

A ACÇÃO DE DESPEJO IMEDIATO NOS CASOS DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Pelo Dr. MÁRIO PINTO DOS SANTOS MARTINS

NO intuito, aliás louvável e digno de apreço, de resolver e pôr termo às variadas correntes jurisprudenciais e de doutrina a que dava lugar a vasta e emaranhada legislação sobre arrendamento (especialmente no que respeita a arrendamento de prédios urbanos), eis que surge a lei n.º 2.030, de 22 de Junho de 1948.

Sem querer discutir e apreciar se ela deu integral realização às aspirações de todos os que, desde a primeira hora em que se falou em elaborar um novo diploma regulador da matéria, ansiosamente esperavam a sua publicação e com inquietação acompanhavam o processo evolutivo dos projectos e pareceres que surgiram — problema que está fora do âmbito destas ligeiras considerações, até porque, dificilmente, qualquer lei consegue agradar a gregos e troianos — procuraremos expor da maneira mais sucinta uma questão que nos sugeriu a leitura de uma das suas disposições.

É ela a de saber se a acção de despejo imediato, regulada no art. 977.º do Código de Processo Civil, é meio competente para pedir o despejo nos casos de resolução do arrendamento.

1 — SOLUÇÕES SEGUIDAS NO DOMÍNIO DA LEGISLAÇÃO ANTERIOR AO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Pelo que respeita ao período anterior à entrada em vigor do Código de Processo Civil de 1939, a jurisprudência dividiu-se em duas correntes, até ser proferido o Assento do Supremo Tribunal de Justiça, de 23 de Julho de 1929.

a) — *Primeira corrente*

Segundo uma, e no caso de o arrendamento ter caducado por morte do senhorio usufrutuário, o proprietário do prédio, querendo obter a sua entrega, devia intentar acção de despejo contra o arrendatário e isso porque o art. 71.º de decreto n.º 5.411, de 19 de Maio de 1919, dispunha: «O senhorio que, por qualquer motivo que lhe dê esse direito, queira fazer terminar o arrendamento antes de findo o respectivo prazo, requererá a citação do arrendatário para despejar o prédio imediatamente».

Neste sentido decidiu, entre outros, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 8 de Outubro de 1920, publicado na Collecção Oficial, ano 20, págs. 4.

b) — *Segunda corrente*

Em contrário desta, decidiu-se, por outro lado, que a acção de despejo do art. 71.º do decreto n.º 5.411 não é o meio próprio para fazer terminar o arrendamento por morte do usufrutuário, senhorio, como pode ver-se no Acórdão do mesmo Tribunal, de 18 de Maio de 1928.

c) — *Solução do Assento de 23 de Julho de 1929*

Tal diversidade de julgados, no domínio da mesma legislação e sobre o mesmo ponto de direito, originou o Assento do Supremo Tribunal de Justiça, de 23 de Julho de 1929, segundo o qual «a acção própria para o dono do prédio obter a entrega, pela morte do senhorio usufrutuário, é a do processo ordinário», in Collecção Oficial, ano 28, págs. 262.

Desde então, e enquanto não fosse publicada qualquer lei que estabelecesse outro regime, a situação era a resultante do determinado pelo referido Assento.

2 — SOLUÇÕES SEGUIDAS DEPOIS DA PUBLICAÇÃO DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Publicado o Código de Processo Civil de 1939, e em face do disposto no § 1.º do seu art. 977.º, as orientações dividiram-se.

a) — *Continuava em vigor a doutrina do Assento*

Segundo uns, e entre eles o ilustre advogado Dr. Pinto Loureiro, a questão continuou no pé em que anteriormente se encontrava, isto é, continuaria em vigor a doutrina do Assento de 23 de Julho de 1929 e isso porque, segundo ele, no § 1.º do art. 977.º do Código de Processo Civil nada se introduziu que substancialmente o afaste do texto antigo, pois que, «entre qualquer motivo que lhe dê esse direito» e «seja qual for o motivo» não há distinção que valha, porque neste caso o motivo tem que ser legal, tendo, por isso, as duas expressões a mesma significação.

