

RESTITUIÇÃO DE PRÉDIOS ARRENDADOS

Formas de processo para a exigir

PELO DR. JOSÉ PINTO LOUREIRO

1. Querendo o senhorio ou o adquirente de um prédio arrendado obter o seu despejo imediato — preceitua o Código de Processo Civil no art. 977.^o — fará citar o arrendatário ou o seu sucessor para no prazo de cinco dias contestar o pedido ou entregar o prédio, seguindo esta acção os termos prescritos nos arts. 971.^o a 974.^o do mesmo Código, e applicando-se a todos os casos em que se pretenda fazer cessar immediatamente o arrendamento, seja qual fôr o motivo (cit. art. 977.^o e § 1.^o). E tratando-se de prédio urbano, pode ainda o senhorio requerer que o arrendatário ponha escritos e mostre das treze às dezasseis horas a casa a quem pretender arrendá-la (cit. art. 977.^o, § 2.^o).

As razões de despejo imediato consignadas na lei (1), junta-se

(1) Com essas razões se podem formar dois grupos distintos, incluindo no primeiro os casos em que o despedimento antes de findo o arrendamento resulta de infracção dos deveres contratuais ou legais do arrendatário, à qual a lei atribua esse efeito, e fazendo entrar no segundo os que resultam de medidas urgentes e inadiáveis a tomar em defesa, não só do prédio arrendado, e portanto dos interesses do senhorio, mas das pessoas e bens mobiliários dos próprios arrendatários, e eventualmente de outras pessoas; ou, mais resumidamente, compreendendo no primeiro os casos fundados em actos do arrendatário, e no segundo os de diversa motivação. Podem enumerar-se como do primeiro grupo — por culpa do arrendatário — a falta de pagamento de renda (dec. 5.411, de 17 de Abril de 1919, art. 21.^o, n.^o 1.^o), o uso do prédio para fim diverso daquele que foi arren-

ainda a que pode dar-se na pendência da acção de despejo no fim do prazo do arrendamento, e que é a resultante do atraso no pagamento das rendas que se vencerem na pendência daquela acção (mesmo Código, art. 979.^o).

A disposição do referido art. 977.^o e § 1.^o correspondia, no decreto 5.411, a do art. 71.^o, do seguinte teor: «O senhorio que por qualquer motivo que lhe dê êsse direito queira fazer terminar o arrendamento antes de findo o respectivo prazo, requererá a citação do arrendatário para despejar o prédio imediatamente».

Sôbre a expressão *por qualquer motivo que lhe dê êsse direito* se enxertaram dúvidas, que a jurisprudência e a doutrina se mostraram impotentes para solucionar radicalmente, nem de longe se tendo chegado a acôrdo quanto às espécies de pedidos que poderiam fazer-se pelo processo especial de despejo.

Num problema assim delicado, oferecendo tão tenaz resistência à planificação pelas vias doutrinral e jurisprudencial, mantendo-se por tão longo período impermeável à força lógica dos argumentos, impunha-se de preceito a resolução pela via legislativa. Mas parece não se ter aproveitado o excelente ensejo proporcionado pela elaboração do novo Código de Processo Civil, reprodu-

—
 dado ou, na falta de convenção, do que lhe é próprio (mesmo art. 21.^o, n.^o 2.^o), a sublocação não autorizada por lei, nem consentida pelo senhorio (lei 1.662, de 4 de Setembro de 1924, art. 7.^o, § 1.^o), a exigência por parte do sublocador de renda superior à que paga ao senhorio, acrescida de 50 % (lei 1.662, art. 7.^o, § 1.^o), a conservação do prédio por mais de um ano consecutivamente desabitado, se é destinado a habitação, ou encerrado durante o mesmo prazo, se é destinado ao comércio ou indústria (lei 1.622, art. 5.^o, § 9.^o), quando o arrendatário ou sublocatário forem condenados como incurso nas penalidades por jôgo de fortuna ou azar (lei 1.779, de 8 de Maio de 1925, art. 4.^o), e quando nas áreas beneficiadas por canais em exploração, a água de rega deixar de ser utilizada pelo arrendatário ou parceiro (lei 1.949, de 15 de Janeiro de 1937, base XIII, e dec. 28.652, de 16 de Maio de 1938, art. 50.^o); e podem compreender-se no segundo — sem culpa do arrendatário — aquêles em que haja necessidade de efectuar no prédio arrendado obras indispensáveis e urgentes para a sua conservação, e que não possam executar-se sem que o prédio seja desocupado (dec. 5.411, art. 21.^o, n.^o 3.^o), e aquêles em que a lei permite a rescisão antes de findo o prazo contratual (casos regulados por disposições especiais, e por expropriação judicial, tanto com objectivos de ordem estética, como por o prédio arrendado ameaçar ruína), como por qualquer outra causa legal.

