

SOBRE O CRIME DE ESPECULAÇÃO EM MATÉRIA DE ARRENDAMENTO

Pelo DR. ERNESTO DE MATOS VIEGAS
DE MOURA COUTINHO

Razão de ordem

Entendemos que a análise da figura do crime de especulação, em matéria de arrendamento, é apenas um aspecto do problema da sua análise em matéria mais ampla de locação, ou, mais amplamente ainda, no plano dos contratos celebrados a título oneroso. Na verdade, entendemos que este delito pode ser praticado no desenvolvimento de qualquer actividade económica tendente à formação de um preço, bastando, para o delito existir, que o preço seja considerado ilícito. Daí que a nossa tese tenha apenas esta exigência, que nos parece facilmente atendível: terem sido empregados em sentido económico rigoroso os conceitos de *actividade económica* e de *preço* que aparecem na disposição definidora do crime de especulação — o art.º 7.º do Decreto-Lei n.º 29.964, de 10 de Outubro de 1939.

Adiante melhor será esclarecido este pensamento, mas, do exposto, resulta já que a escolha do nosso tema constituiu unicamente um limite de investigação, imposto até pela especialidade que o art.º 85.º da Lei n.º 2.030, de 22 de Junho de 1948, parece ter vindo dar ao problema.

Como é óbvio, é ponto indispensável neste trabalho a elaboração de um conceito de crime de especulação em geral, quanto possível exacto, e a alusão, muito apressada, à natureza do contrato de arrendamento, tentando-se, então, surpreender quaisquer especialidades e interpretar as várias alíneas do n.º 1.º do art.º 85.º da citada Lei n.º 2.030.

I

SOBRE O CRIME DE ESPECULAÇÃO, EM GERAL

Bem ou mal, com carácter permanente ou transitório — não nos interessa agora tal problema — é hoje realidade indiscutível «uma intromissão cada vez maior dos Poderes Públicos na vida dos contratos» (1), só com dificuldade podendo ainda hoje dizer-se que eles resultam da acção comum e concertada das partes. O velho princípio de autonomia da vontade, da liberdade contratual, tem sofrido tantas e tão profundas derrogações, que, bem pode dizer-se, deixou de ser regra para se tornar excepção, aliás raramente consentida.

E não sofre dúvidas que aquele fenómeno económico-jurídico a que o Dr. Adriano Moreira chamou «a tutela penal da economia», num valioso estudo publicado na *Revista de Direito e de Estudos Sociais* (2), tem sido uma das mais importantes causas da apontada evolução do conceito de contrato com mútuo consenso. Na verdade, uma liberdade, pelo menos, desapareceu; a de estipulação dos preços. Estes, directa ou indirectamente, são hoje fixados pelo legislador, isto é, ou por meio de tabelas ou por meio de critérios de lucro líquido consentido. E observe-se desde já que, mesmo no caso em que se fixam preços máximos ou mínimos, a prática de preços respectivamente inferiores ou superiores àqueles, mesmo então, poderá ser considerada ilícita, na medida em que represente alteração «do regular exercício das actividades económicas», como se refere no já citado art.º 7.º do Decreto-Lei n.º 29.964.

Diz esta disposição legal:

«Comete o crime de especulação todo aquele que, sob qualquer pretexto ou usando qualquer meio apropriado, alterar ou tentar alterar os preços que do regular exercício das actividades económicas ou dos regimes legais em vigor normalmente resultariam para as mercadorias ou valores ou vender ou tentar vender por preços superiores aos que estiverem legalmente fixados».

(1) Prof. Doutor Galvão Teles, *Dos contratos em geral*, pág. 48.

(2) Ano IV, pág. 285.

Para melhor interpretação deste preceito, deve ter-se presente que foi sua fonte o art.º 276.º do Código Penal, reproduzido do Código de 1852, que dispunha :

«Qualquer pessoa que, usando de algum meio fraudulento, conseguir alterar os preços que resultariam da natural e livre concorrência nas mercadorias, géneros, fundos ou quaisquer outras coisas, que forem objecto de comércio, será punido com multa, conforme a sua renda, de um a três anos».

