

DAS BENFEITORIAS NO ARRENDAMENTO E DA SUA GARANTIA PELA RETENÇÃO

Pelo DR. VICENTE LOFF

§ 1.º

GENERALIDADES

1—ASSENTO DA MATÉRIA. REMEMORAÇÃO DOS ELEMENTOS GERAIS.

I. Sendo o contrato de arrendamento um contrato sinalagmático, dele emergem para as partes direitos e obrigações simultâneas e recíprocas, quer de origem contratual, quer de origem legal. A lei, ao enumerar esses direitos e obrigações, estabelece, como um dos mais importantes para o arrendatário, o direito de reembolso das benfeitorias, direito esse que, em certos casos e dadas certas condições, é protegido pela retenção quanto ao seu cumprimento integral; conseqüentemente, origina-se para o senhorio a obrigação, correspondente àquele direito, de reembolsar o arrendatário das despesas que fez na coisa.

A hipótese «sub judice» concebe-se facilmente: o proprietário de certo prédio, rústico ou urbano, concede o seu uso e fruição a certa pessoa, por arrendamento; o arrendatário, efectua despesas, gastos ou melhoramentos na coisa arrendada; nasce, assim, para o senhorio a obrigação de indemnizar o arrendatário por essas benfeitorias, obrigação à qual, em certas condições, a lei concede a protecção da retenção.

As disposições fundamentais sobre a matéria são os art.ºs 17.º, 25.º e 65.º do decreto n.º 5.411, de 17 de Abril de 1919, que tiveram por fonte os art.ºs 1.611.º, 1.614.º e 1.615.º do Código Civil, respectivamente, dos quais são reprodução quase integral.

O primeiro exame dos preceitos citados revela-nos logo que a lei pressupõe ou assenta na doutrina geral, consignada nos art.^{os} 498.^o e segts. do Cód. Civ., sobre a retenção por benfeitorias. O legislador remete, tácitamente, o intérprete para essas normas quanto à noção e espécies de benfeitorias, e quanto à forma e quantitativo da sua indemnização.

A doutrina que resultava desses artigos é, em resumo: que as despesas necessárias à conservação da coisa são sempre devidas, além de serem protegidas com a retenção; que as despesas úteis, ou «benfeitorias» em sentido técnico, podendo em princípio levantar-se, não têm que ser indemnizadas; caso contrário, nascia para o proprietário da coisa a obrigação de indemnizar, obrigação que era garantida com a retenção; que, quanto às despesas voluptuárias, negava a lei àquele que as fez a restituição do seu valor, e, portanto, a retenção, podendo, apenas, se fosse possível, ser levantadas.

Ora esta doutrina geral sofre algumas restrições quando se passa para a hipótese restrita do arrendamento.

Vamos, pois, passar a considerar a doutrina resultante das disposições que concedem, no contrato de arrendamento, a retenção por benfeitorias.

Note-se, porém, desde já que, conforme se trate de arrendamentos de prédios urbanos ou de arrendamentos de prédios rústicos, assim varia a doutrina a estabelecer. Desta sorte, trataremos separadamente de uns e de outros, começando pelos primeiros.

§ 2.^o

ARRENDAMENTOS DE PRÉDIOS URBANOS

2—INTERPRETAÇÃO DOS ART.^{os} 25.^o E 17.^o DO DECRETO N.^o 5.411, DE 17 DE ABRIL DE 1919.

3—DOCTRINA A ESTABELEECER QUANTO ÀS BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS.

2. A disposição basilar, que concede a retenção por benfeitorias ao inquilino de prédio urbano, é o art.^o 25.^o do decreto n.^o 5.411 que preceitua: «O arrendatário não pode, sob pena de responder por perdas e danos, recusar a entrega do prédio, findo o arrendamento,

e só no caso de benfeitorias, consentidas por escrito ou autorizadas pelo art.º 17.º, terá o direito de retenção até haver a importância imediatamente provada das ditas benfeitorias».

É ponto assente na doutrina e na jurisprudência que este artigo se refere directamente aos arrendamentos de prédios urbanos, embora, sendo, como é, considerado um princípio geral, venha também fornecer elementos para a doutrina referente aos prédios rústicos.

O art.º 17.º, a que aquela disposição faz referência, estabelece que: «Se o senhorio, sendo requerido pelo arrendatário, não fizer no prédio arrendado os reparos necessários ao uso para que é destinado, poderá o arrendatário rescindir o contrato a exigir perdas e danos, ou mandar fazer os ditos reparos por conta do senhorio, precedendo em tal caso citação deste com prazo certo, nos termos do art.º 901.º (hoje 933.º) do Cód. Proc. Civ.».

