

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Idéias sôbre a sua reforma

Pelo DR. JOSÉ PINTO LOUREIRO

SUMARIO: 1 — Legislação locativa de 1867 a 1910 e suas características. 2 — Dos decretos de 1910 à actualidade. 3 — Razões da multiplicidade de diplomas. 4 — Necessidades de nova regulamentação. 5 — Justificados clamores. 6 — Extensão daquela necessidade. 7 — Reforma desejável. 8 — Reforma condicionada pelas circunstâncias. 9 — Métodos possíveis a adoptar. 10 — Inconveniência de tratar a locação como um capítulo do Código Civil. 11 — Ocasional inconveniência de tratar globalmente o direito material e o processual. 12 — Método preferível. 13 — Inovações indispensáveis. 14 — Impossível unificação legislativa. 15 — Locação mobiliária ou aluguer. 16 — Locação de bens de produção. 17 — Locação de lugares de comércio e indústria. 18 — Inquilinato de habitação. 19 — Desnecessidade de novas medidas de protecção. 20 — Renovação de contratos. 21 — Relocação urbana. 22 — Relocação rústica.

1 — «É o arrendamento um dos mais importantes e frequentes contratos das nossas relações civis, aquêle em que essencialmente se apoia a exploração económica da maior parte da nossa propriedade rústica, e da quasi totalidade da propriedade urbana das grandes cidades de Portugal.» O facto era exacto então — quando se elaborou o relatório do decreto de 30 de Agosto de 1907 — como continua a sê-lo ainda hoje (1).

(1) O mesmo sucede noutros países, como na Espanha, onde em 1924 mais de 80 % do território era cultivado por arrendamento (Ricardo Fubini, *Il contratto di locazione di cose*, vol. I, n.º 149, nota a).

Promulgado o Código Civil em 1867, nele se deu ao contrato de locação uma forma até aí desconhecida — separando a locação das *coisas* da de *obras* e de *serviços*, tanto na nossa tradição — introduzindo assim uma inovação que, passados muitos anos, havia de ser abertamente consagrada pelos códigos modernos mais aperfeiçoados (alemão, suíço e italiano de 1942). Pouco tempo volvido (1876), publicou-se o Código de processo civil, em que teve assento (arts. 498.º a 507.º) uma acção especial de despejo dos prédios arrendados; mais adiante, pela lei de 21 de Maio de 1896, regulou-se o processo de despejo de prédios urbanos arrendados por pequenas rendas e a curtos prazos; e pelo decreto de 30 de Agosto de 1907, revogando as disposições do Código de processo civil, bem como a lei de 1896, de novo se regulou totalmente o processo de despejo de prédios rústicos e urbanos.

Em tôda esta legislação, porém, transparecem mais ou menos claramente propósitos de favor para os senhorios, facultando-lhes meios cada vez mais prontos e menos dispendiosos, não para promover e intensificar mais proveitosamente a utilização dos prédios, mas marcadamente para perseguir os arrendatários em atraso de pagamento de rendas, como se a construção urbana e a actividade agrícola não tivessem outra finalidade que não fôsse a de assegurar ao proprietário o pontual recebimento de rendas. E, não se ficando só por aí, complacientemente se toleraram abusivas práticas conducentes ao mesmo fim.

«... bastará recordar neste momento — lê-se no referido relatório — os pedidos freqüentes apresentados às autoridades administrativas e policiaes para que estas intervenham junto dos arrendatários menos condescendentes, a fim de os obrigarem a sair dos prédios arrendados, evitando o recurso aos tribunais competentes; e o expediente muito generalizado, embora ilegal também, de os senhorios mandarem destelhar as casas arrendadas para tornarem impossível aos arrendatários remissos conservar-se nelas».

E, todavia uma protecção equilibrada ao locatário impunha-se como uma medida justa e necessária. Nos primeiros anos do presente século não faltava já quem, revestido da maior autoridade, proclamasse a imperiosa necessidade de ir mais

além da protecção ao locatário, outorgando aos seus direitos uma base mais estável, e permitindo-lhe o desenvolvimento da sua actividade fora do acanhado quadro da legislação codificada (1).

2 — A partir do decreto de 12 de Novembro de 1910 — primeira lei do inquilinato — mercê de razões sobejamente conhecidas, opera-se uma viragem brusca na legislação locativa: ao passo que até então o legislador se mostrara preocupado em demasia com a defesa dos interesses do locador, daí em diante não teve já outro fito que não fôsse o da protecção do locatário.

A seguir àquele decreto de 12 de Novembro de 1910 se promulgaram outros diplomas no mesmo sentido (dec. de 18 de Novembro, 5 e 20 de Dezembro de 1910, 2 de Agosto de 1911, dec. 1.079, de 23 de Novembro de 1914, lei 438, de 15 de Setembro de 1917, lei 828, de 28 de Setembro de 1917, dec. 4.499, de 27 de Julho de 1918, dec. 4.952, de 2 de Novembro de 1918, e dec. 5.034, de 28 de Novembro de 1918), culminado no decreto n.º 5.411, de 17 de Abril de 1919 e na lei 1.662, de 2 de Setembro de 1924. E depois disso se adoptaram algumas medidas insufficientemente apaziguadoras do conflito entre senhorios e arrendatários.

No período que vem de ser considerado, da promulgação do Código Civil em 1867 até ao momento actual, podem distinguir-se três fases na vida do contrato de locação: a que vem até 1910 e se caracteriza como se disse, por uma acentuada protecção concedida ao senhorio; a que se estende de 1910 a 1924, nitidamente caracterizada por uma excessiva protecção ao arrendatário; e a que se estende de 1929 até ao presente, de ligeiras atenuações da legislação protectora do arrendatário.

