

O TEMPO COMO ELEMENTO ESSENCIAL DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO (*)

por F. A. Cunha de Sá
Advogado

1. O prazo como elemento específico do contrato de arrendamento. Modos de fixar o prazo.

Como decorre da conjugação dos arts. 1022 e 1023 do novo Código Civil, estamos perante um contrato de arrendamento quando alguém se obriga a proporcionar a outrem o gozo temporário de um imóvel, mediante remuneração. E, assim, são elementos deste contrato:

- 1) a concessão do gozo de uma coisa imóvel (1);
- 2) o carácter temporário de tal concessão;
- 3) o pagamento de uma retribuição ou renda.

(*) Comunicação ao Instituto da Conferência de Lisboa da Ordem dos Advogados, na sessão de 18-4-1968. Ao presente texto serviu de base a nossa *Caducidade do contrato de arrendamento*, 2 vols., in «Cadernos de Ciência e Técnica Fiscal», 73 e 74. Para além das alterações de pormenor agora introduzidas, houve fundamentalmente que fazer trabalho de compilação das diversas matérias respeitantes a este elemento específico da locação e que ali se encontravam dispersas.

(1) É o art. 264 que enumera as coisas imóveis — nomeadamente os prédios rústicos e urbanos, a que se refere a alínea a) do seu n. 1. Para efeitos fiscais, cfr. os respectivos conceitos no Código da Contribuição Predial (aprovado pelo decreto-lei 45 104, de 1-7-1963), arts. 4 e 5. Sobre todo este ponto, v. Nuno Sá Gomes: *Os conceitos fiscais de prédio*, nos «Cadernos de Ciência e Técnica Fiscal», 54, pp. 43 e ss.

De um só destes elementos específicos nos iremos ocupar; mas convém salientar, quanto ao enunciado em primeiro lugar, que tanto a colocação da matéria no livro dedicado ao «Direito das Obrigações», como a própria redacção da lei levam à qualificação do direito do arrendatário como um direito pessoal, isto é, um direito à prestação pelo senhorio do gozo da coisa locada (*).

No entanto, para o nosso objectivo, o que importa acentuar é que os efeitos jurídicos do arrendamento estão sujeitos a um termo final (*), ou, por outras palavras, que este contrato é, para além de mais, caracterizado pelo carácter temporário da concessão do gozo (uso e fruição ou só uso) do imóvel a que respeita.

A determinação de tal limitação no tempo é que terá de ser feita atendendo, em primeiro lugar, ao que a este respeito tiverem estipulado as próprias partes e, só na falta de tal convenção, aos prazos subsidiários que a lei fixa (em certos casos indirectamente, por remissão para os usos locais).

Na realidade, como de resto é o princípio geral do art. 405 (*), também relativamente ao contrato de arrendamento as partes gozam de liberdade contratual e, nomeadamente, têm a faculdade de fixar livremente, dentro embora dos limites que a lei impõe, o respectivo prazo: quer isto dizer que podem, salvaguardados tais limites, assinar ao arrendamento, por elas

(*) No sentido da qualificação do direito locativo como um direito real, v., para o direito anterior, J. Dias Marques: *Prescrição aquisitiva*, I, pp. 214 e ss. e J. de Oliveira Ascensão: *Lições de direitos reais*, 1964, pp. 343 e ss. Esta não era, porém, a posição dominante da doutrina, sobre a qual podem consultar-se, entre outros, I. Galvão Telles: *Arrendamento*, lições 1945-1946, pp. 305 e ss. e *Rev. Fac. Dir. da Univ. de Lisboa*, IX, pp. 177 e ss.; J. Pinto Loureiro: *Tratado da locação*, I, 1946, pp. 149 e ss.; Antunes Varela: *Ensaio sobre o conceito do modo*, p. 118 (nota).

(*) O conceito de termo final foi criado a propósito dos negócios jurídicos, mas a sua natureza não é diferente pelo facto de se tratar de um prazo criado pela lei. Em ambos os casos se pode dizer que estamos diante de um termo em sentido amplo: termo convencional e termo legal.

(*) Cfr., para o direito anterior, o art. 673 do C. C. 1867 e o art. 1 do dec. 5411.

celebrado, a duração que muito bem quiserem e entenderem ser mais conforme aos seus interesses.

Mas o que se tem de averiguar é se as partes, no uso da liberdade contratual que lhes assiste, poderão fixar indiferentemente um prazo ou um termo incerto ao arrendamento — ou melhor, se a lei se contenta com a mera *limitação* temporal do contrato ou, antes, exige que a sua duração seja *determinada* (*).

