

ARRENDAMENTOS URBANOS (*)

por António de Sequeira Zilhão
Advogado em Lisboa

RAZÃO DE ORDEM

Com a publicação e o começo da vigência do actual Código Civil português, vários problemas e dúvidas tinham naturalmente de surgir ou aflorar, ainda mesmo que sobre o respectivo e antecedente projecto tivesse incidido uma crítica mais prolongada, profunda e sistemática, através da qual pudessem ter ficado esclarecidas tais dúvidas e problemas. Mas umas e outros não-de ser agora tanto mais pertinentes quanto é certo que foi bem escasso o tempo facultado para o estudo do projecto apresentado ao País.

Entre outras matérias, as que se referem às obrigações e aos contratos, pelas intensas e extensas alterações introduzidas no respectivo regime jurídico, não-de necessariamente levantar na prática perplexidades ou dificuldades de interpretação e aplicação, que, entretanto, irão sendo dissipadas pelo esforço criador e construtivo da doutrina e da jurisprudência.

No presente e pequeno trabalho apenas se tem em vista ventilar um aspecto do contrato de arrendamento urbano (o qual assume interesse mais acentuado e mais geral no caso dos arrendamentos para fins habitacionais). E todas as notas

(*) Comunicação ao Instituto da Conferência de Lisboa na sessão de 15 de Fevereiro de 1968.

e considerações que se seguem giram em volta do *ponto* que, em sessão do Instituto da Conferência da Ordem dos Advogados, foi posto à atenção da assembleia e submetido a posterior debate, através da comunicação feita pelo Prof. José Dias Marques.

O referido *ponto* pode formular-se deste modo:

Determinar se nos contratos de arrendamento urbano, celebrados após a entrada em vigor do novo Código Civil, é ou não lícito introduzir cláusulas referentes à actualização da renda.

Quanto aos contratos celebrados anteriormente a 1 de Junho de 1967 (isto é, antes daquela entrada em vigor) tal não seria consentido porque a isso se opunha o disposto no art. 3 do dec. c. f. lei 5411, de 17-4-1919, um velho diploma básico ou fundamental do Inquilinato, melhor dizendo, da legislação sobre o arrendamento. Diploma que, como de modo geral toda esta pretérita legislação, se encontra hoje revogado em virtude do estatuído no art. 3 do dec.-lei 47 344, de 25-11-1966, que serviu de preâmbulo ao novo Código.

Este é, pois, o enquadramento do assunto que objectivou o debate do Instituto da Conferência em que nos foi dada a honra de intervir segundo a orientação das linhas que se seguem.

Depois de uma breve resenha dos antecedentes históricos do tema proposto, e assente a premissa de que é necessária é útil a sua discussão à luz dos condicionamentos em vigor, procuramos encará-lo de frente, sob o duplo ponto de vista representado pelo pensamento do legislador do novo Código Civil e pelo espírito, sentido sistemático e *ratio legis* que, objectivamente, são de atribuir às disposições e preceitos contidos no mesmo Código.

Ver-se-á depois, mas saindo já do directo exame do problema da variabilidade das rendas de casa, se ele vem a resurgir, sob outro aspecto, quer no plano das actuais concepções legislativas sobre o negócio usurário, quer em conexão com o instituto que também ficou largamente acolhido no âmbito do Código Civil e que se exprime pela tomada em linha de conta da superveniência de alterações afectando a economia originária dos contratos.

E, finalmente, hão-de condensar-se as conclusões que parecem ajustadas, como feixe de delineamentos de uma solução útil de alguns dos problemas debatidos no Instituto da Conferência em matéria de arrendamentos urbanos.

I

O PROBLEMA DA VARIABILIDADE
DAS RENDAS DE CASA

1. *Histórica*. — 2. *Necessidade e utilidade do debate*. — 3. *A «mens legislatoris»*. — 4. *A «mens legis»*

1. Na sua brilhante, clara e concisa comunicação — que, como sempre, prendeu a atenção e o interesse do auditório — partiu o Prof. José Dias Marques do seguinte pressuposto: o de que as disposições, hoje revogadas, do dec. c. f. lei 5411 conduziam à impossibilidade de se convencionarem, nos arrendamentos urbanos, escalonamentos ou oscilações da renda ou preço da locação do prédio ou parte do prédio arrendado.

Permita-nos, porém, o Prof. Dias Marques esta observação preliminar: seria *deveras* o citado dec. c. f. lei 5411, de 17-4-1919, designadamente pelo seu art. 3, o que de forma inequívoca, e por si mesmo, constituía o mencionado travão inibidor da introdução de cláusulas de actualização de renda nos contratos de arrendamentos urbanos?

Vejamos:

Segundo o art. 2 do mesmo diploma

«é lícito às partes celebrar os seus contratos de arrendamento com as condições e cláusulas que lhes parecer, salvas as reservas constantes desta lei».

E logo acrescentava o art. 3:

«Considerar-se-ão nulas e de nenhum efeito quaisquer cláusulas insertas, de futuro, nos contratos de arrendamento, que contrariem ou inutilizem as garantias que nesta lei se concedem aos senhorios, arrendatários e sublocatários.»

Estamos a considerar a variabilidade das rendas de casa para o desiderato da sua periódica actualização em face do valor da moeda ou perante o custo da vida que é, muito específica e praticamente, de sentido aumentativo. Ora, não se mostra duvidoso que, combinada com o princípio da renovação obrigatória do arrendamento, a relativa estabilidade do quantitativo da *renda* é uma das garantias mais importantes para o arrendatário urbano, seja qual for o fim da locação: uso habitacional, exercício do comércio ou indústria, exercício de profissão liberal.

Mas o facto é que não encontramos no articulado do dec. 5411 um preceito que directa e peremptoriamente estabeleça essa garantia de segurança contratual. Não a podemos extrair do art. 1, ao definir genericamente o contrato de arrendamento, nem do art. 37 ao regular o pagamento da renda em dinheiro, no contexto dos direitos e obrigações dos senhorios e arrendatários de prédios urbanos. Também não se pode colher a regra precisa de que, do ponto de vista do diploma de 1919, era ilícito introduzir *ab initio* nos contratos de arrendamento de prédios urbanos cláusulas visando a actualização da renda, quer tomos em atenção o art. 106 (ao proibir ou impossibilitar aos senhorios o elevarem as rendas na ocasião da renovação do contrato, do mesmo passo que lhes vedou a faculdade de requerer o despejo com o fundamento de não lhes convir a continuação do arrendamento), quer observemos o art. 113 (ao cominar a fraude resultante de coacção exercida sobre o locatário).

Na realidade o problema já então era de pôr, no domínio da vigência do dec. 5411. E que assim é, leia-se a seguinte anotação que os Drs. António Pedro Pinto de Mesquita e Rui Manuel Polónio de Sampaio (*Legislação sobre arrendamentos*, Almedina, Coimbra, 1962) adscvem ao referido art. 3 acima transcrito:

«Até que ponto poderá conciliar-se com o disposto neste artigo a cláusula, frequentemente estipulada pelas partes, que permite ao senhorio fixar nova renda, independentemente de acordo, ao fim de certo prazo estabelecido no contrato?— Poderá ver-se, a propósito destes problemas das *rendas escalonadas*, o Dr. Pinto Loureiro

no *Manual do inquilinato*, vol. I, pp. 22 a 30, e *Rev. Trib.* 62, p. 354; e na *Rev. Trib.* 70, p. 91.»

Ainda não nos sobrou tempo para uma acurada, exaustiva e completa consulta destas e doutras fontes (*).

(*) Para já, da análise que se faça da doutrina expendida pelo Dr. J. Pinto Loureiro não parece que se tire uma conclusão nítida e unívoca: —

a) Assim, na sua obra *Manual do inquilinato*, vol. I, Coimbra Editora, 1941, sustenta que o requisito da certeza e determinação da renda não é prejudicado «por uma cláusula de renda variável, como seria a estipulada no sentido de ser a renda durante algum tempo de uma determinada quantia e daí em diante de outra diferente», porque «a renda, embora descendo ou subindo de período para período, não deixa de ser certa em relação a cada um, assim satisfazendo ao imperativo da lei». Mas logo vem a observar que «se a estipulação da renda variável é feita por forma a inculcar intuítos de violação das garantias pela lei concedidas aos inquilinos, criando-lhes uma situação que lhes tire todo o desejo de renovação do contrato, tal estipulação apresenta-se ferida de nulidade». E acrescenta que isso se verificaria, por exemplo, no caso de nos segundo e terceiro anos (considerado o ano como prazo do contrato) se fixarem rendas mensais com os aumentos de 50 e 100 por cento, respectivamente, sobre a renda do primeiro ano, «porque uma tal diferença se não justificaria sem o disfarçado propósito de forçar o inquilino a sair no fim do prazo ou a solicitar novo contrato possivelmente com aumento de renda, ficando sempre ao senhorio a certeza ou de poder obter a entrega do prédio no fim do prazo ou de receber uma renda que o compensasse largamente da contrariedade da renovação».