Estes «reparos necessários ao uso do prédio» são, na terminologia do decreto 5.411, que era já a do Cód. Civ., nem menos, «despesas necessárias à conservação da coisa» ou «benfeitorias necessárias».

Da interpretação conjugada dos art.ºs 25.º e 17.º resulta que duas restrições foram estabelecidas na concessão da retenção para protecção do crédito do arrendatário que houver feito despesas no prédio arrendado: uma, referente a despesas necessárias, consistente em ter aquele, quando as mandar fazer por sua conta, de citar o senhorio com prazo certo, nos termos do art.º 933.º do Cód. do Proc. Civ., isto é, pedir a «*autorização do Tribunal*» (art.ºs 25.º e 17.º). Outra, respeitante a despesas úteis para as quais o arrendatário terá de obter o consentimento por escrito do senhorio (art.º 25.º), se quiser gozar do benefício da retenção.

Estas duas restrições são dois golpes na doutrina geral dos art.ºs 498.º e segts. Porém, o seu fundamento é perfeitamente racional: o legislador pretendeu, segundo Dias Ferreira (1) «cortar os abusos dos inquilinos que criavam dificuldades aos senhorios, já com o amplíssimo direito de retenção por benfeitorias, já com o processo de liquidação».

Note-se imediatamente que o velho direito da Ordenação (liv. IV, tit. 54, § 1.º) decretava a retenção para todas as espécies de benfei-

(1) «Cód. Civ. Português anotado», vol. III, pág. 202.

torias, necessárias ou úteis, em termos muito amplos. Assim, preceituava: «E se o que recebeu a coisa emprestada, alugada ou *«arrendada»*, fez nela algumas *«despesas necessárias ou proveitosas»*, podendo *reter* em si a dita coisa, até que lhe seja paga a despesa que nela fez».

De facto, a lei quis evitar graves prejuízos que para o senhorio resultavam, pela legislação anterior ao Cód., de o arrendatário fazer, sem seu consentimento, as benfeitorias que lhe aprovesse, obrigando aquele a desembolsos, que o embaraçavam de entrar na posse dos prédios arrendados, ocasionando, frequentemente, para os reaver, graves perturbações no seu património. Precisou, para isso, de restringir a concessão do direito às benfeitorias e do gozo da retenção (1).

Em face destas considerações, a doutrina actual é que nem todas as despesas necessárias ou úteis, que tenham sido efectuadas por um inquilino num prédio arrendado, são exigíveis; é preciso para isso que, tratando-se de *«despesas úteis»*, se aplique o art.º 25.º, isto é, que o inquilino obtenha do senhorio autorização por escrito para as efectuar. As despesas que não tenham sido feitas nestas condições não são exigíveis, e, portanto, não gozam da retenção. Acentui-se, como opina Pinto Loureiro (2), que se deve considerar eficaz o consentimento posterior ao facto, não sendo indispensável que a actuação do arrendatário seja precedida do consentimento do senhorio.

3. Porém, falando simplesmente o art.º 25.º em *«benfeitorias»*, leva-nos a perguntar qual a doutrina a estabelecer quanto às *«despesas voluptuárias»*.

Pinto Loureiro (3) afirma que, quanto a elas, «não se estabelecendo qualquer restrição no art.º 25.º, nada obstará à exigência do seu pagamento, se forem devidamente autorizadas, se não podem ser separadas sem detrimento do prédio, e se não houve convenção sobre quem deveria pagá-las».

(1) Conft. Carneiro Pacheco, «Do Direito de Retenção na Legislação Portuguesa», pág. 153.

(2) «Manual do Inquilinato», tom. II, pág. 54.

(3) Loc. cit., pág. 55.

Julgamos, porém, que em face dos princípios esta doutrina não pode ser defendida. Em face do silêncio da lei, há que recorrer à doutrina geral que, sobre a indemnização das benfeitorias e concessão da retenção, o legislador consignou nos art.^{os} 498.^o e segts., do Código Civil. Assim, o art.^o 500.^o dispõe que as *despesas voluptuárias não eram nunca exigíveis*; apenas podiam ser levantadas, acaso a coisa não sofresse detrimento. De qualquer forma, era-lhes negado o direito de retenção.

Desta forma, o arrendatário que haja efectuado despesas voluptuárias, não poderá, nem pedir a indemnização delas, nem havê-las em espécie.