— A inquietação que ressalta da multiplicidade de diplomas, alterando-se e revogando-se sucessivamente, se em grande parte se deve às mutações da vida social operadas pela guerra de 1914-1918, designadamente a partir de 1915, nasceu essencialmente do vivo descontentamento com que foi recebida a nova legis-

(1) R. Fubini, *ob. cit.*, pref. da 1ª edição.

lação locativa por parte da população abastada e conservadora, aquela porque atingida nos seus interesses materiais, e esta por conveniência de aproveitar um motivo de opposição política que se lhe prefigurou eficaz para os seus fins.

«Não houve defeito que se lhe não assacassem — lê-se num documento official de 1915 — não havia inconveniente que ella não cometesse; o direito de propriedade era violado, desrespeitado, espinhado; os senhorios eram espoliados; as suas exigências fiscaes eram vexatórias e incomportáveis; as suas disposições não seriam executadas em sua maior parte; os seus defeitos económicos seriam desastrosos; jamais se construiriam prédios, especialmente em Lisboa; a propriedade ficaria desvalorizada e não mais haveria quem empregasse dinheiro em prédios urbanos; a lei, sem exemplo em qualquer país do mundo, não poderia subsistir». (1)

No entanto, o caminho encetado, que o nosso legislador foi o primeiro a percorrer, não tardou a ser seguido pelos legisladores de outros países. E, sem embargo dos defeitos arguidos, a nova legislação não só se manteve nas suas bases fundamentais, como foi acrescida ainda de novas disposições que a título transitório se introduziram no decreto 5.411, originando a criação de um regime de excepção em favor dos arrendatários de prédios urbanos, tendo em vista assegurar a estabilidade de habitação e a continuidade do comércio e indústria, e que, com aperfeiçoamentos introduzidos pela lei 1.662, conseguiu vir em grande parte até à actualidade.

E — bem ao contrário do que se agoirou — nem as leis deixaram de executar-se, nem os seus efeitos foram desastrosos, nem houve desvalorização da propriedade, nem paralisou a construção urbana.

4 — As repercussões económicas da guerra de 1914-1918, cada vez mais distantes, foram-se todavia atenuando na sua incidência e intensidade, enquanto as medidas de circunstância — e algu-

(1) Prof. Barbosa de Magalhães, como presidente da Comissão de Legislação Civil e Commercial da Câmara dos Deputados, ao relatar a proposta Catanho de Menezes em 1 de Setembro de 1915 (na *Gaz. da Rel. de Lisboa*, 31.º, 274).

mas de grande dureza e violência — para cujo t ermo chegara mais de uma vez a fixar-se prazo certo — acabaram por ser prota das indefinidamente. E lanando mão de pequenos retoques, ora para remediar dificuldades mais salientes (decs. 15.289, de 30 de Maro de 1928, e 22.661, de 13 de Junho de 1933), ora para evitar peias embaraosas mas necessárias, ora ainda para a realizao de fins fiscais, a legislao locativa ficou largos anos   mercê de incursões vindas de todos os quadrantes, dividindo-se e subdividindo-se, fragmentando-se ao máximo a regulao dum contrato a que deve a todo o custo assegurar-se a unidade compatível com a sua complexidade.

Da desordem técnica dêsse desconexo amontoado legislativo, e da desconformidade das normas reguladoras com as condies econ micas e sociais que as ditaram, ninguém deixou de aperceber-se, de tal modo se impõe a t da a evidência; e não pequeno eco têm tido na literatura jurídica. A  se tem insistentemente acentuado que o mal da legislao locativa reside, mais que numa inverosímil pulverizao, no facto de o contrato de arrendamento se manter perpetuamente num p  de injusta singularidade, e que aos proprietários não faltam razões quando clamam ser já tempo de suprimir os preceitos que tornaram o contrato de durao ilimitada.

5 — Dêsse clamor se apercebeu o Govêrno, não só quando tomou as medidas constantes dos referidos decretos 15.289 e 22.661, e tôdas as atinentes a promover a construo de bairros econ micos, mas quando pelo decreto 20.982, de 7 de Maro de 1933, determinou que pela Direco Geral de Estatística se procedesse a um inquérito às condies gerais de vida, designadamente aos vencimentos, rendas de casa e encargos de família dos funcionários do Estado desempenhando funes nas cidades de Lisboa, Pôrto e Coimbra, com intuios não só de informar-se das condies de vida dos servidores do Estado, mas de colher elementos indispensáveis para aju zar da possibilidade de enfrentar o problema da habitao em casa própria e econ mica, na parte respeitante aos funcionários públicos; e quando, pela portaria 8.610, de 2 de Fevereiro de 1937, mandou organizar em Lisboa um inquérito habitacional para perfeita elucidao dos

dados a atender na capital, e quanto possível no resto do país, a respeito da melhoria de alojamento e condições de vida das famílias portuguesas; e quando pelo decreto-lei 35.561, de 10 de Outubro de 1941, isentando de contribuição predial (art. 1.º) os prédios urbanos construídos, ampliados e melhorados, por períodos que vão de quatro a dez anos, a partir da data da publicação desse decreto-lei, conferiu (art. 7.º) aos compradores de terrenos destinados à construção de prédios urbanos o direito de pedirem a restituição da importância da sisa correspondente à diferença entre a taxa de 1 % e a taxa em vigor à data da transmissão, desde que a construção tenha sido dada como apta para habitar dentro de dois anos a contar da aquisição, e aos inquilinos (art. 8.º) mandou aplicar a taxa de 1 % de sisa nas aquisições quando realizadas dentro do período em que o prédio em que habitam goze de isenção da contribuição predial, e desde que nele residam há mais de um ano.