De facto, em abstracto, as partes podem tomar uma de três atitudes:

- a) ou estipularem um prazo (observados que sejam os limites legais);
- b) ou nada convencionarem sobre a duração do arrendamento que pretendem celebrar;
- c) ou, finalmente, limitarem a duração do contrato pela referência a um evento futuro, certo quanto à verificação, mas incerto quanto ao momento da sua ocorrência (por exemplo, a morte do senhorio ou do arrendatário, ou a cessação do exercício de certa função por qualquer deles) (**).

A primeira hipótese só levantará dúvidas quando a fixação do prazo implique a violação dos limites mínimos ou máximos que legalmente lhe são fixados.

Quanto à segunda, será a própria lei que supre o silêncio das partes pela fixação de um prazo supletivo; mas, neste caso, à indeterminação convencional só pode atribuir-se o sentido de tempo *não declarado* no contrato porque, sendo aplicado subsidiariamente o prazo estabelecido pela lei, ou por remissão

(*) A ideia de mera limitação corresponderá o termo incerto (*certus an e incertus quando*); à de verdadeira determinação, o prazo ou termo *certus an e certus quando* (quer final, quer inicial).

(**) Não se trata, portanto, daquelas hipóteses que se traduzem numa absoluta *incerteza* (diferente da mera indeterminação) da duração do contrato, como, por exemplo, seria o caso de ela ser abandonada ao arbítrio ou à conveniência de qualquer dos contraentes.

desta pelo direito consuetudinário, ficará a sua duração certa e determinada.

E se as partes se limitarem a fixar um termo incerto? Em face do art. 1022, tal convenção parece ser suficiente: na expressão *obrigar-se uma das partes a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa* cabe, sem dúvida, tanto a fixação contratual de um prazo como a de um termo (certo quanto à sua verificação, mas incerto quanto à data dessa verificação). Contudo, seria demasiado apressado concluir daí apenas que a lei se contenta com a mera existência de um termo, qualquer que ele seja.

Pensamos que tal hipótese é encarada pela lei como *falta de estipulação de prazo* e que, assim sendo, mais não haverá a fazer que aplicar-lhe a solução traçada para o caso de completo silêncio das partes a tal respeito.

Na realidade, se, perante o art. 1026, que, integrado nas disposições gerais, estabelece o prazo de duração do contrato para a hipótese de *falta de estipulação*, se poderia pensar que a sua previsão é a de *falta de um limite* (certo mas indeterminado) de duração, logo o confronto com o art. 1087 prova que ela não pode deixar de ser mais restrita.

Regulando a mesma hipótese (prazo supletivo), o art. 1087 (1) dispõe que «o prazo do arrendamento é de seis meses, se outro não for convencionado ou estabelecido pelos usos — e outro não pode referir-se senão a prazo. Donde se conclui que a expressão «falta de estipulação» equivale, para a lei, a *falta de determinação*; e há indeterminação tanto no caso de as partes nada convencionarem sobre a duração do contrato, mantendo completo silêncio em matéria de prazo, como no de lhe fixarem uma duração incerta, embora limitada.

E compreende-se que assim seja, já que, para diversos efeitos, importa saber qual a duração certa do contrato. Nomeadamente, para efeitos de legitimidade para dar de arrendamento,

(1) Relativo aos arrendamentos de prédios urbanos ou de prédios rústicos como coisas não produtivas.

estando ela muitas vezes dependente da celebração do contrato ser um acto de administração ordinária (art. 1204) e a entender-se que o arrendamento pode celebrar-se por tempo indeterminado, só *a final* — quando viesse a ocorrer o termo incerto a que as partes sujeitaram a sua duração — se saberia, com todas as graves implicações daí decorrentes, se ele podia, ou não, ter sido celebrado por aquela pessoa e se, portanto, era, ou não, válido. De igual modo quanto à denúncia do contrato: não tendo ele uma duração fixa, como seria possível a qualquer das partes denunciá-lo, uma vez que a denúncia tem de ser comunicada ao outro contraente com uma antecedência mínima que se reporta *ao fim do prazo do contrato ou da renovação* (n. 2 do art. 1055) (*)?

É por isso que, ao referir-se ao problema da duração do contrato, a lei fala sempre em *prazo* — estipulado, estabelecido por lei, mínimo, máximo, etc. (*).

E mais claramente isso resulta do confronto da anterior legislação com o actual Código Civil. Encontrando-se reconhecida no diploma de Seabra a faculdade de celebrar o contrato de arrendamento por tempo indeterminado, tanto em relação aos prédios urbanos como aos prédios rústicos, em disposições perfeitamente distintas (arts. 1623 e 1628, respectivamente), para o decreto 5411 apenas se trasladou a disposição concernente aos prédios rústicos (art. 63), omitindo-se a relativa a prédios urbanos. Enquanto, pois, segundo a legislação até há pouco vigente, se dispunha, no caso de arrendamento de *prédio rústico* e na falta de estipulação de prazo ou de costume uniforme, que o contrato se deveria entender celebrado pelo tempo indispensável para uma sementeira e colheita (¹), o Código Civil não insere qualquer disposição correspondente à do referido art. 63, pelo que se tem de concluir o evidente propósito de suprimir quaisquer dúvidas a este respeito. O elemento histórico é de tal

(*) Cfr. ainda o art. 1097.

