, tratando-se do *primitivo* inquilino, não lhe sobreviva qualquer das pessoas referidas nos n.ºs 1 e 2 do art. 1111.º.

O *direito a novo arrendamento* é conferido, em *primeiro* lugar, às pessoas referidas na al. a) do n.º 1 do art. 1109.º CC, desde que convivam com o inquilino há mais de cinco anos, com excepção das que

³⁴³ O incumprimento do contrato (art. 1032.º) resultará de o locador não ter *informado* o locatário, como lhe cumpria, da situação existente e da qualidade em que contratara.

habitem o local arrendado por força de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, e, em *segundo* lugar, aos subarrendatários, salvo quando a sublocação seja ineficaz em relação ao senhorio. Havendo várias pessoas que vivam com o inquilino em economia comum há mais de cinco anos, a atribuição do direito a novo arrendamento faz-se pela *ordem* do n.º 2 do art. 28.º; sendo vários os subarrendatários, prefere o mais antigo.

Como já tivemos oportunidade de referir, o art. 1.º, n.º 1 do Decreto-lei n.º 420/76, de 28 de Maio, atribuía neste caso um “direito de preferência” a favor do subarrendatário e das pessoas mencionadas no art. 1109.º CC, desde que coabitassem há mais de cinco anos com o titular do arrendamento caducado, “direito de preferência” que o Decreto-lei n.º 293/77, de 20 de Julho, passou a conceder, não só no caso de caducidade por morte do arrendatário, mas também nas hipóteses de resolução com fundamento nas als. a), d) a g) e j) do n.º 1 do art. 1093.º CC.

Em relação a este regime, foram várias as alterações introduzidas pela legislação locativa posterior.

Assim, em primeiro lugar, o art. 28.º da Lei n.º 46/85 (como, já antes dele, o art. 3.º do Decreto-lei n.º 328/81), usa agora terminologia diferente, não falando em *direito de preferência* mas em *direito a novo arrendamento*, e esclarecendo, portanto, sem margem para dúvidas, que há nestes casos uma *obrigação de arrendar legalmente imposta ao senhorio*.

O ponto era controvertido na vigência do Decreto-lei n.º 420/76, onde o “direito de preferência” a que o diploma se referia foi objecto de duas interpretações diferentes.

Segundo uma delas, ao chamado “direito de preferência” correspondia a obrigação de celebrar contrato de arrendamento com o preferente, o qual poderia exercer o seu direito no próprio processo de despejo – suspendendo-se a instância até ser decidido o incidente —, e não apenas quando viesse a ser celebrado novo contrato de arrendamento.

Segundo a outra, a lei só concedia ao preferente (como em qualquer outro caso de direito de preferência) a faculdade de *preterir* outros contratantes *caso o senhorio viesse a celebrar novo arrendamento e quando viesse a celebrá-lo*, sem o que o direito de preferência não poderia ser exercido.

Sempre defendemos a primeira destas soluções, que veio a ser consagrada no *Assento do S. T. J. de 16 de Outubro de 1984*³⁴⁴.

A favor dela podia invocar-se desde logo a razão da lei, que, como se refere no relatório do diploma, pretendeu evitar que a caducidade do arrendamento para habitação por morte do arrendatário conduzisse ao despejo de pessoas que viviam na casa arrendada, porventura há longos anos, e se defrontariam assim com dificuldades de realojamento insuperáveis. Por outro lado, depunha no mesmo sentido a norma *transitória* do art. 2.º, que mandava suspender por certo prazo as acções e execuções pendentes em que o despejo ainda não tivesse sido *efectuado* a fim de o direito de preferência ser exercido no processo. Se assim acontecia nas acções ou execuções pendentes, porque havia de ser de outro modo em futuras acções ou execuções?³⁴⁵

É certo que a lei não se exprimira com inteiro rigor, mas, tendo em conta a sua razão de ser, parecia claro que o “direito de preferência” concedido pelo Decreto-lei n.º 420/76 era atribuído *no pressuposto de que o senhorio estava obrigado a dar a casa de arrendamento ao titular da preferência*³⁴⁶.

³⁴⁴ Publ. no DR, I Série, de 17 de Dezembro de 1984. Segundo a doutrina do assento, “na vigência do Decreto-lei n.º 420/76, de 28 de Maio, com as alterações do Decreto-lei n.º 293/77, de 20 de Julho, em caso de caducidade do contrato de arrendamento por morte do locatário, o titular do direito referido no art. 1.º, n.º 1, daquele decreto, aí apelidado de preferência, podia obrigar o senhorio a celebrar com ele novo contrato de arrendamento, se aquele não alegasse e provasse qualquer das excepções do art. 5.º, n.º 4, do Decreto-lei n.º 445/74, de 12 de Setembro, sendo legítima a sua ocupação do fogo até à celebração desse contrato ou decisão final sobre o destino no fogo”.

³⁴⁵ Seria um verdadeiro absurdo que a lei tivesse dado *melhor* protecção ao arrendatário nas acções ou execuções pendentes (em que, inclusivamente, o despejo já podia ter sido *decretado* ao abrigo da legislação então em vigor) do que nas acções que viessem a ser intentadas de futuro. Embora se tratasse de norma *transitória*, do art. 2.º parecia, pois, poder inferir-se um *princípio geral*, no sentido de que as acções de despejo propostas com fundamento em caducidade do arrendamento por morte do arrendatário deviam suspender-se se o “direito de preferência” fosse exercido no decurso da acção por alguma das pessoas a quem a lei concedia esse direito, princípio geral que o art. 2.º teria querido aplicar *mesmo às acções ou execuções pendentes*.

³⁴⁶ A situação tornou-se por isso mais embaraçosa quando caiu esse pressuposto, com a “revogação” da Lei do Arrendamento de 1974 pelo Decreto-lei n.º 148/81, de 4 de Junho. Claro que o problema é hoje destituído de interesse, mas não deixaremos de referir que, segundo nos quer parecer, a solução se manteve fundamentalmente inalterada, pois tendo sido “revogado” o Decreto-lei n.º 445/74, *mas não o Decreto-lei n.º 420/76*, no qual estava pressuposta ou subentendida uma obrigação de arrendar nos termos expostos, da revogação do Decreto-lei n.º 445/74 só resultava que o senhorio não tinha em princípio

Revertendo, porém, ao regime actual parece manifesto que, não falando em “direito de preferência” mas em “direito a novo arrendamento”, a lei consagra agora sem equívocos a orientação que já se afigurava preferível na vigência da legislação anterior³⁴⁷.

Titular de um *direito a novo arrendamento*, o interessado a quem pertença este direito poderá exercê-lo no próprio processo de despejo, deduzindo o pedido correspondente, como poderá, se o senhorio se recusar a celebrar o contrato, tomar ele próprio a iniciativa, pedindo que o tribunal *condene* o senhorio a celebrar contrato com ele – a sentença proferida fará as vezes da declaração negocial do faltoso, nos termos do art. 830.º CC.

Em qualquer caso, porém, a recusa de novo arrendamento é permitida ao senhorio quando este alegue e prove alguma das circunstâncias previstas no art. 29.º, n.º 1 da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, que funcionam como *causas legítimas de não cumprimento da obrigação de arrendar*: quando pretenda vender a casa (al. a))³⁴⁸; quando necessite dela para sua habitação ou para construir a sua residência e não tenha na localidade casa própria ou arrendada (al. b)), quando queira utilizar a casa para sua habitação ou para nela construir a sua residência, se habitar casa que não satisfaça as necessidades de habitação própria e da família ou, vivendo em casa arrendada, renunciar ao respectivo arrendamento (al. c)); quando necessite da casa para habitação de parentes ou afins na linha recta que não tenham casa própria ou arrendada na localidade (al. d)); quando pretenda afectar o prédio a fim diferente da habitação, tendo obtido para o efeito a necessária licença camarária (al. e)); e quando pretenda ampliá-lo ou construir novo edifício em termos de aumentar o número de locais arrendáveis, em imóvel classificado pela câmara municipal como degradado ou subaproveitado (al. f)).

Se o senhorio ou os seus parentes ou afins, desocupado o fogo, não o forem habitar a título permanente dentro de sessenta dias ou não permanecerem nele durante três anos, se não forem feitas dentro deste

uma obrigação de arrendar, *mas não que ele não tivesse obrigação de arrendar às pessoas a quem o diploma de 76 reconheceu o falado “direito de preferência”*.

³⁴⁷ Nem poderá invocar-se em sentido contrário o teor da epígrafe (“Preferência em arrendamentos para habitação”) do Capítulo V da Lei n.º 46/85 em que os preceitos respeitantes ao “direito a novo arrendamento” se inserem.

³⁴⁸ Note-se, porém, que as pessoas a que se refere o art. 28.º, sucessivamente e pela ordem aí estabelecida, têm *direito de preferência* na venda, nos termos do art. 30.º da Lei n.º 46/85.

último prazo as obras que tenham justificado a recusa, se o senhorio não realizar a venda nos doze meses seguintes ou se não afectar o prédio, no prazo de seis meses, ao fim não habitacional invocado para a desocupação, e se, em qualquer dos casos, não ocorrer motivo de força maior, pode o titular de “direito a novo arrendamento” *reocupar* o fogo e exigir ainda uma *indemnização* correspondente a três anos de renda, calculada nos termos fixados para o regime de renda condicionada (art. 29.º, n.ºs 2-4).

Notaremos, por último, que o Decreto-lei n.º 328/81 (cujas soluções foram mantidas, no essencial, pela Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro) não se limitou a regular o “direito a novo arrendamento” nos termos expostos, tendo ainda introduzido nesta matéria algumas outras alterações muito importantes.

Assim, em primeiro lugar, limitou a concessão de “direito a novo arrendamento” aos casos de caducidade por morte do arrendatário, excluindo, portanto, a concessão do mesmo direito nas hipóteses de *resolução* previstas no art. 1.º, n.º 1, do Decreto-lei n.º 420/76, de 28 de Maio, na redacção que lhe dera o art. 28.º do Decreto-lei n.º 293/77, de 20 de Julho.

Em segundo lugar, limitou também, significativamente, os titulares de “direito a novo arrendamento”, de que passaram a não beneficiar os *hóspedes* e as pessoas que habitem o local arrendado por força de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, designadamente os *empregados domésticos*.

Em terceiro lugar, inverteu a *ordem* dos titulares do “direito a novo arrendamento”, colocando em primeiro lugar as *pessoas que vivem há mais de cinco anos com o arrendatário falecido* só depois os *subarrendatários*.

Finalmente, e como já tivemos oportunidade de referir, a lei fez interpretação *autêntica* do direito anterior relativamente aos subarrendatários, consagrando a orientação dominante segundo a qual o sublocatário não goza de “direito a novo arrendamento” se a sublocação era *ineficaz* em relação ao senhorio, por não ter sido *autorizada* por este ou por não lhe ter sido *comunicada*.

e) *Perda da coisa locada.*

Deve entender-se que o preceito visa apenas a perda total da coisa, consagrando a solução que resultaria das regras do direito comum (art. 790.º, n.º 1). No caso de perda *parcial* vale o art. 793.º: o objecto do arrendamento fica reduzido à parte restante, com redução da renda, mas o inquilino pode resolver o contrato se não lhe interessar nesses termos.

f) *Expropriação por utilidade pública.*

O contrato não caducará, porém, se a expropriação se compadecer com a subsistência do arrendamento³⁴⁹.