Do simples confronto das duas disposições, e tendo presente que no Relatório do Decreto-Lei n.º 29.964 se reconhece inadequada às circunstâncias actuais a disposição do Código, e que ainda se teve de ir mais longe do que fora a legislação promulgada sob a influência do condicionalismo criado pela primeira conflagração mundial, logo resulta a ampliação que foi feita ao conceito de especulação ilícita. É que o art.º 276.º do Código Penal era um limite da liberdade contratual apenas na medida em que o emprego de meio fraudulento sempre o foi. Como se decidiu no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 15 de Novembro de 1904 (3): «É elemento constitutivo deste crime o uso de meio fraudulento para conseguir alterar os preços que resultariam da natural e livre concorrência das mercadorias e géneros que forem objecto do comércio». Ora, no actual conceito de crime de especulação, deixou de exigir-se que tenha havido emprego de meio fraudulento para se conseguir a alteração dos preços. Basta o uso de qualquer pretexto ou de qualquer meio apropriado, embora em si não enganatório da boa fé alheia.

Por outro lado, enquanto que, no regime do Código, a tentativa não era punível, actualmente, segundo é geralmente entendido, equiparou-se a forma tentada à forma consumada, e isto precisamente de acordo com a necessidade reconhecida de se ampliar o conceito de especulação ilícita. Por isso aquele art.º 7.º do Decreto-Lei n.º 29.964 diz «alterar ou tentar alterar» e «vender ou tentar vender», fórmulas que a jurisprudência unânimemente tem entendido naqueles termos de equiparação da tentativa à consumação.

(3) Na *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, ano 48.º, pág. 384.

Finalmente, do confronto das duas disposições apura-se ainda que o critério da livre concorrência, no objecto da acção, foi também abandonado, conforme impunham as novas doutrinas económicas do intervencionismo corporativo.

Analisemos agora, mais directamente, o art.º 7.º do Decreto-Lei n.º 29.964, que define o crime de especulação.

Já acentuámos que não se exige actualmente, para haver crime de especulação, o emprego de um meio em si mesmo fraudulento. A lei contenta-se com qualquer meio apropriado, usado sob qualquer pretexto. E isto, nos casos em que o meio usado não seja fraudulento, faz surgir um problema que, aliás, aqui será apenas enunciado: o de saber se o delito, em tais casos, não terá sido praticado em participação criminosa pelas partes contraentes, uma vez que o resultado ilícito provém de um acordo de vontades, foi igualmente querido por ambas as partes. Não custa até conceber que, por exemplo, o comprador tenha até desejado mais intensamente o preço ilícito praticado, o que só caso a caso poderá apurar-se. No entanto, precisamente nesta hipótese do contrato de compra e venda, a jurisprudência tem sustentado que «não comete o crime de especulação quem compra por preço superior ao da tabela» (4). A letra do art.º 7.º, na parte final, falando de «vender ou tentar vender», não permitirá, efectivamente, incriminar o comprador como autor do crime. Nada impede, porém, segundo parece, o funcionamento das regras da participação criminosa. E nada impede também, diremos mais, a incriminação em autoria por força da primeira parte do artigo, onde apenas se fala em «alterar ou tentar alterar os preços», fórmula ampla e que não distingue entre os contraentes, abrangendo bem o vendedor e o comprador. Em contrário, temos a possibilidade, todavia, de se entender haver aqui mais um caso de co-autoria natural, como tal não punível.

A alteração dos preços, essência do crime de especulação, apresenta-se em duas modalidades típicas:

- 1) A alteração ou tentativa de alteração dos preços que do regular exercício das actividades económicas ou dos regimes legais

(4) Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 18 de Fevereiro de 1948, no *Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 5, pág. 165.

em vigor normalmente resultariam para as mercadorias ou valores; ou

- 2) A venda ou tentativa de venda por preços superiores aos que estiverem legalmente fixados.

Da segunda modalidade indicada, que se refere apenas ao contrato de compra e venda, certamente por ser o mais importante da vida económica, diremos apenas, contra a opinião sustentada pelo Dr. Adriano Moreira no seu estudo citado, que não nos parece, neste caso de venda, o crime de especulação traduzir-se sempre e apenas na venda por preço superior ao legalmente fixado. Na verdade, nada parece obstar à averiguação de que a venda por preço inferior ao legalmente fixado se traduziu em alteração dos preços resultantes do regular exercício das actividades económicas (primeira modalidade do artigo), alteração que tanto pode ser para mais como para menos. Mas, com isto, entrámos já na análise da primeira modalidade indicada.

