

SUMARIO : — O MEIO PRÓPRIO PARA OBTER O DESPEJO, PELA CADUCIDADE DO ARRENDAMENTO, É A ACÇÃO DE DESPEJO.

OS ARRENDAMENTOS FEITOS PELO CABEÇA DE CASAL NÃO CADUCAM PELO TERMO DO CABEÇALATO.

O RECEBIMENTO DE RENDAS PELO NOVO PROPRIETÁRIO, NOS ARRENDAMENTOS FEITOS PELO CABEÇA DE CASAL, TEM COMO CONSEQUÊNCIA O RECONHECIMENTO DA VALIDADE DESSES ARRENDAMENTOS.

Acórdão da Relação de Lisboa, de 14 de Dezembro de 1946.

Em conferência acórdão na Relação de Lisboa :

Trata-se de uma acção de despejo e pedido de indemnização por ocupação ilegal de prédios que pertenceram à herança do Visconde de Salreu e que hoje pertencem à autora, D. Olga da Costa Silva Salreu, sendo ré a firma desta praça, Dinis M. de Almeida, Limitada.

O fundamento da acção é a caducidade dos arrendamentos que foram feitos pelo cabeça de casal daquela herança e que, assim, na tese da Autora, terminaram com a partilha da mesma herança.

A ré contestou, defendendo a doutrina, seguida por alguns, de que esta partilha não produziu a caducidade dos arrendamentos feitos pelo cabeça de casal, tanto mais que, após essa partilha, a Autora *reconheceu* a validade e não caducidade dos arrendamentos, visto que, por procurador bastante e legal, recebeu rendas dos prédios arrendados, além de que o procurador do cabeça de casal que ortogou, em nome desta, nos arrendamentos, era procurador também de todos os demais herdeiros, incluindo a Autora.

Esta respondeu, defendendo largamente os seus pontos de vista e, havendo uma tentativa infrutífera de conciliação, foi proferido o despacho saneador, em que o senhor Juiz, do sexto Tribunal desta comarca de Lisboa, julgando-se habi-

litado a resolver toda a questão, sentenciou julgando a acção improcedente, pois seguiu a corrente de que os arrendamentos feitos pelo cabeça de casal não caducam com a partilha da herança.

Desta sentença apelou a Autora, legítima e tempestivamente, cumprindo conhecer do recurso.

E conhecendo :

A apelada levanta duas questões que são prejudiciais e pelas quais temos de começar.

1.º

Que este processo de despejo é meio impróprio para pedir que se decrete a caducidade dos arrendamentos, devendo antes ter-se instaurado uma acção ordinária.

2.º

Mas quando própria a acção de despejo, esta teria de julgar-se suspensa por não figurar entre os casos referidos nas excepções do artigo quinto da Lei número mil seiscentos e sessenta e dois.

Mas a apelada não tem razão.

Em face da disposição expressa do parágrafo primeiro do artigo novecentos e setenta e sete do Código do Processo Civil, é a acção de despejo competente para o caso de que se trata.

Antes do actual Código do Processo Civil, não.

Mas este Código alterou, expressa e claramente, a legislação anterior.

E por efeito da doutrina nova do Código, não há que considerar a aplicação do artigo quinto da lei número mil seiscentos e sessenta e dois.

É óbvio que neste artigo da referida Lei não se podia mencionar como excepção hipótese que só muito mais tarde nos aparece em consequência da inovação do actual Código do Processo Civil.

Vejamos agora a questão fundamental deste processo.

É sabido que, enquanto a ela, há na doutrina e na jurisprudência duas correntes.

Uns entendem que a caducidade, no caso dos autos, se operou.

Outros entendem o contrário.

O douto Magistrado que subscreve a sentença apelada enfileira entre os últimos e neste número estamos nós também.