75. Renovação do arrendamento caducado.

O contrato caducado considera-se, porém, *renovado*, nas condições do art. 1054.^o³⁵⁰, se o locatário³⁵¹⁽³⁾ se mantiver no gozo da coisa pelo lapso de um ano sem oposição do locador (art. 1056.^o). Assim, embora nos casos previstos no art 1051.^o, n.^o 1, al. c), o arrendamento *caduque*, como vimos, se o inquilino não notificar judicialmente o senhorio, no prazo fixado no art. 1051.^o, n.^o 2, de que pretende manter a relação contratual, o arrendamento *renovar-se-á* se a situação permanecer por um ano sem que o senhorio se *oponha*³⁵² ao gozo do prédio pelo arrendatário.

76. Prazo para a restituição do prédio.

P. LIMA - A. VARELA, anots. Arts. 1053.^o e 1116.^o.

Caducado o arrendamento deve o arrendatário restituir o prédio ao senhorio, mas a lei concede-lhe uma moratória para o desocupar e

³⁴⁹ Sobre a *indenização* devida ao locatário pela entidade expropriante, cfr. *infra*, n.^o 77.

³⁵⁰ O prazo da renovação é pois igual ao do contrato, ou apenas de um ano se este for mais longo (art. 1054.^o, n.^o 2). Note-se que, como até resulta da epígrafe do art. 1056.^o (“Outra causa de renovação”), a lei parece equiparar as duas formas de “renovação” quanto aos seus efeitos, embora a “renovação” prevista no art. 1054.^o seja automática, se nenhuma das partes tiver denunciado o contrato, e a prevista no art. 1056.^o requeira que, verificada a caducidade, a situação permaneça sem oposição do senhorio durante um ano. Para um confronto entre as duas situações do direito anterior à Lei n.^o 2030, GALVÃO TELLES, pp. 268-270.

³⁵¹ O facto de, falecido o arrendatário, um *terceiro* ter entrado no gozo da coisa não obsta pois à caducidade; tem de ser o próprio locatário a manter-se nesse gozo pelo lapso de um ano.

³⁵² A *oposição* do senhorio pode ser manifestada por qualquer meio, nos termos gerais do art. 217.^o. Note-se que a acção de despejo com fundamento em caducidade não tem de ser proposta no prazo do art. 1056.^o; pode ser proposta mais tarde, desde que o senhorio se tenha *oposto* ao gozo do arrendatário em tempo oportuno.

entregar³⁵³, variável conforme se trata de arrendamento para habitação ou para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal. No caso de arrendamento para habitação a restituição do prédio só lhe pode ser exigida passados três meses sobre a verificação do facto que determinou a caducidade, nos termos do art. 1053.º. Tratando-se de arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal (cfr. art. 1119.º), o art. 1116.º faz uma distinção: se o arrendamento tiver durado um ou mais anos, até dez, o arrendatário só é obrigado a desocupar o prédio decorrido um ano após o termo do contrato ou da renovação; se tiver durado dez anos ou mais, o prazo para a desocupação é de dois anos³⁵⁴.

77. Indemnização ao inquilino no caso de caducidade por expropriação.

P. LIMA - A. VARELA, anot, art. 1115.º.

Caducando o contrato em consequência de expropriação por utilidade pública, a lei considera o arrendamento *encargo autónomo* para o efeito de o arrendatário ser *indemnizado* pelo expropriante.

O montante da indemnização é fixado no art. 36.º do Código das Expropriações (Decreto-lei n.º 845/76, de 11 de Dezembro), o qual, revogando o art. 1115.º, n.º 2 CC, concedeu um direito de indemnização ao próprio inquilino habitacional e regulou em termos diversos a indemnização devida ao inquilino para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal. O inquilino habitacional pode *optar*, como dispõe o art. 36.º, n.º 2 do Cód. das Expropriações, entre uma habitação que a entidade expropriante lhe faculte e uma indemnização nos termos do n.º 1 do art. 1099.º CC, ou seja, uma indemnização de dois anos e meio de renda à data da caducidade do arrendamento; a indemnização devida ao arrendatário para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal deve cobrir as “despesas relativas à nova instalação” e os “prejuízos resultantes do pe-

³⁵³ Salvo no caso previsto na al. a) do art. 1051.º, em que não há que proteger o interesse do arrendatário que sabe de antemão quando caducará o contrato.

³⁵⁴ Note-se que este regime vale, não só no caso de *caducidade*, mas também no de *denúncia* pelo senhorio, *concorrendo* o art. 1116.º, neste caso, com o art. 1097.º.

ríodo de paralisação de actividade, se necessário para a transferência, calculados nos termos gerais de direito” (art. 36.º, n.º 3).

A lei continua a *limitar*, como se vê, a indemnização a pagar ao arrendatário pela entidade expropriante, mas a limitação constante do art. 36.º, n.º 3 do Cód. das Expropriações é muito diferente da que se admitia no art. 1115.º, n.º 2 CC e na legislação anterior. Enquanto no art. 1115.º, n.º 2 na legislação que o precedeu se fixava à indemnização um *tecto*, correspondente a determinada percentagem do valor do prédio ou da parte do prédio ocupada pelo arrendatário³⁵⁵, no art. 36.º, n.º 3 fixa-se um limite à indemnização a prestar *através de uma delimitação dos danos indemnizáveis*, que serão apenas as “despesas” e os “prejuízos” referidos, não podendo o arrendatário, por consequência, exigir à entidade expropriante a indemnização de *outros* danos que a cessação do arrendamento eventualmente lhe cause. O novo regime afigura-se mais razoável, pois não há qualquer relação entre os prejuízos resultantes, para o arrendatário, da cessação do contrato de arrendamento e o valor do prédio ou da parte do prédio ocupada, concebendo-se facilmente, p. ex., que embora seja pequeno esse valor a nova instalação só possa fazer-se com grandes despesas.

78. **Compensação ao inquilino para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal.**

P. LIMA - A. VARELA, anot. art. 1114.º.

Não se visa agora remover o *dano* do inquilino, mas o *enriquecimento* do senhorio, nas hipóteses em que, tendo cessado o arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal por motivo de caducidade³⁵⁶ ou de denúncia do senhorio³⁵⁷, o prédio arrendado tenha

³⁵⁵ Percentagem variável, aliás, de acordo com a duração da ocupação.

³⁵⁶ A lei ressalva, como é natural, o caso de o contrato caducar em consequência de *perda* da coisa, nos termos da al. f) do art. 1051.º. Por outro lado, o art. 1114.º também não se aplicará no caso de *expropriação* por utilidade pública, em que vale regime diverso: cfr. o n.º anterior.

³⁵⁷ Note-se que, tratando-se de denúncia, pode o inquilino *cumular* com o direito a uma *compensação* em dinheiro o direito a *indemnização* correspondente a dois anos e meio de renda que o n.º 1 do art. 1099.º lhe concede.

aumentado de valor locativo por facto do arrendatário. Verificado este condicionalismo, a lei concede ao arrendatário direito a uma *compensação* em dinheiro, que o tribunal fixará, até dez vezes a renda anual, segundo juízos de equidade. É a doutrina do art. 1114.º.

79. Processo.

O art. 970.º do Cód. Proc. Civ. considera competentes os meios regulados nos artigos antecedentes – ou seja, o aviso extrajudicial, a notificação judicial avulsa e a acção de despejo – para obter a entrega do prédio com fundamento na *caducidade* do arrendamento, sem necessidade de aguardar o fim do prazo do contrato ou da renovação. A acção de despejo *imediato* é pois o meio a utilizar quando o arrendatário não aceite o despedimento³⁵⁸. Mas o despejo só poderá tornar-se efectivo (art. 970.º, n.º 4) depois de a restituição do prédio ser exigível nos termos dos arts. 1053.º e 1116.º CC, que já tivemos oportunidade de referir³⁵⁹.

³⁵⁸ Cfr. ALBERTO DOS REIS, na *Rev. Leg. Jur.*, 80.º, pp. 33 ss.

³⁵⁹ *Supra*, n.º 76.

Parte II

ARRENDAMENTO
RURAL E FLORESTAL

Capítulo I ARRENDAMENTO RURAL

Secção I CONSTITUIÇÃO DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO

80. O contrato de arrendamento rural: noção e elementos essenciais.

O arrendamento rústico pode ser rural, florestal ou não rural nem florestal, como vimos no n.º 6. Diz-se *rural* o arrendamento de prédio rústico para fins de exploração agrícola ou pecuária nas condições de uma regular utilização (LARur, art. 1.º, n.º 1)³⁶⁰; *florestal*, o arrendamento de prédio rústico para fins de exploração silvícola (LAFlor, art. 2.º, n.º 1); o arrendamento que vise quaisquer outros fins é *não rural nem florestal*. Se do contrato e respectivas circunstâncias não resultar o destino atribuído ao prédio, o arrendamento de prédio rústico presume-se rural (LARur, art. 1.º, n.º 2).

Os *elementos* essenciais do contrato de arrendamento rural são os mesmos do arrendamento urbano e da locação em geral: obrigação de “proporcionar o gozo” do prédio, prazo e retribuição (*supra*, n.º 1). O gozo concedido ao arrendatário pode ser *total* ou *parcial*, desde que este respeite o âmbito mínimo do art. 2.º. Quanto ao *prazo*, já vimos que a lei estabelece aqui, não só o prazo *máximo* do art. 1025.º CC, mas também um prazo *mínimo*, variável conforme se trate de arrendamento a empresário agrícola ou a agricultor autónomo³⁶¹. No que se refere à *retribuição*, a matéria será versada adiante a propósito da prestação do arrendatário (*infra*, n.º 89).

³⁶⁰ Para alguns desenvolvimentos, cfr. P. LIMA - A. VARELA, anot. art. 1064.º e GOUCHA SOARES, SÁ PEREIRA e NUNES MELRO, *Arrendamento rural I* (1977), p. 13.

³⁶¹ Cfr. *supra*, pp. 19-20.

81. Modalidades.

O contrato de arrendamento rural pode ser feito a *empresário agrícola*³⁶² ou a *agricultor autónomo*, considerando-se agricultor autónomo, nos termos do art. 3.º, n.º 4 LRAgr³⁶³, “o titular de uma exploração do tipo familiar quando esta empresa agrícola é constituída por uma pessoa singular que, permanente e predominantemente, utiliza a actividade própria ou de pessoas do seu agregado doméstico, sem recurso ou com recurso excepcional ao trabalho assalariado”. Trata-se de uma distinção fundamental, que releva, nomeadamente, para os efeitos dos arts. 5.º, 17.º e 18.

82. Formação do contrato.

Valem aqui em princípio as regras gerais. Há a referir, porém, o “arrendamento forçado” previsto no art. 36.º LRAgr, em que o contrato se forma de modo *anómalo*, dispensando o consentimento do senhorio.

83. Requisitos de fundo e de forma.

I. Não há especialidades a registar no que se refere à *capacidade* e à *legitimidade* para *dar* ou *tomar* de arrendamento, valendo aqui, portanto, portanto, os princípios gerais que tivemos oportunidade de expor nos n.ºs 17 e 18.