zindo-se no § 1.º do art. 977.º — «o processo estabelecido neste artigo é aplicável a todos os casos em que se pretenda fazer cessar imediatamente o arrendamento *seja qual fôr o motivo*» — sensivelmente o texto do referido art. 71.º De especial, a diferenciar o novo do velho texto, apenas há que salientar a expressão *ou o seu sucessor*, inserta no corpo do art. 977.º, quando se diz: «querendo o senhorio ou o adquirente do prédio obter o despejo imediato, fará citar o arrendatário ou o seu sucessor para, no prazo de cinco dias, contestar o pedido ou entregar o prédio». Daí o pôr-se ainda hoje o problema, e agora com renovada acuidade, nos mesmos têrmos e com a mesma argumentação de há quasi um quarto de século a esta parte.

2. Ocorre antes de mais fornecer a resenha das dificuldades, quanto a deverem em certos casos intentar-se acções de processo especial de despejo ou de processo comum de rescisão por caducidade ou por nulidade do arrendamento.

Assim se pode verificar que até certo momento foi corrente a caducidade do contrato por morte do usufrutuário considerar-se fundamento legal para a acção especial de despejo, dado que o art. 71.º do decreto 5.411 permitia que o senhorio a intentasse «por qualquer motivo» que lhe desse êsse direito, e que no assento de 23 de Julho de 1929 se estabeleceu doutrina oposta, decidindo-se que a acção própria para o dono de um prédio obter a sua entrega por morte do senhorio usufrutuário era a de processo ordinário, correspondente ao actual processo comum; e que, entrado em vigor o novo Código de Processo Civil, havia quem considerasse revogado êsse assento por, nos têrmos do art. 977.º, § 1.º, só no processo especial de despejo poder pedir-se a declaração de caducidade do arrendamento (1).

Igualmente se observa, a propósito do arrendamento de prédios indivisos (2), que se têm suscitado divergências sôbre a forma de pedir a anulação do contrato feito por um dos proprietários sem consentimento dos outros, sendo jurisprudência

(1) Cfr. o meu *Manual do Inquilinato*, vol. I, pág. 113.

(2) *Ibid.*, pág. 109.

corrente ser o meio apropriado o processo comum, o mesmo se tendo ainda dito acêrca dos arrendamentos feitos pelo cabeça de casal (1), e sôbre o meio de efectuar a anulação do contrato (2) realizado pelo cônjuge administrador sem outorga do outro cônjuge. E, finalmente, que para pedir a rescisão resultante da nulidade de título por defeito de forma e conseqüente entrega do prédio (3), tanto como para exigir a entrega do prédio urbano no caso de o arrendatário ter falecido sem herdeiros legitimários (4), ou, de modo geral, contra quem ali se instale indevidamente (5), e para pedir definitivamente a anulação do arrendamento ou a declaração da sua caducidade (6), ainda o processo comum e não o especial de despejo tem sido o consagrado pelos tribunais.

Podia ainda falar-se do arrendamento de bens dotais, para cuja declaração de caducidade se julgou legal o processo especial de despejo (7); do direito ao despejo resultante de violação de cláusula especial do contrato, de cláusula de não renovação, ou de acôrdo não cumprido, entre o senhorio e inquilino, sôbre a cessação do arrendamento, para que invariavelmente, pode dizer-se, se tem considerado aplicável o processo especial de despejo (8); e finalmente do pedido de despejo baseado na simu-

(1) Cf. meu *Manual do Inquilinato*. vol. 1, pág. 126.

(2) *Ibid.*, pág. 104.

(3) *Ibid.*, pág. 149.

(4) Acs. Rel. Lx.^a 16-3.º-927 (*Gaz. Rel. Lx.^a*, 42.º 197), 25-7.º-928, confirmando o desp. de 1.^a instância (*Gaz. Rel. Lx.^a*, 42.º 156 e 157). Em contrário, julgando para êste efeito competente o processo especial de despejo: acs. Sup. Trib. Just. 6-11.º-934 (*Col. Of.*, 33.º 250); Rel. Lx.^a 13-1.º-926 (*Gaz. Rel. Lx.^a*, 41.º 189; *Bol. Fac. Dir.*, 10.º 151), 26-7.º-930 (*Rev. Just.*, 15.º 196); *Gaz. Rel. Lx.^a*, 41.º 76.

(5) Acs. Rel. Lx.^a 5-4.º-930 (*Gaz. Rel. Lx.^a*, 44.º 39), 28-2.º-931 (*Gaz. Rel. Lx.^a*, 44.º 343).

(6) Ac. Sup. Trib. Just. 18-6.º-926 (*Rev. Trib.*, 45.º 117).