Portanto, e com referência ao exemplo dado, não seria de afastar, no critério do Dr. Pinto Loureiro, o princípio da variação da renda; mas faz questão da escala de grandeza dos aumentos convencionados.

b) No seu parecer sobre «aumento de renda na renovação do arrendamento urbano» expendido na *Rev. Trib.* (ano 62, pp. 354-357 e 370-373), examina o mesmo jurista um arrendamento outorgado em 1926 pelo prazo de 18 anos, a terminar em 1 de Dezembro de 1944, com a renda de 1.000\$00 anuais a pagar em duas semestralidades adiantadamente. No citado contrato incluía-se a cláusula de que o arrendatário se obrigava «a no caso de renovação do contrato que, a dar-se, será anual, pagar a renda que for estipulada pelos senhorios em harmonia com o custo da vida nessa ocasião».

Reportando-se à multiplicidade e à complexidade dos critérios de avaliação e determinação do *custo da vida*, diz o Dr. J. Pinto Loureiro: «[...] procurando determinar a renda dentro do esquema fornecido pela cláusula em questão, não se encontra uma renda mas haviam de encontrar-se tantas rendas quantas as pessoas que se abalançassem a fixá-la. Apresenta-se assim desprovido das características de segurança e precisão imprescindíveis o critério do custo da vida. Salvo o respeito por melhor opinião, a cláusula afigura-se neste ponto nula, por contrária ao disposto no art. 1 do dec. 5411».

Mais adiante sustenta que o senhorio tinha afinal de conformar-se com o critério legal, já estabelecido pelo dec. 15 286 de 30-3-1928, em matéria de aumento de rendas possibilitado em função dos valores das matrizes.

Conclusão: «o senhorio não tem o direito de exigir uma renda em harmonia com o custo da vida nesta ocasião, relativamente à renovação que se opera, nem futuramente em possíveis renovações, mas, apenas, de exigir

Mas o que na verdade interessa aqui acentuar é que a regra do art. 3 do dec. 5411 era, *por si só*, insuficiente para dela se colher a ideia clara de que estavam proibidas, por serem ilícitas, as cláusulas contratuais para o efeito da actualização da renda.

uma renda total que não exceda o rendimento líquido constante das novas matrizes».

c) Na mesma *Rev. Trib.* (ano 70, pp. 91-96) encontra-se a anotação a um «despacho do Tribunal das Avaliações do Porto». Nessa anotação começa por se referir que «os senhorios, para o efeito de conseguirem reaver os prédios por vezes impõem a cláusula segundo a qual a renda seria de X em certo período e de X+Y nos restantes e suas prorrogações». Assim, no caso em questão, entre outros aspectos que não interessa aqui destacar, havia a considerar a cláusula contratual de que a renda anual é de 30 contos, em duodécimos de 2 500\$00 com vencimento no primeiro dia útil do mês antecedente àquele a que respeita, e de que, se o contrato vigorar por mais de quinze anos, a renda anual passará a ser de 60 contos paga em idênticas condições e em duodécimos de 5 000\$00, tudo desde que não venha a haver outro contrato por acordo entre ambas as partes. Além disso se o valor do escudo em relação ao ouro se modificar para mais ou para menos, em percentagem superior a 40 %, na mesma proporção será alterada a renda fixada em escudos, igualmente para mais ou para menos.

A anotação da *Revista* cita e transcreve um parecer do Dr. Pinto Loureiro que, ao pronunciar-se sobre esta cláusula, desenvolve considerações como as seguintes:

«Em princípio não desperta reparo de maior a fixação da renda variável, desde que esta satisfaça ao requisito essencial de *merces certa*, ou seja, de *determinada retribuição* (cit. dec. 5411, art. 1) integrante do conceito de arrendamento. Mas as circunstâncias em que a mutabilidade se convencionou comprometem, muitas vezes, os planos mais acuradamente preparados, quando traduzem intenções manifestamente em briga com a letra e o espírito da lei. E nesse caso todas as forças da lei se desencadeiam contra os propósitos de violação.»

Aqui logo se verifica, em termos gerais, a posição já tomada no *Manual do Inquilinato*. O Dr. J. Pinto Loureiro faz notar que, para estar dentro da lei, ao senhorio só resta conformar-se com as suas injunções por violentas que sejam, como «as guerras e a desvalorização da moeda das últimas décadas de certo modo explicam». E, referindo-se às portas falsas, aos expedientes diversos e engenhosos para fraudar a lei, acentua que «um deles, e dos mais conhecidos, é o de estabelecer, a partir de certa data, uma renda de tal modo elevada que o arrendatário abandone o prédio por não querer ou poder pagar, ou se sinta coagido a suportar o pagamento de uma renda exorbitante ou a negociar novo arrendamento». Mas não reconhecendo a lei tais manobras, à luz do art. 3 do referido dec. 5411, «consideram-se nulas e de nenhum efeito quaisquer cláusulas que contrariem ou inutilizem as garantias que no mesmo decreto se concedem aos senhorios, aos arrendatários ou aos sublocatários».

Sublinha ainda o Dr. Pinto Loureiro: «Forçando o arrendatário a aceitar a inserção de uma cláusula em que se pactua uma renda fora de medida, a partir de certa data, isso equivale a estabelecer indirectamente condições que tornem provável, senão fatal, o despejo do prédio por não convir ao

Havia, sim, o princípio do *nominalismo monetário* consignado no art. 727 do Código Civil do Visconde de Seabra, segundo o qual, consistindo a prestação pecuniária em moeda corrente, «satisfaz o devedor pagando a mesma soma numérica, ainda que o valor da moeda tenha sido alterado depois do contrato». Isto, portanto e de um modo geral, para as obrigações de prestação pecuniária expressa em moeda corrente.

A norma compulsiva da *fixação* da retribuição do arrendamento urbano em moeda corrente nacional terá sido especialmente consagrada pelo dec. 9496 de 14-3-1924, cujos dois primeiros artigos estabeleceram:

«Art. 1 — O valor das rendas dos prédios urbanos deve ser sempre fixado em dinheiro e moeda portuguesa corrente à data do seu pagamento.

Art. 2 — Não poderão, de futuro, ser recebidos em juízo nem produzir quaisquer efeitos jurídicos os contratos de arrendamento que não estejam em harmonia com as disposições do artigo anterior.»

Antes desta providência legislativa já o decreto de 12-11-1910, promulgado pelo Governo Provisório da República, estatuiu que a renda de qualquer prédio urbano fosse sempre satisfeita em dinheiro, em moeda portuguesa corrente à data do pagamento. O diploma de 1924 foi mais longe, ao determinar, como em boa interpretação se deve entender, que não só o pagamento, à data do vencimento da renda, deve ser efectuado em moeda corrente portuguesa, mas também o valor dessa renda deve ser *fixado*, quando da celebração do contrato, nessa mesma moeda corrente. *O escudo vale escudo* (não se fazendo, pois, a actualização das prestações), se quisermos usar aqui a fórmula

senhorio a continuação do arrendamento, contrariando abertamente o preceituado no art. 106 do dec. 5411.»

Nestas condições afigura-se-lhe como certo que a cláusula em apreciação «é nula, tendo em consequência o arrendatário todo o direito a manter-se no prédio além de 1947, ou seja, depois de findos os quinze anos, pela renda estabelecida e paga até então».

Por outras palavras, como insere nas conclusões a final do seu parecer: «a renda de cláusula variável, tal como se encontra formulada no contrato é nula».

Mas não chega a pronunciar-se especificamente sobre a última parte da cláusula em questão, que se reporta à relação da renda com o valor do ouro.

expressiva do Prof. I. Galvão Telles para caracterizar o nominalismo monetário (vide *Sumários das Lições de direito das obrigações*, 1952-53, coligidos por A. H. Bruto da Costa, p. 124).