Desse clamor se fez eco também a Assembleia Nacional, onde foi objecto de um aviso prévio com generalização do debate, frisando-se, na discussão travada, notas de senhorios reduzidos «à mais ingrata e iníqua das misérias», da pretensão absurda de querer converter «em solução definitiva o que não tivera explicação nem defesa senão como expediente provisório», de locupletamento à custa dos senhorios, de «abusos intoleráveis», etc., terminando pela aprovação, em 4 de Fevereiro de 1937, de uma moção confiando em que o Governo examinaria o problema do inquilinato de habitação em todos os seus aspectos e lhe daria uma solução que tornasse impossíveis os abusos que à sombra da legislação vigente se estavam cometendo.

6 — O lado mais agudo do problema era sem dúvida o da locação para habitação, mas outros aspectos impunham que deles se curasse também.

Do mal estar latente se colhe uma idéia até no exame da estatística da distribuição dos tribunais, onde as acções de despejo se fazem notar por elevadas cifras, cuja explicação, se em certa medida pode encontrar-se na frequência e importância prática do contrato de arrendamento, em mais larga parte resultará

da numerosa e incongruente legislação em vigor, e sobretudo da sua inadequação às condições do tempo que corre (1).

Mas, além das razões referidas, outras impõem a reforma do contrato de locação: de ordem técnica umas, para se restabelecer a ordem no caos em que caiu a legislação locativa, esparsa por variadíssimos diplomas, sancionando regimes contratuais variados, e para dar satisfação às exigências de adaptação resultantes da publicação do novo Código de Processo Civil; de ordem económica outras, nascidas das transformações operadas na actividade agrícola determinando a elaboração de diplomas de índole corporativa, restringindo fortemente o direito de propriedade, e concretamente o modo de fruição das terras; e de ordem social outras ainda, pela necessidade de cortar com desinteligências entre locadores e locatários, reajustando interesses em conflito pela instituição de um congruente e ponderado regime contratual que apazigúe querelas e promova a paz e estabilidade do lar, e a segurança e frutificação da vida de negócios.

7— Seria sem dúvida desejável, ao empreender a reforma da locação, que pudesse restabelecer-se com tóda a amplitude a liberdade contratual, reintegrando êste contrato no quadro a que por imperiosas razões foi subtraído. Mas o problema em equação está longe de se limitar a aspectos exclusivamente jurídicos porque os tem também vincadamente económicos e sociais, havendo que ter em conta os inconvenientes que uma tal medida poderia ocasionar, acarretando consigo incertezas e instabilidades que seriam outros tantos agentes de perturbação a jun-

(1) Se a linguagem dos números é exacta, dos dados estatísticos oficiais publicados, referentes ao ano de 1941 — últimos vindos a lume — se colhe seguramente: em primeiro lugar, que a acção de despejo é a espécie processual que mais avultadamente aflui aos tribunais (3.343 acções concluídas e outras 3.134 que não chegaram a julgamento), representando mais de um tço da soma de causas distribuídas; em segundo lugar, que dessas acções apenas quinze subiram em apelação, ou porque as partes se conformaram com as decisões ou mais provavelmente, porque o diminuto valor das causas não justificaria as despesas e incómodos do recurso. E, se a atenção recair nas estatísticas de 1940, ainda aí se encontrarão as acções versando direito locativo em número de 3.660, representando mais de um tço da distribuição total.

tar aos já existentes em consequência da guerra de 1939-1945 que avassalou o mundo. Equivale a dizer que, relativamente aos contratos anteriores à reforma, não poderia deixar de estabelecer-se um período transitório de larga duração, mantendo algumas limitações legisladas em virtude de circunstâncias excepcionais, cuja normalização se não alcançou ainda completamente, de modo especial às tocantes ao despedimento dos arrendatários e à elevação das rendas.

Podendo e devendo realizar-se algum progresso sensível no intento de suprimir ou pelo menos atenuar as injustiças até agora cometidas à sombra da lei, — porque sem isso não haveria verdadeira reforma — é de todo o modo certo que, em mais de um trinténio de concessões quási só para um dos lados, se criaram e arreigaram interêsses, que nem podem ser desconhecidos nem poderiam radicalmente eliminar-se sem intenso abalo na vida do lar e dos negócios, por ter sido na locação comercial e industrial e de habitação que o favor ao locatário mais profundamente se acentuou.

Com efeito, não obstante o melhor desejo de nesta perturbada época evitar tudo quanto possa constituir motivo de inquietação, não se legislaria nem proveitosa nem eficazmente sôbre o contrato de locação, sem dedicar o necessário esforço à supressão ou minoração de muitas situações injustas e ao levantamento de obstáculos à criação de outras, dado que tanta injustiça haverá em permitir que um locador cobre um preço locativo exorbitante, como em tolerar que um locatário retribua a utilidade que recebe com uma renda irrisória e mesquinha.

8 — Terá assim de procurar-se uma fórmula de liberdade atenuada para os contratos de futuro, e que portanto se celebrassem fora já do domínio das circunstâncias que impuseram mais onerosas limitações, sem deixar de assegurar por meio de disposições transitórias a continuidade dos já efectuados, adiando-lhes apenas, como não pode deixar de ser, factores de correcção que permitam suprimir ou reduzir algumas injustiças mais salientes.

Quando a renda recebida se encontre tão desactualizada que possa pensar-se em locupletamento do arrendatário à custa do

senhorio, grave injúria se faria a êste, denegando-lhe os meios de procurar, senão um ressarcimento impossível de conceder, ao menos um têrmo pronto ou uma atenuação sensível para os seus prejuízos. E assim — relativamente aos arrendamentos urbanos anteriores — se o arrendatário depois de notificado para começar a pagar nova renda no princípio de novo ano contractual não anuisse ao pedido, devia facultar-se ao senhorio o poder submeter a desavença a um tribunal arbitral necessário (Código de Processo Civil, arts. 1.577.º a 1580.º) que decidisse *ex aequo et bono*, sem delongas e sem grandes formalidades; e no concernente aos novos arrendamentos para habitação, se o senhorio não pudesse despedir o arrendatário com o fundamento de lhe não convir a continuação do arrendamento, bem poderia pedir a revisão da renda, nos têrmos referidos, se não conseguisse por meios suasórios o pagamento de uma renda razoável.