(7) Ac. Rel. Pôrto 3-6.º-924 (*Rev. Trib.*, 43.º 106).

(8) Acs. Sup. Trib. Just. 26-5.º-922 (*Col. Of.*, 21.º 134); *Gaz. Rel. Lx.^a*, 36.º 204; Rel. Lx.^a 25-5.º-922 (*Rev. Just.*, 7.º 261); Rel. Pôrto 15-5.º-923 (*Rev. Trib.*, 42.º 44); *Rev. Leg. Jur.*, 53.º 148; Adv. Adolfo Bravo (*Gaz. Rel. Lx.^a*, 40.º 81).

lação de um trespasse e, portanto, em sublocação não consentida nem autorizada, para que se tem adoptado o processo comum (1).

E neste sucinto enunciado poderá já vislumbrar-se uma tendência bem pronunciada na direcção do processo comum, como a forma mais adequada ao pedido de rescisão do contrato, provenha ela de caducidade ou de nulidade, e resulte esta da incapacidade dos contraentes (Código Civil, arts. 687.º e segs.) ou de outra causa, deixando os restantes casos para o processo especial de despejo.

3. Na vigência do art. 71.º do decreto 5.411, à frente dos defensores do emprêgo do processo especial para pedir a restituição do prédio arrendado em todos os casos, exceptuados apenas os de anulação, encontrou-se sempre, como se lê nos lugares acima citados, a *Revista de Legislação e de Jurisprudência*.

Em que se baseava para o fazer? ¿ Com que dados justificava a cisão entre as acções de anulação e tôdas as restantes quanto à forma de processo?

Começando por definir, embora com outra finalidade, a acção de despejo, como aquela «em que um indivíduo, fundando-se num contrato de arrendamento válido e num facto susceptível de fazer cessar os efeitos ou de produzir a rescisão dêsse contrato, pede que o arrendatário seja condenado a despejar ou desocupar o prédio», acrescenta: «desde que a acção tenha por base um arrendamento e tenha por fim fazê-lo cessar, a acção é de despejo, quer se empregue o processo especial, quer se empregue o ordinário» (2).

Encaminhando-se mais tarde directamente ao ponto agora em questão, continuou:

«Quando se intenta uma acção de despejo, invoca-se um arrendamento válido, e alegam-se a seguir factos e circunstâncias que justificam a cessação dêsse arrendamento; pede-se, portanto,

(1) Acs. Sup. Trib. Just. 22-11.º-929 (*Col. Of.*, 28.º 323; *Gaz. Lel. Lx.*, 43.º 379), 1-2.º-930 (*Gaz. Rel. Lx.*, 44.º 60). A redacção da *Gazeta* aplaudiu (*ibid.*) estas decisões.

(2) *Rev. Leg. Jur.*, 57.º 278.

que se ponha t ermo a um arrendamento jurídicamente eficaz. Pelo contrário, quando se propõe uma ac o de anula o de arrendamento, alega-se que o arrendamento   nulo e pede-se a declara o da nulidade. A ac o de despejo   a ac o do *senhorio* contra o *arrendatário*, fundada num arrendamento válido, e destinada a fazê-lo terminar; a ac o de anula o, em vez de se fundar num arrendamento válido, funda-se numa infrac o da lei, da qual deriva a nulidade do arrendamento e destina-se a fazer reconhecer essa nulidade» (1).

E na defesa dessa interpreta o veio até   actualidade, e agora sob a assinatura prestigiosa do Prof. Alberto dos Reis, seu douto Director (2).

Mas a questão não pode ser tratada s mente no plano do direito formal, antes tem de encontrar-se o fundamento da soluço no direito substantivo. Impõe-se, portanto, para resolver o problema, a prévia verifica o dos efeitos da nulidade e da caducidade do contrato, cujos conceitos transcendem o âmbito do direito processual.

4. Aceitando a defini o de ac o de despejo formulada pela própria *Revista*, como a que se funda em um contrato de arrendamento válido, dado o caso de  le enfermar de nulidade, se poderá ainda distinguir se a nulidade   absoluta ou relativa, aquela equivalente   inexistência do contrato, e esta deixando-o em pleno vigor até que se promova e julgue a sua nulidade (3).

No primeiro caso, seria já para considerar que, segundo a referida defini o, não poderia instaurar-se uma ac o daquela natureza com base contratual legalmente inexistente; mas no que respeita ao segundo, já a conclusão não seria a mesma, porque ninguém tem o direito de considerar nulo um contrato, cuja nulidade não tenha ainda sido verificada judicialmente (e que pode nunca o vir a ser) ou que como tal não tenha sido reconhecido por

(1) *Rev. Leg. Jur.*, 60.  349. O argumento a seguir aduzido — de ser a ac o de despejo sempre proposta pelo *senhorio* e a de anula o por outras pessoas, como nos arrendamentos de prédios indivisos — não tem valor algum porque também na ac o para declara o de caducidade pode dar-se o mesmo facto.

