

## DA CESSAÇÃO DO ARRENDAMENTO E DA PARCERIA AGRÍCOLA

*Relatório apresentado à Comissão Revisora sobre o Livro III, Título III,  
Capítulo II, art.ºs 777.º a 805.º (1)*

Pelo DR. JOSÉ GUALBERTO DE SÁ CARNEIRO

**I.** A designação desta secção autoriza reparos, que o ilustre Autor do Projecto não pode deixar de haver previsto.

Nas secções primeira e segunda estabelecem-se, na verdade, os meios de que senhorio e arrendatário podem lançar mão para pôem termo aos aludidos contratos.

Já na secção terceira há, além do despejo, que supõe o contrato rescindido, a reocupação, que é o inverso do despejo, e a colocação de escritos por mandado judicial, embora esta seja consequência da acção de despejo.

E, na secção quarta, trata-se do depósito das rendas. Se este pode conduzir ao despejo, a verdade é que também é de admitir a consignação de rendas em depósito subsistindo o arrendamento, o que acontece quando a acção improceda.

Nestas circunstâncias, o capítulo poderia ter designação mais ampla — v. g. *Do arrendamento e da parceria agrícola*.

Vejo que estas palavras são algo vagas e podem até fazer supor que vai tratar-se dos aludidos contratos sob o aspecto substantivo.

Mas logo após viria a secção I, Da cessação do arrendamento e da parceria agrícola, promovida pelo senhorio; e a segunda referir-se-ia à cessação, da iniciativa do arrendatário, mantendo-se as designações restantes.

---

(1) Os artigos do Projecto analisados neste Relatório, correspondem aos art.ºs 970.º e segs. do Código (N. da R.).

2. O art.º 777.º reproduz em parte o art.º 498.º do Código de processo e o art.º 70.º do decreto n.º 5.411.

Há, porém, inovações.

a) A primeira refere-se ao prazo da propositura da acção.

O Projecto estabelece três prazos — 60, 30 e 20 dias, em vez dos quatro prazos do art.º 70.º, § 4.º, do decreto de 1919.

Está certo, mas eu fixaria o prazo mais curto em 15 dias, para maior simetria no decréscimo.

Conviria prever a propositura da acção, por força de preceito especial, sem a antecedência do art.º 777.º.

Sabe-se que actualmente, por força do assento de 19 de Fevereiro de 1932, há acções de despejo por não convir ao senhorio a continuação do arrendamento, que são intentadas sem qualquer antecedência (1).

b) Importantíssima é a permissão de o senhorio utilizar a notificação judicial avulsa.

Até agora, o senhorio de prédio rústico (pois, quanto aos urbanos, só excepcionalmente se faculta a acção do art.º 70.º), para ter a certeza de não ser enganado por falsas promessas do arrendatário ou parceiro, tinha de fazer as despesas avultadas da acção de despejo, enquanto o arrendatário tinha ao seu alcance os meios fáceis do art.º 79.º do decreto n.º 5.411.

O Projecto estabelece preceitos similares para situações idênticas.

Não é, contudo, muito sedutor o regime proposto.

Quando o senhorio use a notificação, o oficial de justiça pergunta ao arrendatário se aceita ou não o despedimento, consignando na certidão a resposta obtida.

Quando o notificado nada responder ou der resposta evasiva, considera-se aceite o despedimento se, dentro de cinco dias, não fizer saber ao senhorio, por carta registada, que não despejará o prédio na data da notificação.

---

(1) Vide *Revista dos Tribunais*, ano 50.º, pág. 55, ano 53.º, pág. 59, e ano 55.º, pág. 108.

O arrendatário entrega a carta (não no acto da notificação, mas depois, segundo supponho), com a franquia devida, ao official que o notificou; o official lê-a e expede-a, entregando depois ao arrendatário o documento do registo. E até se fixa emolumento por esse serviço quase-postal.

Salvo todo o respeito, o art.º 782.º é muito complicado.

Na certidão, deve consignar-se a resposta do notificado, qualquer que ela seja.