Mas, para que o senhorio não possa incorrer em abuso submetendo o arrendatário a injustas ou repetidas pressões arbitrais, poderiam estabelecer-se limites mais ou menos rigorosos ao exercício do seu direito, dispondo: 1.º — que aquela faculdade nunca pudesse ser usada para pequenas diferenças inferiores a 20% da renda efectivamente recebida, sob pena de condenação do requerente como litigante de má fé, mesmo na hipótese de vencer; 2.º — que não pudesse voltar a tentar novo aumento antes de transcorridos dez anos sôbre o trânsito em julgado da sentença proferida na revisão anterior.

Visando a reforma a transformar em definitivo o que até agora não perdeu ainda a feição temporária, outorgando-se assim ao arrendatário uma segurança até agora não reconhecida por lei alguma, sem a contrapartida daquele factor de correcção attribuído ao senhorio, uma tal medida de privação da coisa locada por tempo ilimitado, quási assumiria proporções de expropriação por utilidade particular, e expropriação odiosa porque se não veria nela a indemnização que se encontra na base de tôdas as expropriações, ainda as de utilidade pública, ou tomaria a figura de um emprazamento forçado e sem laudêmio, desconhecido das nossas leis antigas e modernas.

E, uma vez concedidos tais direitos ao senhorio, injusto seria não facultar ao arrendatário o direito de por sua vez pedir a

revisão da renda, nos mesmos termos e com os mesmos efeitos reconhecidos em relação ao senhorio nos contratos celebrados anteriormente a esta reforma.

A nova reforma deveria assim visar, não os interesses rivais de uma ou de outra das partes em presença (porque todos devem merecer ao legislador igual consideração, e todos devem subordinar-se aos do Estado), mas às superiores conveniências da produção, que compete ao Estado tutelar para que a propriedade, quer em regime de exploração directa, pelo próprio dono, quer em regime de locação, possa cabalmente cumprir a função que lhe está assinalada, e para se promover e alcançar a estabilidade social.

9 — Mas, antes mesmo de enunciar os tópicos de uma justa reforma e da sumária exposição das razões que a justificam, importa formular algumas considerações quanto ao método a adoptar.

Ora, entre as possíveis formas de tratar legislativamente o instituto da locação, podem apontar-se três como as mais apropriadas.

A primeira consistiria em regular o contrato de locação, dentro dos moldes do capítulo X, livro II, do Código Civil, embora em artigos necessariamente mais numerosos que os que ali lhe foram consagrados, e incorporando futuramente êstes artigos nesse código, em obediência ao preceituado no artigo 6.º da carta de lei de 1 de Julho de 1867.

Na segunda, tanto nos seus aspectos civil como comercial, e tanto nas modalidades substantivas como processual, a locação seria codificada num diploma único, mantendo a total desintegração do Código Civil já há muito operada, e fazendo análoga desintegração relativamente ao Código de Processo Civil.

A terceira, finalmente, daria ao contrato de locação uma amplitude em relação com a que realmente tem no comércio da vida, tratando-o globalmente no seu duplo aspecto civil e comercial, mas apenas — como na primeira forma apontada — no restrito ponto de vista do direito material.

10 — A adopção da primeira das formas indicadas teria como inevitável consequência o fraccionamento da matéria com pre-

juízo da nitidez com que deve ser tratada e conhecida, não só de magistrados e de advogados, mas de todos os interessados num contrato — «complexo por excelência» — que, pela sua frequência e importância na vida social hodierna, não pode deixar de requerer especiais atenções.

A não se fecharem os olhos à realidade circundante, não é possível sustentar hoje que a locação seja um contrato exclusivamente civil, embora seja exacto que continue ainda a sê-lo predominantemente. E sendo assim, a locação civil teria o seu assento próprio no Código Civil, enquanto para a locação comercial teria de abrir-se novo título no livro II do Código Comercial, para nele dar cabimento ao *contrato de locação mercantil*.

Além dos óbvios inconvenientes de tal bipartição, acresceriam ainda os de o citado capítulo X do Código Civil representar hoje moldura bem modesta para nela enquadrar a regulamentação suficiente de um contrato que nos últimos decénios, além de assumir aspectos sociais que não podem desconhecer-se, interessa profundamente à produção, obsessiva e louvável preocupação da administração pública do nosso tempo.

As três dúzias de artigos que no Código Civil se lhe consagram dificilmente poderiam hoje comprimir-se abaixo da centena.

Parece-me, portanto, que esta forma deveria pôr-se de parte.

II — A segunda das formas referidas consistiria, como se disse, em tratar a locação unitariamente, desentranhando-a dos códigos civil e de processo civil, para formar com êsse conjunto de disposições um *Código da locação*, com autonomia e individualidade próprias, como as têm já hoje os códigos do registo civil, do registo predial, e da estrada, e como as virá possivelmente a ter o prometido Código das expropriações.

Foi êsse o sistema adoptado no Código Civil, em que se tratou com certo desenvolvimento (arts. 1.595.º a 1.631.º) o direito substantivo, e se destinou o art. 1.632.º para mandar aplicar o processo sumário às acções de despejo; como foi também o seguido no decreto n.º 5.411, de 17 de Abril de 1919, em que o processo aparece regulado nos capítulos II e III (arts. 67.º a 99.º)

depois de regulado o direito material nas modalidades civil e comercial.