Quanto ao *consentimento*, não permite a lei apor ao contrato de arrendamento rural condição resolutiva ou suspensiva (LARur, art. 4.º, al. f)). Mas se o contrato for celebrado condicionalmente é válido, tendo-se a condição como não escrita (*infra*, n.º 92).

Finalmente, sobre o requisito da *possibilidade* do objecto oferece grande interesse o disposto no art. 2.º LARur, que não permite excluir do contrato de arrendamento a vegetação permanente de natureza não florestal e bem assim as construções destinadas habitualmente aos bens próprios da exploração normal do prédio e à habitação do arrendatário

³⁶² O art. 19.º, n.º 4, LARur, na redacção da Lei n.º 76/77, designava o arrendamento ao empresário como “arrendamento rural propriamente dito”

³⁶³ Cfr. art. 39.º LARur.

(n.º 1). Pelo contrário, o arvoredo existente em terrenos destinados a corte de matos, as árvores florestais dispersas, a cortiça e quaisquer outros produtos e coisas que não se destinem àqueles fins não se consideram compreendidos no arrendamento, salvo cláusula expressa em contrário (n.º 2).

II. No que se refere à *forma* do arrendamento rural importa ter presente o art. 3.º, n.º 1 LARur, que impõe a redução a escrito de todos os contratos de arrendamento rural³⁶⁴, *mesmo os existentes à data da sua entrada em vigor*³⁶⁵, embora, quanto a estes, o princípio só tenha aplicação a partir de 1 Julho de 1989 (art. 36.º, n.º 3). Se o contrato não for reduzido a escrito é *nulo*; qualquer das partes, porém, tem a faculdade de exigir, mediante notificação à outra parte, a redução do contrato a escrito (art. 3.º, n.º 3), não podendo a nulidade ser invocada pela parte que, após notificação, tenha recusado a sua a redução a escrito (n.º 4). Além disso, nenhuma acção judicial pode ser recebida ou prosseguir, sob pena de extinção da instância, se não for acompanhada de um exemplar do contrato, a menos que logo se alegue que a falta é imputável à parte contrária (art. 35, n.º 5). Trata-se de significativas derrogações ao direito comum (arts. 220.º e 286.º CC), no qual não assume relevância à *imputabilidade* da falta do documento exigido para a validade do contrato, salvo em hipóteses particulares em que a invocação da nulidade constitua *abuso de direito* nos termos do art. 334.º CC.

O contrato de arrendamento rural deve ser feito em quatro exemplares: nos trinta dias subsequentes à celebração do contrato³⁶⁶, o senhorio deve entregar o original na repartição de finanças da sua residência ha-

³⁶⁴ A lei do arrendamento rural anterior (Lei n.º 76/77, de 29 de Setembro), que instituíra um sistema de sujeição *escalonada* do arrendamento rural a forma escrita, já exigia que fossem reduzidos a escrito “todos os contratos de arrendamento rural” (art. 4.º, n.º 4), mas, segundo a melhor interpretação do preceito, o princípio não abrangia os arrendamentos de pretérito, celebrados antes da entrada em vigor da lei. Cfr. P. COELHO, *Arrendamento* (Lições de 1987, policop.), pp. 313-315, e na jurisprudência, entre outros, o Acs. Rel. Coimbra de 11 de Dezembro de 1984 (*Col. Jur.* 1984, t. 5, p. 95) e 15 de Janeiro de 1985 (*Col. Jur.* 1985, t. 1, p. 61) e o Ac. Rel. Porto de 7 de Maio de 1985 (*Col. Jur.* 1985, t. 3, p. 237).

³⁶⁵ Na falta de disposição que estabeleça regime diverso, o Decreto-lei n.º 385/88, de 25 de Outubro, entrou em vigor no continente em 30 de Outubro de 1988, conforme as regras gerais (art. 2.º, n.º 1, al. a) do Decreto-lei n.º 3/83, de 11 de Janeiro).

³⁶⁶ Relativamente aos arrendamentos já existentes à data da entrada em vigor do Decreto-lei n.º 385/88, aos quais o art. 3.º do diploma só tem aplicação em 1 de Julho de 1989, parece que só a partir desta data começa a correr o prazo de trinta dias a que se refere o n.º 2 do art. 3.º.

bitual e uma cópia dos Serviços Regionais do MAPA (art. 3.º, n.º 2), um terceiro fica em poder do senhorio e o quarto em poder do arrendatário.

O contrato não está sujeito a *registo* qualquer que seja o prazo estipulado, como resulta dos arts. 3.º, n.º 5, LARur e 2.º, al. m) do Cód. Reg. Predial. Nos termos daquela disposição, fica o contrato de arrendamento rural isento de selo e de qualquer outro imposto, taxa ou emolumento; o regime é pois diverso do arrendamento urbano que está sujeito a imposto de selo (*supra*, n.º 39).

Secção II

CONTEÚDO DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Subsecção I

PRELIMINARES

84. Conteúdo legal e conteúdo convencional da relação de arrendamento rural.

O art. 4.º LARur, que contém extenso número de *cláusulas proibidas*, constitui importante limitação à possibilidade de os contraentes darem à relação de arrendamento um conteúdo convencional.

85. Indicação da sequência.

Subsecção II

A PRESTAÇÃO DO SENHORIO

86. Obrigação da entrega do prédio.

O art. 2.º LARur define o *âmbito* da obrigação de entrega, ao qual já nos referimos a propósito do requisito da possibilidade do objecto³⁶⁷. Remetemo-nos, por isso, para as observações formuladas nesse lugar.

³⁶⁷ Cfr. *supra*, n.º 83.

87. Obrigação de indemnização das benfeitorias efectuadas pelo arrendatário.

Há que distinguir conforme se trata de benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias.

Nada dispõe a lei quanto às benfeitorias *necessárias*, valendo aqui, portanto, o regime geral dos arts. 1036.º, 1046.º e 1273.º CC que já tivemos oportunidade de expor (*supra*, n.º 36). Tratando-se de reparações ou outras despesas *urgentes*, e se o senhorio estiver em mora quanto à obrigação de as fazer³⁶⁸, pode o arrendatário proceder às reparações ou fazer as despesas necessárias sem recurso ao tribunal, podendo exigir do senhorio, mesmo antes da cessação do arrendamento³⁶⁹, o reembolso do que tenha despendido. É a doutrina do art. 1036.º. Não se verificando o condicionalismo deste artigo, vale o regime geral do art. 1273.º por força da remissão do art. 1046.º, n.º 1. O arrendatário tem direito a ser indemnizado, do mesmo modo, das benfeitorias necessárias que tenha feito, mas só depois de obter *sentença* que lhe reconheça esse direito de indemnização³⁷⁰.

Quanto às benfeitorias *úteis*, pode o arrendatário fazê-las com consentimento escrito do senhorio ou, na falta deste, mediante um *plano* de exploração aprovado pelos serviços regionais do MAPA (LARur, art. 14.º, n.º 1)³⁷¹. Se as benfeitorias tiverem sido consentidas pelo senhorio o arrendatário tem o direito de lhe exigir a respectiva *indemnização*, ainda de acordo com o direito comum mas devendo ter-se em conta o disposto no art. 15.º LARur³⁷². As benfeitorias efectuadas poderão implicar alteração do prazo do arrendamento, se assim for decidido pelos interessados ou,

³⁶⁸ Se a urgência das reparações não consentir qualquer dilação, poderá o arrendatário fazê-las avisando do senhorio ao mesmo tempo (art. 1036.º, n.º 1).

³⁶⁹ Não assim quando se trata de benfeitorias *úteis*, como parece depreender-se do art. 15.º LARur.

³⁷⁰ Salvo se dispuser de outro título executivo: *supra*, nota (138).

³⁷¹ A decisão dos serviços deve ser proferida no prazo de 90 dias a contar a recepção do pedido, depois de ouvidas as partes ou os seus representantes (art. 14.º, n.º 1), e comunicada ao senhorio e ao arrendatário (n.º 5).

³⁷² Parece que o arrendatário só pode exigir indemnização se não houver lugar ao *levantamento* das benfeitorias, por este levantamento se não se poder fazer sem detrimento do prédio. A lei do arrendamento rural é omissa a este respeito, mas a solução resultará dos arts. 1046.º e 1273.º CC

em caso de discordância, se tal alteração for estabelecida na decisão dos serviços do MAPA que aprove o plano (art. 14.º, n.º 3).

Finalmente, nada dispondo a Lei do arrendamento rural sobre as benfeitorias voluptuárias, não pode o arrendatário levantá-las ou ser indemnizado das benfeitorias que tenha feito. É a solução que resulta das regras gerais (arts. 1046.º e 1275.º, n.º 2 CC).

88. Obrigação de preferência na venda ou dação em cumprimento de prédio arrendado.

O ponto está regulado no art. 28.º LARur, que introduziu alterações significativas na legislação anterior³⁷³. Em primeiro lugar, de acordo com o novo regime legal, só beneficiam de direito de preferência os arrendatários cujo contrato de arrendamento dure pelo *menos há três anos* (art. 28.º, n.º 1)³⁷⁴. Por outro lado, a lei resolveu a questão da *graduação* da preferência do arrendatário em face da do comproprietário ou co-herdeiro, questão que era largamente controvertida na vigência da Lei do arrendamento rural de 1977³⁷⁵: nos termos do art. 28.º, n.º 2, o direito de preferência do arrendatário cede perante o exercício desse direito por co-herdeiro ou comproprietário. Finalmente, o arrendatário que exerça o direito de preferência é agora obrigado a cultivá-lo directamente e como seu proprietário³⁷⁶ durante, pelo

³⁷³ Note-se que, de acordo com a nova lei, nos casos de cessação do arrendamento por causa não imputável ao arrendatário (revogação por mútuo consentimento, denúncia, caducidade) este goza ainda do direito de preferência nos *contratos de arrendamento celebrados nos cinco anos seguintes* (art. 27.º LARur).

³⁷⁴ Regime idêntico vale quanto ao arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, em que só gozam de direito de preferência na venda ou dação em cumprimento do prédio arrendado os inquilinos que exerçam a respectiva actividade *há mais de um ano* (arts. 1117.º, n.º 1 e 1119.º CC).

³⁷⁵ No sentido de que o direito de preferência concedido ao arrendatário pelo art. 29.º da Lei n.º 76/77, de 29 de Setembro, não abrangia a venda da *quota* do prédio, cfr. o Ac. do S. T. J. de 10.12.1983, no *Bol. Min. Just.* n.º 324, pp. 561 ss.; em sentido contrário, cfr. a anotação de A. VARELA ao mesmo acórdão, na *Rev. Leg. Jur.*, 119, pp. 380 ss., e P. COELHO, *Arrendamento* (Lições de 1987, policop.), p. 323, nota (1). Admitindo o art. 29.º, deste modo, dois sentidos possíveis, queremos que o art. 28.º, n.º 2 LARur não é *inovador*, mas *interpretativo*, valendo, pois, nos termos do art. 13.º, n.º 1, CC, mesmo para os casos em que a venda ou dação em cumprimento do prédio arrendado seja anterior à data em que o Decreto-lei n.º 385/88 entrou em vigor.