Já antecipámos a opinião de que a alteração para menos pode constituir crime de especulação. Para isso, basta que os preços praticados não sejam os que normalmente resultariam do regular exercício das actividades económicas. É óbvio que o aviltamento dos preços também pode provocar a «desordem» a que alude o Relatório do Decreto-Lei n.º 29.964, e que se quis evitar. O caso é particularmente visível quando se tenham fixado preços mínimos, como, por exemplo, na chamada política de protecção à lavoura.

Que devemos entender por «actividade económica»? Trata-se de um conceito recebido da economia, e os economistas, unanimemente, dizem que haverá actividade económica sempre que tenha de se resolver um problema económico, ou seja, um problema de adequação de meios ou de bens existentes em quantidades limitadas e susceptíveis de emprego alternativo na consecução de fins de desigual importância. É um problema, pois, a resolver por um princípio racional de emprego dos meios segundo a importância dos fins, um princípio económico, em suma. Este o conceito rigoroso de actividade económica.

E que entendemos por «preço»? Dizem também os economistas que o preço é a relação de troca dos bens económicos, expressa em

moeda, isto é, o seu valor de troca em referência ao padrão comum dos valores, que, numa economia monetária, é a moeda.

É certo que o direito parece ter reservado a expressão «preço» para designar a contraprestação a que está obrigado o comprador, só para o contrato de compra e venda, portanto, do qual é elemento essencial.

Sustentamos, porém, que, na primeira parte da disposição que temos estado a analisar, se empregou o termo no sentido económico (que é também o corrente), isto é, que não se quis fazer referência apenas ao contrato de compra e venda, já porque no ponto de vista da *dignidade penal* nada o justificava, já pela diversa terminologia usada (alterar e vender), já pela redundância ainda maior que representaria a segunda parte da referida disposição.

A nossa interpretação é esta: na primeira parte do preceito prevê-se a alteração ou tentativa de alteração dos preços pelo exercício irregular de qualquer actividade económica, por via de qualquer contrato celebrado a título oneroso; na segunda parte, um tanto redundantemente, aliás, prevê-se a alteração ou tentativa de alteração dos preços praticados no contrato de compra e venda, o mais importante e mais usado na vida. Mas, como é óbvio, a nossa interpretação da primeira parte do artigo em análise não prejudica as «extorsões clamorosas» a que alude o Decreto n.º 21.730, de 14 de Outubro de 1932, para os contratos de mútuo e usura. Isto, por força do princípio da especialidade, aqui com inteira aplicação. Como também não prejudica, por força da regra da consunção, a possibilidade de outras figuras criminais mais amplas excluïrem o crime de especulação.

Portanto: no desenvolvimento de qualquer actividade económica tendente à formação de um preço, na celebração de qualquer contrato, pode ser praticado o crime de especulação, desde que haja qualquer alteração (ou tentativa de alteração) dos preços que do regular exercício dessa actividade ou dos critérios legais em vigor normalmente resultariam para as mercadorias ou valores.

E note-se ainda a ampla significação do termo «valores» incluindo no preceito em exame, podendo abranger os próprios «serviços», desde que prestados como actividade económica.

E em matéria de arrendamento? É o que passamos a estudar imediatamente.

II

O CRIME DE ESPECULAÇÃO, EM MATÉRIA DE ARRENDAMENTO

Do exposto na primeira parte deste trabalho já se conclui seguramente que o crime de especulação pode ser praticado no decurso — pelo menos — do contrato de arrendamento. Na verdade, tratando-se de um contrato celebrado a título oneroso, não sofre dúvidas que qualquer dos contraentes desenvolve uma actividade económica ao constituir, manter e extinguir a relação jurídica de arrendamento, objecto daquele contrato.

Por outro lado, a *renda* cabe perfeitamente no conceito económico do *preço*, que, em nosso modo de ver, é o utilizado na primeira parte do art.º 7.º do Decreto-Lei n.º 29.964.