(¹) Ver, além das disposições que ficaram citadas no texto e na nota anterior, os arts. 1025, 1029-2, 1051-*a*, 1054, 1065 e 1096.

modo categórico, na confirmação das deduções à que fomos levados, que assume aqui um relevo que, na maior parte dos casos, julgamos ser de retirar-lhe.

Somos, portanto, de opinião que, actualmente, a duração do contrato de arrendamento se há-de traduzir necessariamente, por convenção das partes ou por disposição supletiva da lei, na existência de um termo certo final (*certus an e certus quando*), ou por outras palavras, que é elemento específico do arrendamento a existência de um prazo. A determinação concreta desse prazo — que não pode faltar, pois de contrário não haverá contrato de arrendamento — caberá aos interessados fazê-la por meio de uma cláusula acessória e, se a omitirem (por qualquer das formas que identificámos), fá-la-á a lei mediante uma norma supletiva.

Todavia, da mesma forma que às partes é lícito convenicionar um prazo e, além dele, uma condição resolutiva ou extintiva, também se compreende, no mesmo contrato, a existência de um prazo e de um termo incerto. Ainda aqui as partes podem usar da sua liberdade contratual e nada se vê que deva impedi-lo ⁽¹¹⁾: atender-se-á, em alternativa, ao que primeiro ocorrer.

Será o caso de se celebrar um arrendamento rural por dez anos, convencionando-se, todavia, que o contrato cessará quando o senhorio deixar de exercer certa função. Se este evento (certo quanto à sua verificação) ocorrer antes do prazo fixado, o contrato caducará imediatamente.

Nem se objecte com a impossibilidade de explicar como o contrato poderá ver prorrogada a sua existência na primeira hipótese, e não na segunda. De facto, só há prorrogação do contrato se, «findo o prazo do arrendamento», «nenhuma das par-

⁽¹¹⁾ E, neste sentido, referia o § 5.º do art. 70 do cit. decreto (revogado pelo C. P. C. de 1939, arts. 983 e 984) o arrendamento de prédios rústicos por tempo indeterminado. Para o estudo da evolução legislativa, v. J. Pinto Loureiro: *Tratado cit.*, I, pp. 8 1e ss.

⁽¹²⁾ No sentido de que a existência de dois termos finais é anómala, v., contudo, Galvão Telles: *Arrendamento*, pp. 104 e ss.

tes o tiver denunciado no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei» (n. 1 do art. 1054). *Findo o prazo de arrendamento* — diz a lei. — e não *verificando-se o termo* (incerto) a que o contrato por hipótese estava sujeito. Nem, em tal caso, se torna necessário denunciar o contrato para obstar à prorrogação: o contrato caduca com a mera produção do facto previsto (cessação da função); o que pode é renovar-se nos termos do art. 1056.

2. Limites legais do prazo

A faculdade que as partes têm de fixar livremente o conteúdo do contrato exerce-se, conforme salienta o proémio do art. 405, dentro dos limites da lei. Aliás, esta ideia de limitação não é, por si mesma, incompatível com o entendimento correcto de liberdade: os contraentes podem mover-se sem peias dentro daquele campo que a própria lei lhes demarca.

Assim acontece em matéria de fixação do prazo do contrato de arrendamento. Também aqui a regra é a da liberdade contratual: as partes poderão determinar livremente a duração do contrato que entre si pretendem celebrar, dentro embora dos limites legais. É do estudo de tais limites que nos iremos ocupar, começando pelo da duração máxima do contrato de arrendamento.

a) *Limites máximos do prazo; consequências da estipulação de prazo superior ao fixado imperativamente na lei.*

Só há bem pouco tempo se salientou a necessidade de estabelecer um limite máximo de duração para o contrato de arrendamento. O Código Civil de 1867 nada determinava a tal respeito, salvo tratando-se de prédio enfitêutico, pois, em tal caso, não podia ser convencionado, sem consentimento do senhorio directo, o arrendamento por um prazo de tempo tal que o valor da renda abrangesse o do foro e mais um quinto; e, mesmo assim, ainda o senhorio directo teria direito de preferência nos

arrendamentos por tempo superior a dez anos (art. 1676 e § único). Permitindo-se a estipulação do arrendamento pelo tempo que aprouvesse aos contraentes (art. 1600), embora certo, parecia que o contrato se podia fazer pelos prazos mais longos, contanto que se pudesse determinar o tempo da duração e não se estabelecesse a cláusula de perpetuidade ⁽¹²⁾. Estas as únicas peias legais, ainda que se encontrasse muito divulgada a ideia de que o arrendamento não poderia exceder o prazo de noventa e nove anos ⁽¹³⁾.