Disponha-se ainda no decretado em 1924 que as rendas fixadas em moeda estrangeira tinham de ser reduzidas a escudos e determinado o seu montante em quantia certa.

Enfim eram esclarecidas as dúvidas suscitadas «na parte respeitante à moeda representativa do valor das rendas, de forma a evitar que o custo da vida ainda mais se agrave» (vide preâmbulo do dec. 9496).

A obrigação de pagamento do preço da locação ou renda de um prédio urbano ficava definida como *obrigação pecuniária pura, de soma ou quantidade*, sob o regime do nominalismo monetário. E aquela mesma providência legislativa — porque continha um preceito injuntivo e especial correlacionado ao art. 37 do dec. 5411 — não veio a ser em nada prejudicada pela circunstância de a reforma do Código operada em 1930 (dec. 19 126 de 16-12-1930) ter convertido o supracitado art. 727 em disposição supletiva, com a introdução das expressões finais «salvo convenção em contrário».

Entretanto, vários diplomas — culminados na lei 2030, de 22-6-1948 — vieram, de um modo geral, estabelecer o paralelismo entre as rendas e os rendimentos colectáveis constantes das matrizes, susceptíveis estes últimos de periódicas correcções. A lei 2030, embora no âmbito das cidades de Lisboa e Porto considerasse suspensa a possibilidade de serem requeridas novas avaliações em prédios urbanos para habitação, continha expressamente um capítulo — o IV — sobre *actualização de rendas*, tratando dos aumentos facultados aos senhorios em função das matrizes e, ainda, marginalmente, em virtude de obras a que o senhorio seja compelido administrativamente (vide arts. 47 a 58).

Para encerrar esta rápida introdução histórica ao nosso tema, pode afirmar-se em termos gerais que, antes de iniciada a vigência do actual Código Civil, não deviam ser tomadas por lícitas as cláusulas de actualização de renda estipuladas pelas partes, melhor, impostas pelos senhorios. Isto não só pelo que

dispunha o art. 3 associado ao art. 113 do dec. 5411, mas sobretudo porque a garantia da estabilidade e segurança contratual das rendas de casa era, por assim dizer, um dado que emergia do conjunto da legislação então em vigor, com acentuado destaque do dec. 9496, legislação que hoje se deverá ter como revogada na medida em que o preceitua o art. 3 do dec.-lei 47 344.

Trata-se pois de saber se, agora, aparece restaurada a *liberdade contratual* sob o aspecto da mobilidade da renda, convencional entre o locador e o locatário urbano, sendo por demais evidente que o problema só é de pôr para os contratos já nascidos no regime do Código de 1966.

2. Parece de recusar a ideia, aventada no decurso do debate, segundo a qual era melhor *condicionar* o estudo e apreciação do problema pela convicção, que adquiríssemos, de *determinadas* fórmulas de actualização convencional serem preferíveis e mais úteis ao inquilino do que a actualização obtida por via administrativa, como se encontra legalmente prevista.

Uma tal atitude encerra, salvo erro, uma petição de princípio ou um círculo vicioso, na medida em que para se adquirir a mencionada convicção houver que se abordar e examinar o problema. De resto, se os novos quadros da lei suscitam um efectivo problema, não é curial cingirmo-nos, no exame deste, a um critério tão empírico e tão parcial. O problema, pois, há-de ser equacionado na sua objectividade, na interpretação e hermenêutica dos preceitos estatuídos.

Todos os interesses em jogo, incluindo os dos inquilinos e os dos senhorios, exigem que o assunto fique tanto quanto possível esclarecido. Portanto, não se mostra de aceitar a sugestão apresentada no sentido de afastar ou pôr de banda o problema se, como desfecho de questão prévia, se chegasse à conclusão de que a permissibilidade das cláusulas de actualização de renda é nociva para os inquilinos. Ficar-se-ia sempre no vago ou na imprecisão quanto a saber se existe ou não base legal para a adopção de quaisquer cláusulas contratuais nesse sentido.

Por outro lado, se resultassem averiguadas e fixadas as modalidades de cláusulas contratuais, mais favoráveis aos interesses dos inquilinos do que a técnica das avaliações administrativo-fiscais, considerando-as como as únicas admissíveis, então estaríamos, do mesmo passo, a pretender restringido o âmbito da chamada liberdade contratual, suposto corolário do princípio da autonomia da vontade. Todavia, se em face do que a lei afirma e dispõe houvesse de concluir-se que existe, sim, liberdade de estipulação quanto à instabilidade da renda, isso conduziria à ideia de que os senhorios, praticamente, podem agora, com eficiência, sujeitar a celebração de novos contratos de arrendamento urbano à aceitação, por parte dos candidatos a inquilino, das cláusulas que muito bem entendam em matéria de actualização: com correspondência ao valor do ouro ou da prata, por exemplo, ou aos índices do custo de vida; segundo escalões formal e periodicamente estabelecidos, etc. A lei, representada pelo regime do novo Código Civil, teria então passado um cheque em branco, para funcionar no momento da celebração do contrato, em favor dos senhorios...

É claro que, sob o ponto de vista do inquilino — normalmente, e em termos gerais, a parte mais débil em meios de vida e, portanto, mais carecida de protecção legal — haveria sempre de concluir-se, outrossim, que nunca convirá a liberdade contratual traduzida em estipulações sobre a actualização da renda. Mas, revertendo ao que já ficou referido, o problema, *de jure condito*, não pode ser encarado dentro deste ângulo de visão, digamos, de natureza subjectiva.

3. Em todo o caso, ainda antes de entrarmos no exame e exegese dos textos preceituais que importa considerar na busca de uma determinada construção que responda à dúvida proposta, ainda antes da análise do problema no seu fundo objectivo, não será talvez despiciendo tomar em linha de conta o *pensamento do legislador*, para o que mais não temos do que lembrar alguns passos bem salientes do relatório sobre «A Reforma do Direito Civil» que antecede o *Projecto de Código Civil* apresentado ao País pelo Ministério da Justiça, «na pre-

sença solene do Chefe do Estado, com a assistência das personalidades mais representativas ligadas ao sector do Direito».

Do referido relatório — que constituiu discurso do ex-ministro Prof. João de Matos Antunes Varela, e em que tanto se evocam os fenómenos da crise do positivismo jurídico e os da conseqüente restauração do Direito natural, os temas da socialização do Direito civil e os da publicação do Direito privado — do referido relatório convém entretanto destacar, pelo que toca ao nosso problema, estas palavras (a pp. XLIII):

«O Código não reproduz os preceitos da lei 2030 que consagram um regime de excepção para os arrendamentos urbanos celebrados nas áreas de Lisboa e Porto e dos concelhos limítrofes. Não quer isto dizer que haja a intenção de revogar imediatamente semelhante regime. O que justifica a exclusão é o intuito de não consagrar no Código normas de carácter local e a circunstância de as normas em causa constituírem, de facto, puro direito local.

Deve reconhecer-se, em todo o caso, que este tratamento especial concedido pela nova lei do inquilinato dificilmente se explica à luz de critérios de justiça, sobretudo no que respeita aos concelhos limítrofes de Lisboa e Porto. Na sua base estão puras razões de oportunidade política, cuja validade e, aliás, muito discutível.»