A razão desta doutrina é óbvia: sendo as despesas voluptuárias as que são feitas pelo possuidor ou detentor, em seu único e exclusivo interesse, que não aumentam de nenhuma forma o valor da coisa, ao restituir-se esta não poderá dizer-se que o proprietário dela se enriqueça à custa alheia; e, sendo assim, seria de todo injusto e arbitrário obrigá-lo a pagar essas despesas que nenhum proveito lhe ocasionam e que não teria efectuado se estivesse de posse da coisa (1).

Todas as despesas, quer necessárias, quer úteis, quer voluptuárias, que não obedeçam às condições prescritas nos art.^{os} 25.^o e 17.^o, entram no rol das não exigíveis, presumindo o legislador que foram feitas em exclusivo interesse do arrendatário, para seu próprio gozo ou comodidade, não revertendo, portanto, em benefício do proprietário.

§ 3.^o

ARRENDAMENTOS DE PRÉDIOS RÚSTICOS

4—INTERPRETAÇÃO DO ART.^o 65.^o DO DECRETO N.^o 5.411.

- a) REGIME DOS ARRENDAMENTOS POR MENOS DE 20 ANOS.
- b) REGIME DOS ARRENDAMENTOS POR 20 ANOS OU MAIS.

(1) É claro, se existir entre o senhorio e o inquilino qualquer convenção pela qual aquele se comprometa a pagá-las, o facto terá de cumprir-se.

5 — QUESTÃO DE SABER SE NA CONTAGEM DOS PRAZOS DO ART.º 65.º SE DEVE ATENDER AO PRAZO CONVENÇIONADO OU AO QUE RESULTAR DE SUCESSIVAS RELOCAÇÕES TÁCITAS.

4. O assento fundamental da matéria de retenção por benfeitorias efectuadas em prédios rústicos é o art.º 65.º do dec. 5.411 que estabelece : «Nos arrendamentos por menos de vinte anos, o arrendatário tem direito, depois do despejo, a haver do senhorio o valor das benfeitorias agrícolas, tanto necesárias como úteis, ainda que não fossem expressamente consentidas, salvo havendo estipulação em contrário».

Este preceito, que está incluído na secção que trata das «Disposições especiais dos arrendamentos de prédios rústicos», aplica-se exclusivamente a estes, diferindo muito a sua doutrina daquela que resultava do art.º 25.º para os arrendamentos de prédios urbanos.

Na disposição do art.º 65.º estão implícitos dois regimes diferentes, ambos aplicáveis tão sòmente a prédios rústicos : o primeiro, que resulta directamente da letra do artigo, refere-se aos arrendamentos, cujo prazo de duração é inferior a vinte anos ; o segundo, que se deduz por uma interpretação «a contrario sensu» da disposição, respeita a arrendamentos de prazo de duração igual ou superior a vinte anos.

Já que são completamente diferentes os regimes do reembolso das benfeitorias quando o prazo do arrendamento é inferior, ou igual ou superior a vinte anos, dividimos a matéria, começando por estudar o primeiro.

a) *Arrendamentos por menos de vinte anos.*

A disposição do art.º 65.º é expressa para este caso : quer se trate de despesas necessárias, quer de despesas úteis, o arrendatário tem sempre direito a haver o seu valor, ainda que elas não fossem consentidas pelo senhorio.

Mas gozará este crédito de retenção ?

O preceito nada diz, mais é manifestamente legítimo concluir que a letra e o espírito da lei recusam a retenção a este crédito do arrendatário.

Chegamos a esta interpretação primeiramente em virtude da letra do artigo nada dizer sobre a retenção. Em segundo lugar, a expressão «só depois do despejo», não pode deixar de subentender o fim de legislador em negar a retenção; só depois de «largar» o prédio poderá o arrendatário pedir o valor das benfeitorias, o que pressupõe que a retenção não poderá ter lugar. Em terceiro lugar, as considerações que fizemos quanto à concessão da retenção a créditos por benfeitorias efectuadas em prédios urbanos têm aqui inteiro cabimento. Os motivos poderosos que levaram o legislador a estabelecer no art.º 25.º o condicionalismo ao regime da retenção, são também, quanto ao arrendamento de prédios rústicos, inteiramente válidos.

De resto, esta interpretação é geralmente seguida pela doutrina. Dias Ferreira (1), Pinto Loureiro (2) e a Revista de Legislação e Jurisprudência (3) confirmam-na expressamente.

Quererá isso dizer, porém, que em relação a prédios rústicos, a retenção por benfeitorias não foi concedida?

Evidentemente, não.