E a confirmação do que acaba de dizer-se — é dada pela Lei n.º 2.030, de 22 de Junho de 1948, onde, em várias disposições, se fala de crime de especulação e até em rendas especulativas, como se pressupõe no art.º 51.º.

Diz o n.º 1 do art.º 85.º da citada Lei n.º 2.030 :

«Constitui crime de especulação, punível nos termos da legislação respectiva :

- a) A recusa do recibo de renda paga ;
- b) A infracção prevista no art.º 110.º e § único do Decreto n.º 5.411, de 17 de Abril de 1919 ;
- c) O facto de o arrendatário receber qualquer quantia, que não constitua indemnização devida por lei, pela extinção do arrendamento ou pela cessão do local em caso que não seja o de *trespasse*».

O primeiro problema que pode e deve pôr-se a este respeito, é o de saber se o crime de especulação, em matéria de arrendamento, só pode ser praticado pelas formas descritas naquelas três alíneas, isto é, saber se tais alíneas constituem ou não uma enumeração taxativa dos possíveis tipos legais.

A importância do problema é evidente. Limitamo-nos a notar

que, decidindo-se não ser exaustiva a enumeração das alíneas, isto é, decidindo-se que a incriminação poderá também ser feita à luz da primeira parte do art.º 7.º do Decreto-Lei n.º 29.964, daremos um passo definitivo na resolução de outro problema adiante referido: o de saber se a tentativa, nesta matéria de arrendamento, estará também equiparada à consumação, problema que, logicamente, terá então de ser resolvido pela afirmativa.

No sentido de que o crime de especulação, em matéria de arrendamento, está taxativamente descrito nas alíneas, pode dizer-se que se trata de um *aspecto especial* daquele delito, especialmente regulado pelo legislador, o qual está para o crime de especulação, definido no art.º 7.º, na mesma relação que, por exemplo, a já citada cobrança (ou tentativa de cobrança, acentue-se) de juros excessivos, descrita e punida no Decreto n.º 21.730, de 14 de Outubro de 1932.

Não julgamos ser esta, no entanto, a melhor doutrina. Entendemos, antes, que a disposição em análise está para o referido art.º 7.º na mesma relação que o art.º 5.º do Decreto-Lei n.º 35.809, de 16 de Agosto de 1946, isto é, que tem o sentido de especulação por equiparação, que apenas descreve mais alguns casos, porventura duvidosos, de crime de especulação.

O afirmado é particularmente visível quanto à alínea a), falando da «recusa do recibo de renda paga», facto que, à simples luz do art.º 7.º, dificilmente podia ser incriminado.

A letra da lei também parece favorecer esta doutrina ao limitar-se a dizer «Constitui crime de especulação...», o que seria uma fórmula bastante incorrecta se pretendesse fazer uma enumeração taxativa.

Observe-se ainda que, apenas com base nas alíneas, não é possível falar-se de «renda em si mesmo especulativa», cuja existência é pressuposta no já referido art.º 51.º. A alínea b) refere-se apenas a importâncias cobradas *além da renda*, o que não parece aplicar-se à própria renda.

Perguntaremos: o inquilino que, forçado pelas circunstâncias, é obrigado a concordar com uma renda exorbitante, não merece a mesma protecção penal que qualquer consumidor? O senhorio que, valendo-se das circunstâncias, impõe uma renda excessiva ao inquilino, não merece a mesma perseguição criminal que qualquer comerciante, quanto ao objecto do seu comércio?

Não obstante tudo quanto dissemos, julgamos o problema duvidoso, não nos sendo possível, ao menos por agora, dedicar-lhe mais tempo. Fica apenas enunciado, e que a doutrina e a jurisprudência o considerem.

O outro problema já referido, o de saber se a tentativa em matéria de arrendamento, está também equiparada à forma consumada, teria de ser resolvido pela afirmativa — dissemos — se decidíssemos não ser taxativa a enumeração das alíneas do n.º 1.º do art.º 85.º. Na verdade, não se compreendia que, nos casos em que a incriminação fosse feita pelo art.º 7.º do Decreto-Lei n.º 29.964, existisse tal equiparação, ao passo que, quando preenchidos os tipos das alíneas, não era punível a tentativa. Seria absurda esta desigualdade de tratamento.

