

## O artigo 61 da lei 2.030

por Carlos Zeferino Pinto Coelho

Presidente do Conselho Superior

A lei 2.030, de 22-6-1948, estabelece, como princípio, no art. 61, que a sublocação caduca com a extinção, por qualquer causa, do arrendamento.

Mas no n. 3.º do mesmo artigo dispõe que o sublocatário só poderá usar dos meios possessórios ou dos do art. 987, alínea *b*), do C. P. C. (de 1939) se provar por documento que a sublocação foi notificada ao senhorio no prazo de quinze dias, ou que o senhorio a autorizou especialmente, ou reconheceu o sublocatário como tal.

A mencionada alínea *b*) do art. 987 exceptua da execução do mandado de despejo, *seja qual for a pessoa que esteja ocupando o prédio*, o caso de essa pessoa exibir título de sublocação emanado do executado.

Conforme o citado n. 3.º do art. 61 da lei 2.030, este título de sublocação não basta; é, mais, necessário que se verifiquem os requisitos acima enumerados, ou seja: prova *por documento*, ou da notificação da sublocação ao senhorio no prazo de quinze dias, ou de autorização deste, *especial para aquela* sublocação que é invocada, ou de o senhorio ter reconhecido o sublocatário como tal.

Também não é suficiente, para que a sublocação seja atendida, que no título de arrendamento ao arrendatário sublocante, a este haja sido dado, genericamente, autorização para sublocar.

É, mais, necessário ou a notificação feita em tempo ao senhorio, ou a autorização *especial* deste para *aquela* sublocação de que se trata, ou o reconhecimento de *aquela* sublocação pelo senhorio.

A lei não se contenta, igualmente, com qualquer espécie de prova dos referidos factos.

É necessária a prova *por documento*.

O n. 4.º do referido art. 61 dispõe que no caso de sublocação *total*, quando seja decretado o despejo ou distratado o arrendamento, o *principal* sublocatário (*sic*), nas condições do número anterior, pode, por meio de notificação judicial, vindicar, relativamente ao senhorio, o direito de se substituir ao arrendatário, assumindo as obrigações que este tinha para com aquele no momento do despejo ou distrate e ficando constituído para com o senhorio nas obrigações que tinha para com o sublocador.

O n. 5.º do art. 61 torna aplicável o disposto no n. 4.º às sublocações *parciais* que abranjam a parte do prédio com maior valor locativo; mas o senhorio pode requerer avaliação fiscal para determinação da renda a pagar pelo sublocatário.

Todo o art. 61 e, portanto, os seus ns. 3.º, 4.º e 5.º, resultam de uma proposta do Dr. Mário de Figueiredo, para substituição de *todo* o capítulo V do primeiro parecer da Câmara Corporativa sobre o projecto de lei n. 104, apresentado pelo deputado Dr. José Gualberto de Sá Carneiro, capítulo este que é o que trata da sublocação.

A proposta do Dr. Mário de Figueiredo está no final da sessão 148, de 23-4-1948 (*Diário das Sessões* de 24-4-1948).

Não encontrei no discurso do Dr. Mário de Figueiredo a justificação da substituição proposta.

Parece que a substituição resultou do trabalho de uma Comissão eventual no qual a Assembleia Nacional estudou as disposições relativas ao contrato de arrendamento.

Serviu de base à votação das disposições sobre o contrato de arrendamento, o referido primeiro parecer da Câmara Corporativa sobre o projecto Sá Carneiro.

A parte que nos interessa foi votada na sessão 156, de 30-4-1948 (*Diário das Sessões* de 1-5-1948).

Ao chegar-se ao art. 21 do referido primeiro parecer da Câmara Corporativa, ou seja o primeiro dos relativos à sublocação, foi posta à votação a proposta do Dr. Mário de Figueiredo, que o Presidente designou como sendo a proposta de substituição ao dito art. 21 apre-

sentado pela *Comissão eventual*, e que é a base N desta proposta de substituição.

E foi logo aprovada.

O texto definitivo do art. 61 da lei diverge ligeiramente não só na ordem das matérias, como até na redacção, do que foi votado.

Basta ler o n. 4.º do art. 61 para logo ver que a sua redacção foi precipitada e, como tal, ficou defeituosa.

