

SUMÁRIO : — O CONTRATO DE ARRENDAMENTO CELEBRADO POR ADMINISTRADOR DE BENS ALHEIOS RESOLVE-SE QUANDO FINDA A ADMINISTRAÇÃO.

O RECEBIMENTO DE RENDAS POSTERIORMENTE À RESOLUÇÃO DO CONTRATO, NÃO IMPEDE O SENHORIO DE REQUERER O DESPEJO.

QUALQUER QUE FOSSE A DATA EM QUE OCORREU A RESOLUÇÃO, O DESPEJO TEM DE SER DECRETADO, SE A RESPECTIVA ACÇÃO, SENDO FUNDADA EM FACTOS ANTERIORES, FÔR PROPOSTA DENTRO DO PRAZO DE UM ANO A CONTAR DA VIGÊNCIA DA LEI N.º 2.030.

Despacho do Juiz do 2.º Juízo Cível de Lisboa, de 13 de Outubro de 1948.

O Tribunal é o competente.

As partes são legítimas, têm capacidade para a causa e estão devidamente representadas.

Não há nulidades de que deva conhecer.

A questão de mérito é unicamente de direito e pode ser decidida com perfeita segurança neste despacho; e por isso passo a conhecer do pedido.

Pretende o autor que o réu seja despejado do 5.º andar do prédio n.º 38 da Rua Luciano Cordeiro, nesta cidade, fundamentando-se em que:

Foi na qualidade de administrador legal dos bens de seu pai — Eng.º Simão Figueiredo de Martel — ao tempo interdito por prodigalidade, que deu de arrendamento ao réu o aludido 5.º andar, por título particular de 1 de Dezembro de 1937.

Seu pai faleceu em Dezembro de 1946, passando o referido prédio para o domínio e posse dele, autor, operando-se então a caducidade do contrato, nos termos dos arts. 41.º e 42.º da Lei n.º 2.030, aplicáveis por força do seu art. 82.º

E, assim, declarada a resolução do contrato, deve o réu ser condenado a despejar a casa arrendada.

Opôs-se o réu ao pedido, argumentando com a inaplicabilidade à hipótese dos preceitos legais citados pelo autor, e pronunciando-se no sentido de se lhe aplica-

rem as regras de direito que antes da Lei n.º 2.030 regulavam a matéria, e pelas quais o contrato tem de considerar-se ratificado pelo autor.

Ou então deverá ter-se como existente um novo contrato celebrado entre autor e réu, a vigorar desde 1 de Janeiro de 1947 (dia imediato ao da resolução do anterior), nas mesmas condições deste e não reduzido a escrito por motivos imputáveis ao senhorio.

O fundamento invocado pelo réu em abono destes dois pontos de vista é o mesmo e único: o facto do autor ter recebido sempre do réu, posteriormente à morte de seu pai, e continuar ainda a receber, as rendas que se foram vencendo.

Segundo a jurisprudência dominante à data da promulgação da lei n.º 2.030, diz o réu que tal facto era havido como ratificação do contrato.

E sendo esse, como é, o direito aplicável no caso em discussão, improcede, por descabido, o pedido de despejo.

E é esse o direito aplicável porque (afirma o réu):

«O referido art. 82.º da Lei n.º 2.030 deve ser interpretado no sentido de poderem ser propostas as acções de despejo dentro do prazo de um ano fixado naquele artigo, mas tão somente para os casos em que a caducidade esteja em suspensão por o novo senhorio não receber as rendas e os inquilinos efectuarem o depósito por recusa do senhorio no recebimento, ou seja por não ter havido a ratificação do contrato.»

E como ratificação houve, como é manifesto, não é de invocar o preceito do art. 82.º.

Deste modo, o único prazo a considerar para o efeito de propositura desta acção seria o do n.º 4.º do art. 43.º da mesma lei; e esse prazo extinto se encontrava há muito, visto o senhorio ter falecido há mais de um ano, estando, pois, prescrito o direito de pedir a declaração de caducidade do contrato.