Por outro lado, porém, se se entender que a enumeração das alíneas é taxativa, ou seja, que, em matéria de arrendamento, o crime de especulação se encontra descrito apenas no n.º 1.º do art.º 85.º da Lei n.º 2.030, então, embora sem razão que o justifique, já pode entender-se que a tentativa não é punível, visto a lei o não ordenar, diversamente do que fez no caso dos *juros excessivos* (§ 1.º do art.º 6.º do Decreto n.º 21.730).

Em contrário de tudo isto, pode, no entanto, argumentar-se que a lei diz ser o delito «punível nos termos da legislação respectiva», actualmente o art.º 4.º do Decreto-Lei n.º 35.809, de 16 de Agosto de 1946. E, dada a íntima conexão da teoria da punição com a teoria das formas da infracção, poderá então entender-se que se mandou seguir a regra geral de considerar a tentativa equiparada à consumação.

E cabe aqui perguntar também se o senhorio que tenta cobrar qualquer remuneração *além da renda* (alínea *b*)) merece menor severidade da lei penal do que o comerciante que tenta vender as suas mercadorias por preços ilícitos. Entendemos que há, pelo menos, a mesma *dignidade punitiva*, não se justificando uma duplicidade de tratamento.

Analise-se agora, cada uma de per si, as várias alíneas do n.º 1.º do art.º 85.º.

É óbvio que a recusa de passagem de recibo de renda paga nada tem que ver com a recusa de recebimento de renda, criminalmente lícita.

Por outro lado, exige-se que tenha havido uma recusa formal de passagem daquele recibo, não bastando a sua falta, se porventura não for exigido pelo inquilino.

É óbvio também que o recibo deve referir-se à renda efectivamente paga, deve ser um recibo exacto.

Os nossos tribunais tiveram que apreciar recentemente um caso em que, por estranhas razões, o senhorio se recusou a passar recibo devidamente selado, conforme as regras da Tabela do Imposto do Selo, passando, no entanto, um recibo não selado.

Poderia falar-se, em tal hipótese, de «recusa do recibo de renda paga»? Entendemos que não, que o senhorio praticou somente uma infracção fiscal. Na verdade, selado ou não, o documento tem o mesmo valor probatório — o dos documentos particulares. Não é a satisfação do imposto do selo que dá mais garantias ao inquilino, objectivo tido em vista com aquela alínea a) do n.º 1.º do art.º 85.º.

Na alínea b) daquele n.º 1.º do art.º 85.º remete-se para «a infracção prevista no art.º 110.º e § único do Decreto n.º 5.411, de 17 de Abril de 1919», que dizem :

«Art.º 110.º — É proibido ao senhorio e ao arrendatário sublocador, nos arrendamentos dos prédios urbanos, para habitação, a título de cedência de chave, ou qualquer outro, recompensa ou remuneração alguma, além da renda, sob pena de um ano de prisão correccional e restituição em dobro da quantia recebida.

§ único — Compreende-se nesta disposição a indemnização a título de contribuição, despesas de porteiro, iluminação e limpeza de escadas, e tudo quanto é considerado como renda pelo n.º 21.º do art.º 173.º do Código da Contribuição Predial».

À primeira vista, parece que esta disposição tem aplicação só na vigência do contrato de arrendamento, isto é, quando já se pode falar

de *senhorio* ou de *arrendatário sublocador*, sendo indispensável existir tal *qualidade* no arguido. Não julgamos ser este o melhor entendimento da disposição em causa. Assim, exemplificando-se com a *cedência de chave* como título ilícito para cobrança de qualquer remuneração, e sendo certo que tal cedência de chave tem lugar, precisamente, no momento da celebração do contrato, somos de opinião que o promitente-senhorio ou o promitente-sublocador poderão ser incriminados por esta disposição, embora ainda não sejam, respectivamente, senhorio e arrendatário sublocador. Tais termos, em nosso modo de ver, encontram-se empregados em sentido não rigoroso.