Refere-se o dito número à sublocação *total*.

Sendo *total a sublocação*, referindo-se esta, por consequência, a *toda* a parte do prédio que foi arrendada, há *só um* sublocatário. Ainda que a sublocação tenha sido feita em comum, ou conjuntamente, a várias pessoas, sem discriminação da parte que fica pertencendo a cada uma delas, há *uma* só entidade a considerar, um só contrato, não pode fazer-se discriminação entre as pessoas que nele intervieram.

Não há sublocatário *principal*, nem sublocatário *secundário*. Todos contituem *um só* sublocatário, *uma só* entidade jurídica.

Há a tratar ou *só com uma pessoa*, ou *só com uma colectividade*.

Se, mesmo, se tivesse feito qualquer discriminação ou determinação de quaisquer partes do prédio com relação a cada uma dessas pessoas, não teria havido sublocação *total*, mas sim diversas sublocações *parciais*. A este caso se refere, aliás, a seguir, o n. 5.º.

Pois, apesar disto, o n. 4.º, depois de prever o caso de sublocação *total*, refere-se ao *principal* sublocatário, como se houvesse a considerar *mais de uma* entidade.

A dúvida que resulta, porém, do n. 4.º, e, portanto, do n. 5.º do art. 61, que torna aplicável o n. 4.º, consiste na solução que se deve dar ao caso de o primitivo arrendatário ter dado fundamento à acção de despejo por falta de pagamento de rendas.

O n. 1.º do art. 61 dispõe que o sublocador, ou seja aquele arrendatário, responde para com o sublocatário quando dê motivo ao despejo.

Isto sucede, evidentemente, quando falte ao pagamento da renda.

Mas trata-se nesta disposição das relações entre o sublocador e o sublocatário, com as quais o senhorio couda alguma tem que ver.

Ora o n. 4.º subordina a faculdade do sublocatário vindicar, relativamente ao senhorio, o direito de se substituir ao arrendatário, às seguintes condições:

- 1) assumir as obrigações que o arrendatário *tinha* com o senhorio *no momento do despejo* ou distrate;
- 2) ficar constituído para com o senhorio nas obrigações que tinha para com o sublocador.

Mas no caso de ter havido despejo por falta de pagamento de renda, nas *obrigações* que o arrendatário sublocador *tinha no momento do despejo*, para com o senhorio, deve considerar-se incluído o pagamento das rendas em dívida?

Ou terá tido a disposição apenas por fim sujeitar, de futuro, ou seja desde a notificação judicial ao senhorio, a que se refere o n. 4.º do artigo, às condições do contrato do arrendamento ou arrendatário sublocador acrescidas daquelas que o sublocatário tinha para com o sublocador?

A letra do artigo parece distinguir duas fases:

A primeira, relativa ao momento da notificação do sublocatário ao senhorio, do uso da faculdade de se *substituir* ao arrendatário.

A segunda, *posterior* a ter assumido a situação do arrendatário.

Para o efeito de se colocar na situação do arrendatário, tem de assumir as obrigações que *tinha* este para com o senhorio *no momento do despejo*.

Se o arrendatário, *nesse momento do despejo*, devia as rendas, parece que uma dessas obrigações era o seu pagamento.

A letra do artigo favorece este entendimento.

A favor dele pode dizer-se que a *faculdade* — o artigo diz *pode* — de que, portanto, o sublocatário pode usar ou deixar de usar, tem de ser exercida sem prejuízo do senhorio.

O sublocatário para se substituir ao arrendatário, tem de colocar-se no lugar deste, ou seja com os direitos e obrigações que o mesmo arrendatário tinha *no momento* do despejo.

É certo, porém, que isto poderá constituir um meio ilícito de o arrendatário insolvente, ou mesmo o senhorio de conluio com este, obterem o despejo do sublocatário, sem este para tal haver contribuído, e até com desconhecimento dele.

Bastaria o arrendatário faltar ao pagamento de rendas e dar, por esta forma, motivo ao despejo, ficando a dever um tal montante de rendas que o sublocatário não as possa ou não lhe convenha pagar.

Há, é certo, o direito de regresso deste sublocatário contra o sublocador.

Mas se este é insolvente?