O crédito por benfeitorias, tanto necessárias como úteis, realizadas em prédios rústicos, goza da retenção, se aquelas obedecerem ao condicionalismo estabelecido no art.º 25.º. Quer dizer, desde que as benfeitorias necessárias tenham sido autorizadas, nos termos do art.º 17.º, ou que as benfeitorias úteis tenham sido consentidas expressamente por escrito pelo senhorio, a retenção protegerá o crédito que com a efectuação das ditas benfeitorias se originou para o arrendatário de prédio rústico.

Esta conclusão é perfeitamente legítima: em primeiro lugar, porque desta sorte ficam salvos os inconvenientes resultantes dos termos latos e amplos do art.º 65.º que não põe qualquer restrição à exigibilidade das benfeitorias; em segundo lugar, porque a doutrina do art.º 25.º, embora directamente respeitante a prédios urbanos, é geral, devendo aplicar-se *extensivamente* aos arrendamentos de prédios rústicos quanto ao condicionalismo exigido para a concessão da retenção; em terceiro lugar, porque o art.º 65.º visou apenas tratar

(1) Ob. cit., tom. III, pág. 205.

(2) Loc. cit., tom. II, pág. 61.

(3) Ano 50, pág. 185.

das «*especialidades*» a que estava sujeito o arrendamento dos prédios rústicos, sem curar da doutrina respeitante à retenção, a qual, aliás, tinha nitidamente definido, dum modo geral, no art.º 25.º; e por último, finalmente, desde que se verifiquem as condições postas pelo art.º 25.º, justo é que se conceda a retenção, já que o contrato de arrendamento não muda de natureza, conforme o seu objecto seja um prédio rústico ou urbano.

Em conclusão: quando as benfeitorias agrícolas forem autorizadas nos termos do art.º 17.º, se se tratar de despesas necessárias, ou expressamente consentidas por escrito pelo senhorio nos termos do art.º 25.º, se se tratar de despesas úteis, o arrendatário de prédio rústico tem o direito de haver a importância delas, tendo, além disso, a faculdade de não entregar o prédio até que o senhorio lhe satisfaça a sua importância, imediatamente provada; isto é, aquele crédito goza de retenção. Esta é, aliás, a doutrina seguida pela unanimidade dos autores, como Carneiro Pacheco (1), Dias Ferreira (2), Pinto Loureiro (3) e de numerosa jurisprudência (4).

Uma outra questão que se levanta na interpretação do art.º 25.º é a que se refere à determinação precisa do significado da expressão «*benfeitorias agrícolas*». Que pretendeu o legislador significar com ela? Estarão nelas incluídas «*despesas de cultura*»? As despesas voluptuárias, feitas em prédios rústicos, poderão ser abrangidas?

Julgamos que pela expressão «*benfeitorias agrícolas*», modo de dizer tècnicamente incorrecto, significou o legislador, sugestivamente, em uma expressão curta e cómoda, o *facto das benfeitorias serem feitas num prédio rústico*. Referindo o art.º 65.º apenas as «*especialidades*» que ofereciam os arrendamentos de prédios rústicos, e pretendendo vincar esse facto, não obstante o título que encima a secção, usou daquela expressão para mostrar que «*as benfeitorias eram só aquelas efectuadas em prédios rústicos, destinados à cultura ou à lavoura*». E demonstra-se também à evidência que naquela expressão «*benfeitorias agrícolas*», não estão, nem podem estar, incluídas benfeitorias voluptuárias porque, além do facto de não estarem

(1) Loc. cit., pág. 153.

(2) Loc. cit., vol. III; pág. 205.

(3) Loc. cit., vol. II; pág. 61.

(4) Citada por Pinto Loureiro em Loc. cit., pág. 61.

abrangidas na disposição geral do art.º 25.º, não sendo sequer exigíveis, dificilmente poder-se-ão considerar benfeitorias «agrícolas» as que se destinam a fins puramente recreativos.

Como resultava já dos princípios, as despesas voluptuárias, que, porventura, venham a ser efectuadas em prédios destinados à agricultura, são inexigíveis, como, aliás, já sucedia para os prédios urbanos. Apenas podem ser levantadas, se, acaso, não se produzir dano à coisa.

b) *Arrendamento por vinte ou mais anos.*

Da disposição do art.º 65.º deduz-se «a contrario sensu», o regime, que nela está implícito, dos arrendamentos, cuja duração é de vinte anos ou superior a vinte anos. Esse regime é completamente diferente do estabelecido para os arrendamentos que permanecem pelo prazo de menos de vinte anos, pois caem na regra geral do art.º 25.º.

De facto, a interpretação do art.º 65.º leva-nos a concluir que nos arrendamentos, cujo prazo de duração é de vinte anos ou mais, o arrendatário não tem o direito a haver do senhorio o valor das benfeitorias agrícolas que haja efectuado, excepto se forem expressamente consentidas ou autorizadas.