É que, não havendo disposição legal a fulminar de caducos os arrendamentos em questão, tal caducidade apenas se pode fundamentar na aplicação por analogia de que a lei estabelece excepcionalmente enquanto aos administradores de bens dotais, e dos usufrutuários ou fidei-comissários, a que se refere o artigo nono do Decreto número cinco mil quatrocentos e onze.

Ora, nos termos terminantes do artigo onze do Código Civil, a lei que faz excepção às regras gerais «não pode ser aplicada a nenhuns casos que não estejam especificados na mesma lei».

O rigor dos princípios manda, pois, na hipótese dos autos não se empregue a «analogia».

Bem sabemos, como se diz na sentença, que são em maior número os defensores da doutrina contrária, mas, nem por isso, podemos abdicar do nosso modo de ver.

De certo, essa doutrina adversa contrarie a estabilidade indispensável em todos os contractos, mormente nos de inquilinato, favorecidos por leis de grande protecção.

Finalmente, notaremos que, após a partilha da herança, quando os prédios arrendados eram já somente da recorrente, reconheceu esta a validade dos arrendamentos recebendo as respectivas rendas.

Pelo exposto, acorda-se em confirmar a sentença apelada, com custas pela apelante.

Notifique.

Lisboa, 14 de Dezembro de 1946.

Bordalo e Sá

Lencastre da Veiga (Vencido em parte): Votei o Acórdão só pelo segundo fundamento, o do reconhecimento do arrendamento pela Autora, findo que foi o cabeçalato (Documentos de folhas trinta e dois e trinta e três); no mais entendi que a situação do cabeça de casal, que arrenda bens de herança, é idêntico à dos administradores de bens dotais, usufructuários ou fidei-comissários, a que se referem o artigo nono do decreto número cinco mil quatrocentos e onze de dezassete de Abril de mil novecentos e dezanove e artigo mil seiscentos e um do Código Civil; ainda últimamente, o Supremo Tribunal de Justiça se pronunciou por forma igual quanto aos arrendamentos feitos pelos administradores da falência, entendendo que cessam com o termo da administração — (Acórdão de vinte e seis de Março de mil novecentos e quarenta e seis — B. O. sexto, páginas trinta e quatro).

Beça de Aragão.

ANOTAÇÃO

O Acórdão transcrito versa 3 problemas interessantes e importantes em matéria de inquilinato.

Quanto ao PRIMEIRO PROBLEMA o Acórdão, seguindo a esteira da jurisprudência que pode considerar-se uniforme, decidiu que, em face do Código de Processo Civil vigente, o meio pró-

prio para obter o despejo com fundamento em caducidade do arrendamento é o processo especial de despejo.

Em virtude da divergência que existia na jurisprudência, por força do disposto no art. 5.º da lei 1.662, o Assento de 29-6-929 havia fixado o processo ordinário como meio próprio para o dono do prédio obter a sua entrega, por morte do senhorio usufructuário.

Com a publicação do actual Código de Processo Civil, que no art. 977.º § 1.º estabelece o processo especial de despejo como meio próprio para fazer cessar o arrendamento, seja qual fôr o motivo, aquele Assento deixou de ter validade e parece não haver dúvida de que o processo especial de despejo é o meio próprio a empregar, sempre que se pretenda obter a entrega de prédio arrendado.

Quanto ao SEGUNDO PROBLEMA o Acórdão, com um voto de vencido, decidiu ao arrepio da jurisprudência e doutrina correntes.

O problema da caducidade do arrendamento feito pelo cabeça de casal, com o termo do cabeçalato, está por demasiado debatido, discutido e resolvido pela doutrina.

A não ser a voz discordante, aliás judiciosa, do Dr. Palma Carlos, na Gazeta da Relação de Lisboa, vol. 52, pág. 353, todos os demais tratadistas opinam pela caducidade.

Nas lições prelicionadas ao curso do 5.º ano de 1944-45 pelo Prof. Dr. Galvão Teles e há pouco publicadas sob o título «Arrendamentos», este reforça, a págs. 127 e 248, a sua já conhecida opinião sobre a caducidade.