Neste sentido se pronunciou, recentemente, o Tribunal da Relação de Lisboa, em Acórdão de 30 de Março de 1946, publicado no Boletim do Ministério da Justiça, n.º 3, pág. 234.

b) — *O Assento fora revogado pelo § 1.º do art. 977.º do Código de Processo Civil*

Segundo outros, e entre eles o Autor do projecto do Código de Processo Civil, o distinto Prof. Dr. José Alberto dos Reis, a disposição do § 1.º do art. 977.º do Código põe termo às dúvidas e hesitações da jurisprudência no domínio da lei anterior e, seja qual for o motivo por que queira fazer-se cessar o arrendamento antes da expiração do prazo convencional ou legal, é sempre do processo do art. 977.º que deve lançar-se mão.

O § 1.º do citado artigo teria, assim, regovado o Assento de 23 de Julho de 1929.

Neste sentido decidiram, além de outros, os Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 26-3-946, in Boletim Oficial, ano VI, pág. 74, e de 20-5-947, in Boletim do Ministério da Justiça, n.º 2, pág. 193 e da Relação de Lisboa, de 27-10-946, in Boletim Oficial, ano VII, pág. 145.

Do que atrás se refere, verifica-se que o Código de Processo Civil veio ressuscitar a questão que o Assento de 23 de Julho de 1929 havia resolvido.

3 — DEPOIS DA PUBLICAÇÃO DA LEI N.º 2.030, DE 22 DE JUNHO DE 1948

Era este o panorama, neste aspecto, não nos cabendo discutir, por o julgarmos inútil, as razões de uma e outra orientação, até ao aparecimento da lei n.º 2.030, que, no seu art. 43.º, § 1.º, estatui: «Para obter o despejo, fundado na resolução do arrendamento, são competentes os meios dos arts. 970.º e segs. do Código de Processo Civil, sem necessidade de aguardar o fim do prazo do contrato ou da renovação».

a) — *De que meios pode servir-se o senhorio para obter o despejo*

ç Da leitura deste número, e abstraindo do que se contém nos números seguintes, poderá afirmar-se que a questão a que nos vimos referindo está definitivamente resolvida, isto é, que a acção de despejo do art. 977.º do Código de Processo Civil é um dos meios próprios de que o senhorio pode servir-se para obter a entrega do prédio, com fundamento na resolução do arrendamento e que, tornando-se desnecessária a disposição do § 1.º daquele artigo, a nova lei nada mais fez do que sancionar a orientação dos que entendiam que o referido parágrafo abrangia, nos seus termos, o caso sobre que as discussões se levantaram?

O que pode afirmar-se é que a lei declarou aplicáveis ao caso as disposições dos arts. 970.º e segs. do Código de Processo Civil e que, portanto, o proprietário dispõe, para obter a entrega do prédio, com fundamento na resolução do contrato, dos seguintes meios:

— notificação avulsa (arts. 970.º, II, e 975.º do Código de Processo Civil);

— acção de despejo (arts. 971.º e segs. daquele diploma).

— aviso extra-judicial (art. 970.º, § 2.º, do mesmo Código);

¿ E quanto à acção de despejo do art. 977.º ?

É precisamente à cerca da aplicação do disposto neste artigo aos casos de resolução do arrendamento que as dúvidas se levantam.

I — NOTIFICAÇÃO AVULSA

Antes, porém, de entrarmos na exposição delas e de dizermos o que se nos afigura exacto, vamos examinar o mecanismo da notificação avulsa e da acção de despejo dos arts. 971.º e segs., no caso em análise.

Diz a lei que esses meios podem ser empregados pelo proprietário sem necessidade de aguardar o fim do prazo do contrato ou da renovação, e acrescenta: «Nos casos em que a resolução do contrato deva ocorrer em data certa, o aviso pode ser feito e a acção pode intentar-se antes dessa data, mas o despejo só se efectuará depois dela. Nos outros casos, o aviso não pode ser feito, nem a acção proposta antes da resolução do contrato».

Figuremos um exemplo: «O usufrutuário deu de arrendamento uma casa pelo período de um ano, renovável, e o usufruto termina quatro meses a contar daquele em que o proprietário quer usar do direito que lhe confere o art. 43.º da lei n.º 2.030. Suponha-se que estamos em Julho, que o usufruto termina em 30 de Novembro e o arrendamento em 31 de Dezembro.