(2) *Rev. Leg. Jur.*, 72  151.

(3) Guilherme Moreira, *Institui es de direito civil*, vol. I, pág. 509.

acôrdo das partes interessadas. E assim, com base na referida definição, teria coerentemente de aplicar-se o processo comum nos casos de nulidade absoluta e o processo especial nos de nulidade relativa, já que, sem prévia decisão judicial, só no primeiro caso se poderia falar de contrato *nulo*, visto que no segundo haveria tão sòmente um contrato *anulável*.

Vale tanto como dizer que nada autorizaria a envolver na mesma regra os dois casos de nulidade, relegando-os a ambos para o processo comum ou para o processo especial, sob pena de se falsear a referida definição bem como os corolários que dela se desprendem. E ao primeiro relance se afigura absurda a solução de empregar uma forma de processo quando o contrato fôsse absolutamente nulo, e de empregar uma forma completamente diferente quando o contrato fôsse apenas anulável.

Quanto à caducidade, ocorre reflectir sôbre se relativamente a um vínculo que se extinguiu, como por exemplo no arrendamento feito por usufrutuário cujo direito se resolveu por morte ou qualquer outra causa, pode ainda falar-se de contrato de arrendamento eficaz e de senhorio e de arrendamento, como semelhantemente no caso de arrendamento de bens de incapazes por menoridade, uma vez atingida a maioridade dos donos. E para tanto, importa considerar liminarmente a natureza da caducidade, figura jurídica sem representação expressa no nosso direito locativo.

Entre as cláusulas acessórias dos negócios jurídicos, destacam-se a *condição resolutiva*, que tanto pode ser *expressa* (Código Civil, arts. 678.º e 680.º) como *tácita* ou *legal* (mesmo Código, art. 709.º). E segundo a *cláusula resolutiva tácita*, pressupõe-se fixado prèviamente, pela lei ou por vontade das partes, um determinado momento ou acontecimento, pelo qual o vínculo se dissolve.

O contrato de arrendamento feito pelo usufrutuário, por exemplo, considera-se feito como se expressamente se estipulasse a condição de o contrato se rescindir se o senhorio falecesse antes de esgotado o prazo contratual ou o das suas possíveis renovações, sendo todavia dispensável a inserção de tal cláusula por a lei se antecipar a considerá-la ínsita no texto do contrato. E isso levaria já a supor que em casos em que a lei é tão expressa a pôr ponto final na relação jurídica estabelecida pelo contrato, como quando

diz (dec. 5.411, art. 9.º) que «os administradores dos bens dotais e os usufrutuários ou fideicomissários não podem dar de arrendamento por tempo *que exceda a sua administração, usufruto ou fideicomisso*», e ainda, relativamente ao caso de usufruto (Código Civil, art. 2.207.º), que podendo o usufrutuário gozar pessoalmente da coisa, emprestá-la, arrendá-la ou alugá-la e até alienar o seu usufruto, «os contratos que fizer não produzirão efeito, *senão enquanto o usufruto durar*», em casos como êstes, não será com uma vaga disposição, como a do art. 5.º da lei 1.662, proibindo que se movam acções ou execuções de despejo e se prossiga nas já pendentes, que deva considerar-se restituído à vida um vínculo assim ferido de morte. O contrato que caducou deixou de existir, morreu, não é já contrato.

Se as partes interessadas se não desentendem e cada uma ocupa o lugar que lhe compete em consequência dessa extinção, nenhuma formalidade há a praticar para que jamais possa pensar-se nas anteriores situações de senhorio e arrendatário. Só no caso de desentendimento tem o tribunal de dar o seu a seu dono, verificando previamente a insubsistência das razões com que se recusa a fazê-lo a parte demandada.

Extinta objectivamente pela acção do tempo ou por virtude de qualquer outra causa a relação contratual que vincula os antigos contraentes, pode ou não ter-se criado entre êles uma nova relação, mas a antiga não pode já ser considerada do mundo das realidades jurídicas. Não há já direitos que possam considerar-se o prolongamento de uma situação que caducou, porque um contrato que findou não pode ser renovado nem prorrogado se não houver lei bem expressa a insuflar-lhe novos elementos de vida, a ressuscitá-lo, ainda que as partes se encontrem em situação de estabelecer novo e igual pacto.