Compreendo que, ante resposta que faça supor opposição ao despejo, o senhorio tenha conveniência em intentar a acção, para evitar discussões a propósito do despejo, nos termos do art.º 799.º.

Mas considero complicado para o arrendatário e para o official aquele andar atrás deste para que o mesmo leia a carta e a registe e o official correr em busca do arrendatário, para lhe dar o minúsculo talão do registo.

A querer prevenir-se o caso de resposta dúbida, deve ella considerar-se de adesão ao despejo, quando, no prazo que a lei fixe, o arrendatário não notifique o senhorio de que não sairá e dos motivos por que se recusa a deixar o prédio.

c) Faculta-se ao senhorio exigir a colocação de escritos em prédios urbanos, como já se dispunha no § 3.º do art.º 70.º.

A colocação de escritos pode não ser querida pelo senhorio, que nem sempre deseja arrendar de novo o prédio.

O arrendatário fica obrigado a mostrar a casa, das 13 às 16 horas, a quem pretender tomá-la de arrendamento.

d) O art.º 777.º § 2.º, do Projecto parece alterar o art.º 29.º, § 1.º, do decreto n.º 5.411.

O corpo desse artigo dispõe que se presume renovado o arrendamento se o arrendatário se não tiver despedido ou o senhorio o não despedir no tempo e pela forma designada na lei.

E o § 1.º acrescenta que não será preciso o emprego do processo judicial e a renovação não terá lugar quando naquele primeiro caso o senhorio e no segundo o arrendatário concordarem no despedimento ou quando, nos arrendamentos de prédios urbanos e na época do costume, o arrendatário puser escritos.

Ante este confuso parágrafo, entende-se que, concordando senhorio e arrendatário no despedimento e não fazendo o arrendatário entrega do prédio, o senhorio pode intentar acção de despejo imediato (1).

O Projecto, quando não seja caso de escritos, exige que o arrendatário faça declaração escrita de que se considera despedido ou declaração equivalente.

Sempre escrita? Assim parece.

É louvável o intuito de reduzir a prova testemunhal ao mínimo.

Todavia, não pode esquecer-se que os arrendamentos de prédios rústicos são muitas vezes verbais.

Não faria sentido que a concordância na saída fosse mais solene do que o próprio contrato.

É verdade que se trata de substituir um meio judicial, o que, de certo modo, justifica a exigência do escrito.

Mas, como a lei dá garantias ao arrendatário, eu suprimiria a exigência da declaração escrita.

Assim como, nos termos do art.º 799.º, podem depor testemunhas sobre a colocação de escritos, que aliás o senhorio pode fazer verificar, também devem poder depor sobre a concordância do arrendatário em sair no fim do prazo do contrato.

e) O art.º 778.º obriga o senhorio a apresentar com a petição da acção ou da notificação título, se o houver.

E acrescenta — «o juiz não ordenará a citação ou a notificação quando a lei exigir título e o senhorio não o juntar *nem alegar que a falta é imputável ao arrendatário*.

Suprimiria as palavras sublinhadas, porque elas contêm matéria substantiva e podem originar confusões.

A validade dos arrendamentos verbais de prédios urbanos é hoje regulada, duma forma geral, pelo decreto n.º 22.661, de 13 de Junho de 1933.

Há, porém, pelo menos, o decreto n.º 27.235, de 23 de Novembro de 1936, que refundiu os anteriores diplomas sobre arrendamentos para estabelecimentos comerciais ou industriais.

---

(1) *Rev. de Leg. e de Jurisp.*, ano 56.º, pág. 438.

Para estes, é obrigatória escritura pública, sucedendo o mesmo nos arrendamentos sujeitos a registo.

Entendo que ao senhorio de prédio verbalmente arrendado para comércio ou indústria ou sujeito a registo não é lícito requerer o despejo no fim do prazo ajustado, alegando que a falta de título é imputável ao arrendatário.

Todavia, a letra do art.º 773.º poderia levar a tal conclusão.

A supressão dos indicados termos não pode fazer falta, pois, salvo casos especiais (arrendamento comercial ou industrial ou sujeito a registo), a alegação e prova da imputabilidade da falta de título ao senhorio supre o documento.

f) O final do art.º 780.º tem de harmonizar-se com o votado quanto a recurso do despacho que resolva reclamações contra o questionário.

g) O prazo de cinco dias para a sentença é curto.