A verdade é que tal ideia nenhuma consistência jurídica tinha em que pudesse fundar-se, e, assim, de vários contratos se tem notícia que foram celebrados por um prazo superior àquele. Para não recuarmos muito longe ⁽¹⁴⁾, num inquérito relativamente recente, feito pela Direcção-Geral dos Registos e do Notariado, a fim de servir de base ao estudo da regulamentação dos direitos reais no novo Código Civil, verificou-se que, no

concelho de Alpiarça, tinham sido celebrados, em 1945, um arrendamento por 452 anos, em 1950, um por 500 anos, em 1952, um por 450 anos, e, em 1954, um por 1000 anos ⁽¹⁵⁾.

Seguindo na esteira da lei 2114 (base IV), mas alargando o comando respectivo a todo e qualquer contrato de arrendamento, o actual Código Civil veio estabelecer um limite máximo geral. Diz o art. 1025 que a locação não pode celebrar-se por mais de trinta anos.

A tal regra, todavia, logo se abre um desvio, relativo aos arrendamentos rurais para fins silvícolas, os quais, atendendo

⁽¹²⁾ Assim, Dias Ferreira: *Código Civil Português anotado*, 1.ª ed., IV, pp. 55 e ss. Aos arrendamentos perpétuos que, admitidos em casos excepcionais pelas nossas Ordenações, continuaram a subsistir depois da promulgação do Código Civil de 1867, applicaram-se as normas reguladoras dos arrendamentos por tempo indeterminado, que, como vimos, este diploma consentia. Cfr., sobre este ponto, a *Rev. Leg. Jur.*, 44, p. 106 e *O Direito*, 1, p. 449.

⁽¹³⁾ V. Jaime de Gouveia: *Responsabilidade contratual*, pág. 395.

⁽¹⁴⁾ Cfr., v. g., a *Rev. Leg. Jur.*, 13, 375 e *Inquérito Agrícola*, dirigido por E. A. Lima Basto, I, p. 148.

⁽¹⁵⁾ *Bol. Mtn. Just.*, 59, p. 273.

a que se reportam a um ramo de cultura cuja exploração tem de ser feita a longo prazo, podem ser celebrados pelo período máximo de noventa e nove anos (n. 4 do art. 1065).

É evidente que estas disposições se aplicam, segundo pensamos, tão só aos efeitos iniciais do contrato, não abrangendo a prorrogação. Dentro da lógica do direito moderno, que não admite nem o arrendamento perpétuo nem períodos de tal modo longos que, praticamente, equivalham a uma perpetuidade a que se não vê meios de obstar, o nosso Código preocupou-se apenas com determinar uma duração máxima *inicial*. Salvaguardam-se, assim, por um lado, a possibilidade de o arrendamento cessar por denúncia de qualquer das partes para o fim do respectivo prazo (o que significa e demonstra a inexistência de interesse na continuação do contrato); e, por outro lado, a necessidade de reprimir a possibilidade de fraudes, sem tal limite juridicamente inatacáveis, como seria o caso de uma pessoa arrendar a outra por cem ou duzentos anos uma propriedade que não pode vender-lhe.

Daí que a fixação legal de um limite máximo se refira apenas à duração inicial do arrendamento e não impeça que o contrato, chegado o fim do seu prazo máximo — seja ele de trinta anos, na generalidade das hipóteses, ou de noventa e nove anos, tratando-se de arrendamento rural para fins silvícolas — se possa prorrogar nos termos do art. 1054.

Questão debatida tem sido a de saber quais as consequências que devem resultar da estipulação de um prazo superior ao do fixado imperativamente na lei.

A sanção da nulidade poderia parecer, juridicamente, a mais lógica; mas nem sequer se torna necessário perfilhar o entendimento de uma jurisprudência de interesses para logo se compreender como isso seria um resultado grave em demasia e não harmónico com o que se preceitua em relação à violação dos prazos mínimos (aí, inevitavelmente, para não fazer recair a sanção sobre o arrendatário).

Por isso, o art. 292 estabelece que a nulidade ou anulação não determina a invalidade de todo o negócio, salvo quando se mostre que este não teria sido concluído sem a parte viciada.