E sendo a condição resolutiva tácita ou legal, como a anulação do título constitutivo da obrigação, igualmente causas extintivas da relação contratual, a distinguir, neste caso, a rescisão por nulidade ou pela verificação da condição resolutiva, haverá apenas que na anulação retrotrai os seus efeitos ao momento da realização do contrato, enquanto na outra hipótese só produz efeito a partir do evento futuro e incerto de que ficou dependente a vida do contrato.

A desvinculação opera-se assim *ipso jure*, pela simples ocorrência do facto extintivo da obrigação. E a aplicação dessa doutrina tem importância não só no ponto de vista processual, mas no do direito material, quanto à responsabilidade do antigo arrendatário, por exemplo, pois que a não se aceitar que a caducidade se dê como que automaticamente, o ocupante do prédio que nêle continuasse a permanecer só teria que pagar as respectivas rendas até ao momento em que viesse a desocupá-lo, ao passo que, segundo a doutrina da caducidade imediata e sem declaração judicial, teria de responder pelos prejuízos que ocasionasse com a demora na restituição (1).

Certamente que a doutrina da caducidade *ipso jure* tem tido os seus contraditores (2). Mas nem por isso tem deixado de merecer as preferências da doutrina e dos tribunais superiores, que dela têm feito aplicação em vários julgados e designadamente no acórdão em que foi proferido o assento de 23 de Julho de 1939, que sôbre a dificuldade se exprimiu nestes peremptórios termos : «... o arrendamento feito pelo usufrutuário só vale pelo tempo que durar o usufruto, caducando pela morte do usufrutuário e deixando desde então de haver senhorio e inquilino, pelo que terceira pessoa, carecendo da qualidade jurídica de senhorio, está inibida de recorrer às acções de despejo facultadas pelo decreto n.º 5.411 e terá de recorrer, como os agravados recorreram, à acção ordinária» (3).

(1) Acs. Sup. Trib. Just. 15-12.º-939 (*Col. Of.*, 38.º 462); *Rel. Lx.ª* 28-2.º-931 (*Gaz. Rel. Lx.ª*, 44.º 343); *Rel. Pôrto* 19-3.º-932 (*Rev. Trib.*, 50.º 233).

(2) Acs. Sup. Trib. Just. 14-1.º e 15-8.º-930 (*Rev. Trib.*, 48.º 165; 49.º 19); Prof. Alberto dos Reis (*Rev. Leg. Jur.*, 72.º 151); *Rev. Trib.*, 48.º 322, 338, 354.

(3) Ac. Sup. Trib. Just. 23-7.º-929 (*D. do Gov.* — 1 série — de 3-8.º 929; *Col. Of.*, 28.º 262; *Rev. Leg. Jur.*, 63.º 14; *Direito*, 61.º 127; *Gaz. Rel. Lx.ª*, 43.º 252; *Rev. Trib.*, 47.º 323; *Gaz. Judic.*, 1.º 71). No mesmo sentido : acs. Sup. Trib. Just. 15-1.º-925 (*Gaz. Rel. Lx.ª*, 41.º 75), 5-4.º-927 (*Gaz. Rel. Lx.ª*, 41.º 110), 18-5.º-928 (*Rev. Leg. Jur.*, 61.º 219; *Gaz. Rel. Lx.ª*, 42.º 122), 7-4.º-931 (*Col. Of.*, 30.º 80), 27-7.º-934 (*Gaz. Rel. Lx.ª*, 49.º 21); e Júlio A. Martins (*Gaz. Rel. Lx.ª*, 41.º 65), exprimindo-se nestes concludentes termos : «Caduco, em suma, o arrendamento pela extinção do usufruto, o proprietário que vem a juízo pedir a restituição da coisa, e o réu que lha nega, não são respectivamente *senhorio e rendeiro*; a sua situação jurídica é a de duas pessoas *estranhas inteiramente uma à outra*, a segunda das quais ocupa abusivamente e sem título o imóvel da primeira».

Analise-se, pois, a caducidade numa *condição resolutive tácita*, como se verifica nos casos regulados no Código Civil, de extinção da obrigação de prestar alimentos (art. 179.º), do contrato de sociedade (arts. 1.276.º e 1.277.º), do mandato (art. 1.363.º), do contrato de serviço doméstico (art. 1.385.º) e do de empreitada (art. 1.403.º), ou numa *superveniente incapacidade das partes*, como outros civilistas pretendem (1), é *ipso jure*, de pleno direito, e não *ope exceptionis* que ela se verifica, pois que, enquanto no Código Civil francês e no italiano, para que se dê a rescisão de um contrato, embora haja motivo para ela, é indispensável que o tribunal a declare (2), no nosso Código Civil (art. 709.º) o contraente cumpridor pode ter-se como desobrigado se o outro não cumpre, independentemente da intervenção do tribunal (3). Essa era também a nossa doutrina tradicional anteriormente ao Código Civil, em matéria de nulidades.