Mas, se assim não for entendido — acrescenta o réu — não pode deixar de se considerar constituído um novo contrato de arrendamento precisamente igual ao anterior, a partir da resolução deste, porque será esse, pelo menos, o efeito jurídico do facto do recebimento das rendas.

De tudo o que fica exposto se alcança que a questão primacial a resolver é esta:

Qual dos prazos deve ser considerado na hipótese em causa? O do art. 82.º ou o do n.º 4.º do art. 43.º da Lei n.º 2.030?

Tenho para mim como certo que quem está na boa razão é o autor.

Com efeito:

Diz o art. 82.º:

«A acção destinada a obter o despejo com base na caducidade do arrendamento, regulada nos arts. 41.º a 43.º e fundada em factos anteriores a esta lei, caduca se não for intentada no prazo de um ano posterior à sua vigência.»

É evidente que o fim desta disposição foi atender aos casos em que o facto causal da caducidade se tivesse verificado há mais de um ano antes da entrada em vigor da Lei n.º 2.030, conferindo aos senhorios, em tal hipótese, a possibilidade de fazerem valer a caducidade para além do prazo fixado no n.º 4.º do art. 43.º, permitindo-lhes propor a acção de despejo dentro de um prazo de tolerância, e portanto mais amplo no tempo.

Não cabe no texto do art. 82.º a distinção que o autor faz entre casos em que o senhorio tenha resusado o recebimento da renda e casos em que a tenha aceiteado, porque nada existe na sua letra que autorize essa destrição; antes se reconhece que é categórica, clara e genérica, a expressão *fundada em factos anteriores a esta lei*, de que o legislador quis usar.

Penso, pois, que no sistema da lei n.º 2.030 a acção de despejo fundada na caducidade do arrendamento deve ser proposta nos prazos seguintes:

De um ano a contar da resolução do arrendamento, se este se operar posteriormente à vigência da Lei (arts. 81.º e 43.º, n.º 4).

No de um ano contado da vigência da mesma lei, se a caducidade resultar de facto anterior à lei (art. 82.º).

Não há, portanto, que atender ao direito anterior, mas sim e unicamente ao que dispõe o art. 82.º, no que respeita ao prazo para a instauração deste pleito e ao preceituado no art. 81.º quanto aos termos e circunstâncias em que pode pedir-se a declaração de caducidade do contrato e o sequente despejo da casa arrendada.

Por força deste art. 81.º, a Lei n.º 2.030 (de 22 de Junho último) aplica-se aos arrendamentos de pretérito desde que não haja acção pendente, como sucede no caso presente, pois a acção foi proposta em 16 de Julho seguinte, ou seja depois da lei entrar em vigor.

Uma das disposições da Lei n.º 2.030 nesta matéria é a do n.º 5 do citado art. 42.º, segundo o qual

«o recebimento das rendas pelo proprietário, depois da resolução do contrato, não prejudica o direito de obter o despejo.»

Isto quer dizer que o recebimento de rendas, que o réu aproveitou para fundamentar a sua opposição aos pedidos do autor, não tem o alcance ou efeito jurídico que o réu lhe atribui.

Por tudo o que fica exposto, e porque:

Nenhuma dúvida se levanta quanto à celebração do contrato de arrendamento invocado pelo autor e da qualidade em que este interveio nele; nem no que respeita à data do óbito do pai do autor; estando os dois primeiros factos até documentados a fls. 3 e 4 e sendo o terceiro admitido pelo réu;

Está verificado que a acção foi intentada dentro do prazo estabelecido no art. 82.º;

E os arrendamentos feitos por administradores de bens alheios são equiparados para os fins do art. 41.º aos celebrados pelos usufrutuários (art. 42.º) e esses caducam no termo do usufruto, podendo o proprietário pedir o despejo com esse fundamento (art. 41.º);

E prejudicadas como ficam as demais questões postas pelo réu;

Julgando a acção procedente e provada, declaro resolvido o mencionado contrato de arrendamento, e condeno o réu a despejar o aludido quinto andar do prédio identificado no mesmo contrato.