Quer dizer: se o contrato só parcialmente infringe a lei, considera-se, dentro do princípio tradicional de que *utile per inutile non vitiatur*, que ele deve reduzir-se nos seus efeitos até se acomodar dentro dos limites que lhe são permitidos. «A redução, considerada como fenómeno de aproveitamento do negócio jurídico, consiste em mantendo-se sem alteração qualitativa, tal qual foi criado pela vontade⁽¹⁶⁾, o negócio jurídico ferido de invalidade, se fazer todavia uma amputação *parcial* dos efeitos do negócio *quantum satis* para que os efeitos restantes fiquem já ao abrigo da lei»⁽¹⁷⁾.

A admissibilidade de redução é, pois, a regra; o contrato apenas será totalmente inválido quando se demonstre que não teria sido concluído sem a parte viciada, isto é, que as partes só teriam celebrado o contrato se ele tivesse a amplitude que lhe pretenderam imprimir, por de outra forma não corresponder aos fins práticos que tinham em vista.

Ainda aqui a ideia de aproveitamento do contrato levou a lei a supor que a redução não choca com a vontade presumível de ambas as partes e, conseqüentemente, a consagrá-la *juris tantum*. Em sede de arrendamento, porém, há uma fortíssima presunção de que os contraentes, não obstante a eficácia do contrato ficar limitada quanto ao tempo, não deixariam de o celebrar; e porque permitir a prova do contrário seria admitir uma terrível fonte de dúvidas e de conflitos, a lei impõe a redução do prazo *juris et de jure*, tal como o fazia o velho § único do art. 1601 na hipótese de o usufrutuário ter arrendado por tempo que excedesse o do seu usufruto.

Com efeito, o art. 1025, depois de determinar que a locação não pode celebrar-se por mais de trinta anos, preceitua que, quando estipulada por tempo superior, ou como contrato perpétuo, se considera reduzida àquele limite. E, da mesma forma, o n. 4 do art. 1065, aceitando como prazo máximo do arrendamento rural para fins silvícolas a duração de noventa e nove

(16) É precisamente na manutenção do mesmo tipo ou figura negocial que a redução se distingue da conversão (cfr. art. 293).

(17) Paulo Cunha: *Teoria geral da relação jurídica*, II, pp. 310 e 311.

anos, estabelece que, se forem convenccionados prazos superiores, serão reduzidos àquele limite.

Solução semelhante vemos consagrada a outro respeito. É sabido que o prazo do arrendamento influi na forma do respectivo contrato. Assim, diz o Código ⁽¹⁸⁾, devem ser reduzidos a escritura pública os arrendamentos sujeitos a registo, isto é, os arrendamentos por mais de seis anos ⁽¹⁹⁾. Ora, também aqui a falta de escritura pública ou do registo não impede que o contrato se considere válidamente celebrado e plenamente eficaz pelo prazo máximo por que o poderia ser sem a exigência de escritura e de registo (n. 2 do art. 1029). Trata-se, pois, da mais clara consagração da teoria da redução do negócio jurídico, nos mesmos termos em que acabamos de a delinear.

b) *Limites mínimos do prazo consequências da estipulação de prazo inferior ao fixado imperativamente na lei*

Proseguindo a análise dos limites legais do prazo, deve agora dizer-se que, *em certos casos*, a lei prevê que o arrendamento só possa celebrar-se com uma determinada duração mínima.

É neste aspecto fundamental a consideração da causa ou fim do contrato, que nos leva a separar, de acordo com o Código Civil, o arrendamento rural e o arrendamento de prédios urbanos ou de prédios rústicos como coisas não produtivas ⁽²⁰⁾. Relativamente a este, nenhum limite mínimo se impõe, pelo que o respectivo contrato terá em princípio a duração que lhe for assinada pelas partes, dentro da regra geral da liberdade contratual e desde que, evidentemente, se respeite o prazo máximo referido ⁽²¹⁾.

⁽¹⁸⁾ Alínea a) do n. 1 do art. 1029; cf. C. Notariado, art. 89, alínea f) e C. Reg. Pred., art. 2, n. 1, alínea p).

⁽¹⁹⁾ Bem como os arrendamentos para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal (alínea b) do n. 1 do art. 1029).

⁽²¹⁾ Ao contrário do decreto de 12-11-1910, cujo art. 4 preceituava que, para efeitos de pagamento de renda, o arrendamento de prédios urbanos se considerava como começado no primeiro dia de cada mês, e não poderia estipular-se por tempo inferior a um mês.

Mas se é certo que, para este tipo de arrendamento, se não descobrem razões económicas que justifiquem um regime especial, assente tão só na mera natureza intrínseca do prédio que é objecto do contrato (rústico ou urbano), já o aconselha e exige a sua afectação a uma exploração regular para fins agrícolas, pecuários ou florestais. Com efeito, no arrendamento rural é preocupação principal a de estimular a boa gestão económica do prédio e o seu melhoramento, para que ele se valorize, quer em proveito de ambas as partes, quer da economia nacional⁽²¹⁾. Daí que o Código Civil — a exemplo da lei 2114 (bases III, n. 1 e XXIII, n. 1) e da quase generalidade das legislações estrangeiras⁽²²⁾ — se tenha orientado no sentido de estabelecer imperativamente um prazo mínimo para o arrendamento rural.