Assim, a doutrina a fixar para os arrendamentos por vinte anos ou mais será a seguinte: as despesas que o arrendatário haja efectuado no prédio rústico, são, em princípio, inexigíveis; mas se se tratar de *despesas úteis* que tenham sido expressamente consentidas por escrito pelo senhorio, tornam-se exigíveis, sendo o crédito delas resultante acompanhado de retenção até ao seu integral pagamento, quando imediatamente provadas.

A razão de ser desta interpretação justifica-se plenamente com a consideração, que está no espírito da disposição do art.º 65.º, de se presumir que no largo tempo pelo qual o arrendatário esteve no gozo do prédio, teve ocasião de se indemnizar do custo dessas despesas, compensando-as com o aumento anual do rendimento do prédio (1).

(1) Conft. Dias Ferreira, loc. cit., vol. III, pág. 203 e Pinto Loureiro, loc. cit., vol. II, pág. 53.

5. Surge, porém, na interpretação desta disposição um problema, muito debatido entre os autores, que consiste em saber se, na contagem dos prazos marcados naquele preceito, um, explícito — menos de vinte anos — outro, implícito — vinte anos ou mais — deve tomar-se em consideração tão somente o prazo convencionado entre as partes no contrato de arrendamento, ou se para tal efeito devem somar-se os anos de relocação tácita que prolongaram a duração do contrato.

Em qualquer dos sentidos se tem opinado com fortes razões.

Aqueles que sustentam que devemos atender unicamente ao prazo estabelecido no contrato baseiam-se em que: 1) a palavra «arrendamento» do art.º 65.º significa o mesmo que «contrato de arrendamento», não podendo considerar-se por mais de vinte anos o arrendamento que tenha sido feito por um ou mais anos, mas por menos de vinte, embora as sucessivas relocações tácitas dêem em resultado que o arrendatário tenha na sua posse o prédio por tempo superior a vinte anos; 2) se assim não fosse, o arrendatário de um prédio rústico em cujo contrato de arrendamento houvesse sido estipulado um prazo inferior a vinte anos, sujeito como está ao risco de ser despedido no fim do arrendamento, nada faria em benefício do prédio de que não pudesse colher resultados imediatos, deixando, assim, de promover o desenvolvimento da produção agrícola (1).

A opinião contrária (2) baseia-se no facto da interpretação do art.º 65.º, não distinguindo entre arrendamentos em que se hajam ou não verificado relocações tácitas, levar-nos a concluir que essa distinção não será admissível à face da lei, tendo apenas que olhar-se para a duração material do contrato.

Parece-nos a nós que esta última solução é a melhor para obstar à injustiça que a primeira, mais rigorosa, conduziria.

Efectivamente, a expressão «arrendamento por menos de vinte anos», não equivale a estoutra: «contrato de arrendamento em que se haja estipulado prazo inferior a vinte anos»; porque, se tal sucedesse,

(1) Conft. G. Moreira, «Inst.», vol. II, pág. 389 e «Lições de Direito Civil», pág. 390; Pinto Loureiro, loc. cit., vol. II, 55; e Rev. de Leg. e Jurisp., ano 16; pág. 180.

(2) Seguida por Carneiro Pacheco, loc. cit., pág. 150 e Dias Ferreira, loc. cit., vol. III, pág. 203.

a disposição não teria aplicação à hipótese em que, tendo sido feito o contrato por vinte anos ou mais, se verifique, antes dos vinte anos, o despejo por qualquer fundamento legal que o autorize. E ninguém pôs em dúvida ainda essa aplicação: o arrendatário tem, em tal caso, apesar de no contrato se haver estipulado prazo de vinte anos ou superior, direito a haver do senhorio o valor das despesas, e tem-no porque o art.º 65.º lho dá, atendendo a que o arrendamento durou menos de vinte anos. O art.º 65.º teve, pois, em consideração, não o prazo estipulado na convenção, mas o tempo por que efectivamente durou o arrendamento. Isto mesmo é ainda confirmado pelas palavras «*findo o arrendamento*» que no art.º 25.º se lêem, as quais mostram, dada a íntima conexão entre os dois artigos, que o legislador teve em vista a situação do arrendatário «*quando o arrendamento finda*», *independentemente do prazo estipulado*, por qualquer motivo de direito. E, assim, tem de concluir-se do art.º 65.º que, tendo o arrendamento durado vinte anos ou mais, ao arrendatário nenhum direito pertence em relação às despesas que não estejam nas condições referidas no art.º 25.º, quer o arrendamento dure todo esse tempo em virtude de uma convenção originária em que foi estipulado, quer em virtude de relocações tácitas.