Custas pelo réu.

Notifique-se e registre-se.

Lisboa, 13 de Outubro de 1948.

Raúl A. Correia

ANOTAÇÃO

1 — Resolvem-se neste despacho que, por força do § 3.º do art. 514.º do Código de Processo Civil, tem o valor e a designação de sentença, alguns problemas de grande interesse e de manifesta importância.

Por isso mesmo queremos aproveitá-lo para, em breve anotação, marcar-mos os nossos pontos de vista sobre as questões que ele aflore e aquelas cuja discussão suscita.

2 — Dizia o Decreto n.º 5.411, no art. 9.º, como já o dissera o Código Civil, no art. 1.601.º, que

«Os administradores de bens dotais e os usufrutuários ou fidei-comissários não podem dar de arrendamento, por tempo que exceda a sua administração, usufruto ou fidei-comisso.»

E acrescentava esse Decreto no art. 11.º, transcrevendo o preceituado no art. 1.602.º do Código Civil, que

«nos arrendamentos de prédios de menores ou interditos, observar-se-á o disposto nos arts. 243.º, n.º 6.º, 263.º, 264.º e 266.º do Código Civil.»

Em face de tais preceitos, começaram a discutir-se vários problemas, antes da publicação da Lei n.º 2.030.

O primeiro, fora este: — ¿estabelecia a nossa lei o *princípio geral* de que os arrendamentos celebrados por administradores de bens alheios caducavam com a administração, ou, pelo contrário, essa caducidade só operava nos casos do art. 9.º do Decreto n.º 5.411, por ser, ele, preceito de carácter excepcional e insusceptível de interpretação extensiva?

Defendemos a última opinião, pelo que toca aos cabeças de casal, na *Gazeta da Relação de Lisboa*, 52-354; e, pelo que respeita aos administradores de falências, defendeu-a o Prof. Luís Pinto Coelho, in *Direito*, 77-4; mas as nossas vozes foram contrariadas por doutrina preconizando solução oposta.

Assim, no sentido de que os arrendamentos celebrados por todos os administradores de bens alheios, caducavam, *ex lege*, com a administração, pronunciaram-se o Doutor Cunha Gonçalves, *Tratado*, 8, 703; o Prof. Galvão Teles, *Arrendamento*, 249; o Dr. Anselmo de Castro, *Revista de Direito e Estudos Sociais*, I, 135; o Dr. Júlio Martins, *Gazeta da Relação de Lisboa*, 41-66; o Dr. Pinto Loureiro, *Manual do Inquilinato*, II, 251; a *Revista de Justiça*, 30, 280.

No campo da jurisprudência, também se notava idêntica disparidade de critérios.

Arestos bem fundamentados decidiam que o art. 9.º do Decreto n.º 5.411 só se applicava a arrendamentos celebrados por administradores de bens dotais, usu-

frutuários ou fidei-comissários. Neste sentido, por exemplo, o Acórdão da Relação de Lisboa, de 14 de Dezembro de 1946, nesta *Revista*, vol. 6.º, n.ºs 3 e 4, pág. 428.

Outros seguiam o caminho oposto; e, para os seus signatários, sempre que findava uma administração de bens alheios, caducavam, *ipso jure*, os arrendamentos celebrados pelos administradores. Neste sentido: — Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 9-7-35, *Revista dos Tribunais*, 53, 277; sentença de 29-6-45, *Justiça Portuguesa*, 15-9; Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, 20-5-47, *Boletim do Ministério da Justiça*, 2-289; Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, 6-2-48, *Boletim do Ministério da Justiça*, 5-242; Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 19-12-47, *Boletim do Ministério da Justiça*, 4-210; Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, 24-11-35, *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, 66-250; Acórdão da Relação de Lisboa, 4-2-38, *Revista de Justiça*, 23, 101; Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, 1-5-46, *Direito*, 78-269; Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, 26-3-46, *Revista de Justiça*, 64-247; Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, 6-2-48, *Boletim do Ministério da Justiça*, 5-243, etc.