Será ele, sem dúvida, uma garantia para o arrendatário, que, assim, vê protegidas e compensadas as suas iniciativas, sem receio de ser privado do produto do seu trabalho e das suas economias e sem a preocupação de retirar apressadamente da terra o máximo do rendimento. Mas, se o que importa é a obtenção de vantagens de ordem económica pelo emprego de métodos de cultura mais eficientes, não pode esquecer-se a di-

(21) Cfr. os arts. 1064 e 1062 (arrendamento rural) e os arts. 1063 e ss. (arrendamento de prédios urbanos e arrendamento de prédios rústicos não abrangidos na sessão precedente); sobre este ponto, v. F. A. Cunha de Sá, *Caducidade do contrato de arrendamento*, I, pp. 41 e ss.

(22) Ourliac e Juglart: *Fermage et Métagage*, p. 70. Cfr., entre nós, Galvão Telles: *Rev. Fac. Dir. Univ. Lisboa*, IX, pp. 191 e ss. e Pires de Lima: *ob. e loc. cit.*, pp. 184 e ss.

(23) Em que o prazo mínimo varia entre os três e os doze anos, indo excepcionalmente até aos dezasseis. Ver, entre outros, Regulamento espanhol de 29-4-1959 (art. 9), Lei belga de 7-3-1929 (art. 6), Código grego de 1941 (arts. 634 e 635), *Ordonance* francesa de 4-12-1944 (art. 21) e o Código italiano de 1942 (art. 1628). À semelhança deste último, o Projecto Galvão Telles (art. 70) deixava a matéria para leis especiais, entendendo que ela depende de estudos técnicos e que não se pode fixar para todo o País um só limite de duração, antes se têm de estabelecer vários em harmonia com as condições mesológicas (cfr. *Rev. Fac. Dir. Univ. Lisboa*, IX, pág. 193).

ferença fundamental entre as explorações de carácter patronal ou capitalista e aquelas que se apoiam, exclusiva ou predominantemente, no trabalho do próprio arrendatário ou dos seus parentes, afins ou serviçais que com ele vivam habitualmente em comunhão de mesa ou habitação, assumindo assim índole familiar. A tomada de consciência de tal diferença não elimina as considerações justificativas da existência de um prazo mínimo; mas explica a necessidade de uma diferenciação quanto à respectiva duração, atento o interesse do arrendatário em não ficar vinculado a prazos longos e a relativamente pequena importância económica de tais explorações.

Por isso, o n. 1 do art. 1065 determina que os arrendamentos rurais em geral não podem ser celebrados por menos de seis anos, e o n. 1 do art. 1080 fixa num ano o prazo mínimo de duração dos arrendamentos ao cultivador director.

Tais limites mínimos são imperativos e, daí, que se deva levantar a questão de saber qual ou quais as consequências da sua violação contratual pela estipulação de um prazo inferior ao fixado na lei.

Responde o n. 1 do art. 1065: sendo estabelecida duração mais curta do que a de seis anos, o arrendamento rural vale por aquele prazo.

Tratando-se de arrendamento rural ao cultivador directo, já em vão procuraremos nos vários números do art. 1080 resposta directa para o nosso problema. Todavia, mais não temos do que aplicar-lhe o mesmo princípio: o contrato valerá pelo prazo mínimo por que pode celebrar-se, ainda que seja convencionalmente duração mais curta — ou seja, um ano.

De facto, ao arrendamento ao cultivador directo são de aplicar as disposições dos arts. 1064 a 1078 em tudo quanto não colida com o estabelecido nos arts. 1079 a 1082⁽²⁴⁾. Ora, o Código Civil dedica ao arrendamento rural a secção VII do capítulo que se ocupa do contrato de locação. Tal secção subdivide-se, por seu turno, em duas subsecções: a primeira tem

(24) V. n. 1 do cit. art. 1079.

a epígrafe de «disposições gerais», a segunda, a de «arrendamento rural ao cultivador directo» — o que, claramente significa que as disposições daquela são aplicáveis a esta fórmula específica de arrendamento rural, sem prejuízo, todavia, dos arts. 1080, 1081 e 1082, que são «imperativamente aplicáveis». Não se cria, pois, uma dualidade de regimes: um para o arrendamento rural em geral; outro, para o arrendamento ao cultivador directo. Este é uma espécie daquele (a própria epígrafe da subsecção II o qualifica de *rural*), na medida em que certos interesses específicos aí aparecem a suscitar uma adequação do tratamento jurídico geral do arrendamento para fins agrícolas, pecuários ou florestais. A função dos artigos que compõem a subsecção II é, precisamente, a de levar a cabo tal adequação, pelo que são de aplicar *imperativamente*, mas não *exclusivamente*. Aliás, o próprio significado daquela expressão no plano jurídico liga-se, tradicionalmente, à ideia de inderrogabilidade e nunca à de uma auto-suficiência de regime.