Esse seria, a meu ver, o melhor caminho a seguir, se não surgissem, a opôr-lhe obstáculos, razões de ordem prática, substanciadas no facto de há ainda poucos anos ter sido dada execução ao Código de Processo Civil, que ao despejo consagrou todo um capítulo, estendendo-se do artigo 970.º ao artigo 998.º e decorrido tão curto prazo se pôr já de parte uma regulamentação trabalhosamente construída.

Pondo mesmo de lado considerações de ordem pessoal, não deixaria de apresentar um deplorável efeito essa amputação de vinte e nove artigos de um código de recente promulgação.

É sabido que sorte semelhante coube à secção compreendida nos arts. 498.º a 507.º do Código de Processo Civil de 1876, substituída pela lei de 21 de Maio de 1896, relativamente ao despejo de prédios urbanos de pequenas rendas e pequenos prazos, e totalmente revogada pelo decreto de 30 de Agôsto de 1907, que regulou de novo e por inteiro o despejo de prédios rústicos e urbanos.

Mas, de 1876 a 1896 e 1907 iam diferenças respectivamente de vinte e de trinta e um anos, enquanto de 1939 à actualidade haveria apenas um curto lapso de poucos anos.

Entendo, pelo exposto, que também êste plano se não deveria adoptar, embora por êle pudesse alcançar-se uma realização menos defeituosa.

12 — Por exclusão de partes, ficaria para realizar-se uma reforma tocando apenas ao direito material, na dupla modalidade civil e comercial, com abstenção de tudo que respeite ao direito processual.

Mas aqui se levanta a dificuldade resultante de nos artigos 970.º a 998.º do Código de Processo Civil se terem incluído muitas disposições de direito civil.

No art. 970.º, por exemplo, fixam-se os variáveis prazos de antecedência para a denúncia do contrato, para impedir que êste se renove; no mesmo artigo se inscreve o direito do senhorio a exigir do arrendatário a colocação de escritos, e a consequente obrigação de mostrar a casa das 13 às 16 horas a quem pretender

arrendá-la; e ainda no mesmo artigo se descrevem os termos em que o arrendatário pode com eficácia ser avisado extrajudicialmente; no art. 984.º estabelecem-se medidas no gôsto das indicadas, mas agora applicáveis ao caso de o despedimento ser de iniciativa do arrendatário e não do senhorio; nos arts. 993.º e 994.º regulam-se os casos de consignação em depósito das rendas, os prazos em que deve fazer-se, o local e a forma dêsse depósito; e no art. 998.º o levantamento do depósito por parte do senhorio, quando declare que não impugnou nem quere impugnar, etc.

Supondo que a reforma devesse seguir o plano preconizado, resalta a dificuldade de determinar se estas disposições deveriam deixar-se em paz nos lugares onde actualmente se encontram, ou deveriam reproduzir-se com ou suas alterações no novo diploma regulador da locação.

A sua trasladação opôr-se-ia a razão de prestígio já acima invocada: porque ou se reproduzia o que ali se encontra e resultaria uma duplicação inconveniente; ou se introduziriam as alterações aconselhadas pela experiência e emergentes da indispensável concordância com outras disposições do novo diploma, e já então se criaria a necessidade de fazer revogações.

Julgaria por isso preferível deixar em paz o que de direito substantivo se encontrasse no Código de Processo Civil, respeitando a integridade material dêste, embora alguns retoques pudessem e devessem fazer-se no alcance das suas disposições, como os de considerar caducos *ipso jure* os contratos de bens de menores, além do momento em que os donos atinjam a maioridade, ou nos outorgados por usufrutuários desde o momento em que o usufruto se extinguiu (salvo em virtude de renúncia ou de abandono do usufrutuário) etc. Com isso se obstaría a que se pretendesse amarrá-los à lei 1.662 (ou disposição transitória que viesse a substituí-la), na parte em que suspendeu as acções de despejo e respectivas execuções em curso, e proibiu que se intentassem e prosseguissem as que de novo fôsem intentadas. E a tanto se chegaria pela via substantiva da caducidade *ipso jure*, porque neste caso, verificado o facto que pôs termo à administração do tutor e do usufrutuário, nos dois exemplos citados, deixaria desde êsse momento (ou desde o fim do ano contratual em curso, como me

parece que deveria ser, ao menos nos casos de data indeterminada, como o de usufruto vitalício) de haver contrato, de haver senhorio e arrendatário e portanto de haver proibição ou suspensão de acções, porque estas medidas transcederiam os limites da acção de processo especial de despejo, e a entrega do prédio nos casos de caducidade deveria ser exigida em acção de processo comum.

13 — E como a reforma não poderia consistir sòmente na eliminação e atenuação dos males presentes, mas deveria preocupar-se com a preparação e estimulação de melhoramentos futuros, não poderia o ensejo deixar de aproveitar-se para certas inovações indispensáveis, à frente das quais viriam :

1.º — a regulamentação do aluguer, trazendo legislativamente até ao nível de importâncias que os progressos dêste século lhe imprimiram, a locação dos móveis, até aqui pouco menos que esquecida ; 2.º — a remodelação e ampliação da locação dos prédios rústicos, integrando-os, com o arrendamento dos estabelecimentos comerciais e industriais na categoria de *bens de produção* ; 3.º — a definição da responsabilidade civil dos locatários quando não restituam a coisa locada no fim do contrato e ainda nos casos de prejuízos resultantes de incêndio, introduzindo-se na nossa legislação o que há muito se encontra consagrado pela legislação e pela jurisprudência de outros países.