3 — Outro problema que surgira fora o de saber se, operada *ipso jure* a caducidade, pelo termo da administração, o posterior recebimento de rendas importava, ou não, *renúncia* ao direito de pedir o despejo.

Uns, entendiam que o recebimento de rendas posterior ao momento em que se operava a caducidade, importava essa renúncia. Enfileiravam nesta corrente o Sr. Prof. José Alberto dos Reis, *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, 72-149, o Acórdão do Supremo Tribunal

de Justiça, de 15-12-44, *Revista dos Tribunais*, 65-134; o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 30-1-45, *Revista de Justiça*, 30, 281; o Acórdão da Relação de Lisboa, de 23-4-47, *Boletim do Ministério da Justiça*, 3-258.

Outros, opinavam que esse recebimento de rendas não importava de nenhum modo a extinção do direito de pedir: o despejo nem afastava as consequências da caducidade: — *contrato extinto não se prorroga*. A citar, nesta corrente: Prof. Galvão Teles, *ob. cit.*, 268 e segs.; sentença de 14-6-35, *Revista de Justiça*, 23-117; Acórdão da Relação de Lisboa, 21-11-36, *Revista de Justiça*, 21-344; Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, 2-12-38, *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, 72-114; sentença de 16-11-42, *Justiça Portuguesa*, 10-6; Acórdão da Relação de Lisboa, 18-12-47, *Boletim Oficial*, 1948, 258.

É evidente serem estes os que estavam na razão, como passamos a demonstrar.

4 — A caducidade é uma forma de inutilização de um contrato, resultante de um facto jurídico *stricto sensu*, que se produz *automaticamente*.

Os efeitos que dela emergem, operam-se *ipso jure*, independentemente de qualquer manifestação de vontade.

E para ver que assim é, e que assim não pode deixar de ser, basta conhecer os princípios e conceitos da técnica jurídica e pensar na distinção que existe entre a caducidade e a rescisão. A tal respeito, confrontem-se: Prof. Cabral de Moncada, *Direito Civil*, II, 440; Ruggiero, *Instituições*, vol. I, 334; Prof. Galvão Teles, *Dos Contratos em Geral*, pág. 307.

A caducidade, ao contrário do que se dá com a rescisão, e até com a revogação, não supõe uma manifestação de vontade

destinada a operar a extinção dos efeitos jurídicos, que resultam *pura, simples e automaticamente, de um facto jurídico a que a lei atribui tal consequência.*

A sentença que decreta a rescisão *faz cessar os efeitos jurídicos*; a que averigua da *caducidade, declara* que aqueles *efeitos cessaram.*

É suficiente ponderar, por exemplo, que o *simples decurso do tempo* por que foi celebrado um contrato o faz *caducar*, para se ter de concluir quanto é infundada e errada a opinião de que a caducidade não opera *ipso jure.*

5 — Mas, caduco o contrato, fá-lo-ia renascer o recebimento de rendas posterior à caducidade, como alguns entendiam?

A doutrina destes assentava na ideia de que o contrato, no instante em que deixava de vigorar, se *renovava*, por efeito do recebimento de rendas, que traduziria renúncia ao direito de requerer o despejo, e consequente subsistência do contrato anterior.

Esta conclusão era duplamente inexacta, pois, por um lado, tal recebimento não podia valer como *renúncia*; e, por outro lado, a figura da *renovação* não existe, como os sequazes desta teoria a concebiam.

6 — A cobrança de rendas, posteriormente à *caducidade*, não podia valer como *renúncia*, por isso ser *contrário a expressa e injuntiva disposição legal*, que não sofre excepções. (Prof. Galvão Telles, *Dos Contratos em Geral*, pág. 307).

O art. 815.º, § único, do Código Civil, que provê quanto à *forma* da renúncia, diz:

«A renúncia só pode provar-se por documento escrito e assinado pelo renunciante...»