³⁷⁶ Não pode, pois, o arrendatário preferente dar o prédio de arrendamento, como não pode vendê-lo e, posteriormente, tomá-lo de arrendamento ao comprador.

menos, cinco anos, salvo caso de força maior devidamente comprovado³⁷⁷, sob pena de pagar ao anterior proprietário o valor equivalente ao quántuplo da última renda vencida e de ficar obrigado a transmitir a propriedade ao preterido com o exercício da preferência, se este o desejar, pelo preço por que adquiriu o prédio (n.ºs 3 e 4). É de notar que a nova lei não dispõe expressamente, como as anteriores, que sejam aqui aplicáveis os arts. 416.º a 418.º e 1410.º CC, mas isto não quer dizer que os referidos preceitos não tenham aplicação ao caso, com as necessárias adaptações. O direito de preferência do arrendatário rural, como qualquer outro, pode ser exercido judicial ou extrajudicialmente, de acordo com as regras gerais; no caso de exercício judicial do direito, deve ter-se em conta, porém, o art. 21.º, n.º 5, segundo o qual o arrendatário deve pagar ou depositar o preço dentro de trinta dias após o trânsito em julgado da sentença, sob pena de caducidade do direito de preferência e do próprio direito de arrendamento³⁷⁸.

Subsecção III

A PRESTAÇÃO DO ARRENDATÁRIO

89. Obrigação de pagar a renda. Montante da renda e sua redução e actualização. Onde e quando deve ser paga a renda. Mora do arrendatário do pagamento da renda. Efeitos da mora.

A renda pode ser fixada em dinheiro³⁷⁹ ou em dinheiro e em géneros

³⁷⁷ O ónus da prova incumbe naturalmente ao arrendatário.

³⁷⁸ Note-se que a aquisição do prédio pelo arrendatário no exercício do direito de preferência está isenta de sisa (art. 28, n.º 6), assim como qualquer transmissão onerosa do prédio (p. ex., por permuta) a favor do arrendatário, se estiverem preenchidas as condições previstas no art. 28.º, n.º 7.

³⁷⁹ Creemos, porém, que não será válido estipular o pagamento da renda em *moeda específica* ou *em moeda estrangeira*: no art. 7.º, n.º 1 LARur, “em dinheiro” significa pois “em escudos”. Nem se compreendia que tais cláusulas – que possibilitariam uma actualização incontrolada do montante da renda – fossem nulas no arrendamento urbano e já fossem válidas no arrendamento rural. Note-se também que, como decorre dos princípios gerais (art. 762.º CC), se se tiver fixado a renda em dinheiro não pode o arrendatário pagar em géneros ou vice-versa; uma tal *faculdade alternativa* só existiria se tiver sido convencionada entre as partes.

simultaneamente^{380 381}; a estipulação da renda em dinheiro e em géneros tem todavia de ser expressa (art. 7.º, n.º 1)³⁸². E o sistema de pagamento da renda, uma vez fixado, não pode ser alterado na vigência do contrato (art. 7.º, n.º 3)³⁸³.

O *montante* da renda é fixado em princípio por acordo — entre senhorio e arrendatário —, mas a lei estabelece aqui, como no arrendamento urbano, *valores máximos* das rendas que não podem ser excedidos sob pena de nulidade da estipulação. As *tabelas* de rendas, que devem ser revistas com intervalos máximos de dois anos, são fixadas em portaria dos Ministros das Finanças e da Agricultura não para todo o país mas por regiões agrícolas, com base nos géneros agrícolas predominantes na região, na evolução dos seus preços correntes, na diferente natureza dos solos, nas formas do seu aproveitamento e em quaisquer outros factores atendíveis³⁸⁴. São as soluções do art. 9.º LARur. As tabelas a praticar durante o ano de 1989 são as constantes da *Portaria n.º 82/89, de 3 de Fevereiro*, a qual, em relação a outras que a precederam, contém uma maior individualização, tanto das classes de solos, das culturas arvenses de regadio e sequeiro, como das várias espécies, nos pomares e árvores de fruto.

Se a capacidade produtiva do prédio diminuir significativamente por causas imprevisíveis e anormais (inundações, acidentes geológicos

³⁸⁰ O que a lei permite no art. 7.º, como se torna evidente, é que parte da renda seja fixada em *determinada quantidade de géneros*, e não que ela seja fixada em *determinada quota do produto da colheita*. Já vimos que a *parceria* agrícola só é permitida, a título transitório (art. 50.º), nos limites fixados nos n.ºs 1 e 2 do art. 31.º.

³⁸¹ Vale aqui regime idêntico ao da parceria agrícola (art. 31.º, n.º 1): se a renda for fixada parcialmente em géneros, estes não podem ser mais de *três* das espécies produzidas no prédio arrendado (art. 7.º, n.º 3). Note-se que a lei não esclarece *que parte* da renda pode ser fixada em géneros; é claro, porém, que tal parte não pode ser tão grande que a cláusula apareça como fraudulenta, subvertendo, por assim dizer, o princípio do art. 7.º, n.º 1, o qual, no interesse do arrendatário, não permite que a renda seja fixada simplesmente em géneros.

³⁸² *Expressa* não quer dizer *escrita*, como é óbvio; o que a estipulação em géneros não pode ser é *tácita*, no sentido do art. 217.º, n.º 1. Quando o contrato de arrendamento rural não seja reduzido a escrito, a estipulação da renda em géneros será naturalmente verbal.

³⁸³ Tomado à letra, o princípio compreende-se mal. Se se justifica, no interesse do arrendatário, que uma vez fixada a renda em dinheiro não seja permitido estipular que uma parte seja paga em géneros, já não se vêem razões para proibir que, tendo-se estipulado que parte da renda fosse paga em géneros, as partes convençionem posteriormente que a renda seja toda paga em dinheiro. Não deverá entender-se que o art. 7.º, n.º 5, LARur, tendo em conta a sua razão de ser, só pretende excluir a primeira possibilidade, devendo ser objecto, por isso, da correspondente interpretação restritiva?

³⁸⁴ A portaria pode referir ainda o valor máximo da renda dos edifícios, dependências, instalações ou outros equipamentos fixos eventualmente abrangidos no contrato, reportando esse valor à unidade de área considerada (art. 9.º, n.º 4).

e ecológicos, pragas de natureza excepcional, etc.) e a diminuição da capacidade produtiva tiver carácter duradouro plurianual, pode o arrendatário obter, em alternativa com a resolução do contrato, uma redução da renda estipulada (art. 10.º). O pedido de redução da renda é processado nos termos do art. 11.º.

Por outro lado, as rendas convencionadas em dinheiro ou a sua parte em dinheiro podem ser *actualizadas* anualmente. A iniciativa da actualização, nos termos do art. 8.º, n.º 1, pode ser de qualquer das partes, mas é óbvio que na prática é o senhorio que pede sempre ou quase sempre a actualização. Não existindo aqui coeficientes legais de actualização da renda, como no arrendamento urbano, a aplicação do princípio suscita todavia dificuldades. Em regra a actualização faz-se por acordo; na falta de acordo a renda é fixada pelo senhorio e, se o arrendatário se opuser, o tribunal decidirá. A renda fixada pelo senhorio, desde que respeite os limites das tabelas legais, vigorará, porém, até ao trânsito em julgado da decisão (art. 8.º, n.º 2).

O pagamento da renda é *anual* (art. 7.º, n.º 4) e deve fazer-se na *data* estabelecida no contrato e em casa do senhorio³⁸⁵, a menos que no contrato se estipule outro lugar de pagamento (art. 7.º, n.º 5). Não pode convencionar-se em caso algum a *antecipação* do pagamento (art. 7.º, n.º 4).

Se o arrendatário não pagar a renda na data do vencimento incorre em *mora*, podendo o senhorio, decorridos *noventa dias* sobre aquela data, pedir a resolução do contrato e ainda as rendas em atraso, com juros de mora à taxa de juro legal (art. 12.º, n.º 1)³⁸⁶. São estes os *efeitos* da mora. O arrendatário pode todavia obstar ao despejo se, *até ao encerramento da discussão em primeira instância*, proceder ao pagamento da renda ou das rendas em falta, acrescidas de juros de mora à taxa oficial das operações passivas respeitantes ao período de um ano e um dia (art. 12.º, n.º 3)³⁸⁷.

³⁸⁵ Mas se a renda for fixada parcialmente em géneros estes devem ser entregues ao senhorio na sede da exploração agrícola do prédio arrendado (art. 8.º, n.º 2).

³⁸⁶ O juro legal é presentemente de 15% ao ano (Portaria n.º 339/87, de 24 de Abril).

³⁸⁷ Não há hoje propriamente uma *taxa oficial* das operações passivas respeitantes ao período de um ano e um dia, pois a taxa destas operações foi liberalizada (cfr. o n.º 3-10 do Aviso n.º 3/88, de 5 de Março, na redacção que lhe deu o aviso Publ. no DR de 18 de Maio de 1989); a taxa de renumeração dos depósitos a prazo por período superior a um ano praticada pela Caixa Geral de Depósitos é presentemente de 14,5% ao ano.

90. Algumas especificações relativas ao modo de utilização do prédio. Indemnização pelas deteriorações.

Como o arrendatário de prédio urbano (*supra*, n.º 46), assim o arrendatário de prédio rústico deve usar e fruir o prédio prudentemente, no âmbito e para os fins do contrato. A lei não enuncia o princípio em termos gerais³⁸⁸, mas o art. 21.º LARur menciona algumas das suas especificações. Assim, nomeadamente, não deve o arrendatário utilizar processos de cultura comprovadamente depauperantes da potencialidade produtiva dos solos (al. c)), deve velar pela boa conservação, tanto dos bens objecto do contrato, como dos que, não sendo objecto dele, existam no prédio arrendado (al. d)), e deve cuidar devidamente da exploração do prédio, de modo que ele atinja, pelo menos, os níveis de utilização dos estabelecidos na legislação em vigor (al. f)).

Se o prédio arrendado ou as coisas nele integradas sofrerem deteriorações ou outros danos por facto imputável ao arrendatário e como consequência de este não ter cumprido as suas obrigações normais de cultivador³⁸⁹, pode o senhorio exigir ao arrendatário a *indemnização* correspondente quando o arrendamento cessar. É a doutrina do art. 16.º LARur. A solução já resultaria das regras gerais, salvo pelo que toca ao diferimento da obrigação de indemnizar para a data da cessação do contrato.

91. Benfeitorias efectuadas pelo senhorio.

Nos termos do art. 14.º, n.º 2 LARur, o senhorio só poderá fazer benfeitorias úteis no prédio com o *consentimento escrito* do arrendatário ou, na falta deste, mediante a elaboração de *plano* prévio, aprovado

³⁸⁸ Cfr., todavia, o art. 16.º, *in fine*, que obriga o arrendatário a cumprir “com as obrigações normais de cultivador”.

³⁸⁹ Note-se que o preceito, literalmente, põe em *alternativa* a culpa do arrendatário e a relação de causalidade entre o não cumprimento do contrato e os danos verificados, mas cremos tratar-se de lapso de redacção, não sendo crível que o legislador tenha pretendido responsabilizar o arrendatário, inclusivamente pelos danos que resultem do não cumprimento *objectivo* das obrigações normais de cultivador.

pelos serviços regionais do MAPA³⁹⁰. As benfeitorias poderão implicar alteração da *renda* ou do *prazo* do contrato, se assim for acordado pelos interessados ou, na falta de acordo, se as alterações forem estabelecidas na decisão que aprove o plano (art. 14.º, n.º 3). Se as benfeitorias importarem alteração sensível do regime de exploração do prédio ou o arrendatário não se conformar com o aumento da renda que eventualmente resulte das benfeitorias efectuadas, poderá *denunciar* o contrato para o fim do ano agrícola respectivo (art. 14.º, n.º 4), avisando o senhorio no prazo de trinta dias contados da data em que lhe seja comunicada, nos termos do art. 14.º, n.º 5, a decisão dos serviços regionais do MAPA que aprove a alteração do prazo do contrato ou a alteração da renda.