Há acções de despejo em que se levantam questões melindrosas. Não será por isso excessivo o prazo de cinco dias.

Os juizes diligentes, se puderem, não deixarão de proferir sentença que seja singela mesmo antes do prazo. Concedendo-se, porém, uma dilação razoável, evita-se que o juiz se veja ante o dilema de violar o prazo ou de proferir sentença precipitadamente, sendo o segundo mal muito e muito mais grave que o primeiro.

**3.** Segue-se a acção de despejo imediato.

a) Ela é proposta contra o arrendatário ou seu sucessor.

Este final deve supor o caso de morte do arrendatário, não lhe sucedendo os herdeiros no arrendamento.

Se sucedessem, passavam eles a ser arrendatários.

b) Prevêem os art.ºs 785.º e 786.º os efeitos da impugnação quanto à suspensão do despejo.

Se tal suspensão é regra, quer se trate de prédios rústicos, quer de prédios urbanos, porque não fundir os dois artigos num só, equivalente ao art.º 77.º do decreto n.º 5.411?

O certo é que, pelo Projecto, acaba a *suspensão das acções de despejo*.

O efeito das alíneas a) e e) é apenas a impugnação *suspender o despejo provisório*.

Afinal, a acção procederá ou improcederá, consoante os casos.

Contudo, o depósito da alínea b) tem efeitos mais extensos.

Nessa eventualidade, a acção *finda*.

Deve, pois, ser regulado esse depósito em artigo à parte.

E o n.º 2.º do art.º 786.º deve regular também para prédios rústicos.

Isso mais facilitará a fusão que proponho.

A impugnação deve ser rejeitada, quanto a todos os prédios, como dilatória, e as benfeitorias tanto podem existir em prédios rústicos como em prédios urbanos.

c) Tal como está redigido o art.º 785.º, parece aplicar-se a toda a espécie de prédios.

Mas o final do artigo só pode aplicar-se a prédios urbanos.

d) Pelo art.º 790.º tem efeito suspensivo a apelação interposta da sentença que decretar o despejo de prédios urbanos destinados a habitação e sujeitos a regime especial de protecção ao *inquilino*.

Substituiria o último termo por *arrendatário*.

Quando se mantenha esse favor para o arrendatário, entendo que deve condicionar-se à prestação de caução, como hoje acontece, por efeito do decreto n.º 10.774, de 19 de Maio de 1925.

4. Os meios de que o arrendatário dispõe para obter a cessação do arrendamento são idênticos aos actuais.

Aplicam-se no Projecto normas e estabelecem-se outras idênticas às da secção anterior.

Não repetirei por isso o que expus na alínea d) do número anterior.

Deve, porém, regular-se o caso de o senhorio, findo o prazo do contrato, se recusar a receber as chaves.

Para o arrendatário não se ver forçado a requerer o depósito do prédio — e seria possível? — parece que deve poder entregar as chaves à autoridade administrativa local, avisado o senhorio por carta registada.

Todavia, se fosse mantido o art.º 782.º do Projecto, o official de justiça poderia ter mais esse encargo.

**5.** Na secção 3.ª trata-se do despejo, da reocupação e da colocação de escritos por mandado judicial.

a) Para a distribuição das matérias corresponder ao enunciado, eu poria o artigo respeitante à colocação de escritos — o actual 797.º — no final da secção.

Desta sorte, a reocupação viria logo a seguir ao despejo.

b) O art.º 795.º estabelece uma inovação interessante.

Até aqui, o official de justiça ou agente de segurança pública, era o juiz da efectivação ou não efectivação do despejo.

Em face dos protestos levantados pelos ocupantes, ele decidia como queria, na ausência de qualquer regra.

Se efectivava o despejo, ao ocupante restava apenas o complicado meio de embargos de terceiro.

Se não cumpria o mandado, o juiz ia resolver o caso sem forma de processo.

Estabelecem-se agora os dois únicos casos em que o despejo não se efectua.