Está isso de harmonia com a índole destas, as quais não constituem arrendamento novo, dando simplesmente lugar à «*continuação*» do anterior arrendamento. Ao fim de várias relocações não há uma série de arrendamentos distintos, mas um único arrendamento «*prolongado*». Por isso, a lei não distinguiu entre a hipótese de ele haver durado os vinte anos ou mais em virtude de estipulação originária na convenção e a de ter permanecido em vigor por todo esse tempo em virtude de sucessivas relocações tácitas.

Resumindo: em nosso entender, a lei, ao marcar os prazos do art.º 65.º, não atendeu ao prazo originariamente estipulado pelas partes da convenção; reporta-se, sim, àquele por que efectivamente vigorou o arrendamento em virtude de sucessivas relocações tácitas, se, porventura, estas se verificaram.

§ 4.º

ESQUEMATIZAÇÃO DA INTERPRETAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES QUE CONCEDEM A RETENÇÃO

6 — RAZÃO DE ORDEM.

7 — HIPÓTESES DE EXIGIBILIDADE OU NÃO EXIGIBILIDADE DAS BENFEITORIAS.

8 — CASOS EM QUE É CONCEDIDA E EM QUE É RECUSADA A RETENÇÃO.

6. Depois das considerações até aqui feitas sobre a interpretação das disposições que regulam a indemnização das benfeitorias, podemos, esquematicamente, estabelecer a doutrina da sua exigibilidade ou não exigibilidade em conjunção com a retenção.

Em primeiro lugar, verificamos que só as despesas necessárias e as despesas úteis são exigíveis. As despesas voluptuárias não dão lugar a responsabilidade pelo seu pagamento. Portanto, só àquelas nos referimos.

7. Observamos, também, que três hipóteses se podem dar em relação às despesas necessárias e úteis efectuadas quer em prédios urbanos, quer em prédios rústicos. São elas: 1) a sua exigibilidade acompanhada de retenção; 2) tão somente, a sua exigibilidade; e 3) a sua exigibilidade.

Examinemos cada caso de per si. Para isso, temos de sistematizar a matéria conforme se trata de arrendamentos urbanos ou de arrendamentos rústicos.

A) *Arrendamentos urbanos.*

Nos arrendamentos que têm por objecto prédios urbanos, duas hipóteses se podem dar, nos termos do art.º 25.º do dec. 5.411, de 17 de Abril de 1919:

- a) As «despesas necessárias», autorizadas pelo Tribunal, nos termos do art.º 17.º, e as «despesas úteis» consentidas expressamente por escrito pelo senhorio, são exigíveis e acompa-

nhadas da *retenção* até ao pagamento integral da sua importância, imediatamente provada ;

- b) Todas as despesas, necessárias, úteis, ou voluptuárias, que não estejam nestas condições, são *inexigíveis* e, por consequência, não gozam da *retenção*.

B) *Arrendamentos rústicos.*

Temos de distinguir, quando se tratar de arrendamentos que têm por objecto prédios rústicos, duas hipóteses, nos termos do art.º 65.º ;

a) *Arrendamentos por menos de vinte anos.*

1.º — As despesas, tanto necessárias, como úteis, que hajam sido efectuadas pelo arrendatário, mesmo quando não consentidas pelo senhorio, são *exigíveis*. Porém, não gozam da *retenção*.

2.º — Porém, se essas mesmas despesas forem autorizadas por força do art.º 17.º (se se tratar de despesas necessárias) ou se forem consentidas expressamente por escrito (se se tratar de despesas úteis), nos termos gerais do art.º 25.º, são, além de *exigíveis*, protegidas pela *retenção*.

b) *Arrendamentos por vinte anos ou mais.*

1.º — Todas as despesas necessárias ou úteis, efectuadas pelo arrendatário são, em princípio, *inexigíveis*, não gozando, por conseguinte, de *retenção* ;

2.º — Porém, se o arrendatário efectuou essas despesas nos termos do art.º 17.º (se são necessárias) ou com o consentimento expresso e por escrito do seu senhorio (se forem úteis), as ditas despesas, além de serem *exigíveis* gozam de *retenção* (regra geral do art.º 25.º).