«A nulidade — ensinou Coelho da Rocha — umas vezes resulta *ipso jure*, isto é, por expressa declaração da lei; outras vezes só se verifica quando o interessado a reclama» (4).

O nosso direito objectivo sanciona desta sorte a rescisão operada pela simples verificação do evento previsto na condição resolutive expressa ou compreendido na condição resolutive tácita.

E sendo assim, uma vez verificado o facto de que resulta a caducidade, o direito do arrendatário resolve-se. E desde o momento em que aquêlê facto ocorreu não há senhorio nem arrendatário, criando-se uma situação, no ponto de vista da eficácia

(1) José Tavares, *Os princípios de direito civil*, vol. I, pág. 587.

(2) «Art. 1184. La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances». Igual disposição se contém no artigo 1163.º do Código italiano de 1865.

(3) Guilherme Moreira, *Instituições cit.*, vol. II, pág. 624; J. Tavares, *Os princípios cit.*, págs. 560 e 507; Prof. José Gabriel Pinto Coelho (*Bol. Fac. Dir.*, 2.º 239); Reis Maia, *Direito geral das obrigações*, pág. 409.

(4) *Instituições de direito civil português*, § 109.

do contrato, em tudo análoga à da existência de convenção nula, e não há, portanto, possibilidade de empregar o processo especial de despejo que só entre senhorio e arrendatário pode correr, como resulta do texto dos arts. 970.º e segs. do Código de Processo Civil.

Equivale isto a dizer em resumo que, tanto nos casos de nulidade como de caducidade do contrato de arrendamento, para obter a entrega do prédio tem de intentar-se a acção de processo comum, de forma ordinária ou sumária, consoante o valor, se na lei se não indicar expressamente para êles o emprêgo do processo especial (Código de Processo Civil, art. 469.º).

5. Em todos os casos, pois, de violação do contrato, relativamente aos quais a lei reconhece ao senhorio o direito de pedir o despejo, êsse direito exerce-se por meio do processo especial. Quanto, porém, a cláusulas especiais do contrato a que a lei não atribua aquêlê efeito, podendo contudo justificar um pedido de rescisão, é pelo processo comum que tal pedido terá de formular-se e não pelo processo especial. Mas já quanto à cláusula de não renovação (a julgar-se válida), ou quanto ao acôrdo das partes sôbre a cessação do contrato, o pedido deve fazer-se pelo processo especial, porque neste caso os laços entre senhorio e arrendatário só se dissolverão mediante uma sentença do tribunal, se o arrendatário se recusar ao cumprimento daquilo a que se obrigou.

Questão, portanto, de direito substantivo e não de direito formal, como acima se disse, aquela sôbre que tem de alicerçar-se a verdadeira solução do problema.

Se é rigorosamente exacta a doutrina da *Revista*, quando define a acção de despejo, já o mesmo se não poderá dizer quando destina para os casos baseados num contrato de arrendamento válido o processo especial de despejo, e para os restantes o processo comum, nem quanto ao momento em que se dissolve a relação contratual ferida de caducidade.

6. Publicado o novo Código de Processo Civil, a dificuldade foi reposta na ordem do dia e sôbre ela se pronunciaram afevroradamente alguns dos cooperadores daquele diploma.

«Seja qual fôr o fundamento — escreveu o Prof. Alberto dos Reis — por que queira fazer-se cessar o arrendamento antes da expiração do prazo convencionado ou legal — por falta de pagamento da renda, por uso do prédio para fim diverso, por infracção de qualquer cláusula especial do contrato, por sublocação ilegal, por morte do arrendatário, por transmissão do prédio arrendado, por ter findado a administração do dote ou da herança, o usufruto ou o fideicomisso, quando o arrendamento tenha sido feito pelo marido, pelo cabeça de casal, pelo usufrutuário ou pelo fideicomissário, por qualquer outro motivo enfim — é sempre do processo do art. 977.º que deve lançar-se mão» (1).

No mesmo sentido se manifestou o Director da *Revista dos Tribunais*, Adv. José Gualberto de Sá Carneiro, reproduzindo o que fica transmitido, e resumindo o seu pensamento por esta forma: «D'ora-avante não mais poderá intentar-se acção ordinária ou sumária pedindo a declaração de caducidade de arrendamento urbano» (2).

Certo é, porém, que no art. 977.º e § 1.º do Código de Processo Civil — pode afoitamente dizer-se — nada se introduziu que substancialmente o afaste do texto antigo (3). Para bem se compreender a amplidão e a empírica simplicidade com que apontam a solução do processo especial para todos os casos — não tendo havido alteração sensível de texto — tem de admitir-se que no ânimo dos construtores do novo Código, relativamente ao ponto em questão, esteve a idéia de submeter todos êsses casos ao domínio do processo especial de despejo — mas que tal idéia de modo nenhum se exteriorizou, pois se não introduziu no texto com que o intérprete tem de haver-se.