Subsecção IV

CONTEÚDO CONVENCIONAL DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO

92. Cláusulas proibidas.

O art. 4.º LARur contém extenso enunciado de cláusulas nulas no contrato de arrendamento rural. É claro que, como decorre das regras gerais, não se trata de lista taxativa mas simplesmente exemplificativa, sendo nulas, além das seis referidas, quaisquer outras cláusulas que ofendam disposições legais imperativas, ou seja, como dissemos no n.º 49, disposições que visem tutelar interesses públicos ou proteger o arrendatário contra a sua fraqueza — sobretudo económica — em relação ao senhorio.

Com a proibição da cláusula da *al. a)* pretendeu o legislador, naturalmente, proteger a liberdade de o arrendatário vender a quem quiser o produto da sua colheita.

A *al. b)* consagra, relativamente ao arrendamento rural, regime idêntico ao que, mesmo sem lei expressa, defendemos no n.º 38 no respeitante ao arrendamento urbano para habitação.

Na *al. c)*, cuja amplitude é nova e, aliás, discutível de *iure condendo*, não permite a lei que o senhorio ou o arrendatário renunciem ante-

³⁹⁰ Os serviços devem decidir no prazo de noventa dias a contar da recepção do pedido (art. 14.º, n.º 2, *in fine*).

cidadamente a denunciar ou a resolver o contrato, assim como a pedir a indemnização que for devida no caso de violação de obrigações legais ou contratuais. Em particular, não pode pois o senhorio renunciar previamente a resolver o contrato de arrendamento nos casos previstos no art. 21.º LARur ou a pedir indemnização dos prejuízos decorrentes do não cumprimento do contrato. A razão da lei terá sido a de evitar, no interesse geral, que o prédio fosse mal explorado ou subaproveitado, sabendo o arrendatário que o senhorio não poderia resolver o contrato ou indemnização dos danos causados no caso de não cumprir as suas obrigações legais ou contratuais.

A cláusula da *al. d)* também deve considerar-se proibida, como vimos, no arrendamento urbano³⁹¹. Trata-se, num caso ou noutro, de defender o arrendatário contra a sua fraqueza, que poderia levá-lo, se isso lhe fosse permitido, a renunciar antecipadamente ao benefício da renovação do contrato.

A proibição da cláusula da *al. e)* terá idêntica explicação. Aliás, a vinculação aos “serviços” aí referidos ou a encargos extraordinários seria uma forma camuflada de aumentar a prestação do arrendatário, contra o objectivo da lei que, nomeadamente, fixa à renda de modo imperativo limites máximos.

Quanto à condição — *al. f)* —, compreende-se que a lei proíba a aposição de condição *resolutiva* ao contrato de arrendamento, no interesse do arrendatário e no próprio interesse geral da estabilidade da relação locativa³⁹². Já não se vê tão claro por que razão, ao contrário do acontece no arrendamento urbano, não seja permitido apor condição *suspensiva* ao contrato de arrendamento rural. Talvez a lei tenha receado que o prédio não fosse convenientemente explorado no período da pendência da condição, dada a situação de incerteza existente nesse período.

Se for aposta cláusula nula ao contrato de arrendamento rural deve entender-se que o contrato é *válido* tendo-se a cláusula como *não escrita*, independentemente do condicionalismo do art. 292.º CC. Não pode ser doutro modo, dado o empenho da lei em defender a estabilidade do contrato. A solução estava expressa, de resto, no art. 4.º do Decreto-lei n.º 201/75 e só por se julgar desnecessária não terá sido reproduzida na legislação posterior.

³⁹¹ Cfr. *supra*, pp. 123-124.

³⁹² Cfr. *supra*, pp. 65-66.

Secção III

MODIFICAÇÃO DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO

93. Transmissão da posição de senhorio.

Os casos em que o arrendamento rural se mantém mas a posição de senhorio se transmite a outrem são muito frequentes na prática.

Assim, no caso de *falecimento do senhorio* o arrendamento não caduca (art. 22.º, n.º 1), transmitindo-se a respectiva posição ao herdeiro ou legatário a quem venha a pertencer o prédio arrendado³⁹³.

Outro caso previsto no art. 22.º, n.º 1 é o de *transmissão do prédio*: se o prédio arrendado é transmitido por compra e venda, doação, etc., a posição de senhorio transmite-se ao adquirente.

Por último, o art. 22.º, n.º 2, prevê o caso de *cessar o direito ou findarem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado*, mandando observar nesse caso o disposto no art. 1051.º, n.º 2 CC que já tivemos oportunidade de referir³⁹⁴. O arrendamento feito pelo usufrutuário, pelo pai como administrador legal dos bens do filho menor, pelo cabeça-de-casal como administrador da herança indivisa, caduca pois em princípio se o usufrutuário falecer, se o filho atingir a maioridade, se o prédio arrendado não for adjudicado na partilha ao cabeça-de-casal; mas não caducará se o arrendatário, no prazo de 180 dias após o seu conhecimento do facto determinante da caducidade, *comunicar* ao senhorio, por notificação judicial, que pretende manter a sua posição contratual. Trata-se de regime diverso do que valia na legislação precedente, na qual — em face do art. 22.º, n.º 1, da Lei n.º 76/77, que parecia continuar em vigor mesmo depois da Lei n.º 76/79, de 3 de Dezembro³⁹⁵ — o arrendamento não caducava

³⁹³ Se a *raiz* e o *usufruto* do prédio arrendado ficarem a pertencer a distintos titulares, a posição de senhorio transmite-se ao usufrutuário, a quem cabe o uso e a fruição do prédio (cfr. *supra*, n.º 18).

³⁹⁴ Cfr. *supra*, pp. 177-179.

³⁹⁵ A dúvida punha-se em face do art. 1.º da Lei n.º 76/79, de 3 de Dezembro, que considerava “substituído” um conjunto de artigos da Lei n.º 75/77 em que se compreendia o art. 22.º, o que levou a jurisprudência a entender que o preceito estava revogado, pelo que, na falta de disposição especial em contrário, o arrendamento rural caducaria, *nos termos gerais das als. c) e d) do n.º 1 do art. 1051.º CC*, por cessar o direito ou findarem os poderes legais de admi-

nestes casos, não se tornando necessário que o arrendatário comunicasse ao senhorio a sua pretensão de manter o contrato de arrendamento.

nistração com base nos quais o contrato fora celebrado (Ac. Rel. Coimbra de 26 de Outubro de 1982, *Col. Jur.* 1982, t. 4, p. 69) ou por falecimento do arrendatário (Ac. Rel. Évora de 1 de Julho de 1982, *Col. Jur.* 1982, t. 4, p. 271, e Ac. Rel. Porto de 6 de Outubro de 1983, *Col. Jur.* 1983, t. 4, p. 482). Estávamos porém em franca oposição a esta orientação jurisprudencial, que merecera a concordância de ANTUNES VARELA (*Cód. Civ. anot.*, vol. 2, 3ª ed., p. 482). A referência ao art. 22.º da Lei n.º 76/77 no art. 1.º da Lei n.º 76/79, de 3 de Dezembro, procedia de manifesto lapso, que ao intérprete cumpria rectificar mediante *interpretação correctiva* do preceito. A Lei n.º 76/79 teve por base os projectos de lei n.ºs 135/I e 155/I, do PCP e do PS, respectivamente, projectos que foram aprovados na generalidade na sessão da Assembleia da República de 23 de Fevereiro de 1979 e na especialidade na sessão de 20 de Julho seguinte, e que tiveram em vista fundamentalmente, um e outro, introduzir algumas alterações na disciplina da *denúncia* do contrato de arrendamento rural pelo senhorio, de um modo geral no sentido de conceder melhor protecção ao interesse do arrendatário. Foi nesta conformidade que, nos termos do art. 1.º da Lei n.º 76/79, o art. 6.º da Lei n.º 76/77 foi substituído pelo novo art. 6.º; os arts. 18.º, 19.º e 20.º pelos novos arts. 18.º, 18.º-A, 18.º-B, 19.º, 19.º-A, 19.º-B, 20.º e 21.º; etc. Acontece, porém, que tendo sido igualmente substituído o art. 21.º da Lei n.º 76/77, referente às causas de resolução do contrato, pelo novo art. 22.º o legislador se equivocou, mencionando o art. 22.º no “conjunto de artigos” da Lei n.º 73/77 que teriam sido “substituídos”. Tratava-se, como dizemos de um *ostensivo erro de escrita*, que só havia naturalmente que rectificar. Não havendo, como não havia, no novo articulado da lei, qualquer disposição respeitante aos problemas que o art. 22.º pretendia solucionar (transmissão da posição contratual do senhorio e do arrendatário nas várias hipóteses aí previstas), não fazia sentido a “substituição” do antigo pelo novo texto. Nem tinha fundamento a suposição, que a jurisprudência vinha a admitir acriticamente, de que o legislador de 1979 tivesse pretendido “substituir” o art. 11.º pelas disposições *gerais* da locação, as quais valeriam aqui sem restrições, no tocante àqueles problemas, por falta de disposição *especial* que estabelecesse regime diverso. Sem falar de quanto seria contrária ao espírito do legislador de 1979 uma solução como a referida, a verdade é que os projectos de lei n.ºs 135/I e 155/I não continham qualquer proposta de alteração do regime do arrendamento rural relativamente às matérias a que o art. 22.º se reportava, e que na discussão daqueles projectos de lei na Assembleia da República, na generalidade e na especialidade, discussão que pode seguir-se no *Diário da Assembleia da República*, I Série, de 16, 21 e 23 de Fevereiro, 29 de Junho e 20 de Julho de 1979, sobre tais matérias não se disse uma só palavra. Por último, seria verdadeiramente *inimaginável* que o legislador de 1979 tivesse querido aplicar ao arrendamento rural o princípio de *caducidade* da al. d) do n.º 1 do art. 1051.º CC, não admitindo em caso algum a transmissão do direito ao arrendamento por morte do arrendatário, a qual, mesma antes das leis do arrendamento rural de 1977 (art. 22.º) e 1975 (art. 21.º), já era aceite, se bem que em termos mais restritos, no art. 1076.º do Código Civil de 1966 e na Base VIII da Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962. Fundamentalmente por estas razões entendíamos que devia ter-se como *não escrita* a referência ao art. 22.º da Lei n.º 76/77 no art. 1.º da Lei n.º 76/79, de 3 de Dezembro.