Nessa conformidade, na parte inovadora, a nova reforma deveria tender abertamente para os seguintes rumos : 1.º — valorização do contrato de aluguer, dando-lhe um lugar tanto quanto possível igual ao de arrendamento, abrangendo numa mesma secção a parte geral dos dois contratos ; 2.º — regulamentação mais de harmonia com as necessidades da vida económica moderna da locação dos chamados bens de produção, móveis ou imóveis, nas modalidades comercial, industrial e agrícola ; 3.º — concessão de poderes ao juiz para sanar sumariamente pequenos dissídios prejudiciais à produção e ao justo equilíbrio de interesses que deve predominar em todos os contratos.

14 — Desejável seria que num só diploma pudessem englobar-se tôdas as disposições concernentes à locação. Mas, contrato complexo como é, sempre resistirá a tôda a tentativa de unificação legislativa. Porque muitas vezes é reduzido a escritura pública.

porque nalguns casos é sujeito a registo predial e pagamento de sisa, e quasi sempre ao pagamento de sêlo, porque dá lugar à criação de direitos de preferênciã cujo exercíciõ demanda formas processuais adequadas, tôdas estas particularidades e outras mais, com lugar certo em institutos distintos, não poderiam ser abrangidas na regulamentação do contrato locativo sem inconvenientes desintegrações, ou sem duplicações talvez mais inconvenientes ainda.

Todo o esforço teria contudo de empenhar-se para que na nova reforma passassem a ter assento, não só tôda a legislação especificamente locativa, mas quantos subsídios podem colher-se na doutrina e na jurisprudência para preencher lacunas ou corrigir êrros de interpretação, relegando aos tribunais o conhecimento e decisão de todos os pleitos emergentes de contratos de locação, com prejuízo de quaisquer outras jurisdições, salvas as excepções expressas na lei.

Se é forçoso criar um regime especial de locação dos bens do Estado e de outras instituições, não só para que possam dá-la por finda quando necessário, mas para se obter a pronta entrega da coisa locada sem as delongas de uma acção mesmo sumária, tudo é possível conseguir-se sem desviar o conhecimento dêstes casos do seu meio próprio, que são os tribunais, e sem deixar de atender em justa medida os interêsses do locatário.

15 — De harmonia com o velho brocardo *res mobilis res vilis*, na regulamentação da locação das coisas móveis apenas se dispenderam, no nosso Código Civil, os arts. 1.633.º a 1.635.º. Já entre os defeitos assacados ao Código Civil francês se aponta há muito o da falta de protecção da riqueza mobiliária, deficiência em verdade comum a todos os códigos elaborados durante o século XIX, porque essa espécie de bens estava ainda então no seu início, sem possibilidade de prever-se que extraordinário desenvolvimento viria a assumir num futuro próximo (1).

Sem mesmo falar na locação de navios, há muito com terminologia própria e com assento no Código Commercial, não é

(1) Planiol, *Traité élémentaire de droit civil*, 6.ª ed., vol. I, pág. 95.

possível desconhecer-se a importância que nos últimos decênios têm assumido: a) o desenvolvimento extraordinário da *propriedade mobiliária*, representada em máquinas agrícolas e em meios de transporte; b) a predileção manifestada, não só em praias e termas, mas nas grandes cidades, mercê da excessiva mobilidade da população, pelos arrendamentos de casas guarnecidas de móveis; c) a vulgarização dos contratos de aluguer de contadores (de água, gaz e electricidade), de pianos, de máquinas de costura, de cofres, de livros, de vasilhame, de vagões, de automóveis, de bicicletas, de cavalos, de toiros, etc.

E não pode já hoje dizer-se que não haja tão fortes razões para a regulamentação expressa desta espécie de bens — que em certos aspectos se afastam tanto dos imóveis — que se não torne palpável a necessidade de pôr de parte o velho sistema de lhes aplicar as disposições respeitantes aos imóveis naquilo em que forem congruentes com a índole dos móveis.

Veja-se, por exemplo, o que se passa quanto à relocação tácita, que nos imóveis é regra, na falta de despedimento com antecedência. Porque a renovação do contrato interessa não só à conservação da coisa, ou se trate de prédios rústicos ou urbanos, mas ao interesse da produção (naquele caso, e até neste quando a casa tenha aplicação a comércio ou indústria), há toda a vantagem em que o contrato se renove; mas quanto aos móveis não há razão para aplicar a mesma regra, porque estes se não conservam pela locação, pois que antes pelo contrário se deterioram com uso, e não há que ter em atenção qualquer continuidade produtiva.

O mesmo se pode dizer, por exemplo, no ponto de vista das garantias da locação de imóveis e de móveis: o privilégio mobiliário especial que cobre os créditos por dívidas de rendas de prédios rústicos (Código Civil, art. 880.º, n.º 2.º) e de prédios urbanos como, relativamente a estes, pelas danificações causadas pelo arrendatário (mesmo Cód., art.º 882.º, n.º 4.º e 26.º e §único), de aplicação na locação de imóveis, é de todo inaplicável nas de móveis.

16 — Relativamente aos bens de produção, de modo geral, tôdas as disposições legais deveriam favorecer a criação de ri-

queza, quer abstendo-se de a impedir ou retardar, quer estabelecendo normas que a impulsionassem e desenvolvessem. E no desempenho dessa missão — exemplificando agora com o ramo agrícola em que a nossa legislação é mais escassa — cumpriria ao legislador inovar preceitos que fizessem nascer e expandir iniciativas: 1.º — pelo arrendamento de prédios com utensílios e gados fornecidos pelos senhorios, com as seguranças necessárias para os interesses de ambas as partes; 2.º — pela submissão da renda à eventualidade dos casos fortuitos, com regulamentação suficientemente clara para impedir abusos e expoliações; — 3.º — pela iniciativa assegurada ao locatário para melhorar a produção, e pela realização de benfeitorias, com ou contra a vontade do dono do prédio, chamando o juiz a suprir injustificáveis faltas de consentimento, no que se iria de acôrdo com o Estatuto Nacional de Trabalho, quando dispõe (art. 4.º) que o Estatuto reconhece na iniciativa privada o mais fecundo instrumento do progresso e da economia da Nação, e (art. 115.º) que os indivíduos e organismos corporativos por êles constituídos são obrigados a exercer a sua actividade com espírito de paz social e subordinando-se ao princípio de que a função da justiça pertence exclusivamente ao Estado; 4.º — pela permissão de arrendamentos de longuíssimo prazo em casos especiais; e 6.º — por certas cautelas estabelecidas para obstar à interrupção da produção, pela cessação de um arrendamento e início de outro.