Permita-se-nos interromper aqui a transcrição, apenas para assinalar o que constitui talvez um *lapsus memoriae*. É que nos aludidos concelhos limítrofes de Lisboa e Porto tem sido possível alterar as rendas visto que, por definição, os mesmos concelhos estão fora das referidas cidades, relativamente a cujas áreas — e só para os arrendamentos com fins habitacionais — ficou *suspensa* a faculdade de os senhorios requererem novas avaliações do rendimento ilíquido dos respectivos prédios urbanos. Em execução do art. 57 da lei 2030, o dec. 37 021, de 21-8-1948, veio regular o processo das avaliações fiscais para correcção de valores e conseqüente fixação de novas rendas segundo o nível da matriz. O art. 6 do cit. dec. 37 021 considerou, de facto, incluídas nas áreas de Lisboa e Porto, além dos correspondentes bairros fiscais, diversas freguesias e sedes de concelhos limítrofes. Todavia, nem por isso esta disposição de um mero decreto regulamentar podia ser aplicável para além do cri-

tério de competência territorial das comissões avaliadoras e, portanto, para o efeito de inovar sobre a matéria definida na lei 2030 em que apenas se fizera menção da suspensão das avaliações quanto a prédios urbanos destinados a habitação e situados dentro das duas cidades indicadas. E, assim, já as alterações introduzidas no citado dec. 37 021, pelo dec. 37 784 de 14-3-1950, vieram repor a redacção e a arrumação das disposições regulamentares de modo a evitar equívocos. Por conseguinte, só para o efeito do alargamento da competência das comissões de avaliação de prédios urbanos (e embora continuasse suspenso o seu funcionamento quanto aos prédios arrendados para habitação em Lisboa e no Porto) foram consideradas como fazendo parte destas cidades algumas sedes de concelho e freguesias de concelhos limítrofes das mesmas cidades. Só para esse efeito, pois, e sem embargo de os senhorios poderem requerer, segundo o condicionamento legal, as avaliações fiscais para correcção do rendimento líquido dos prédios urbanos arrendados, para habitação ou outros fins, quando situados em qualquer localidade dos concelhos limítrofes de Lisboa e Porto.

Em suma: no domínio da lei 2030 não se *consagra* localmente um verdadeiro regime de excepção, mas apenas quanto às referidas áreas citadinas e sem qualquer extensão aos concelhos limítrofes, *suspende-se* o direito dos senhorios (no arrendamento de prédios urbanos para uso habitacional) requererem novas avaliações, até o assunto ser oportuna e convenientemente resolvido depois de examinado e estudado em todas as suas facetas e implicações económicas e sociais (*).

Mas o relatório acrescenta:

«O facto de a renda não poder ser alterada, nos termos gerais em que a correcção é facultada nas restantes terras do País, vem sob vários aspectos a redundar em prejuízo da classe que especialmente se quis proteger.

Além de se recusarem muitas vezes a realizar obras de conservação e reparação que, de outro modo, mais facilmente executa-

(*) Esta suspensão mantém-se em vigor p. f. do disposto no art. 10 do dec.-lei 47 344.

riam, os senhorios contam já com a imutabilidade da renda para exigir, na altura do contrato, rendas que são excessivas, exorbitantes, mas se destinam a protegê-los da desvalorização subsequente da moeda a que ficam permanentemente sujeitos.

Este é, porém, um problema que ao Governo e à Assembleia legislativa cumprirá rever no momento oportuno mas de qualquer modo à margem do Código Civil.»

Claro que, salvo o devido respeito mas em boa lógica, podia talvez afirmar-se mais: que toda a matéria do inquilinato ou arrendamento urbano, mormente o de fins habitacionais, deveria antes, dados os melindrosos e complexos aspectos de ordem social e humana que envolve, situar-se *à margem do Código Civil*, à semelhança do critério adoptado para o contrato de trabalho cujo regime é remetido inteiramente ao cuidado de legislação especial (art. 1153). Já na sessão do Instituto da Conferência realizada para estudo e apreciação do Projecto, em 19 de Maio de 1966, houve ocasião de nos pronunciarmos neste sentido. No que, aliás, estamos de um modo geral em acordo com a posição assumida pelo Dr. Mariano Roque Laia, consultor jurídico da Associação dos Inquilinos Lisbonenses (vide *Projecto de um Código do Inquilinato Urbano* e, também, *O contrato de locação e em especial o arrendamento urbano — no Projecto do novo Código Civil*, exposição no Instituto da Conferência de Lisboa em 15-6-1966 — edições patrocinadas pela A. I. L.).

Mas o que interessa agora destacar, na matéria que nos vem ocupando e de um ponto de vista prático, é a ideia que aflora nas declarações ministeriais. Na medida em que não se aplique o sistema das avaliações e concomitantes aumentos de renda facultados aos senhorios, estes têm de contar com a *imutabilidade da renda* e é por isso, ainda segundo aquelas declarações, que são conduzidos a exigir na altura do contrato rendas elevadas para de algum modo se protegerem da depreciação da moeda a que ficam sujeitos (*).

(*) Note-se, entretanto e apenas de passagem, que o raciocínio contido nas citadas declarações fica prejudicado pelo facto de as rendas de casa, nos aludidos concelhos limítrofes, não deixarem, tantas vezes, de se apresentar logo de entrada excessivas e exorbitantes, apesar de, como vimos, serem susceptíveis de actualização periódica.

Parece, pois, bem evidente que, relativamente ao novo Código Civil (o qual quanto ao contrato de locação é, salvo ligeiros e raros retoques de redacção, igual ao respectivo projecto), a *mens legislatoris* aponta no sentido de que continua vedado aos senhorios fazer inserir nos contratos de arrendamento urbano quaisquer cláusulas de actualização de renda. Nem haverá talvez necessidade, para averiguar mais profundamente do pensamento legislativo, de se recorrer ao exame dos trabalhos e estudos preparatórios do Projecto que, depois da sua pública apresentação, tão depressa se transfigurou no estatuto fundamental do Direito privado português.

4. Contudo, como já atrás se frisou, há que encarar o problema no seu fundo objectivo, na análise e interpretação do que a lei affirme, não diremos directamente sobre o assunto mas à volta ou ao redor do assunto.

Por força da revogação do Direito anterior consignada no art. 3 do diploma preambular do novo Código Civil, terá caído o dispositivo que, com assento no dec. c. f. lei 5411 correlacionado ao dec. 9496, impedia a liberdade contratual de funcionar, segundo o arbítrio do senhorio, para se assegurar da actualização do valor da renda perante as flutuações eventuais do poder aquisitivo da moeda. Porém parece certo que, não obstante uma tal revogação, o espírito da lei, orientado nesse sentido de forte restrição da liberdade contratual, encontra-se ainda bem traduzido nos quadros básicos da regulação jurídica agora vigente quanto aos arrendamentos urbanos e equiparados, apenas com as excepções expressamente previstas (*).

(*) Dentre a vasta argumentação apresentada pelo Dr. M. Roque Lala em ordem a convencer que o actual Cód. Civ. mantém um regime de não liberdade contratual na matéria de arrendamento, pedimos vénia para destacar e resumir o seguinte que, além de outras razões, se nos afigura bastante concludente:

— O art. 1083 é o primeiro do liv. II, tit. II, cap. IV, sessão VIII, referindo-se esta ao arrendamento de prédios urbanos e ao arrendamento de prédios rústicos não classificável como arrendamento rural. Como excepção e no mesmo artigo (n. 2) são enunciados os casos (arrendamentos de prédios do Estado, para habitação descontinua, e outros) que não ficam sujeitos ao inteiro condicionamento legal dos arrendamentos urbanos e equiparados. Deve inferir-se, pois, que só para os indicados casos excepcionais existe um

Como não o deixou de enunciar o Prof. Dias Marques — e como também o sublinharam, eloquentemente, os Drs. José Hermano Saraiva, José de Magalhães Godinho, Mariano Roque Laia e Ângelo Vidal de Almeida Ribeiro — bem parece ressaltar, com objectividade, de todo o espírito dos textos agora em vigor, o *condicionamento* a que continua submetido o contrato de arrendamento de prédios urbanos, sob normas imperativas ou injuntivas. Através destas insinua-se o critério legal de que a renda é *fixada em escudos* (art. 1089) — em certa medida ao contrário do que se dispõe para o arrendamento rural no art. 1067 — e, mais, de que as possibilidades abertas para a actualização da renda urbana se cingem ao disposto, por forma expressa e especializada, na subsecção V, da secção VIII do Contrato de locação, arts. 1104 a 1106.

Que se atente bem na redacção dos artigos citados do actual Código Civil:

Ao passo que o art. 1067 admite que no arrendamento rural, isto é, de prédios rústicos para fins de exploração regular de natureza agrícola, pecuária ou florestal, se convençione uma *renda* em dinheiro ou em géneros que «pode ser certa ou consistir numa quota de frutos», o art. 1089, para o arrendamento urbano, diz-nos que «o quantitativo da renda tem de ser fixado em escudos» e acrescenta que «é nula, sem prejuízo da validade do contrato, a cláusula pela qual se convençione o

regime de liberdade ou de quase liberdade contratual. E então logo de aqui se extrai, *a contrario sensu*, que, nos casos gerais e comuns de arrendamento urbano, não existe liberdade de estipulação contratual, designadamente quanto à actualização da renda convençionada.