Este preceito, cuja razão de ser está na necessidade de evitar o «*abuso que se tem praticado de obter por meio de testemunhas falsas a prova da renúncia*»..., declara que esta só pode demonstrar-se válidamente por *documento escrito e assinado.*

De conformidade com o que ele determina, e sem embargo de haver lamentáveis arestos em contrário, que se opõem ao seu texto e à própria evidência dos seus termos, a *renúncia*, para que seja *válida e eficaz*, tem de revestir *necessariamente a forma directa, expressa e documental.*

A *renúncia* baseada em factos, ou *tácita*, é coisa que não existe, por a lei a não consentir, declarando, como declara, que ela *só pode* provar-se por *documento.*

Chega até a parecer impossível que, perante disposição tão expressa e clara, e que teve precisamente por fim fazer cessar os abusos criados com as renúncias tácitas, provadas por testemunhas, se defendesse essa opinião, que com tal disposição é absolutamente inconciliável!

Mas o problema, hoje, *nem sequer pode ser discutido.*

Agitada a questão, o legislador aproveitou o primeiro ensejo para definir, *por meio de normas interpretativas*, que o recebimento de rendas, posterior à resolução do contrato, não prejudica o direito de pedir o despejo.

É o que se estabelece no n.º 5.º do art. 43.º da Lei n.º 2.030.

De que esta disposição é *interpretativa*, não pode haver a menor dúvida, pois o caso é dos que com nitidez se integram no conceito desta espécie de normas e na sua finalidade (G. Moreira, *Instituições*, I, 84).

A propósito, diz a *Revista do Notariado e Registo Predial*, 21, 107:

«Nesta matéria teve o legislador em vista resolver algumas das principais e mais importantes dúvidas que se levantaram nos tribunais, pelo que quase todas as suas disposições neste capítulo (caducidade) são de carácter interpretativo.»

E a própria *Câmara Corporativa*, no Parecer n.º 16, em que apreciou o Projecto de Lei n.º 104, declarou, afirmou e reconheceu:

«... é de toda a evidência que, em princípio, a nova lei deve ter eficácia retroactiva, no sentido de que deve aplicar-se a todos os contratos de arrendamento já celebrados, salvo pelo que respeita a certas disposições de forma...» (págs. 470-47).

No mesmo sentido se pronunciou o Dr. Pedro Veiga, in *Nova Legislação de Inquilinato*.

7 — Não pode, portanto, sustentar-se razoavelmente a opinião de que o recebimento de rendas, depois de caduco o contrato, significa renúncia ao direito de pedir o despejo.

Mas, ainda que assim não fosse, tal renúncia não teria qualquer virtude.

O Código Civil admitia duas formas de *renovação* dos contratos de arrendamento ou, se se quizer, talvez mais correctamente, dos efeitos que de tais contratos resultam.

A primeira, estava prevista no art. 1.624., que dispõe:

«Presume-se *renovado* o contrato se o arrendatário não se tiver despedido, ou o senhorio o não despedir no tempo e pela forma costumada na terra.»

E a segunda, no art. 1.618., que estabelecia:

«Se, depois de *findar* o arrendamento, o arrendatário continuar na fruição do prédio, *presumir-se-á renovado* o contrato...»

Ali, havia a *renovação* automática do contrato, que envolve a constituição de um arrendamento em tudo igual ao anterior, e resulta sòmente de não haver despedimento *no termo do prazo contratual*.

Aqui, havia *renovação* por, *depois de findo o contrato* (qualquer que fosse a razão), o arrendatário *continuar* na fruição do prédio *sem opposição do senhorio, que dele continuava a cobrar as rendas*.

As situações que encaramos integrar-se-iam nessa última figura: os contratos *renovar-se-iam depois de findos, isto é, depois de ocorrida a caducidade*.

Sòmente acontece que esta figura de *renovação* já não existe nos quadros do nosso direito, por aquele art. 1.618.º do Código Civil haver sido *revogado, expressamente*, pelo art. 120.º do Decreto n.º 5.411.

E, assim, banida tal figura, é evidente que de *renovação* também se não pode falar.