Da formação de uma categoria à parte com os *bens de produção* (agrícola, comercial ou industrial) surgem conseqüências não só quanto à iniciativa lo locatário em matéria de benfeitorização do prédio — necessariamente muito mais ampla do que na locação de imóveis de uso ou habitação — por o contrato aparecer dominado pela preocupação de bem produzir, sendo portanto o superior interêsse da produção um importantíssimo elemento de interpretação a ponderar nos desentendimentos entre locador e locatário; mas quanto às reparações da coisa locada, porquanto, ao passo que nos bens de produção o locador só é obrigado a efectuar à sua custa as extraordinárias, nos outros bens terá de suportar também as ordinárias, só devendo ficar isento das chamadas de pequena conservação (caiação de paredes interiores, concêrtos de soalhos, etc.).

17 — Os arrendamentos chamados de *estabelecimentos comerciais e industriais*, ou de locais de comércio ou indústria como mais pròpriamente se deveria dizer, continuariam a gozar, além dos benefícios inerentes à qualificação que para efeitos locativos lhe é atribuída de prédios urbanos, mais os seguintes : a) o arrendatário teria direito a uma indemnização, sempre que o despejo fôsse decretado judicialmente, por não convir ao senhorio a continuação do arrendamento, ou quando o despejo, não ordenado judicialmente, se tivesse efectuado por motivo de acto malicioso ou fraudulento do senhorio; b) a indemnização seria devida mesmo quando o despejo fôsse ordenado em consequência da necessidade de fazer no prédio obras indispensáveis e urgentes para a sua conservação, e que não pudessem executar-se sem que o prédio fôsse desocupado; c) quando todo o prédio ou uma parte dele fôsem objecto de expropriação, sem prejuízo, neste segundo caso, de exigência de abatimento na renda do valor proporcional à privação que padecesse, o arrendatário teria direito a ser indemnizado pela entidade expropriante; d) quando o arrendamento houvesse durado um ano ou mais, o arrendatário, embora avisado com antecedência legal, não seria obrigado a efectuar o despejo, por não convir a continuação do contrato ao senhorio, senão um ano depois de findo o arrendamento; quando o arrendamento houvesse durado por cinco anos ou mais, o prazo para o despejo, além do têrmo do arrendamento, seria de dois anos; e quando houvesse durado por dez anos ou mais, o prazo para despejo além do têrmo seria de três anos.

18 — ¿Deveria estabelecer-se qualquer meio de obstar ao despedimento dos arrendatários por motivo de insuficiência de rendas, mesmo relativamente aos futuros arrendamentos para habitação? É evidente que das três modalidades de arrendamento referidas, é esta a menos fortemente protegida, uma vez fundida a couraça excepcional que até agora a tem abroquelado. E não é porque se torne impossível ou mesmo difícil de conseguí-lo.

Por qualquer destas formas se podia reforçar o inquilinato de habitação : 1.º — alargando os prazos da antecipação para o despedimento, fixando-o no mínimo de seis meses, por exemplo, para os contratos pelo tempo de mais de um ano, exactamente

como se inovou para os arrendamentos de prédios rústicos por tempo indeterminado; 2.º — estabelecendo um prazo além do termo do contrato para a efectuação do despejo, como sucede há muito e ainda agora se mantém para os arrendamentos comerciais e industriais, prazo êsse que chega a ser de três anos quando o contrato tenha durado dez anos ou mais; 3.º — finalmente, nos casos em que o despedimento fôsse originado por desentendimento sôbre o quantitativo da renda, permitindo o recurso a um tribunal arbitral necessário que decidisse *ex aequo et bono*.

Convém acentuar que qualquer destas medidas representaria uma nova protecção a conceder ao inquilino em desconformidade, portanto, com as correntes de opinião já referidas, que se mostram cansadas de tanta protecção. Além disso, há razões especiais a opor a cada uma delas.

19 — Quanto às indicadas em primeiro e segundo lugares, compreende-se e justifica-se a sua aplicação nos arrendamentos de *bens de produção*, cuja protecção domina a actual faze do contrato de locação, e caracterizaria a justa reforma a empreender, pois que contribuem não só para assegurar a estabilidade mas para promover o progresso das actividades industrial e agrícola e intensificar as trocas comerciais. Ao pretender applicá-las ao inquilinato de habitação, injusto seria não estabelecer a identidade de prazos de antecipação quando o despedimento partisse de iniciativa do inquilino, pois que sempre se tem mantido na nossa legislação essa identidade. Ora se o alargamento de prazos podia em certos casos convir ao inquilino para impedir uma saída mais rápida do que êle desejaria, já noutros casos se lhe tornaria penoso ter de agüentar-se no prédio por muito mais tempo do que aos seus interêsses conviesse.