Porque não é necessário aguardar o fim do prazo do arrendamento, que é em Dezembro, o proprietário pode logo requerer a notificação do arrendatário para dar o prédio como despejado após o termo do usufruto e, se a notificação for efectuada, por hipótese, em 31 de Julho, logo em 1 de Dezembro o arrendatário terá que despejar o prédio, pois que sobre o aviso passaram mais de noventa dias, sem o decurso dos quais o despejo não poderá efectuar-se, nos termos da última parte do art. 43.º, onde se dispõe que «o despejo só pode tornar-se efectivo passados noventa dias sobre o aviso».

De modo que, se o proprietário quiser fazer coincidir a data da efectivação do despejo com a data do termo do usufruto, deve agir por forma a que a notificação se efectue até ao último dia do mês de Agosto.

II — ACÇÃO DE DESPEJO DO ART. 971.º

Se em lugar da notificação o proprietário optar pela acção de despejo do art. 971.º, pode intentá-la em qualquer altura.

Se a acção terminar antes da data da resolução do arrendamento, a sentença só se executará depois dela, desde que tenham decorrido, a partir da citação para a acção, noventa dias; no caso de ainda não ter decorrido esse período de tempo, aguardar-se-á o seu decurso para se efectuar o despejo.

Se a resolução do arrendamento não ocorrer em data certa, o proprietário não pode intentar a acção nem fazer o aviso antes da resolução. Neste caso, verificada ela, o proprietário pode requerer a notificação do arrendatário para, noventa dias após a notificação, despejar o prédio, ou fazê-lo citar para a acção de despejo do art. 971.º e pedir que o réu conteste no prazo legal ou que, não o fazendo, a casa lhe seja entregue passados noventa dias após a citação. Se a acção terminar antes de decorrido o período de noventa dias, aguardar-se-á o seu decurso para se efectuar o despejo.

Em qualquer dos casos, quer o meio empregado seja a notificação ou o aviso extra-judicial, quer seja a acção de despejo, precisamente porque o art. 43.º da lei n.º 2.030 dispõe não ser necessário aguardar o fim do prazo do contrato ou da renovação e que o despejo só pode efectuar-se passados noventa dias sobre o aviso, não tem o proprietário que respeitar os prazos fixados no art. 970.º do Código de Processo Civil, que, para o efeito, se devem considerar sem o mínimo alcance.

III — ACÇÃO DE DESPEJO IMEDIATO ?

Posto isto, apreciemos agora a questão que foi causa das presentes considerações.

Nos meios a que se refere o art. 43.º da lei n.º 2.030, de 22 de Junho de 1948, está incluído o da acção de despejo do art. 977.º do Código de Processo Civil ?

A nova lei, com a redacção do art. 43.º, deu novo aspecto ao problema. Presentemente está posto de parte o processo comum, que não é meio próprio para obter a entrega do prédio arrendado nos casos de resolução do arrendamento. Definitivamente revogado está, por isso, o Assento de 23 de Julho de 1929.

São competentes os meios dos arts. 970.º e segs. do Código de Processo Civil, mas sem necessidade de aguardar o fim do prazo do contrato ou da renovação.

A — Quando a resolução ocorrer em data certa, a letra do art. 43.º, § 1.º, leva à conclusão de que ao caso não é aplicável a acção do art. 977.º do Código de Processo Civil

Para os que anteriormente entendiam ser aplicável ao caso o art. 977.º do Código de Processo Civil, desnecessário era, igualmente, aguardar o fim do prazo do contrato ou da renovação, por isso que na acção se pedia o despejo imediato. E como imediato que era, o despejo verificar-se-ia logo que a acção fosse julgada procedente, independentemente de ter terminado ou não o prazo do contrato.

Se isto é assim, e não há dúvida de que o é, parece que o dizer-se no art. 43.º «sem necessidade de aguardar o fim do prazo do contrato ou da renovação» exclui a aplicação do art. 977.º à hipótese em causa.