Mas, vejamos ainda mais de perto o preceito do art. 1083. Do n. 3 tira-se que aos arrendamentos de prédios do Estado, de casas para habitação por curtos períodos ou para outros fins especiais transitórios, e de casa habitada pelo senhorio quando feitos por período correspondente à ausência deste até um ano — não são de aplicar os arts. 1093 a 1100, 1104 a 1106 e 1112 a 1120. Ora, aqui se encontram três troços de disposições taxativas que exprimem, como regra geral, o regime de tutela dos arrendamentos urbanos, quer para habitação, quer para comércio ou indústria, quer para o exercício de profissões liberais. Inclusive constituem os arts 1104, 1105 e 1106 o único sistema legal para o aumento da renda. E se o Código o exclui, quanto às excepções mencionadas, isso inculca que para estas, só para estas e para os arrendamentos sujeitos a legislação especial, poderão ser admitidas cláusulas contratuais com vista à actualização da renda.

pagamento em moeda específica» (*). Se o quantitativo da renda *tem de ser fixado* em escudos é porque, além de inexprimível de outra forma, não pode ser variável segundo escalões periódicos e tem de ser expresso e pago em unidades de conta da moeda corrente portuguesa, independentemente das vicissitudes que atravesse o valor desta, já não falando sequer no pagamento em moeda específica, hipótese que a lei afasta de modo directo.

Quanto aos preceitos sobre actualização das rendas em função do rendimento colectável, observe-se em primeiro lugar que o art. 1104 estabelece que «qualquer que seja a renda fixada no contrato, o senhorio tem o direito de exigir do arrendatário, decorridos cinco anos e não obstante a cláusula em contrário, uma renda mensal correspondente ao duodécimo do rendimento ilíquido inscrito na matriz». Mais uma vez aqui se faz expressa referência à *renda fixada no contrato*. E, do não existir relevância de *cláusula em contrário* que prejudique o direito do senhorio, pode também inferir-se que a não haja para qualquer cláusula inserta no contrato em detrimento da regra da renda fixa e determinada, apenas sujeita a *novas fixações* nos termos legalmente previstos.

Ainda, quanto ao preceito do art. 1105, verifica-se que, atribuindo ao senhorio o direito de requerer a avaliação fiscal do prédio para correcção do rendimento colectável, não pode porém ele usar do mesmo direito «sem que tenham decorrido cinco anos sobre a avaliação anterior ou sobre a fixação ou a alteração contratual da renda». Tentar-se-ia tirar partido da circunstância de aqui se prever, ao lado da *fixação* a hipótese da *alteração contratual da renda*. A verdade, porém, é que — em conexão e coerência com o que temos visto ser de inferir de todo o contexto — essa hipótese só pode corresponder, sempre com o *assentimento do inquilino*, à modificação de renda que se convençione, *na vigência ou decurso das relações contratuais*.

(*) Reparar como o Cons. António Simões Correia: *Novo Código Civil anotado*, logo agrega ao art. 1089 esta nota: «O dec. 9496, de 14-3-1924, já havia disposto que o valor das rendas dos prédios urbanos fosse determinado em dinheiro e moeda portuguesa corrente à data do seu pagamento.»

(E tratar-se-á, então, ou de um novo contrato em revogação, extinção bilateral do anterior, ou da simples alteração do quantitativo da renda constante do respectivo recibo, caso este que, porque sobreveio acordo entre senhorio e arrendatário, se costuma apresentar no inquilinato de habitação.) Ora, isto não implica que sejam juridicamente relevantes e válidas as cláusulas *a priori* que o senhorio faça incluir, *quando da celebração do contrato*, para o efeito de subsequentes e automáticas actualizações de renda.

Quer dizer: a renda é fixada em escudos, tanto na inicial celebração do contrato, como em posterior e eventual acordo das partes, como em consequência da correcção do rendimento colectável. Em qualquer hipótese é sempre uma quantia certa e determinada, fixa e estável.

Finalmente, o art. 1106 é uma disposição de natureza marginal, visto facultar ao senhorio «o direito de exigir do arrendatário um aumento de renda, na base do juro de cinco por cento sobre a quantia despendida», no caso de obras a que seja compelido administrativamente; e desde que as mesmas obras não sejam «destinadas à conservação do prédio nem determinadas por defeitos de construção», o que é importante acentuar.

Em toda esta ordem de ideias, que se mostra suficientemente sólida e expressiva, não há lugar para supor a licitude da inserção de cláusulas de actualização de renda nos contratos do chamado *inquilinato* ou arrendamento urbano.

Firmar-se-ia entretanto essa presumida licitude, como necessidade de causa, na norma geral da liberdade contratual (arts. 398 e 405 C. Civ.) associada à consideração da possibilidade de actualização das prestações das obrigações pecuniárias segundo o estipulado pela vontade das partes (art. 550, *in fine*). Em excepção ao princípio nominalista do valor da moeda, que é regra do cumprimento de tais obrigações, ter-se-ia, quanto às rendas dos prédios urbanos, não só a actualização por via fiscal e administrativa, como se encontra especialmente regulada, mas ainda a resultante do que se clausulasse quando da conclusão do contrato (cfr. art. 232). Aplicar-se-ia, supletivamente e por

analogia ou, antes, por extensão (*), o critério do art. 551 (com base nos índices dos preços), se nessa cláusula contratual não tivesse ficado bem esclarecido o *modus faciendi* da desejada actualização. E esta, por outro lado, ainda teria de ser coordenada com o sistema que se encontra regulado na lei, assente na correcção do rendimento colectável.

Ora o certo é que, por mais engenhosas que sejam as construções ideadas, o contrato de arrendamento urbano — já o notámos — está estruturado em normas injuntivas e de interesse e ordem pública, e entre elas avultam as que preceituam sobre a actualização de rendas nos limites e condições dos arts. 1104 e ss. do C. Civ., que estão hoje no lugar dos arts. correspondentes da lei 2030.

Não parece, pois, além do mais, que a natureza de tais normas limitativas pudesse ser prejudicada por estipulações em contrário formuladas pelas partes, isto é — em termos realísticos — ditadas pela vontade do senhorio à aceitação do candidato a inquilino.

Veja-se como, no *Código Civil anotado* (Coimbra Editora, 1967), dos Profs. Pires de Lima e Antunes Varela se encontra comentado o referido art. 551. Depois de se dizer que «a actualização das prestações pecuniárias é admitida apenas a título excepcional dado o princípio nominalista expresso no artigo anterior», são enumerados alguns dos casos, que «não são muitos», das excepções indicadas no Código, e entre eles, precisamente, o da actualização das *rendas de prédios urbanos*. Então para este caso, que se encontra previsto e condicionado com cuidado especial pela lei («os arts. 1104 e ss. admitem a actualização das rendas, mediante a actualização do rendimento colectável», embora o art. 10 do dec.-lei 47 344 mantenha, até nova ordem, a suspensão das avaliações fiscais quanto aos arrendamentos para habitações em Lisboa e Porto), então para este caso

(*) *Interpretação extensiva*, na medida em que, ampliadas ou estendidas as palavras contidas no preceito, neste viesse a caber não só o caso de «quando a lei permitir a actualização das prestações pecuniárias...», como também o de quando o contrato o estipular sem indicar, porém, um determinado critério actualizador (vide cit. art. 551).

poderia ainda desdobrar-se a hipótese da chamada livre disposição das partes que celebram o contrato de arrendamento? Bem parece que não.

Enfim, quer tomemos como objecto de interpretação o pensamento legislativo como se exprime no relatório do *Projecto do novo Código Civil*, quer encaremos pròpriamente o espírito da lei, a *mens legis*, inclusive na sua expressão verbal, temos de concluir que continuam a ser ilícitas as cláusulas contratuais de renda variável, nos arrendamentos de prédios urbanos. Para estes arrendamentos e para os que lhes sejam equiparados não existe liberdade de estipulação sob vários aspectos, designadamente em matéria de *renda*, a qual necessàriamente tem de ser fixada em escudos correntes, dentro da mais estrita regra do nominalismo monetário (*).