94. Transmissão da posição arrendatário: a) transmissão por morte; b) cessão da posição contratual.

a) No que se refere à *transmissão por morte* do direito ao arrendamento vale regime idêntico ao do art. 1111.º CC. O arrendamento não caduca por morte do *primitivo* arrendatário³⁹⁶ se lhe sobreviver algum dos familiares referidos no art. 23.º LARur. Nos termos dos n.ºs 1 e 2 do preceito, o direito ao arrendamento rural transmite-se, em *primeiro* lugar, ao cônjuge sobrevivente não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto³⁹⁷; em *segundo* lugar, aos parentes ou afins na linha recta que viviam habitualmente em comunhão de mesa e habitação ou em economia comum com o arrendatário há mais de um ano consecutivo³⁹⁸; e, em *terceiro* lugar, à pessoa que, no momento da morte do arrendatário, vivia com ele há mais de cinco anos em condições análogas às dos cônjuges³⁹⁹.

³⁹⁶ A exigência de que se trate do *primitivo* arrendatário, ou seja, daquele que outorgou o contrato de arrendamento, não está expressamente formulada no art. 23.º, n.º 1. Não só, porém, tal exigência resulta claramente do n.º 3 do preceito, como o próprio n.º 4 mostra que a transmissão do direito ao arrendamento só se admite em princípio *em um grau*, apenas sendo permitida *em dois graus* na hipótese prevista no número anterior, em que o direito ao arrendamento se transmite ao cônjuge do arrendatário e, por morte deste, se transmite de novo aos parentes ou afins da linha recta do primitivo arrendatário segundo a ordem constante do n.º 2, al. b).

³⁹⁷ O art. 23.º, n.º 1, refere-se ainda ao “cônjuge divorciado” mas com manifesto impropriedade: o divorciado já não é cônjuge como é óbvio.

³⁹⁸ Note-se que o art. 23.º, n.º 1 LARur não prevê expressamente, como o art. 1111.º, n.º 1 CC, a possibilidade de o direito ao arrendamento se transmitir aos parentes ou afins na linha recta *com menos de um ano*, mas cremos que a solução deve ser a mesma nas duas modalidades de arrendamento. O art. 23.º é tecnicamente tão deficiente que não pode asseverar-se que as alterações que introduziu no art. 1111.º CC, no qual visivelmente se inspirou, traduzem deliberadas alterações de fundo (a *presunção* a que se refere o art. 9.º, n.º 3, 2ª parte CC será aqui menos consistente). Por outro lado e independentemente desta consideração, seria manifestamente injusto excluir a transmissão do direito ao arrendamento aos parentes ou afins *com menos de um ano de idade* a pretexto de que eles ainda não viviam *há um ano* com o falecido arrendatário. A lei terá querido evitar que parente ou fins do arrendatário viessem viver com ele *pouco antes do falecimento* a fim de lhe sucederem o direito ao arrendamento, e exigiu, por isso, um requisito de convivência *durante um ano*; mas esta exigência não pode fazer-se, razoavelmente em relação aos parentes ou afins *com menos de um ano de idade* (ainda que, logicamente e segundo nos quer parecer, a lei devesse ter exigido, relativamente aos parentes ou afins *com menos de um ano*, que estes tivessem vivido com o falecido arrendatário *desde a data de nascimento*).

³⁹⁹ É de notar que o art. 23.º, n.º 1, também não exige, como o art. 1111.º, n.º 2 CC, que o falecido arrendatário fosse *não casado ou separado judicialmente de pessoas e*

As pessoas a quem se transmite o direito do arrendamento e que pretendam exercer o “direito à transmissão”, nos termos da lei, devem comunicar ao senhorio, por escrito, a sua vontade de o exercer no prazo de 180 dias após a morte do arrendatário, *sob pena de caducidade do direito*. É a solução expressa do art. 24.º, n.º 2 LARur, diversa da que, como tivemos oportunidade de referir, está consagrada no art. 1111.º, n.º 5 CC, cujos termos são muito outros⁴⁰⁰. Trata-se de uma solução que, exigindo uma aceitação *expressa* do direito ao arrendamento e marcando aos familiares do arrendatário um curto prazo para exercerem o “direito de transmissão”, um prazo que eles deixarão passar, muitas vezes, por desconhecimento da lei, nos parece vivamente criticável de *iure constituendo*, mas que tem de se aceitar de *iure constituto*. Note-se ainda que os familiares do arrendatário que *não pretendam* aceitar o direito ao arrendamento devem também comunicá-lo ao senhorio, por escrito, no prazo de 90 dias após a morte do arrendatário, sob pena de terem de indemnizar os prejuízos eventualmente sofridos.

b) A cessão da posição contratual não é permitida, salvo o acordo escrito do senhorio (art. 13.º, n.º 1); nos termos do art. 21.º, n.º 1, al. e), a cessão da posição contratual em casos não permitidos é fundamento de resolução do contrato.

95. Subarrendamento.

O regime é idêntico ao que vale quanto à cessão da posição contratual. Salvo acordo escrito do senhorio, o *subarrendamento* é proibido, tanto o total como o parcial (art. 13.º, n.º 1)⁴⁰¹; o subarrendamento

bens. Cremos, porém, que tal exigência deve fazer-se igualmente no âmbito de arrendamento rural. Além de ser cabida, de novo, observação relativa à deficiência técnica do art. 23.º LARur, a protecção à união de facto *adulterina* não se harmonizaria com o princípio geral que parece poder extrair-se das poucas normas em que a legislação civil concede uma protecção específica à união de facto (arts. 1111.º, n.º 2 e 2020.º CC).

⁴⁰⁰ Com efeito, o art. 1111.º, n.º 5 não diz que as pessoas a quem o arrendamento se transmitir devam comunicar ao senhorio a morte do primitivo inquilino ou do cônjuge sobrevivente *sob pena de caducidade*: *supra*, p. 132.

⁴⁰¹ O subarrendamento *parcial* era permitido no art. 1078.º CC, quando autorizado pelo senhorio.

damento não autorizado pelo senhorio é fundamento de resolução do contrato (art. 21.º, al. e))⁴⁰²

Secção IV

EXTINÇÃO DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO

96. Modos de extinção.

O arrendamento rural pode extinguir-se, não só pelos mesmos modos, referidos no n.º 62, por que pode extinguir-se o arrendamento urbano e rústico não rural nem florestal, mas também por acto da Administração Publica, como veremos adiante⁴⁰³.

97. Denúncia pelo senhorio. Requisitos da denúncia; obrigações do senhorio denunciante e respectiva sanção.

A matéria está regulada nos arts. 17.º-20.º LARur, em que a lei distingue conforme o senhorio se encontre ou não numa das situações previstas nos arts. 17.º e 20.º.

Em termos gerais, se o senhorio se encontrar numa destas situações goza de posição *privilegiada*, podendo denunciar o contrato sem que assista ao arrendatário o direito de se *opor* à denúncia; não se encontrando o senhorio em qualquer das situações particulares previstas nos arts. 17.º

⁴⁰² O regime do subarrendamento vele igualmente quanto ao *comodato* (art. 13.º, n.º 1), e bem assim quanto aos *arrendamentos de campanha* (cfr. art. 29.º) e ao *contrato de compra e venda de pastagens* (art. 13.º, n.º 2), que constitui um caso de venda de frutos (*supra*, n.º 3, al. a)).

⁴⁰³ Qualquer que seja o modo de extinção do arrendamento, deve ter-se em conta o disposto no art. 26 LARur: no decurso do último ano de contrato, o arrendatário não se pode opor à realização dos trabalhos indispensáveis ao normal aproveitamento da terra a efectuar pelo novo cultivador (trata-se de um novo arrendatário ou do próprio senhorio) (n.º 1); e este, por sua vez, não pode impedir as práticas necessárias à colheita, utilização e transformação dos frutos pendentes, mesmo que realizadas pelo arrendatário cessante já depois do arrendamento se extinguir (n.º 2), o que configura uma hipótese de *eficácia pós-contratual* do contrato de arrendamento.

e 20.º, aplicam-se as regras gerais, que permitem ao arrendatário obstar à efectivação da denúncia em determinadas condições (art. 19.º).

Num e noutro caso, porém, quer se encontre ou não em uma dessas situações⁴⁰⁴, deve o senhorio respeitar os prazos legais de pré-aviso, avisando o arrendatário de que pretende denunciar o contrato com a antecedência mínima de *dezoito* ou de *doze meses* relativamente ao termo do prazo ou da sua renovação, conforme se trate, respectivamente, de arrendamento a empresário agrícola ou a agricultor autónomo (art. 18.º, n.º 1, al. b)).

Postas estas observações preliminares, estudaremos a seguir os *requisitos* da denúncia, considerando, em primeiro lugar, os casos excepcionais em que o direito de denúncia é concedido em condições particulares aos senhorios *privilegiados* referidos nos arts. 17.º e 20.º.

O art. 17.º permite ao senhorio *emigrante* denunciar o contrato de arrendamento feito ao agricultor autónomo se se verificarem cumulativamente os requisitos expressos nas als. a), b) e c) do n.º 1 do preceito. Em primeiro lugar, é necessário que o próprio senhorio emigrante tenha dado o prédio de arrendamento ou que, não tendo sido ele a dá-lo de arrendamento, o senhorio emigrante o tenha adquirido por sucessão⁴⁰⁵. Em segundo lugar, o senhorio deve necessitar⁴⁰⁶ de regressar ou ter regressado há menos de um ano a Portugal. Finalmente, é preciso que o senhorio pretenda explorar directamente o prédio arrendado. Verificados estes três requisitos, pode o senhorio denunciar o contrato *mesmo no decurso do prazo do arrendamento* (art. 17.º, n.º 1), desde que já tenham

⁴⁰⁴ Mas se o senhorio pretender denunciar o contrato nos termos dos arts. 17.º ou 20.º deve comunicá-lo ao inquilino no *aviso* a que se refere o art. 18.º, n.º 1, al. b): arts. 17.º, n.º 3 e 20.º, n.º 2.

⁴⁰⁵ Assim, o emigrante que tenha *comprado* o prédio que o vendedor dera de arrendamento não pode denunciar o contrato nas condições do art. 17.º.

⁴⁰⁶ A lei fala em “necessitar”, mas queremos que apenas exige que o emigrante tenha o propósito serio de regressar ao país, desde que o regresso já se vê, seja iminente (*supra*, nota (306)): tal *propósito sério de regresso imediato*, no caso do senhorio emigrante, já preenche o requisito da “necessidade”. É nesta orientação que a jurisprudência vem decidindo em matéria de arrendamento urbano (cfr., p. ex., o Ac. Rel. Coimbra de 7.7.1981, *Col. Jur.* 1981, t. 4, p. 15), e não se vêem razões para que a solução seja outra no âmbito do arrendamento rural. De resto, se na hipótese de o senhorio já ter regressado a Portugal a lei não controla as razões que ele possa ter tido para regressar ao país, como parece resultar da segunda parte da al. b) do n.º 1 do art. 17.º, não se compreenderia que a lei controlasse essas razões no caso de o emigrante ainda não ter regressado, exigindo, neste caso, uma real e efectiva “necessidade” de regresso ou que o regresso fosse suficientemente “justificado”.

decorrido três anos de vigência do contrato (art. 17.º, n.º 4)⁴⁰⁷, sem que o arrendatário possa obstar a efetivação da denúncia⁴⁰⁸.

O arrendatário despedido tem direito a uma *indenização* equivalente às rendas relativas ao período que falta decorrer até ao termo do prazo contratual, calculadas com base no valor da última renda vencida (art. 17.º, n.º 2).