8. Em face desta interpretação conjugada dos art.ºs 17.º, 25.º e 65.º do dec. 5.411, que julgamos a única possível e a que melhor se adapta à letra e ao espírito daquelas disposições, e olhando agora,

sòmente, para a retenção, esta é admitida e recusada por lei em matéria de arrendamento. Assim :

A retenção é «concedida» :

- 1.º — Em matéria de arrendamento de prédios urbanos para o reembolso de despesas necessárias, autorizadas pelo tribunal nos termos do art.º 17.º, e das despesas úteis, consentidas expressamente por escrito pelo senhorio, por virtude do art.º 25.º;
- 2.º — Em matéria de arrendamento de prédios rústicos, quer aquela tenha duração inferior, quer igual, quer superior a vinte anos ; quando se tratar de despesas necessárias, autorizadas pelo tribunal, nos termos do art.º 17.º, ou de despesas úteis, consentidas expressamente por escrito pelo senhorio, em harmonia com a regra geral do art.º 25.º.

A retenção é «negada» :

- 1.º — Quando se tratar de benfeitorias que a lei considera inexigíveis, quais sejam, as despesas necessárias ou úteis, não autorizadas, nem consentidas por escrito, nos termos dos art.ºs 17.º e 25.º, quando os arrendamentos respeitem a prédios urbanos ; e as efectuadas em prédios rústicos, quando o arrendamento permaneça por vinte anos ou mais de vinte anos ;
- 2.º — Tratando-se de despesas efectuadas em prédio rústico, quando o contrato de arrendamento dure menos de vinte anos, caso em que as benfeitorias são tão sòmente exigíveis, conforme a letra expressa do art.º 65.º;
- 3.º — Por todas as despesas voluptuárias.

Finalmente, podemos estabelecer, como princípio geral que : as despesas necessárias, autorizadas pelo tribunal, nos termos do art.º 17.º, e as despesas úteis, consentidas expressamente por escrito pelo senhorio, quer tenham sido efectuadas em prédios urbanos, quer em prédios rústicos, e nestes, qualquer que tenha sido a duração do arrendamento, são exigíveis, gozando a sua indemnização integral da garantia da retenção.

§ 5.º

CONSEQUÊNCIA DO RECONHECIMENTO DA RETENÇÃO
NO ARRENDAMENTO

9—SEPARAÇÃO ACTUAL ENTRE A RETENÇÃO E A INDEMNIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS.

10—A RETENÇÃO TEM POR EFEITO SUSPENDER O DESPEJO.

11—FORMA DE PROCESSO PARA O PEDIDO DE INDEMNIZAÇÃO DE BENFEITORIAS.

12—VALOR DAS BENFEITORIAS.

13—PROVA DAS BENFEITORIAS.

9. No Direito Romano, o pedido de indemnização por benfeitorias estava intimamente ligado à retenção, de tal sorte que não se poderia pedi-las se não se retivesse o objecto benfeitorizado.

Com o andar dos tempos a evolução acentuou-se no sentido da completa separação entre a retenção e a indemnização por benfeitorias. É o que acontece no moderno direito (1).

Assim, o possuidor ou detentor tem o direito a haver o valor das benfeitorias por meio de acção, embora não detenha já a coisa. E, no arrendamento, existe mesmo uma hipótese em que a lei recusa ao arrendatário a retenção por benfeitorias, se bem que estas sejam exigíveis: é o caso de benfeitorias efectuadas em prédios rústico ou agrícola que não hajam sido consentidas pelo senhorio.

Este facto em nada prejudica a existência da retenção que continua a ser, em dados casos, como uma faculdade inerente a determinados créditos que revistam certas condições.

10. Para a hipótese de ser o prédio, por despesas, protegido pela retenção, preceituava o art.º 7.º, n.º 3, do dec. 5.411, que a impugnação da acção suspenderia o despejo quando se alegassem benfeitorias que autorizassem a retenção, nos termos do art.º 1.614 do Cód. Civ. Mas o despejo seria ordenado logo que o autor provasse, por

(1) É de notar que traços do antigo regime se encontram ainda no Cód. Civ. Brasileiro e Mexicano.

documento, o pagamento da quantia pedida ou o depósito dela, à ordem do juízo. Além disto, o art.º 80.º estabelecia que nada impedia que depois de efectuado o despejo ou durante ele, tanto o senhorio como o arrendatário fizessem valer, pelos meios competentes, os direitos que tivessem a quaisquer indemnizações.

Uma vez em vigor o novo Cód. do Proc. Civ., foi revogada pela respectiva lei preambular (art.º 3.º) toda a legislação anterior sobre o processo civil e comercial, tendo agora de solucionar-se todos os problemas lançando mão das disposições do novo Cód. que regula a matéria processual do arrendamento no liv. III, tit. IV, num «processo especial» cuja epígrafe é: «Da cessação do arrendamento e da parceria agrícola».