Fixa-se prazo curto para o ocupante demonstrar o seu direito.

E estabelece-se a forma de se decidir sumariamente o incidente.

Pode, todavia, haver necessidade de prova testemunhal, sobretudo no caso da alínea *b*), para demonstração do consentimento do senhorio na sublocação não notificada (que aliás não pode confundir-se com o simples *conhecimento*).

Penso que essa prova deve facultar-se.

O Projecto deixa sem defesa os arrendatários que não possuem título de arrendamento.

c) Sobre a suspensão por motivo de doença :

A indeterminação de prazo parece-me perigosa.

Tem havido casos de o arrendatário procurar tuberculosos e outros doentes para meter no prédio.

Entendo por isso que deve não só fixar-se prazo máximo da suspensão como também permitir-se ao senhorio a prova de que a

introdução do doente no prédio representa fraude do arrendatário para demorar o despejo.

d) O Projecto não tem defesa para o arrendatário no caso de ter sido verificada (e ainda bem que se expungiu o galicismo constatação) a colocação de escritos.

Mas podem eles ter sido colocados sem conhecimento nem consentimento do arrendatário.

O caso está actualmente previsto no art.º 6.º do decreto n.º 9.118.

Já se discutiu se os criados são familiares, decidindo os tribunais que o era a criada do arrendatário considerada sua amante (1).

Entendo que deve facultar-se ao arrendatário a prova de a colocação dos escritos ter sido feita abusivamente por pessoa residente na casa e conluída com o senhorio.

e) O art.º 800.º prevê a reocupação quando, decretado o despejo provisório, a acção venha a ser julgada improcedente.

Há, porém, outros casos.

Ocorre-nos o de ter sido executada a decisão que julgou a acção procedente e vir a ser revogada em recurso.

Na hipótese do art.º 789.º, é natural que o despejo não venha a ser efectivado.

Pode, todavia, acontecer que o seja, até na ausência do arrendatário ou que, a manter-se a alínea a) do art.º 795.º como está redigida, ele não possa opor-se eficazmente ao despejo.

Será, pois, melhor que o art.º 800.º tenha redacção genérica.

**6.** A secção referente ao depósito de rendas simplifica muito a consignação delas, assunto que, actualmente, é verdadeiro quebra-cabeças.

\*

a) Não se declara onde o depósito é feito.

Houve decerto o intuito de que continuasse a ser efectuado na Caixa Geral dos Depósitos.

---

(1) Acórdão da Relação do Porto, de 30 de Janeiro de 1937, na Rev. dos Trib., ano 55.º, pág. 90. O Supremo confirmou essa decisão.



b) Dá-se ao arrendatário a faculdade de fazer o depósito — «para se livrar imediatamente da obrigação e evitar o despejo provisório».

Será necessário este esclarecimento?

O arrendatário não se livra imediatamente da obrigação e apenas depois de validado o depósito.

c) Suprimem-se os embargos ao depósito, e com justo motivo, pois esse processo nada resolvia.

Anulado o depósito, o senhorio tem, actualmente, de intentar acção de despejo.

Mais vale que a proponha para se opor à validação do depósito.

d) Há, contudo, deficiências.

Uma delas é não se facultar defesa ao arrendatário quando o senhorio impugne o depósito na resposta ou ulteriormente.

Tem de preencher-se tal lacuna.

e) A acção de despejo a que se referem os art.<sup>os</sup> 802.º e 803.º, a pendente à data da notificação, é apenas a acção de despejo por falta de pagamento de renda ou qualquer outra?

O problema é discutível na lei actual.

Pode parecer que é qualquer acção de despejo e só assim explico que o senhorio seja notificado depois de impugnada a acção pelo senhorio.

Se se tratasse da renda em cuja falta de pagamento a acção se baseasse, o arrendatário teria o cuidado de provar o depósito quando impugnou, para evitar o despejo provisório.

f) Julgada a acção procedente e anulado o depósito, parece que o arrendatário pode ainda evitar o despejo, depositando o triplo das rendas — de todas, segundo parece, nos termos do art.º 785.º, *in fine*.