Donde não poder deixar de concluir-se que a parte final do n. 1 do art. 1065 é também aplicável ao arrendamento rural ao cultivador directo, uma vez que entre as disposições que lhe são próprias não se encontra o que seja *contrário* a tal aplicação. Nem a solução oposta (invalidade de todo o contrato) se poderia sustentar, como já vimos, senão dentro de uma acanhada lógica jurídica.

3. Prazos supletivos legais

Na falta de estipulação, reza o art. 1026, entende-se que o prazo de duração do contrato é igual à unidade de tempo a que corresponde a retribuição fixada, salvas as disposições especiais deste Código.

Já atrás vimos qual o sentido que, em nossa opinião, deve ser atribuído à expressão *falta de estipulação*. Dissemos então que nela se abrange tanto a hipótese de os contraentes manterem completo silêncio sobre a duração do arrendamento que celebraram, como a de a deixarem indeterminada pela mera fixação de um termo incerto. Em ambos os casos, pois, a lei vem in-

tegrar a *falta de estipulação de um prazo* pelo estabelecimento de um prazo supletivo.

Tal prazo é, em princípio, igual à unidade de tempo a que corresponde a retribuição fixada — tendo, nomeadamente, em conta (e seria até escusado salientá-lo) a imperatividade dos limites legais. Assim, se num arrendamento rural as partes, nada convencionando sobre o respectivo prazo, fixarem uma renda anual, como será mais natural que aconteça, o prazo supletivo não é o de um ano, porquanto tal arrendamento só pode celebrar-se pelo prazo mínimo de seis anos, valendo para este período, ainda que seja estipulada duração mais curta; e se isto é assim, mesmo na hipótese de infracção contratual do imperativo da lei, por maioria de razão o será também na falta de estipulação. Mas já se, num arrendamento para fins silvícolas (pense-se, por exemplo, na exploração de uma mata de sobreiros ou de eucaliptos), se estipular uma renda de nove em nove anos, sem do mesmo passo se convencionar a duração do contrato, entra em jogo o princípio geral do art. 1026, que, em tal caso, levará a entender celebrado o contrato pelo prazo de nove anos.

Ressalvam-se neste preceito as disposições especiais que, sobre o mesmo problema, existirem no Código Civil: é o que acontece relativamente aos arrendamentos de prédios urbanos ou aos arrendamentos de prédios rústicos, tomados como coisas não produtivas. Para eles, rege expressamente o art. 1087, segundo o qual o prazo de tais arrendamentos é de seis meses, se outro não for convencionado ou estabelecido pelos usos. Temos, pois, de atender, primeiro, ao que for estipulado entre as partes; depois, na falta de convenção, aos usos locais; por último e só não existindo regra costumeira local, o prazo é de seis meses.

4. A caducidade do contrato uma vez findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei. Caducidade e prorrogação; efeitos da prorrogação em matéria de fiança

Ora, seja a duração do arrendamento directamente determinada pelas partes no próprio contrato, seja estabelecida su-

pletivamente pela lei, o arrendamento caduca uma vez findo tal prazo. Assim o determina a alínea *a*) do art. 1051.

Todavia, trata-se na maior parte dos casos de uma caducidade puramente teórica, na medida em que o contrato se prorroga no próprio instante em que finda o prazo. Outro não é o alcance do n. 1 do art. 1054, ao dispor que, findo o prazo do arrendamento, o contrato se «renova» por períodos sucessivos, *se nenhuma das partes o tiver denunciado* no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei.

Significa isto, praticamente, que a relação jurídica de arrendamento se apresenta, para a generalidade dos efeitos, como permanecendo sempre em vigor, no caso de ambas as partes se manterem em silêncio, quer voluntário, quer por não terem a possibilidade legal de denunciar o contrato.