É evidente, também, que esta alínea *b)* não pode impedir o recebimento de remunerações autorizadas por lei, em cada caso concreto. É o caso das quantias cobradas a título de obras de saneamento, como se consente no n.º 2.º do art.º 55.º da Lei n.º 2.030. Em tal hipótese, o problema da especulação só pode ser posto quanto aos termos em que é cobrada tal remuneração. A este respeito, dispõe o Decreto-Lei n.º 31.674, de 22 de Novembro de 1941.

Não queremos terminar a análise desta alínea *b)* sem acentuarmos que é com base nela que pode ser incriminado o senhorio — melhor diremos: o promitente-senhorio — que exige uma *indenização* para celebração do contrato de arrendamento, na medida em que tal indenização pode ser considerada remuneração *além da renda*. E isto é válido também para o promitente-sublocador.

Na alínea *c)* considera-se o contrato de arrendamento pelo lado do arrendatário. Proíbe-se-lhe receber qualquer quantia pela extinção do arrendamento ou cessão do local, em caso que não seja o de *trespasse*, salvo se tal indenização for devida por lei. É o caso, por exemplo, da alínea *c)* do art.º 69.º da Lei n.º 2.030, que concede uma indenização correspondente ao quintuplo da renda anual à data do despejo e ao décuplo quando se trate de arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal.

E observe-se que, embora a disposição em exame ressalve apenas o caso do *trespasse*, deve entender-se que abrange também a cessão do direito ao arrendamento do prédio destinado ao exercício de profissão liberal, quando o prédio continuar aplicado à mesma profissão. É a opinião da *Revista de Legislação e de Jurisprudência* (ano 81.º, pág. 358), que inteiramente perfilhamos.

Diz o n.º 2.º do art.º 85.º:

«Nos casos previstos na alínea b) do número anterior, a sentença condenatória é título bastante para compensação, nas rendas futuras, do que o locatário tiver pago indevidamente».

O disposto neste número parece ter revogado a parte final do art.º 110.º do Decreto n.º 5.411, já não podendo o senhorio ser condenado a restituir em dobro a quantia recebida, mas sim apenas o que o locatário tiver pago indevidamente. E isto pelo princípio geral de que *lex posterior derogat prior*. Parece absurdo que ao locatário se quisesse dar um direito em alternativa, como alvitram os Drs. João Varela e Manuel da Fonseca no seu trabalho *Inquilinato*.

Vamos ainda abordar um outro problema: o disposto no art.º 85.º da Lei n.º 2.030 é somente aplicável ao arrendamento de prédios urbanos, ou será também aplicável aos arrendamentos rústicos?

Fora de dúvidas que a alínea b), remetendo para o art.º 110.º do Decreto n.º 5.411, só é aplicável ao arrendamento de prédios urbanos, e, muito mais ainda, prédios urbanos para habitação. Não é, portanto, aplicável sequer a arrendamentos urbanos para comércio, indústria ou profissão liberal. Nestes casos, segundo a tese que sustentámos, a incriminação por especulação só poderá ser feita à luz do art.º 7.º do Decreto-Lei n.º 29.964.

E as restantes alíneas? Podem bem ter aplicação aos arrendamentos rústicos, visto não fazerem qualquer distinção.

Observe-se que o disposto no art.º 86.º não pode constituir obstáculo. Ali se diz:

«As disposições desta lei em matéria de arrendamento só se aplicam aos contratos relativos a prédios urbanos, salvo o disposto no art.º 79.º».

Ora, como é evidente, o art.º 85.º é uma norma de direito criminal, não trata de matéria de arrendamento, como sucede a todas as normas constantes do capítulo XI — Disposições finais — da Lei n.º 2.030.

Entendemos, por conseguinte, que as alíneas a) e c) do n.º 1.º do art.º 85.º podem fundamentar a incriminação por especulação resultante de arrendamentos rústicos, havendo que recorrer-se ao art.º 7.º do Decreto-Lei n.º 29.964, sempre que não se preencham as figuras descritas naquelas alíneas. E é este um último argumento em favor da tese por nós defendida de que a enumeração daquelas alíneas não é taxativa: seria clamorosamente injusto que o arrendatário ficasse sem qualquer protecção nos casos paralelos aos da alínea b) daquele art.º 85.º da Lei n.º 2.030, uma vez que esta disposição só é aplicável aos arrendamentos urbanos e até só para habitação.