(*) Convém esclarecer, a propósito, que os conceitos teóricos de *autonomia da vontade*, como fonte do contrato, e de *liberdade de estipulação contratual* não são inseparáveis. «Autonomia da vontade das partes» significa que estas se decidem por si, se autodeterminam à celebração do contrato aceitando mutuamente a disciplina das respectivas obrigações e outros efeitos. Isso não significa, porém, que a um tal «querer» de autovinculação tenha de corresponder, em face da lei, uma irrestrita liberdade de estipulação do conteúdo do contrato. O que se pode afirmar é que à autonomia da vontade pode corresponder, em maior ou menor escala, a liberdade de disposição ou estipulação: mas também lhe pode corresponder uma nula ou quase nula liberdade, nestes ou naqueles aspectos das cláusulas integrantes do conteúdo contratual. Tudo depende do carácter das normas legais que regulam um dado contrato.

Como diz o Prof. Galvão Telles, em *Dos contratos em geral*, Coimbra Editora, 1947, ao referir-se (p. 11) ao princípio da autonomia: «[...] Não é da sua essência a facultade de livremente estabelecer, com independência da ordem jurídica, o alcance, os contornos, a extensão e a intensidade da regulamentação de interesses que formam o conteúdo do acto. Basta a possibilidade de os interessados disciplinarem por si as suas relações, posto que em inteira harmonia com um modelo inflexível, de que não podem desviar-se e cuja aplicação àquelas relações se limitam a provocar. Exige-se *autoregulamentação*, não se requer *autoregulamentação livre*.»

É claro que as reservas e limitações à liberdade de estipulação contratual resultam quer do simples texto literal, quer do «espírito» da lei, devidamente interpretada; e nem sempre se hão-de traduzir por um modelo inflexível ou de conteúdo totalmente fixo, porque podem incidir sobre a área mais ou menos extensa de *alguns* aspectos do tipo de contrato que a ordem jurídica quis tutelar em bases definidas e invariáveis.

Enfim, no regime dos contratos como actos jurídicos bilaterais ou plurilaterais, há que distinguir entre *liberdade de celebração* e *liberdade de estipulação*. Só aquela é indispensável à concretização do princípio da autonomia da vontade das partes. Quanto ao segundo aspecto, está-lhe reservado um maior, menor ou mesmo nulo domínio de aplicação.

II

OS PROBLEMAS DA USURA E DA SUPERVENIÊNCIA DE ALTERAÇÕES NAS CIRCUNTÂNCIAS ORIGINÁRIAS DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

5. *Razão de sequência.* — 6. *Possibilidade de aplicação dos preceitos sobre negócios usurários.* — 7. *O arrendamento urbano em face da teoria da superveniência e seu genérico acolhimento no novo C. Civil*

5. Derivando do debate, suscitado pelo ponto geral da variabilidade aumentativa das rendas de casa em função de cláusulas contratuais de actualização, foi aflorado pelo Dr. Fernando Luso Soares um outro aspecto que também se relaciona com tal problema e que não deixa de ser relevante e grave pelas suas eventuais implicações.

Esse aspecto já não se refere à necessidade de saber se, na celebração do contrato, há ou não liberdade de estipulação do respectivo conteúdo quanto ao modo de actualizar a renda ou preço da locação do imóvel; liberdade que operaria, em derradeira análise, conforme à vontade manifestada pelo senhorio ao propor a cláusula por ele considerada imprescindível. A questão é agora outra, e equaciona-se um tanto ao invés. Abstraindo daquela hipótese, o que se trata é de saber se, celebrado um dado contrato de arrendamento urbano, pode este vir a ser impugnado ou revisto — e na *revisão* obter-se a alteração actualizadora da renda — atendendo aos princípios da boa fé e razões de equidade, a que o novo Código Civil dá larga guarida.

Primeiramente perguntou-se se seriam válidas as cláusulas contratuais de actualização da renda; e, através da indagação a que se procedeu, fomos levados a *concluir* por uma resposta negativa. Agora, porém, os problemas que se levantam residem em determinar se pode ter acolhimento legal o interesse do senhorio em anular o arrendamento, rescindi-lo ou, quando menos, fazer aumentar a renda, sob a alegação de um vício de natureza usurária ou da superveniência de anormais alterações à economia originária do contrato.

Na medida em que é procedente e consistente a nossa aludida conclusão, na medida em que é negada a licitude daquelas cláusulas de actualização insertas expressamente no conteúdo do contrato de arrendamento urbano, deixa de estar em causa a estabilidade estrutural das relações jurídicas emergentes do mesmo contrato. Mas logo a questão da segurança e estabilidade jurídicas ressurgue sob outro aspecto, ao examinarmos a dupla problemática agora posta. (Pois, não é verdade que é o alargamento das hipóteses possíveis de invalidade ou de ineficácia superveniente do arrendamento contratado o que os senhorios mais desejariam ver consagrado, quer no sentido da rescisão quer no da modificação do contrato em matéria de rendas?)

6. É de admitir, em princípio, que um dado contrato de arrendamento é judicialmente anulável ou, antes, a renda estipulada é susceptível de modificação, também mediante o prudente arbítrio de sentença judicial, desde que se verifiquem as condições tipificadas nos arts. 282 e 283 do novo C. Civ. acerca de *negócios usurários*:

Art. 282

1. É anulável, por usura, o negócio jurídico, quando alguém, aproveitando conscientemente a situação de necessidade, inesperienza, dependência ou deficiência psíquica de outrem, obteve deste, para si ou para terceiro, a promessa ou concessão de benefícios manifestamente excessivos ou injustificados. [...]

Art. 283

1. Em lugar da anulação, o lesado pode requerer a modificação do negócio segundo juízos de equidade.

2. Requerida a anulação, a parte contrária tem a faculdade de opor-se ao pedido, declarando aceitar a modificação do negócio nos termos do número anterior.

A propósito exemplificou o Dr. F. Luso Soares com um arrendamento para habitação em que, de posse do acordo contratual obtido por forma capciosa ou dolosa, o inquilino passa a explorar usurariamente o senhorio (na acepção pejorativa de «usura» que o Código recolheu), visto sublocar a casa por uma renda exorbitante em comparação à que paga ao mesmo senhorio. Repare-se: na sublocação consentida teria ficado expressa a ilimitação do consentimento.

Ora, de um modo geral, parece na verdade ser viável atacar judicialmente um contrato desses, uma vez que se observem, em toda a extensão e exigência, os requisitos de anulabilidade indicados legalmente e muito bem acentuados e comentados pelos Profs. Pires de Lima e Antunes Varela no seu *Código Civil anotado*.

Para uma solução que não consista apenas na modificação do contrato com a alteração da renda segundo o prudente arbítrio do juiz (como o permite o art. 283 acima transcrito), deverá o senhorio lesado requerer e insistir na anulação pura e simples do contrato, com todos os correspondentes efeitos. E, então, a respectiva acção basear-se-á num facto diferente dos que o art. 1093, também do Código Civil, indica de modo taxativo para servir de fundamento à resolução do arrendamento urbano (*).

No caso exemplificado, a sublocação de que se trata, exactamente porque fora expressamente autorizada, não estaria nas precisas condições para ser tomada como um dos fundamentos enumerados no cit. art. 1093 (cfr. arts. 1038-f e -g, 1049, 1061,

(*) Sendo a locação um contrato da categoria dos contratos duradouros ou da execução continuada ou periódica, a sua resolução é, afinal, uma *rescisão extintiva ou dissolutiva* (e não diremos *denúncia*, porque esta última figura não parece implicar, como fundamento, a violação de uma obrigação contratual).

Na verdade, o art. 434-2 C. Civ. conduz-nos à ideia de que a resolução do contrato de locação, em geral, e do arrendamento em especial, opera *ex nunc*, isto é, só para o futuro e, portanto, sem retroactividade.

1062 e 1093-f e -g). Entretanto, deve por certo entender-se que, *anulação do contrato de arrendamento e resolução do contrato de arrendamento* são figuras distintas e assentes em pressupostos diferentes.

O «negócio usurário» encerra, de um modo geral, uma hipótese de *lesão inicial* a que a lei portuguesa passou a atribuir efeito anulatório ou de revisão jurisprudencial. Assim, o ataque, junto dos tribunais, a um contrato de arrendamento viciado por usura parece ser de pôr e de oferecer êxito, nos estritos limites das características típicas do negócio usurário definido no cit. art. 282.

Deve no entanto frisar-se que, do ponto de vista prático, estamos talvez em presença de uma *hipótese marginal*, porquanto, na realidade da vida jurídica, poucas probabilidades haverá de nela se concretizarem os exigentes requisitos desta espécie de usura.