Advirta-se, por último, que o senhorio que denuncie o contrato nos termos do art. 17.º é obrigado, salvo caso de força maior, a explorar directamente o prédio arrendado durante o prazo mínimo de cinco anos (arts. 17.º, n.º 3 e 20.º, n.º 3); no caso de não cumprir esta obrigação, o arrendatário cujo contrato foi denunciado tem direito a reocupar o prédio, se o desejar, e ainda a uma indenização pelos prejuízos eventualmente sofridos (art. 17.º, n.º 2).

O senhorio pode igualmente denunciar o contrato de arrendamento rural, nos termos do art. 20.º, *para passar ele próprio* (ou filhos que satisfaçam as condições de “jovem agricultor” estabelecidas na lei) *a explorar directamente o prédio arrendado*⁴⁰⁹ sem que o arrendatário possa opor-se à denúncia⁴¹⁰. A denúncia, porém, ao contrário do que acontece no caso anterior, só pode ser feita para o termo do prazo ou do período de renovação em curso, de harmonia com as regras gerais⁴¹¹.

O senhorio que pretenda denunciar o contrato nos termos do art. 20.º fica igualmente obrigado, salvo caso de força maior, a explorar directamente o prédio arrendado (por si ou pelos filhos que satisfaçam as condições de “jovem agricultor”) durante o prazo mínimo de cinco anos. No

⁴⁰⁷ Como se sabe, o contrato de arrendamento ao agricultor autónomo é feito pelo prazo mínimo de 7 anos, renovando-se por períodos sucessivos de *um* ano (art. 5.º).

⁴⁰⁸ Ou com mais precisão: o arrendatário só pode opor-se à denúncia *impugnando* os factos alegados pelo senhorio (p. ex., contestando que ele tenha regressado ao país há menos de um ano). Provados, porém, os factos integradores na situação previsto no art. 17.º (e é ao senhorio que pertence, naturalmente, o ónus da prova desses factos), o tribunal só tem de decretar o despejo.

⁴⁰⁹ Não, portanto, para o dar de arrendamento ou em parceria, embora, claro está, possa usar trabalho assalariado.

⁴¹⁰ Cabem aqui observações idênticas às formuladas na nota (408).

⁴¹¹ A denúncia para exploração directa, nos termos do art. 20.º, constitui uma inovação da “Lei do arrendamento rural” de 1988, o que justifica a disposição transitória do art. 36.º, n.º 5, segundo a qual os contratos já renovados à data da entrada em vigor da lei só podem ser objecto de denúncia pelo senhorio para fins de exploração directa decorridos *quatro* anos sobre o início da última renovação.

caso de o senhorio não cumprir esta obrigação o arrendatário tem direito a reocupar o prédio (art. 20.º, n.º 4); e se efectivamente o reocupar, tem ainda direito a uma indemnização igual ao quántuplo das rendas relativas ao período de tempo em que esteve ausente (art. 20.º, n.º 5)⁴¹².

À parte estes casos excepcionais em que goza de posição privilegiada, o senhorio só pode denunciar o contrato de arrendamento nos termos previstos no art. 19.º LARur.

Tendo comunicado ao arrendatário, conforme o art. 18.º, n.º 1, al. b), que pretende denunciar o contrato de arrendamento, deverá o senhorio (no caso, bem entendido, de o arrendatário não aceitar o despedimento) intentar acção de despejo nos 60 dias seguintes àquela comunicação⁴¹³, mas o arrendatário pode *opor-se* à denúncia provando que o despejo poria em sério risco a sua subsistência económica e do seu agregado familiar⁴¹⁴. Se conseguir fazer esta prova, que naturalmente lhe cabe (art. 342.º, n.º 2 CC), o senhorio não conseguirá obter o despejo.

Note-se, por último, que o despejo não pode ter lugar antes do termo do ano agrícola posterior à sentença; se o arrendatário não entregar o prédio arrendado nos 60 dias seguintes pode o senhorio requerer que se passe mandado para a execução do despejo (art. 19.º, n.º 2)⁴¹⁵.

⁴¹² Note-se que o arrendatário despedido, no caso previsto no art. 20.º, não tem direito a qualquer indemnização pelo despedimento. Solução diversa vale no âmbito do art. 17.º (art. 117.º, n.º 2), como bem se compreende, pois o senhorio emigrante pode denunciar o arrendamento do decurso do prazo do contrato.

⁴¹³ Ou seja (segundo parece): nos 60 dias seguintes à data em que a comunicação seja *recebida* pelo arrendatário. Note-se ainda que o facto de o senhorio não intentar a acção de despejo neste prazo não impede, como é óbvio, que ele a intente mais tarde, desde que faça nova comunicação ao arrendatário nos termos do art. 18.º, n.º 1, al. b); o que pode acontecer é que a nova comunicação já não seja feita a tempo de evitar a renovação do contrato.

⁴¹⁴ Não sendo este o caso não pode *opor-se* à denúncia, o que mostra bem como a posição do arrendatário é muito menos protegida no arrendamento rural do que no arrendamento urbano.

⁴¹⁵ Deve ter-se em conta que, tal como no caso previsto no art. 20.º (*supra*, nota (412)), também aqui a lei não concede ao arrendatário direito a qualquer indemnização pelo despedimento.

98. Denúncia pelo arrendatário.

Quanto ao *arrendatário*, pode denunciar o contrato quando lhe aprouver, para o termo do prazo ou da sua renovação, contanto que avise o senhorio mediante comunicação escrita. O prazo do pré-aviso é o do art. 18.º, n.º 1, al. a): um ano ou seis meses, conforme se trate de arrendamento a empresário ou a agricultor autónomo.

Hipótese particular é a de o arrendatário pretender denunciar o contrato, nos termos do art. 14.º, n.º 4, por as benfeitorias efectuadas pelo senhorio importarem alteração sensível ao regime de exploração ou por não se conformar com o acréscimo da renda resultante dessas benfeitorias. O arrendatário deverá neste caso avisar o senhorio no prazo de 30 dias contados da data da notificação da decisão dos serviços regionais do MAPA que aprove o plano de benfeitorias ou aumente a renda, só podendo efectivar a denúncia, porém, no fim do ano agrícola respectivo.

99. Resolução: a) carácter judicial; b) causas da resolução.

A resolução do arrendamento rural, como a do arrendamento urbano (art. 1047.º CC), reveste *carácter judicial*. É o que se depreende do art. 21.º LARur, segundo o qual o senhorio só pode “pedir a resolução” do contrato quando se verificarem as circunstâncias aí previstas.

As *causas da resolução* são taxativamente essas circunstâncias. As causas das als. a) e e) correspondem, respectivamente, às que estão previstas nas als. a) e f) do n.º 1 do art. 1093.º CC. Já aludimos atrás às causas das als. c), d) e f), como especificações que, ao lado doutras, permitem construir um modelo de arrendatário “prudente” no âmbito do arrendamento rural. A causa de resolução mais ampla é a da al. b), que constitui uma verdadeira cláusula geral, devendo notar-se, porém, que a “falta ao cumprimento de alguma obrigação legal” só é causa de resolução do contrato se causar prejuízo directo para a produtividade, substância ou função económica e social do prédio⁴¹⁶.

⁴¹⁶ Não acontece assim no direito comum, onde o dano é pressuposto do direito de *indemnização* mas não do direito de *resolução* do contrato.

100. Caducidade.

A única referência à caducidade é a do art. 25.º LARur, mas isso não exclui, bem entendido, que o arrendamento rural *caduque* por aplicação das regras gerais da locação (art. 1051.º CC), até onde a aplicação dessas regras não seja afastada pelas especialidades próprias desta modalidade de arrendamento.

O que acontece, como vamos ver, é que as causas de caducidade previstas nas als. a) a e) do n.º 1 do art. 1051.º CC não se aplicam ou têm escassa aplicação prática ao arrendamento rural, compreendendo-se, por isso, que só a causa da al. f) tenha tradução expressa no art. 25.º LARur.

Assim, a causa de caducidade da *al. a)* só poderá aplicar-se nos casos excepcionais dos arts. 6.º e 29.º LARur. Em regra o decurso do prazo não faz *caducar* o arrendamento, apenas permitindo a qualquer das partes *denunciá-lo* nos limites e termos que já estudámos. A causa da *al. b)* do n.º 1 do art. 1051.º CC não tem aplicação ao arrendamento rural (art. 4.º, al. f) LARur) e a da *al. c)* está expressamente prevista no art. 22.º, n.º 2. Relativamente à morte do locatário (*al. d)*) o art. 23.º consagra regime especial que já tivemos oportunidade de expor no lugar apropriado. Finalmente, as hipóteses em que a causa de caducidade da *al. e)* se aplique ao arrendamento rural são muito raras na prática⁴¹⁷.

Como dissemos, só a expropriação por utilidade pública está prevista no art. 25.º LARur, que distingue conforme a expropriação é total ou parcial. Se a expropriação é *total*, o arrendamento é considerado *encargo autónomo* para o efeito de o arrendatário ser indemnizado pelo expropriante; conforme dispõe o n.º 3 do art. 25.º, a indemnização abrange o valor dos frutos pendentes ou das colheitas inutilizadas, o valor das benfeitorias a que o arrendatário tenha direito e os demais prejuízos emergentes da cessação do arrendamento, calculados nos termos gerais de direito. A expropriação *parcial* tem os mesmos efeitos quanto à parte expropriada, podendo o arrendatário quanto à parte não expropriada, optar, em princípio, pela resolução do contrato ou pela redução proporcional da

⁴¹⁷ Suponhamos que, por efeito da construção duma barragem, o prédio fica totalmente submerso. Casos de perda “parcial” (desvalorização) do prédio não farão caducar o contrato, só justificando redução da renda nos termos do art. 10.º LARur.

renda (art. 25.º, n.º 4); se, porém, o valor da parte expropriada for mais do dobro do da parte não expropriada, vale o mesmo regime da expropriação total (n.º 5)⁴¹⁸.

101. Extinção por acto da Administração.

Interessa aqui fundamentalmente o art. 36.º LRAgr, segundo o qual os prédios rústicos declarados por portaria do Ministro da Agricultura em situação de abandono ou mau uso podem ser objecto de arrendamento forçado ou expropriação, em termos a regulamentar por decreto-lei⁴¹⁹. Cremos que o preceito se aplica tanto aos prédios explorados directamente pelo respectivo titular como aos que tenham sido dados de arrendamento, pois a razão da lei vale para as duas hipóteses. Se a Administração optar pelo arrendamento forçado o arrendamento anterior extinguir-se-á; se optar pela expropriação o arrendamento extinguir-se-á igualmente, mas nesse caso por *caducidade*, nos termos expostos no n.º anterior.

102. Processo.

Os processos judiciais referentes ao arrendamento rural (nomeadamente os processos de despejo, destinados a fazer valer a denúncia, a resolução ou a caducidade do contrato) têm carácter de urgência e seguem os termos do *processo sumário* (art. 35.º, n.º 2 LARur), excepto as acções de preferência, que seguem os termos do processo ordinário ou sumário conforme o valor da causa, de acordo com as regras gerais (n.º 1). Há sempre recurso para o tribunal da relação quanto à matéria de direito e o recurso interposto da sentença que tenha decretado a restituição do prédio tem efeito suspensivo, como no arrendamento urbano (art. 35.º, n.º 3).