A jurisprudência, por sua vez, tem seguido uniformemente a orientação de considerar caducos os arrendamentos feitos por administradores de bens alheios.

Ainda recentemente, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26-3-46 na Revista Legislação e Jurisprudência, vol. 79, pág. 148, decidiu, por analogia com o art. 9.º do decreto n.º 5.411, que o administrador da massa falida, como administrador de bens alheios, não pode dar de arrendamento por tempo que excede a sua adminis-

tração. E o Prof. Dr. A. Reis, em anotação ao Acórdão, dá-lhe todo o seu apoio, concluindo por afirmar que o arrendamento feito pelo cabeça de casal, como administrador dos bens da herança, e o feito pelo administrador da massa falida não-de considerar-se caducos finda que seja a administração da herança ou da massa respectiva.

Não parece, pois, que o Acórdão anotado, pobre em argumentos, e apenas com 2 votos concordes, consiga fazer vingar e triunfar o seu ponto de vista — não caducidade — destruindo a doutrina e jurisprudência firmadas.

O TERCEIRO PROBLEMA versado no Acórdão, posto que tratado em 8 escassas linhas, é de momento, pela divergência na jurisprudência, da maior actualidade e importância.

Para o resolver, necessário se torna apreciar, o que o Acórdão não fez, os efeitos jurídicos da caducidade.

Na verdade, um acto jurídico, embora válido, pode ser ineficaz, e esta ineficácia tanto pode ser originária como superveniente, quer dizer, conforme o acto, embora completamente constituído não produz logo os seus efeitos ou não chega mesmo a produzi-los, ou, embora produzidos os seus efeitos, estes são destruídos por um facto ulterior.

A ineficácia superveniente, ou seja a que interessa para a resolução do problema, pode resultar da revogação, da rescisão ou da caducidade.

Se o sujeito ou sujeitos do acto jurídico anterior destroem *livremente* a sua eficácia, estamos em face da revogação (unilateral ou bilateral); — se um dos sujeitos do acto jurídico anterior, ou o tribunal a pedido daquele, destrua a sua eficácia com fundamento na lesão de um interesse do autor, estamos em

face da rescisão; — se, independentemente da vontade dos sujeitos do acto jurídico, surge um facto que provoca, por si, a ineficácia daquele acto, estamos em face da caducidade.

Assim, enquanto para a revogação e rescisão é indispensável a existência de um acto e a manifestação da vontade dirigida especificamente a destruir os seus efeitos jurídicos, para a caducidade não se supõe a existência de um acto de destruição dos efeitos jurídicos, mas de um facto que, por si, extingue a eficácia do acto anterior.

A rescisão e a caducidade são assim fenómenos jurídicos completamente diferentes, como diferentes são os seus efeitos.

Para aquela, o tribunal, quando chamado a pronunciar-se, averigua da existência do acto de destruição e, pela sua verificação, faz cessar os efeitos jurídicos dum acto, proferindo uma sentença constitutiva; para esta, o tribunal, pela verificação do facto que produz a caducidade, não faz cessar os efeitos jurídicos do acto, mas declara que cessou, que findou a relação jurídica, que morreu, proferindo uma sentença de simples apreciação ou declaração, ou quando muito de condenação.

A caducidade é, pois, uma consequência necessária da lei, verifica-se automaticamente, e a decisão judicial não decreta por si a caducidade, mas limita-se a reconhecer uma imposição da lei e a declará-la.

A caducidade opera, portanto, *ipso jure*.

São inúmeras as decisões dos tribunais neste sentido, bastando salientar o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26-3-946 na Revista Legislação e Jurisprudência, vol. 79, pág. 148, seguindo na esteira dos Acórdãos de 23-6-920, 24-11-933, 18-5-938 e 3-2-939.