Com efeito, quanto ao objectivo em vista, emprega-se no

(1) *Código de Processo Civil Anotado*, pág. 658.

(2) *Rev. Trib.*, 57.º 290.

(3) A questão vem já de mais longe (Prof. Alberto dos Reis, no *Bol. Fac. Dir.*, 10.º 163) porque é tão velha como o Código de Processo Civil de 1876, em cujo artigo 500.º — «querendo o senhorio, antes de findar o prazo por que foi contratado o arrendamento, requerer o despejo por qualquer motivo que lhe dê esse direito, deduzirá o pedido», etc. — se introduziu a fórmula que tem dado lugar a tantas discussões, e que no novo Código não deixou de inserir-se também.

decreto 5.411 a expressão «fazer terminar o arrendamento antes de findo o respectivo prazo» e no Código estoura de «fazer cessar imediatamente o arrendamento»; e quanto ao seu âmbito de aplicação, no decreto — «por qualquer motivo que lhe dê êsse direito» — e no Código — «seja qual fôr o motivo». Não será difícil reconhecer que em ambos os aspectos há exacta equivalência de disposições, pois que a pesar de levemente diferenciadas na forma, se apresentam perfeitamente idênticas na essência. Entre fazer terminar o arrendamento antes de findo o prazo e fazer cessar imediatamente o arrendamento não há distinção possível, já que nas duas modalidades de despejo, *diferido* e *imediate*, naquele se pede a entrega do prédio para quando findar o contrato e neste imediatamente, e isto na vigência do decreto, como na do Código. E entre «por qualquer motivo que lhe dê êsse direito» e «seja qual fôr o motivo», não há também distinção que valha, pois que neste caso o motivo tem de ser legal, tendo por isso as duas expressões a mesma significação.

A invocação que aquêles ilustres jurisconsultos fazem da expressão *ou o seu successor* compreendida no corpo do art. 977.º, dela tirando argumento a favor do uso do processo especial, cujo empêgo tão amplamente preconizam, parece-me desprovida de valor.

Não se pode pôr em dúvida que, no estado actual da nossa legislação, não caducando os arrendamentos de prédios urbanos, em regra, por morte do arrendatário, em certos acsos se transmitem os direitos dêste aos seus sucessores. Se há neste caso que intentar uma acção de despejo, qualquer que seja o seu fundamento, a acção não pode deixar de dirigir-se contra os sucessores do arrendatário. E se fôsse caso de pedir a declaração judicial da nulidade ou da caducidade do contrato, seria ainda contra os mesmos sucessores que a acção teria de ser encaminhada.

Tratando-se de arrendamento de estabelecimento comercial ou industrial, o arrendatário pode transmitir os seus direitos a outra pessoa, trespassando; e, não podendo o tomador do trespasso deixar de considerar-se successor do arrendatário, relativamente aos direitos ligados a essa qualidade, a acção do arrendatário, relativamente aos direitos ligados a essa qualidade, a acção que se intente, emergindo do contrato de arrendamento ou atinente

a pôr-lhe t ermo, quer por caducidade quer por nulidade,   contra êsse tomador do trespasse ou outros tomadores que se lhe seguir em, sucessores todos do primitivo arrendatário, que as ac oes têm de ser dirigidas.

  Pode daqui concluir-se alguma coisa a favor ou contra o emprego do processo especial de despejo nos casos de caducidade?

Para mais, no art. 977.  se inovou disposi o equivalente a respeito do autor — «querendo o senhorio ou o *adquirente do prédio* obter o despejo», etc. — a qual, tão inútil como a relativa ao réu, serve ao menos para convencer de que esta não tem o alcance que se pretende agora atribuir-lhe.

Não deve esquecer-se que quando se afirma que uma ac o de despejo deve correr entre pessoas que tenham a posi o de senhorios e arrendatários relativamente ao mesmo contrato, se não quere com isso significar que nela tenham necess riamente de figurar as pessoas que intervieram no contrato em que a ac o se funda, bastando que sejam seus herdeiros ou representantes no caso de os originários contraentes se terem já baldado ao exercício de direitos e ao cumprimento de obriga oes, seja por falecimento, seja por qualquer acto válido de transmissão ou de renúncia.

A expressão em questão, além de não poder ter o alcance que se lhe atribui, pode mesmo considerar-se inútil, porque com ela ou sem ela sempre o sentido do artigo em que foi incrustada seria o mesmo.