Nessas disposições manteve-se tanto o princípio de que é na contestação da acção de despejo que o arrendatário deve deduzir excepções, alegar qualquer outra defesa e pedir benfeitorias ou indemnizações (art.º 972.º do Cód. do Proc. Civ.), como o princípio de que «quando o réu pedir benfeitorias que autorizem a retenção não será ordenado o despejo, enquanto o autor não provar, por documento, o pagamento ou o depósito da quantia pedida» (§ 4.º do art.º 978.º).

Portanto, o princípio continua a ser o mesmo: a retenção tem por efeito suspender o despejo; o arrendatário não pode ser despejado enquanto gozar da retenção.

Não se tendo, porém, inserido no novo Cód. qualquer disposição correspondente à do art.º 80.º do dec. 5.411, nem por isso o arrendatário fica impossibilitado de fazer valer pelos meios competentes o direito a quaisquer indemnizações, o que resultará da simples aplicação dos princípios consignados no Cód. Civ. (art.ºs 705.º, 709.º, 711.º, 713.º e 2.361.º) e no dec. 5.411, art.º 22.º, n.º 2.

II. Havendo, tão sòmente, o direito a exigir a importância de benfeitorias, que não sejam protegidas com a retenção, aquela pode ser pedida em acção comum, de forma ordinária ou sumária, consoante o valor, intentada contra o responsável (1). E pode também ser pedida na contestação da acção de despejo, quando o seu autor for o responsável pelo seu pagamento, como se dispunha nos art.ºs

(1) Rev. de Leg. e Juris., ano 50, pág. 185.

73.º e 77.º, n.º 3, do dec. 5.411, e como actualmente se encontra estabelecido nos art.ºs 972.º e 978.º, § 4.º, do Cód. Proc. Civ. E a acção, tendo por objecto a exigência de uma prestação ou direito de crédito, e não o exercício de um direito real, tem de seguir a regra geral da competência territorial, intentando-se no juízo do domicílio do réu.

12. Quanto ao valor das benfeitorias realizadas em prédios rústicos, tendo sido revogado expressamente pelo art.º 120.º do dec. 5.411, o art.º 1.615 do Cód. Civ., que apenas foi substituído em parte pelo actual art.º 65.º daquele decreto, a doutrina é diferente da que resultava do § único do art.º 1.615. Dizia esta disposição que no caso em que o arrendatário tem direito a haver o valor das benfeitorias agrícolas, necessárias ou úteis, esse valor e os seus juros «seriam pagos pelo aumento de rendimento anual que delas resultou, no prédio em que foram feitas».

Ora, não se inserindo no dec. 5.411 qualquer disposição correspondente a esta, deve concluir-se que o valor das benfeitorias realizadas em prédios rústicos terá de regular-se pelas regras gerais do § 4.º do art.º 499.º do Cód. Civ., as quais mandam calculá-lo segundo o seu valor de custo, se este não exceder o valor do benefício ao tempo da entrega do prédio, não podendo, caso contrário, exigir-se mais do que este valor.

Assim, as benfeitorias feitas em harmonia com os art.ºs 25.º e 27.º do dec. 5.411, efectuadas quer em prédios urbanos, quer em prédios rústicos, devem calcular-se em harmonia com a disposição no § único do art.º 17.º, se forem benfeitorias necessárias, e em harmonia com a disposição geral do § 4.º do art.º 499.º, se se tratar de despesas úteis. Note-se, no entanto, que esta última disposição refere-se tanto às despesas necessárias como úteis (1).

13. Quanto à prova das benfeitorias, posto que no art.º 25.º do dec. 5.411 se empregue a expressão «importância imediatamente provada», idêntica à que era adoptada no art.º 1.614.º do Cód. Civ., não se deve daí inferir que ela deva limitar-se a documentos; aliás, nem seria aconselhável que na lei se desse cabimento a tal restrição,

(1) Dias Ferreira, loc. cit., vol. I, pág. 352.

por não ser costume e ser pouco viável demonstrarem-se despesas miúdas e sem importância, e ainda porque tais documentos, não sendo autênticos nem autenticados, jãmais poderiam constituir prova plena.

«A lei obriga, sim, o arrendatário a pedir as benfeitorias na impugnação e a oferecer os meios de prova que tiver, mas de nenhum modo limita esses meios» (1).

VICENTE LOFF

(1) Ac. do S. T. J., de 26-1-1940, in «Rev. de Leg. e Juris.», 73, 165, citado por Pinto Loureiro, vol. II, pág. 60.