⁴¹⁸ Note-se que a “Lei do arrendamento rural”, como lei posterior, revogou o art. 36.º, n.º 4 do Código das Expropriações (Decreto-lei n.º 845/76, de 11 de Dezembro), que estabelecia critério diferente para o cálculo da indemnização.

⁴¹⁹ O Decreto-lei n.º 255/82, de 29 de Junho, define o que sejam terras “abandonadas”, “subaproveitadas” ou “em mau uso”, e estabelece os níveis mínimos de aproveitamento das terras nas várias situações possíveis: terras de regadio ou com disponibilidade de água para rega, terras de sequeiro com capacidade de uso agrícola e terras de sequeiro com capacidade de uso não agrícola.

Capítulo II

ARRENDAMENTO FLORESTAL

103. A relação de arrendamento florestal: generalidades.

O arrendamento florestal estava submetido à disciplina do arrendamento rural antes do Decreto-lei n.º 394/88, de 8 de Novembro. Era uma das modalidades do arrendamento rural, que a lei anterior definia como o que tinha em vista a exploração agrícola, pecuária ou florestal do prédio arrendado nas condições de uma regular utilização. Foi só aquele diploma que deu autonomia ao arrendamento florestal. E, na verdade, este apresenta particularidades que justificam em vários aspectos um regime próprio. Há povoamentos florestais que exigem longo tempo para se desenvolverem, o que não se compadece com a regra do Cód. Civil que não permite se celebrem contratos de locação por mais de 30 anos (art. 1025.º). Por outro lado, o princípio do melhor tratamento do arrendatário, que constitui uma das especialidades mais características do regime do arrendamento urbano e rural (*supra*, n.º 7, I, al. b)), não se justifica no âmbito do arrendamento florestal, em que os arrendatários, muitas vezes, são as grandes empresas de celulose e os senhorios pequenos proprietários agrícolas. Não se vêem aqui razões que imponham o princípio da renovação obrigatória do contrato de arrendamento (art. 1095.º CC), a fixação de valores máximos das rendas, etc.⁴²⁰. Fundamentalmente por estes motivos, o legislador regulou o arrendamento florestal em diploma separado. A “Lei do arrendamento florestal” só tem 30 artigos e a disciplina legal não cobre numerosos pontos do regime do contrato, mas onde a lei for omissa valem as regras gerais da locação (arts. 1022.º-1063.º CC) e o regime dos contratos em geral (arts. 405.º-456.º), conforme o disposto no art. 28.º, n.º 1 LAFlor.

⁴²⁰ Note-se também que, enquanto a parceria agrícola é permitida em certas condições, embora a título transitório (LARur, arts. 31.º e 34.º), é expressamente proibida a parceria florestal (LAFlor, art. 25.º).

104. Constituição da relação.

O contrato de arrendamento florestal, através do qual se *constitui* a relação locativa correspondente, é o contrato de locação de um prédio rústico para fins de exploração silvícola *lato sensu*, ou seja, para qualquer das formas de utilização da terra previstas nas als. a), b), c) e d) do n.º 2 do art. 2.º LAFlor⁴²¹. Os elementos essenciais do contrato são os mesmos da locação em geral. A especialidade mais importante respeita ao prazo: o contrato de arrendamento florestal não pode por menos de *dez anos* (excepto se for para instalação de viveiros) nem por mais de *setenta*, considerando-se reduzido a este limite se for celebrado por prazo superior (art. 7.º). Quanto aos requisitos de fundo só há a referir o art. 3.º, relativo ao objecto do contrato. Este abrange necessariamente o terreno com o arvoredo e demais vegetação permanente, assim como as construções indispensáveis ao desempenho da sua função económica normal; as construções complementares ou acessórias da exploração florestal presumem-se compreendidas no arrendamento, mas admite-se cláusula em contrário. Os frutos pendentes ou cortes de arvoredo já existentes à data do início do arrendamento também podem ser excluídos do contrato. Quanto à forma, devem ter-se presentes os arts. 4.º a 6.º LAFlor. O contrato e as suas alterações devem constar de documento escrito assinado por ambas as partes (art. 4.º); mas o contrato que não tenha sido reduzido a escrito não é nulo, pois a falta de forma pode ser suprida por decisão judicial que reconstitua as cláusulas do contrato (art. 5.º). O senhorio deve enviar cópia do contrato de arrendamento aos serviços regionais da Direcção-Geral das Florestas nos trinta dias seguintes à data da celebração do contrato, sob pena de incorrer na coima prevista no art. 6.º, n.º 2. Por outro lado, e tal como o arrendamento rural, o arrendamento florestal não está sujeito a inscrição no registo predial e está isento de selo e de qualquer outro imposto, taxa ou emolumento (art. 6.º, n.º 3).

⁴²¹ Nos termos do art. 2.º, n.º 3 LAFlor, o arrendamento florestal pode incluir ainda, embora sem predominância na respectiva unidade de gestão, a criação de áreas de recreio para desporto e turismo.

105. Conteúdo da relação.

Também aqui importa distinguir entre o conteúdo legal da relação e o que possa resultar das estipulações em que as partes tenham acordado dentro dos limites legais, pois há cláusulas que a lei fere expressamente de nulidade (art. 8.º). Quanto à prestação do senhorio este deverá, em primeiro lugar, entregar ao arrendatário o prédio e tudo o que constitua objecto do contrato, nos termos já aludidos do art. 3.º. Em princípio o senhorio não tem de indemnizar o arrendatário pelas benfeitorias que este tenha feito, as quais revertem para o senhorio no termo do contrato, quer se trate de benfeitorias necessárias, que o arrendatário pode fazer sem consentimento do senhorio, quer se trate de benfeitorias úteis, para as quais o arrendatário carece desse consentimento salva cláusula em contrato. Pode todavia estipular-se que o senhorio indemnize o arrendatário no termo do contrato pelas benfeitorias que este tenha feito; a indemnização, nesse caso, é calculada nos termos do art. 15.º. O art. 16.º refere-se às benfeitorias que o senhorio faça no prédio, com o consentimento do arrendatário ou o seu suprimento judicial; se a realização das benfeitorias prejudicar o arrendatário, o senhorio é obrigado a indemnizar os danos causados. Outra obrigação legal é a de dar a preferência ao arrendatário na venda ou dação em cumprimento do prédio arrendado (art. 24.º). O arrendatário é graduado em primeiro lugar na escala de preferências mencionada no art. 24.º, n.º 1, mas isto sem prejuízo da preferência estabelecida em favor do comproprietário ou co-herdeiro (n.º 4), como no arrendamento rural. No que se refere à prestação do arrendatário, a obrigação de pagar a renda é objecto dos arts. 10.º a 13.º. Em princípio a renda é fixada em dinheiro e paga anualmente, mas pode estabelecer-se regime diverso (art. 10.º, n.º 1). Salvo cláusula em contrário, o pagamento da renda deve ser efectuado no último dia do prazo a que respeite e no domicílio do senhorio à data do vencimento (art. 12.º); ao contrário do que acontece no arrendamento rural é permitido, todavia, estipular a antecipação do pagamento (art. 10.º, n.º 2). Se o arrendatário não pagar a renda na data do vencimento incorre em mora, cabendo ao senhorio, em alternativa, o direito de pedir indemnização e o de resolver o contrato exigindo tão-somente as rendas em dívida. Pode o arrendatário, todavia,

fazer cessar a mora se pagar a renda no prazo de quinze dias a contar do seu começo. Se o senhorio intentar acção de despejo com base em falta de pagamento das rendas, o direito à resolução caduca se o arrendatário, até à contestação da acção, pagar ou depositar as rendas em atraso e uma indemnização igual ao dobro do que for devido. São as soluções do art. 13.º LAFLor. Qualquer dos contraentes pode requerer ao tribunal a alteração da renda quando circunstâncias excepcionais e de carácter permanente alterem substancialmente a produtividade do prédio (art. 11.º, n.º 2). Por outro lado, o contrato deve conter uma cláusula de actualização da renda (art. 11.º, n.º 1); no caso de esta não existir, o tribunal fixará a renda de acordo com a equidade (art. 5.º, n.º 3)⁴²². O arrendatário, em princípio, só pode alterar a composição, o regime ou a estrutura dos povoamentos com o consentimento do senhorio, mas no caso de injusta recusa a falta de consentimento do senhorio pode ser suprida, mediante autorização do Director-Geral das Florestas ou, tratando-se de arrendamento para exploração de povoamentos florestais já existentes, mediante autorização judicial, conforme o disposto no art. 9.º.

106. Modificação da relação.

A relação de arrendamento florestal pode modificar-se quanto aos sujeitos ou quanto ao objecto, em termos idênticos aos que tivemos oportunidade de expor relativamente ao arrendamento urbano e rural. A lei prevê expressamente as hipóteses de falecimento do senhorio, transmissão do prédio e extinção do direito ou dos poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado (art. 19.º): em qualquer das hipóteses o arrendamento não caduca e a posição de senhorio é ocupada pelo sucessor ou sucessores, pela pessoa ou pessoas que tiverem adquirido o prédio, pelo proprietário se a propriedade do prédio se consolidar por morte do usufrutuário, etc.⁴²³. A transmissão do direito ao arrendamento por morte do arrendatário dá-se nos termos do art. 19.º, n.º 2, que estabelece regime semelhante ao do art. 23.º LARur e suscita idênticas

⁴²² O processo próprio para se obter a fixação a alteração da renda, quando o contrato seja omissivo a esse respeito, é o regulado nos arts. 1052.º e segs. CPCiv (LAFlor, art. 27.º, n.º 1).

⁴²³ Note-se que, nesta última hipótese, não se aplica o disposto no art. 1051.º, n.º 2 CC, ao contrário do que acontece no arrendamento rural (LARur, art. 22.º, n.º 2).

observações⁴²⁴. Quanto à cessão da posição contratual do arrendatário e à sublocação, só são permitidas com autorização do senhorio (art. 23.º).

107. Extinção da relação.

Por último, no tocante à *extinção* da relação locativa o regime do arrendamento florestal diverge significativamente do arrendamento urbano e rural. Não vale aqui o princípio da renovação obrigatória (art. 1095.º CC), caducando o contrato no fim do prazo nele fixado, nos termos gerais do art. 1051.º, n.º 1, al. a), salvo cláusula contratual ou acordo expresso dos contraentes (art. 21.º). Por sua vez, o arrendatário pode denunciar o contrato a todo o tempo, mesmo no decurso do prazo, desde que avise o senhorio com a antecedência mínima de dois anos, nos termos do art. 18.º. O senhorio pode resolver o contrato nos casos previstos no art. 17.º, que estabelece regime semelhante ao do art. 21.º LARur. Quanto à caducidade, e tal como no arrendamento rural, a lei apenas se refere à caducidade do arrendamento devida à expropriação por utilidade pública, tanto total como parcial, cujos efeitos regula no art. 20.º.

⁴²⁴ Mas a lei exige aqui que os parentes ou afins do arrendatário falecido vivessem pelo menos há *dois anos* em comunhão de mesa e habitação ou em economia comum com ele (art. 19.º, n.º 2), e que, sob pena de caducidade, os titulares do “direito à transmissão” o exerçam nos *três meses* seguintes à morte do arrendatário, mediante comunicação ao senhorio por carta registada com aviso de recepção.