7. De resto — e agora num ponto de vista puramente pragmático — talvez haja vantagem em dissociar, mesmo no aspecto do direito formal, os casos de anula o e de caducidade dos restantes para que o processo especial   de indiscutível regra. Se pode considerar-se uma aspira o legítima a de ver, tanto quanto possível, restituída a propriedade imóvel e a liberdade contratual em matéria locativa   dignidade de que foram despojadas em homenagem a uma crise de habita o que há muito cessou de fazer-se sentir, não será desejável uma unifica o, mesmo no estrito terreno processual, que faça err nea ou inadvertidamente aplicar disposi oes de direito processual, como a do art. 5.  da lei 1.662,   anula o e caducidade dos contratos, que nada têm que ver com

as conveniências ou desconveniências dos senhorios na cessação dos arrendamentos, estas nascendo da vontade do senhorio e aquelas resultando de disposições da lei.

Ora, na moderna orientação da teoria da interpretação para quási nada conta a vontade do legislador (outrora hegemónica, na doutrina tradicional) para tudo se concentrar na *mens legis*, hoje em maré alta de favor (1). Dado que na nova lei se não deu assento a qualquer disposição que introduzisse na ordem jurídica positiva diverso texto ou que insuflasse diverso espírito dos contidos na legislação prèvigente, antes se tendo reafirmado, por um lado, o preceito que (Código de Processo Civil, art. 569.º), dividindo o processo em *comum* e *especial*, êste de aplicação «aos casos expressamente designados na lei», e aquêle «a todos os casos a que não corresponda processo especial», desconheceu, por outro lado, a especiosa distinção, feita à margem da lei, entre acções de despejo de processo especial, e de processo comum, dadas estas circunstâncias, por grande que seja a autoridade dos referidos juriconsultos, e ainda que fizessem idêntica declaração de voto todos quantos cooperaram na elaboração e revisão do novo Código, à letra e ao espírito da lei, no imperativo dizer do art. 16.º do nosso Código Civil, ou à vontade contida na lei, na lição dos doutrinadores da interpretação, é que teria de pedir-se a decifração do enigma, e nunca seria lícito hauri-la de revelações sôbre a vontade do legislador, mesmo quando possível fôsse a captação dessa vontade (2).

Brotando considerável percentagem das dissensões jurídicas de razões meramente de ordem terminológica, como alguém já salientou, não seria insignificante o saldo a apurar de dispêndios

(1) «O intérprete deve apurar o conteúdo de vontade *que alcançou expressão em forma constitucional*, e não já as volições alhures manifestadas ou que não chegaram a sair do campo intencional. Pois que a lei não é o que o legislador quis ou quis exprimir, mas tão sòmente aquilo que êle exprimiu em forma de lei» (F. Ferrara, *Interpretação e aplicação das leis*, trad. do Prof. Manuel de Andrade, Coimbra, 1934, pág. 28). Cfr., no mesmo sentido, Roberto de Ruggiero. *Instituições de direito civil*, trad. do Adv. Ary dos Santos, Lisboa, 1935, vol. I, pág. 143.

(2) «... o intérprete deve buscar, *não aquilo que o legislador quis, mas aquilo que na lei aparece objectivamente querido*: a *mens legis* e não a *mens legislatoris*» (F. Ferrara, *ob. cit.*, pág. 30).

inúteis, de passadas em vão, de julgados contraditórios e — porque não dizê-lo? — de injustiças cometidas, à sombra da qualificação de *acções de despejo* outorgada a certas acções de processo ordinário (na nova terminologia de processo comum), destinadas a obter a entrega de prédios, só para que pudesse aplicar-se-lhes o preceito suspensivo e proibitivo do referido art. 5.º da lei 1.662, que no seu texto deu guarida exclusivamente às acções de despejo e execução das respectivas sentenças, a pesar de ser a acção de despejo das figuras processuais mais nitidamente recortadas, quer na vigência do Código de Processo Civil de 1876, quer na da legislação estravagante que se lhe seguiu, quer ainda na do Código actual, e de nunca ao conceito de *acção de despejo*, constituindo *espécie* bem definida no género acções de processo especial, ter deixado de corresponder a idéia de processo com características, estrutura e finalidade próprias e inconfundíveis.

Na repercussão que no campo do direito material tem de assinalar-se à imprópria qualificação daquelas acções como de *despejo*, culminando na sua submissão a um regime proibitivo excepcional, tem finalmente de entrever-se não só que algo terá obstado a que o novo Código se inserisse um texto claro e inequívoco, mas a verdadeira *ratio legis* (1), o fim prático da lei, que de certo modo explique essa falta e justifique a interpretação aqui sustentada.

José Pinto Loureiro

(1) Ferrara, ob. cit., pág. 38; Prof. Manuel de Andrade. *Ensaio sobre a interpretação da lei*, Coimbra, 1934, pág. 28.