7. São conhecidos os termos gerais em que se exprimem as teorias da pressuposição e da imprevisão em matéria contratual. Segundo elas, os contratos de execução não imediata (incluindo, pois, os de trato sucessivo) são passíveis de caducidade, de rescisão ou de revisão modificadora, por virtude da imprevisível ou da anómala alteração das circunstâncias em que se fundara a economia originária do acordo contratual. Entende-se que a parte lesada, pela superveniência dessas alterações, pressupôs, na sua declaração de vontade, que as circunstâncias sob as quais contratou se manteriam, no futuro, sensivelmente as mesmas; ou não previu — ou, até, não podia prever — que tais circunstâncias viriam a ser afectadas como o foram.

Da nova situação, criada por acontecimentos ou mudanças extraordinárias que excedem a álea normal do contrato, resulta um acentuado desequilíbrio ou uma *lesão superveniente* que deve ser sanada, para desfazer o vínculo ou para o restabelecer em condições ajustadas a essa nova situação, tudo em ordem

a evitar que uma das partes continue prejudicada injustamente (*).

Convém acrescentar desde já que, dadas as dificuldades referentes ao requisito da imprevisibilidade, nem todas as *teorias da superveniência* exigem o mesmo requisito como necessário na sua construção conceptual.

A largos traços, as doutrinas em questão podem talvez repartir-se em duas grandes correntes:

a) A de carácter puramente subjectivista, atendendo à qual deve pressupor-se ou *presumir-se* a existência no contrato da cláusula «*rebus sic stantibus*» (designadamente quanto ao valor das prestações convencionais); uma cláusula latente, ínsita, tácita ou implícita, portanto.

b) A de carácter objectivista, segundo a qual:

— terá o contrato de explicitar a mesma cláusula (como *pacto comissório*), na medida em que, por não se tratar de um contrato de conteúdo fixo, isso seja legalmente possível;

— ou terá *a lei*, em si própria, isto é, de modo directo, que definir, com maior ou menor precisão, qual o tipo de superveniência relevante e admitida, quer em relação a um ou a certos e determinados contratos, quer em relação à generalidade dos contratos.

Para alguns autores, não importaria, nesta última e específica subdivisão da corrente objectivista, que a lei se refira apenas a um dado contrato, uma vez que tal possa ser tomado como o *aflorar* de uma doutrina de aplicação generalizável, ressaltados evidentemente os contratos de conteúdo determinado.

Assim, o antigo Código Civil português, já depois da reforma de 1930, previa objectivamente para a empreitada —

(*) Há uma vasta bibliografia sobre esta matéria. Citam-se, por todas as fontes, a dissertação, como finalista do Curso Complementar de Ciências Jurídicas, do Dr. Alfredo José Rodrigues Rocha de Gouveia: *Da teoria da imprevisão nos contratos civis*, sep. da «Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa», 1958; ainda, o capítulo sobre «O problema da imprevisão» no *Manual de direito das obrigações*, tomo I, pp. 202/208, do Prof. Galvão Telles (ed. Coimbra Editora, 1957); e, bem assim, o estudo do Prof. Vaz Serra: *Resolução ou modificação dos contratos por alteração das circunstâncias* (n. 5), in *Bol. Minist. Justiça*, n. 68.

quando se desse um acentuado aumento de preço dos materiais ou dos jornais — a rescisão ou a modificação do contrato, nos termos do art. 1401, § único: «se esse aumento exceder 20% e resultar de desvalorização da moeda, o empreiteiro terá o direito de rescindir o contrato, desde que o dono da obra se não queira sujeitar a indemnizá-lo por esse excesso; no caso inverso o mesmo direito assiste ao dono da obra». Pois houve quem visse aflorar, através deste preceito, a possibilidade, aplicável aos contratos em geral, de os rescindir ou modificar com base na alteração das circunstâncias reportada ao valor da moeda. Mas também houve quem tivesse opinião ou parecer contrário e, salvo erro, foi esta a directriz doutrinária e jurisprudencialmente predominante.

Para encurtar razões — e cingindo-nos sempre aos contratos de Direito privado — deve acrescentar-se que, *a fortiori*, também nessa mesma directriz se inseriu a recusa da teoria subjectivista do carácter tácito e latente atribuído à cláusula *rebus sic stantibus*, prevalecendo assim o ponto de vista da segurança contratual. E quanto à explicitação da aludida cláusula, ela poderia ser admitida no âmbito dos contratos para os quais a autonomia da vontade das partes se desdobrasse, por assim dizer, na plena liberdade de estipulação do conteúdo convencional. Mas já a mesma admissão cairia pela base nos contratos em que essa liberdade não existe, como por exemplo sucede no arrendamento de prédios urbanos. (Repare-se que estamos aqui revertidos às considerações desenvolvidas na parte I do presente trabalho.)

De maneira que, ao fim e ao cabo, resta-nos a doutrina indicada em último lugar, na modalidade inequívoca em que ela corresponda à criação do instituto da Superveniência em termos objectivos de ordem geral.

Tal é o que se traduz no actual Código Civil português, no liv. II, tit. I, secção I, subsecção VII:

Art. 437

1. Se as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar tiverem sofrido uma alteração anormal tem a parte

lesada direito à resolução do contrato, ou à modificação dele segundo juízos de equidade, desde que a exigência das obrigações por ela assumidas afecte gravemente os princípios de boa fé e não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato.

2. Requerida a resolução, a parte contrária pode opor-se ao pedido, declarando aceitar a modificação do contrato nos termos do número anterior.

(Reparar como neste caso de *lesão superveniente*, o n. 2 do transcrito preceito é quase textualmente idêntico ao que ficou disposto, pelo n. 2 do art. 238, para o «negócio usurário» como hipótese de *lesão inicial*.)

Parece enfim não haver qualquer dúvida de que, no sistema do novo Código Civil, se recebeu a teoria da superveniência na sua pura e inequívoca modalidade objectivista e legalista. A resolução ou a modificação do contrato é «admitida em termos propositadamente genéricos, para que, em cada caso, o tribunal, atendendo à boa fé e à base do negócio, possa conceder ou não a resolução ou a modificação», como logo o anotam os Profs. Pires de Lima e Antunes Varela (cit. *Código Civil anotado*). E é interessante também salientar, como o fazem os mesmos professores, que uma das alterações circunstanciais, a considerar como relevantes, será a do valor da moeda; e que, se a lei, ao contrário do Código italiano, não exige a imprevisibilidade da alteração, «o requisito da anormalidade conduzirá aos mesmos resultados».

Surge assim, na lei civil do nosso País, este novo instituto da Superveniência para obviar ao rompimento do equilíbrio das posições recíprocas dos contraentes ou à excessiva onerosidade criada para um deles. É, porventura, ainda discutível se a alteração anormal das circunstâncias, em que se fundara a economia originária do contrato, deve constituir uma alteração abrupta, grave e inesperada ou pode ser, também, o resultado acumulado de sucessivas e contínuas pequenas variações...

Mas, o que particularmente interessa ao nosso estudo é saber se este instituto é ou não aplicável ao contrato de arrendamento urbano. *Quid juris?*

Eis aqui o segundo dos aspectos abordados pelo Dr. F. Luso Soares:

Podem ou não os senhorios valer-se do dispositivo indicado, no sentido de promover judicialmente a rescisão do contrato ou a actualização da renda convencionada?

Não. Não parece que uma acção com essa finalidade seja viável. E a razão fundamental, no fim de contas, é sempre a mesma: no *arrendamento urbano* (em que já vimos não ser aplicável, de pleno, a liberdade de estipulação, e que já vimos ser um contrato com um determinado conteúdo, condicionado e limitado por normas de interesses e ordem pública), no arrendamento urbano a lei estatui, expressa e especialmente (arts. 1104, 1105, 1106 C. Civ.), a única via da modificação da renda — e, eventualmente, da rescisão do contrato — em virtude da alteração ou evolução das circunstâncias relacionadas com o valor da moeda ou o custo da vida, fenómenos que a correcção periódica das matrizes prediais tem por fim reflectir.

Assim, há-de concluir-se pela não adaptação do instituto da Superveniência para o efeito de ser pedida a rescisão ou a revisão do arrendamento urbano com a revalorização da renda, isto é, da prestação pecuniária a que o inquilino está obrigado.