No que respeita à medida indicada em terceiro lugar, implicava desde logo a supressão da liberdade de despedir sem declarar o motivo, e em seguida a necessidade de verificar a exactidão do fundamento alegado, pois que, a não ser assim, nunca senhorio algum despediria o seu arrendatário pelo motivo confessado da falta de entendimento sôbre o quantitativo da renda, embora fôsse essa a verdadeira razão. E já pode avaliar-

-se a imensidade de questiúnculas que surgiriam dum terreno tão fértil de desentendimentos, se fôsse a estabelecer-se uma lista de casos em que o despedimento pudesse fazer-se a arbítrio do senhorio, porque todo o esforço dêste tenderia sempre a encabeçar as desavenças de dinheiro em qualquer dêsses casos, para alcançar o seu objectivo de libertar o prédio dum arrendatário com quem se desaviera.

De resto, nos casos em que se concedeu a liberdade de despedimento e que continuam em vigor por fôrça do disposto no decreto 15.289, de 30 de Março de 1928 (prédios que vagarem, casas de campo, termas e praias, casos de dupla residência, etc.), e justamente por discordância do inquilino com a nova renda fixada pelo senhorio, a êste se reconheceu o amplo direito de despedir no fim do prazo contratual, sem que nos largos anos já decorridos se tenha assinalado qualquer inconveniente a tal amplitude.

Afigura-se-me, pois, preferível, salvo melhor juízo, deixar os futuros arrendamentos para habitação, no ponto de vista do despedimento do arrendatário pelo senhorio, sem qualquer resguardo especial que não seja o constante das disposições já atrás apontadas.

20 — Em matéria de renovação de contratos, consagrar-se-iam os seguintes princípios: *a)* a locação por tempo determinado pelas partes cessaria com o expirar do prazo, sem que fôsse necessário o despedimento, salvo nos casos em que a lei dispusesse o contrário; *b)* a locação sem determinação de tempo não cessaria se uma das partes não comunicasse à outra o despedimento fixado por disposição legal e na falta desta o estipulado pelas partes ou constante dos usos locais; *c)* a locação considerar-se-ia renovada se, decorrido o prazo máximo desta, o locatário permanecesse e fôsse deixado na detenção da coisa locada ou se, tratando-se de locação por tempo indeterminado, não se comunicasse o despedimento na forma referida; *d)* a nova locação entender-se-ia regulada pelas mesmas condições da precedente, mas a sua duração seria a das locações por tempo determinado; e *e)* se lhe fôsse notificado o despedimento, o locatário não poderia opor a relocação tácita, salvo provando

a vontade do locador de renovar o contrato, anteriormente manifestada por escrito.

Mas a estas regras assim formuladas se estabeleceriam excepções em favor dos arrendamentos de prédios urbanos, de prédios rústicos, e de modo especial de locais para o exercício de comércio ou indústria, ou seja dos arrendamentos comerciais e industriais.

21 — Quanto aos arrendamentos de *prédios urbanos* — e na economia da reforma se considerariam tais, além dos já reconhecidos pelas disposições até agora vigentes, os prédios ou partes de prédios rústicos aplicados a estabelecimentos comerciais ou industriais e suas pertenças — estabelecer-se-ia o seguinte : a) o senhorio que não quisesse a continuação do arrendamento além do fim do prazo estipulado ou daquele por que a lei o considerasse feito, deveria avisar o arrendatário com uma antecedência não inferior a noventa dias nos arrendamentos por tempo superior a um ano, a sessenta nos de mais de seis meses a um ano, a trinta nos de mais de três a seis meses e a dez nos de tempo até três meses ; mas, sendo a casa habitada pelo arrendatário ou pela família que com êle vivesse habitualmente, o senhorio não poderia despedir o arrendatário e apenas pedir a revisão da renda, quando o ocupante do prédio se recusasse a pagar o que fôsse razoável ; b) o aviso poderia ser feito por meio de citação para a acção de despejo ou por meio de notificação judicial avulsa ; c) com o aviso prévio para a cessação do arrendamento poderia o senhorio reclamar do arrendatário a colocação de escritos, se na terra se usassem, importando essa colocação a obrigação para o arrendatário de mostrar a casa, das treze às dezasseis horas, a quem pretendesse arrendá-la ; d) o senhorio poderia também avisar o arrendatário extrajudicialmente, mas êste aviso só produziria efeito se o arrendatário pusesse escritos, ou se o senhorio obtivesse do arrendatário declaração por escrito de que se considerava despedido, ou equivalente.

Aqui se consignariam, conseqüentemente, os preceitos já anteriormente constantes do decreto 5.411, artigos 70.º e §§ e 79.º, § 2.º, compreendidos actualmente com leves alterações no artigo 970.º do Código de Processo Civil. Julgo todavia preferível a

doutrina daquele decreto quando estabelece a antecedência de noventa dias para os contratos de prazo superior a um ano, do que a do Código, aplicando os mesmos sessenta dias para os *arrendamentos por um ano ou por tempo superior*.

A nenhuma das outras restrições se submeteria a cessação dos arrendamentos de futuro, porque nem se encontram na nossa tradição legislativa, nem as vejo na legislação de outros países, nem se me afiguram úteis.

22 — Quanto aos arrendamentos de *prédios rústicos* além de uma disposição geral comum a todos os bens de produção, segundo a qual, se as partes não tivessem estabelecido a duração do contrato, qualquer delas poderia rescindi-lo mediante aviso prévio com prazo razoável, a designar pelo juiz no despacho em que se ordenasse a notificação, atender-se-ia à sua situação nos termos seguintes: a) à terminação do contrato aplicar-se-ia o disposto relativamente aos prédios urbanos, salvo no que respeita à aposição de escritos, inaplicável a prédios rústicos; b) nos contratos por tempo indeterminado o despedimento do arrendatário deveria ser feito com uma antecedência não inferior a seis meses; c) em caso de expropriação do prédio arrendado, o arrendatário teria direito a obter do senhorio a parte da indemnização que a este é atribuída a título de resarcimento pelos frutos não arrecadados ou pela falta de colheita.

José Pinto Loureiro