Penso que não será difícil supor que as disposições dos ns. 3.º, 4.º e 5.º do art. 61 que tiveram manifestamente por fim proteger o sublocatário, não terão tido fim diferente de o sujeitar a cumprir *com relação ao futuro*, as condições que, no momento do despejo, o arrendatário tinha de cumprir conforme o respectivo contrato.

Na acção judicial que decretou o despejo, o senhorio podia ter pedido a condenação do arrendatário no pagamento das rendas cuja falta deu causa ao pedido de despejo.

Apesar de ter como princípio que, salvo raras excepções, não é pelo que o legislador *quiz dizer* que as leis se devem interpretar, mas sim pelo que *efectivamente disse*, tentei averiguar qual tivesse sido o, assim chamado, *pensamento do legislador*, compulsando, para esse fim, os antecedentes da lei, nomeadamente a discussão na Assembleia Nacional, visto o actual preceito haver resultado de uma emenda nela proposta.

Mas não o consegui.

Não podemos, porém, deixar de concluir que a *letra* da lei comporta a solução de o subarrendatário ter de pagar as rendas a cujo pagamento faltou o arrendatário sublocador.

Observo ainda que o citado n. 4.º se refere ao *momento de estar findo o arrendamento*.

E de o mesmo *ter acabado* ou por o despejo *ter sido decretado*, ou por ter sido *distratado* o arrendamento.

Conclui-se de aqui que o sublocatário não tem de ser citado para a acção de despejo, nem de ter qualquer intervenção neste pleito.

Antes o *momento* em que exerce o direito de se substituir ao arrendatário, é *posterior* quer a *ser decretado* o despejo, quer a *ser distratado* o arrendamento.

Esta circunstância constitui argumento valioso em favor da tese de que o sublocatário não é obrigado a pagar as rendas que o arrendatário ficou a dever.

O seu direito só é exercido quando ficarem *extintas* as relações jurídicas entre senhorio e arrendatário.

Outra dúvida sugere ainda o art. 61 da lei 2.030.

Diz o n. 5.º que o disposto no n. 4.º, de que nos temos ocupado, se aplica às sublocações *parciais* que abranjam a parte do prédio com maior valor locativo.

Já desta redacção nasce a dúvida sobre o modo de determinar a qual dos sublocatários assiste esse direito.

O n. 5.º refere-se ao maior valor *locativo*.

Mas não é difícil suceder que a parte que tenha *maior valor* locativo, esteja subarrendada por uma renda inferior a outra parte que, apesar de ter *menos valor*, esteja pagando uma renda superior àquela que tem maior valor.

A qual dos dois sublocatários cabe o direito de se substituir ao arrendatário sublocador?

Mas, além das dúvidas acima expostas quanto ao n. 4.º outra resulta do n. 5.º.

O n. 4.º refere-se ao direito de o *principal* sublocatário se substituir ao arrendatário.

Não há dúvida a este respeito quando a sublocação seja *total*, como sucede no caso do n. 4.º.

Mas quando for apenas *parcial*?

Tem o sublocatário de se constituir arrendatário de *todo o objecto do arrendamento* ao arrendatário sublocador?

Isto é: tem de tomar de arrendamento mesmo a parte desse objecto que lhe não foi sublocada?

O final do n. 5.º, dando ao senhorio o direito de requerer avaliação fiscal para determinar a renda a pagar pelo sublocatário, avoluma esta dúvida.

No caso do n. 4.º ela não existe porque a renda que o sublocatário de *todo* o objecto do arrendamento tem a pagar ao senhorio é aquela que pagava ao sublocador.

Mas se a sublocação é apenas *parcial*?

A substituição verifica-se apenas quanto à parte sublocada?

Mas então fica o senhorio com o objecto do arrendamento *truncado*?

Só pode dar, de novo arrendamento, a *parte* desse objecto sobre a qual não tenha havido a substituição?

Não pode ser.

Parece, pois, que o subarrendatário só de parte, tem de ficar no lugar do arrendatário com relação *a todo o objecto do arrendamento*, mesmo com relação à parte que lhe não foi subarrendada.

Isto não obsta a que o senhorio tenha o direito, que aliás a lei lhe dá noutros casos, de requerer avaliação fiscal para determinar a renda a pagar pelo sublocatário que usou do direito consignado no aludido n. 5.º.