Na indicação dos meios próprios dos arts. 970.º e segs. do Código de Processo Civil, não está incluído o meio do seu art. 977.º, pois que, se estivesse, desnecessário seria afirmar o que se contém na última parte do n.º 1 do art. 43.º Para possibilitar o emprego deste meio não era preciso falar-se na desnecessidade de aguardar o fim do prazo do contrato ou da renovação, pelas razões atrás expostas. Se o despejo era imediato,

verificar-se-ia, como se disse, em qualquer altura e a acção podia ser igualmente proposta em qualquer altura.

Se o art. 43.º tivesse querido, na verdade, incluir o art. 977.º do Código de Processo Civil entre os meios de que o proprietário pode servir-se, teria dito, por estas ou outras palavras, o seguinte: «Para obter o despejo, fundado na resolução do arrendamento, são competentes os meios dos arts. 970.º e segs. do Código de Processo Civil, e nomeadamente o do art. 977.º, sem necessidade de aguardar, quanto àqueles, o fim do prazo do contrato ou da renovação».

Só quanto aos primeiros era necessária a ressalva do art. 43.º Quanto ao último, ela era inútil.

A redacção do art. 43.º, § 1.º, tal como está, é, só por si, suficiente para nos convencer de que «nos arts. 970.º e segs. do Código de Processo Civil» não está incluído o art. 977.º

B — A mesma conclusão leva a letra da alínea 2 do citado artigo

Vejamos agora se não haverá mais elementos na lei que conduzam à inaplicabilidade do art. 977.º

Diz a alínea 2: «Nos casos em que a resolução do contrato deva ocorrer em data certa, o aviso pode ser feito e a acção pode intentar-se antes dessa data, mas o despejo só se efectuará depois dela».

Se o proprietário pode intentar a acção antes da data da resolução do contrato, mas se o despejo só se efectua depois dela, não pode falar-se, evidentemente, em acção de despejo imediato, pois o despejo só terá lugar muito depois de a acção ser intentada.

Nestas condições, como há-de o proprietário usar da acção do art. 977.º, se ele nem pode formular o pedido de despejo imediato nem requerer a citação do arrendatário para, no prazo de cinco dias, contestar o pedido ou entregar o prédio?

A acção é de despejo imediato precisamente porque o arrendatário pode ser obrigado a entregar o prédio no prazo de cinco dias a contar da citação.

Ora hoje, se o despejo só pode efectuar-se após a data da resolução do contrato, evidentemente que não pode falar-se de des-

pejo imediato, nem mesmo no caso de o arrendatário ser citado para a acção com a antecedência de cinco dias da resolução do arrendamento, pois, mesmo neste caso, há-de o proprietário pedir que o arrendatário seja citado para despejar o prédio passados noventa dias sobre o aviso, nos precisos termos do art. 43.º, § 4.º

Nem se diga que no caso de o proprietário notificar o arrendatário para despejar o prédio e este o não despeje no fim daqueles noventa dias, pode ele usar da acção do art. 977.º Dada esta hipótese, pode o proprietário requerer, com fundamento na notificação, que seja passado mandado de despejo, nos termos do art. 976.º, mas agora sem necessidade de aguardar o fim do prazo do arrendamento, em virtude do disposto na parte final da alínea 1 do art. 43.º

Se em lugar de pedir a passagem de mandado de despejo, o proprietário preferir intentar acção contra o arrendatário, então terá de lançar mão da acção de despejo dos arts. 971.º a 974.º do Código de Processo Civil, tal como dispõe o art. 976.º

Neste caso, e embora o despejo se efectue logo que o processo finde, o que pode dar-se num curto lapso de tempo, admitido que o réu não conteste, o despejo continua a não ser imediato, precisamente porque a citação para a acção — consequentemente o aviso — se conta a partir da data da notificação para despejar o prédio, mas isso porque ele já tinha sido avisado com a antecedência de noventa dias. É que a última parte do art. 976.º diz que a citação para o despejo, uma vez que a notificação tenha sido feita com a antecipação indicada no art. 970.º, produzirá efeito ainda que venha a ser efectuada fora dos prazos aí estabelecidos.