É certo que os Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 15-12-944 e 30-1-945 se pronunciaram no sentido de que a caducidade não opera *ipso jure*, mas esses Acórdãos, além de não referirem praticamente as razões por que assim decidiram, subtraíram à caducidade o seu efeito mais próprio, mais típico e mais característico.

De facto, não se compreende uma caducidade que não tenha por efeito fazer extinguir, por si, o acto jurídico sobre que incide.

Sendo uma forma de extinção de direitos, a caducidade torna-os peremptos pela verificação do facto de que dependem. Chegado o termo peremptório, os efeitos do acto jurídico extinguiram-se imediatamente, automaticamente, sem necessidade de declaração judicial.

Determinados assim os efeitos jurídicos da caducidade, que significado pode ter o recebimento posterior de rendas pelo novo proprietário?

O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 30-1-945, na Rev. Just., vol. 30, pág. 281, decidiu que, recebida renda e passados recibos pelos herdeiros da dotada, tem de considerar-se revalidada ou reconhecida a prorrogação do arrendamento, valendo os recibos como *renúncia* a fazer declarar a caducidade quando a ela haja direito.

Esta decisão, além de contrariar os princípios expostos sobre os efeitos da caducidade, baseia-se num conceito errado sobre a renúncia.

O art. 815.º do Código Civil permite, é certo, a qualquer renunciar ao seu direito, mas se o contracto caducou *ipso jure*, o direito já não existe e assim impossível é renunciar ao que não tem existência jurídica.

De resto, a renúncia tem de ser

expressa, isto é, tem de provar-se por documento escrito e assinado pelo renunciante.

Renúncia implícita, como o Acórdão admite, é conceito que a lei não estabelece.

Se, pela caducidade, o arrendamento se extinguiu, deixou desde esse momento de haver as figuras jurídicas de senhorio e inquilino (Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 18-5-928 na Revista Legislação e Jurisprudência, vol. 61, pág. 215 e Assento de 23-7-929), e não é o facto do recebimento de rendas que pode renovar, que pode ressuscitar o arrendamento que morreu (cit. Acórdão de 18-5-928), pois o facto do proprietário, que não é representante do falecido, ter posteriormente recebido rendas e passado recibos ao inquilino, não importa renovação do contracto nem impede a procedência da acção de despejo (Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 3-2-939 na Col. Of., vol. 38, pág. 29).

E o recente e já citado Acórdão do Supremo Tribunal Justiça de 26-3-946 decidiu igualmente que o arrendamento feito pelo administrador caducou por ter terminado a administração da falência, e não é, portanto, possível ter eficácia a prorrogação para além do prazo em que deixou de ter validade.

Extinto o contrato pela caducidade, o arrendatário ficou sem título que o habilite a continuar na posse do prédio (Acórdão de 9-7-935 na Revista Legis-

lação e Jurisprudência, vol. 68, pág. 22) e assim, o recebimento de rendas pelo novo proprietário não pode ter outro significado que não seja uma indemnização voluntária paga pelo ex-locatário pela continuação do uso de prédio alheio, sem direito (Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 8-10-920 na Gaz. Rel., vol. 35, pág. 25, da Relação de Lisboa de 21-11-936 na Rev. Just., vol. 21, pág. 346 e Rel. Porto de 3-6-934 na Rev. Trib., vol. 40, página 106).

Este problema, resolvido no Acórdão anotado no sentido de que importa o reconhecimento da validade do arrendamento, que se tornou ineficaz pela verificação dum facto posterior, vai, portanto, de encontro aos principais expostos que regulam a caducidade e às decisões predominantes da jurisprudência.

E mesmo para aqueles que entendem a caducidade não operar *ipso jure* e ser indispensável a declaração judicial dela, o problema não pode ser resolvido pela solução do Acórdão, pois, enquanto a caducidade não fôr declarada, o recebimento de rendas nada mais significa que o exercício dum direito ainda não declarado extinto.

Em face dos princípios parece ser doutrina mais defensável a do recente e citado Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26-3-946.

Albano Ribeiro Coelho