8 — Estas considerações já definitivamente invalidam a opinião expressa pelo Sr. Dr. Tito Arantes, com pressuroso aplauso do Sr. Prof. Mário de Figueiredo, em artigos que publicaram há pouco no jornal *O Século*.

Segundo estes insignes juristas, se a renúncia ao direito de pedir o despejo se tivesse consumado mais de um ano antes da publicação da Lei n.º 2.030, já agora não poderia ser invocada. Claro que não sendo lícito falar em renúncia — como demonstramos — tal doutrina resta inane.

Mas a própria lei (na sua história e no seu texto) repele tal entendimento.

O art. 82.º da Lei n.º 2.030, permite a proposição de acções fundadas em factos anteriores, *no prazo de um ano posterior à sua vigência*.

Este artigo não dá lugar a nenhuma dúvida:—ocorresse a caducidade quando ocorresse, pode, agora, pedir-se o despejo com base nela.

Não era assim no Projecto *Sá Carneiro*, de onde o preceito veio em linha recta para a Lei n.º 2.030; nele determinava-se que perdia o direito de pedir o despejo com base na caducidade o proprietário que recebesse alguma renda e passasse recibo (art. 3.º, § 1.º, *Diário das Sessões*, 1946, n.º 68, pág. 210). *Abraçava-se uma das correntes doutrinárias e jurisprudenciais então em curso*.

A Câmara Corporativa, no seu *Parecer*, n.º 16, abraçou, porém, a outra corrente: e, no texto que sugeriu, fixou doutrina contrária:

«O recebimento de rendas pelo proprietário, depois da resolução do contrato, não prejudica o seu direito de obter a desocupação do prédio.»

Mas esse direito não podia ser exercido

«se à data da entrada em vigor desta lei já tivessem decorrido seis meses a contar da resolução do contrato» (Cfr.: Parecer n.º 16, *Diário das Sessões*, de 5 de Fevereiro de 1947, *Suplemento* ao n.º 83, págs. 10 e 11, e arts. 9.º, n.º 5, e 43.º, do *Texto sugerido*, a págs. 49 e 53).

Na Assembleia Nacional, o próprio Sr. Deputado Mário de Figueiredo — *mirabile dictu!* — apresentou, porém,

uma proposta de alteração do art. 43.º do *Texto da Câmara Corporativa* para o Projecto *Sá Carneiro*; e foi essa proposta que veio a ser convertida no actual art. 82.º da Lei (Cf.: *Diário das Sessões*, n.º 157, de 1 de Maio de 1948, pág. 697).

Isto é: foi o Sr. Dr. Mário de Figueiredo que pretendeu que as acções destinadas a obter o despejo com base na caducidade do arrendamento, e fundadas em factos anteriores, pudessem ser propostas no prazo de um ano posterior à sua vigência!

Só queríamos que esse ilustre Mestre e o Sr. Dr. Tito Arantes explicassem para que serviria o artigo se a doutrina exposta nos seus escritos fosse exacta.

Na verdade, caso as acções de despejo, fundadas em caducidade, só pudessem, sempre, ser propostas dentro do ano subsequente ao termo do contrato, seria desnecessário o art.º 82.º:

— A caducidade ocorrerá há mais de um ano, quando a lei foi publicada? O despejo não poderia já ser requerido.

— A caducidade ocorrerá há menos de um ano? O despejo poderia ser requerido no prazo de um ano a contar da data em que ela se produzira, ao abrigo do art. 43.º, n.º 4, da Lei n.º 2.030.

Quere dizer: o art. 82.º só se explica por ter sido propósito do legislador deixar intentar no prazo de um ano, imediato à publicação da lei, as acções fundadas em caducidade, qualquer que fosse a época em que ocorrerá.

De contrário, ele é inútil; e na lei não há disposições inúteis.

9 — Damos, portanto, o nosso inteiro aplauso à douda decisão que publicamos — e que fez recta e exacta aplicação da lei.

Adelino da Palma Carlos