E não tanto para ficarmos escudados no argumento da auto-riedade, mas para abreviar o texto desta intervenção no debate em boa hora aberto no Instituto da Conferência da Ordem dos Advogados — louvemo-nos mais uma vez no douto comentário dos Profs. Pires de Lima e Antunes Varela, sobre o cit. art. 437 C. Civ.:

«A disposição deste artigo é inaplicável quando a lei, sobrepondo-se à intervenção dos tribunais, fixa ela própria os termos da modificação contratual. São os casos, por ex., da actualização de rendas ou de foros» (*Código Civil anotado* I, art. 437, nota 3).

Assim, bem vincada se encontra a especialidade com que a lei avoca ao seu cuidado a única solução possível — a única solução lícita, por conseguinte — do problema da actualização das rendas nos arrendamentos de prédios urbanos, e equiparados.

III

CONCLUSÃO FINAL

8. *Ilicitude das cláusulas de renda variável. — Aspecto restrito da figura «negócio usurário» em matéria de arrendamento. — Inaplicabilidade do instituto da Superveniência nos arrendamentos urbanos. — 9. Algumas palavras de fecho, ao redor do problema do inquilinato*

8. Convém talvez agrupar, em forma de recapitulação e síntese, todas as precedentes considerações, fazendo sobressair o que *parece* assumir interesse prático:

a) Na tutela jurídica dos *arrendamentos urbanos* entram não só o contrato de arrendamento de prédios urbanos (para fins de habitação, de comércio e indústria ou de exercício de profissões liberais), como, também, o contrato de arrendamento de prédios rústicos para fins não rurais, isto é, destinado a outros fins que não os de uma regular exploração agrícola, industrial ou pecuária. Assim, estão diferenciados os regimes do «arrendamento urbano» e do «arrendamento rural» (só este último, com esta precisa designação, directamente definido no art. 1064 C. Civ.). E é sobretudo quanto à disciplina legal dos arrendamentos urbanos que, por razões de interesse público, tem havido e continua a haver um acentuado afastamento do ponto de vista da liberdade contratual.

b) Nos casos gerais do contrato de arrendamento urbano (excepção, pois, dos casos especiais ressalvados na lei) funciona sem plena liberdade de estipulação o princípio da autonomia ou auto-regulação dos interesses privados das partes, princípio

que, assim, não poderá prejudicar as garantias essenciais consignadas na lei quanto à estabilidade do contrato. Nesta ordem de ideias, a renda é determinada e fixada em escudos correntes, e não é lícito, por conseguinte, incluir, quando da celebração do contrato, quaisquer cláusulas para a variação ulterior da renda, quer por escalões, quer em função da evolução do valor do escudo com referência ao custo da vida ou a um dado padrão monetário ou metálico.

c) O Código Civil vigente, como aliás já sucedia no domínio da legislação anterior, estatui, através de um conjunto normativo de interesse e ordem pública, não só que as rendas urbanas são fixadas em escudos (art. 1089) mas, também, que o regime específico da sua actualização é o regulado por via das competentes avaliações administrativo-fiscais (arts. 1104, 1105). Entretanto, até ser superiormente revista a respectiva situação criada, mantém-se a transitória excepção da lei 2030 quanto aos arrendamentos dos prédios destinados a habitação em Lisboa e Porto, continuando aqui suspensas as avaliações para o efeito da actualização de rendas (art. 10 do dec.-lei 47 344).

d) Na hipótese de, apesar de tudo, ter sido infringida a orientação da lei, com uma cláusula de actualização inserta no contrato, deve a mesma ser considerada nula e de nenhum efeito, por ofensa, se não à «letra» pelo menos ao «espírito» e ao sistema das disposições de carácter imperativo que disciplinam o arrendamento urbano; podendo, pois, ser pedida em juízo a declaração de nulidade dessa cláusula, sem prejuízo da validade do contrato.

e) Ainda na mesma hipótese, se o arrendatário tiver continuado a pagar sempre a renda inicial (ou a consigná-la em depósito) e vier a ser citado em acção de despejo que o senhorio lhe mova para obter a resolução do contrato com fundamento na falta de pagamento da renda actualizada, pode o mesmo arrendatário contestar tal acção, designadamente mediante defesa *por excepção*, alegando a nulidade de direito da cláusula de actualização. (Por precaução deve, entretanto, ser por ele feito, até à contestação e condicionalmente, o depósito

em triplo do quantitativo correspondente à diferença de rendas em questão — cfr. C. Civ., art. 1048; C. P. C., arts. 974-c e 975.)

f) Dentro da observação efectiva dos exigentes elementos descritos no preceito legal sobre «negócios usurários» será possível atacar judicialmente, para efeitos anulatórios ou de justa e adequada modificação, todo o contrato de arrendamento no qual seja de atribuir ao inquilino uma atitude premeditadamente usurária ou espoliativa do senhorio, valendo-se da inexperiência, dependência ou deficiência psíquica deste.

g) A estabilidade e a segurança do arrendamento urbano não são atacáveis, quer para a rescisão do contrato, quer para a modificação da renda, pela aplicação das regras genéricas que enformam o instituto da Superveniência estabelecido no novo Código Civil, porque, em última análise, para a actualização da economia do contrato, a lei prevê expressamente, «sobrepondo-se à intervenção dos tribunais», o dispositivo especial e idóneo, conducente a tal fim.

Embora constitua uma advertência óbvia será conveniente lembrar que é sob caução, e sujeitos a contradita e a opinião diferente porventura mais autorizada, que formulamos estes tópicos finais. Sem embargo, evidentemente, da convicção de que neles se exprime e condensa um ponto de vista bem fundado e perfeitamente sustentável.

9. Em suma, ao dar-se à estampa o presente trabalho mais não houve do que a intenção de contribuir, por pouco que seja, para o público equacionamento de um conjunto de problemas referidos aos arrendamentos urbanos e que, indubitavelmente, são de projecção ou alcance essencialmente prático. Problemática que importa não só às preocupações profissionais e intelectuais dos juristas mas, também, às de largos sectores e camadas da população, de quase toda a gente enfim. Porque quase toda a gente *toma* ou *dá* de arrendamento de prédios destinados

a este ou àquele fim, mormente o fim da habitação ou da constituição e perduração ou estabilidade do lar familiar.

Claro que esta última configuração da finalidade do arrendamento habitacional da *família* é, normalmente, a do interesse dos arrendatários ou inquilinos, e não coincidirá, em regra, com o ponto de vista dos senhorios ou proprietários de prédios de rendimento, a quem mais do que tudo pode interessar a actualização aumentativa dos seus rendimentos prediais. Entretanto, nós vivemos na época do *social* em que bem alto se advoga e proclama a predominância dos interesses e situações de ordem e amplitude mais gerais, à luz de cujo critério não são de equiparar, na balança da justiça, os rendimentos do trabalho e os da propriedade privada, a qual, na medida em que subsista, é chamada, cada vez mais, a condicionar as suas prerrogativas no âmbito da função social a que esteja afectada.

O problema geral do chamado *Inquilinato* há-de talvez receber (entre outras, de carácter cooperativo ou mais «socializante») soluções que se integrem no aludido clima da função social da propriedade, sem deixar de se ter em conta a possível harmonização dos dois grandes grupos de interesses em causa. E neste ponto não pode deixar de prestar-se a devida atenção ao esforço construtivo desenvolvido pela Associação dos Inquilinos Lisbonenses e pelo seu consultor jurídico, o Dr. Mariano Roque Laia, com a apresentação pública de um útil e meritório instrumento ou base de trabalho como o é o *Projecto de um Código do Inquilinato Urbano*.

Seja como for, a partir dessa ou de outra posição ou método de exame do magno problema habitacional e do inquilinato, não há dúvida de que a questão é deveras espinhosa e complexa, pela multiplicidade, variedade e contraditoriedade dos aspectos objectivos e subjectivos de que se reveste. O que não impede que, *de lege ferenda*, venha a ser encarada e estudada convenientemente, com prudência e equidade.

Todavia, por ora, temos que nos ater e vincular ao Direito constituído e, por conseguinte, interpretarmos a lei no quadro de uma hermenêutica correcta e adequada à sua letra, ao seu espírito e, no que este o consinta, ao sentido da justiça. Sentido

da justiça que não se define, apenas, no plano de uma pura reciprocidade comutativa, porque deve ajustar-se a uma ética distributiva e asseguradora da protecção jurídica das partes contratualmente mais débeis.