Com a necessária adaptação, por isso que os prazos do art. 970.º estão, neste caso, substituídos pela antecedência de noventa dias, pelo menos, o despejo é possível, precisamente porque o arrendatário já fora notificado noventa dias antes.

C — Quando a resolução do contrato não ocorra em data certa também não é aplicável ao caso a acção de despejo do art. 977.º

Suponha-se agora que a resolução do contrato se não verifica em data certa. Neste caso, diz o art. 43.º, § 3.º, que o aviso não

pode ser feito nem a acção proposta antes da resolução do contrato.

¿ Poderá, nesta hipótese, ser aplicável a acção de despejo do art. 977.º, independentemente de se terem como certas as considerações respeitantes ao n.º 1 do citado artigo ?

¿ Isto é, mesmo que na última parte do n.º 1 do art. 43.º se não contivesse a ressalva que lá se contém, poderia, no caso em análise, falar-se em acção de despejo imediato ?

Somos de parecer que nem assim.

1 — *A acção a que se refere o art. 43.º, § 3.º, é a do art. 971.º do Código de Processo Civil*

Antes de mais, no regime do Código, o proprietário não pode, indiferentemente, servir-se da acção de despejo imediato ou da notificação ou do aviso extra-judicial. Só pode usar da acção.

Ora, segundo a lei, art. 43.º, § 3.º, «nos outros casos, o aviso não pode ser feito, nem a acção proposta antes da resolução do contrato».

Permite-se ao proprietário utilizar a notificação ou a acção de despejo.

Logo, a acção é a dos arts. 971.º e segs. do Código de Processo Civil, única que, no domínio do Código, é posta em alternativa com a notificação ou o aviso extra-judicial.

Mas não só por isto.

2 — *Antecedência da citação do arrendatário*

Na acção de despejo imediato, a citação do arrendatário não tem que ser feita com qualquer antecedência.

Ora, segundo a lei n.º 2.030, o arrendatário tem que ser citado para despejar o prédio com a antecedência de noventa dias.

3 — *É impossível formular o pedido de despejo imediato*

Na acção de despejo imediato o arrendatário é citado para despejar o prédio imediatamente, melhor, para, no prazo de cinco dias, contestar o pedido ou entregar o prédio.

Agora, o arrendatário não pode ser citado nestas condições.

Há-de ser citado para, no prazo de cinco dias, contestar, sob pena de não o fazendo, ser condenado a despejar o prédio passados noventa dias sobre a citação, isto nos termos dos arts. 971.º e segs. do Código de Processo Civil, e não, por impossibilidade que a lei assinala, de formular o pedido de despejo imediato, nos termos do art. 977.º

Se ainda neste caso o proprietário usar da notificação e, passados noventa dias sobre ela, o arrendatário não entregar o prédio, há-de aquele lançar mão da acção de despejo do art. 971.º, se não preferir a passagem de mandado de despejo com fundamento na notificação, nos mesmos termos apontados para o caso de a resolução do contrato ocorrer em data certa.

CONCLUSÃO

Do que assim se nos afigura como exacto, concluimos que à debatida questão da applicabilidade ou inapplicabilidade do art. 977.º do Código de Processo Civil aos casos de resolução do arrendamento, foi dada, pela nova lei, uma outra orientação.

Até aqui, o problema punha-se nestes termos: para obter a entrega do prédio com fundamento na resolução do arrendamento, deve o proprietário usar o processo comum; ou, segundo outros, a acção de despejo do art. 977.º do Código de Processo Civil é o único meio próprio para pedir a entrega do prédio arrendado, verificada a resolução do arrendamento.

Presentemente a questão está resolvida por outra forma: a acção de despejo, e não o processo comum, é o meio próprio para obter a entrega do prédio arrendado, verificada a resolução do arrendamento, mas essa acção é a dos arts. 971.º e segs. do Código de Processo Civil e não a do art. 977.º

Sendo assim, necessariamente o § 1.º do art. 977.º está modificado, devendo entender-se que a expressão «seja qual for o motivo» não abrange o motivo «resolução do arrendamento» ao qual, segundo nos parece, não é de aplicar o disposto no corpo do artigo.