O sistema — ao contrário do que, à primeira vista, poderia julgar-se — não é de hoje, nem de ontem. Já Gama Barros ⁽²⁵⁾ ensinava que «na cidade de Lisboa existia de longo tempo um costume dos alugueres das casas, publicado nos Paços do Conselho em 1373, que nalgumas suas disposições confere com as que temos já visto aqui em outras terras. Trinta dias antes de acabado o prazo do arrendamento (o costume indica-nos que as mais das vezes era anual), o proprietário devia ou exigir do alugador da casa que lhe declarasse se a queria continuar a ter, ou notificar-lhe que a desocupasse findo o contrato; se porém o senhorio sabia que o inquilino já tinha para o tempo outra casa onde fosse morar podia então dispor da sua como entendesse. A declaração do inquilino devia ser dada até três dias, aliás respondia pelo aluguer do ano seguinte, salvo querendo o senhorio ficar com a casa; se este não exigira a declaração, mantinha-se ao locatário a liberdade de ou continuar a residência, ou largá-la, segundo lhe conviesse.»

Deve, porém, desde já estar-se precavido contra a natural confusão que surgirá no nosso espírito, ao lermos desprevenida-

(25) *História da Administração Pública*, III, p. 314. Releve-se a falta de precisão de linguagem, consistente no uso indistinto dos termos «arrendamentos» e «alugueres» para referir a locação de imóveis.

mente as disposições do Código Civil sobre o problema que agora nos ocupa. O art. 1054, que temos directamente em vista, regula o que a sua epígrafe chama «renovação do contrato». E sobre «outra causa de renovação» se debruça mais adiante, mas na mesma subsecção II, dedicada à caducidade, o art. 1056.

Daí a provável confusão: é que a duas figuras jurídicas *diferentes*, se bem que aparentadas, se dá a *mesma* denominação ⁽²⁴⁾. Ao intérprete caberá, pois, destringá-las cuidadosamente.

A primeira figura (a que se refere o art. 1054) — e abstraindo de uma possível dilatação do prazo por acordo expresso das partes — consiste em o contrato protrair a sua existência para além do tempo de duração que os contraentes lhe fixaram, ou a lei supletivamente lhe assinalou, pelo simples facto de nenhum o denunciar.

A segunda figura (de que se ocupa o art. 1056) consiste em a vigência contratual se ter como restabelecida retroactivamente, ao fim de certo tempo de o contrato haver caducado, se, entretanto, o arrendatário se manteve no gozo do prédio pelo lapso de um ano, sem opposição do senhorio ⁽²⁵⁾.

Aquela melhor será chamar-lhe *prorrogação*; a esta, *renovação*. E será esta mesma a terminologia que se procurará manter tanto quanto possível, não obstante a discordância legal, por ser ela a que melhor evita confusões entre as duas figuras e melhor traduz o fundamental de cada uma delas: no primeiro caso, a permanência do contrato; no segundo, o seu revigoreamento ou restauração.

A modalidade do art. 1054 corresponde à matéria do art. 29 do dec. 5411 (o qual, por seu turno, viera substituir o art. 1624 do C. C. de 1867) e que rezava assim: «Presume-se *renovado* o contrato de arrendamento se o arrendatário se não tiver despedido, ou o senhorio o não despedir, no tempo e pela forma

⁽²⁴⁾ E nem nisso se inova, pois que essa foi sempre a terminologia legal.

⁽²⁵⁾ Para maior desenvolvimento desta última figura, v. F. A. Cunha de Sá: *Caducidade do contrato de arrendamento*, II, pp. 59 e ss.

designada na lei». À mesma figura, e com a mesma terminologia, se referiam os n.º 2 e 3 da base III e da base XXIII da lei 2114.

A outra modalidade — que não encontrava correspondente no direito anteriormente vigente à data da publicação do novo Código — tem um antecedente no art. 1618 do C. C. de 1867, o qual dizia: «Se, depois de findar o arrendamento, o arrendatário continuar sem opposição na fruição do prédio, presumir-se-á renovado o contrato...». Sòmente aconteceu que esta modalidade deixou de existir com o dec. 5411, por o seu art. 120 ter expressamente revogado aquele art. 1618.

Na *prorrogação* o contrato não chega a interromper o curso da sua existência, que se prolonga por determinação da lei, em vista da inércia das partes, as quais se abstiveram, ambas, de manifestar com a antecedência e pela forma necessária uma vontade oposta. O arrendamento não se extingue, nem sequer teòricamente: dilata-se, por força da iniciação de novo período contratual.

Na *renovação* o contrato cessa efectivamente: deixa de produzir efeitos jurídicos, porque é objecto de caducidade ("). Mas sem embargo da dissolução ocorrida sob tal forma, o arrendatário — melhor, o ex-arrendatário — continua por hipótese no uso, ou no uso e fruição, do prédio, sem opposição de quem se comporta como senhorio. Ora, se esta situação de facto se prolonga por um ano, o contrato revive legalmente como se não tivesse terminado, isto é, retoma retroactivamente a sua existência e valor jurídico.

Por outras palavras: ali, há a prolongação automática do contrato, que resulta tão-sòmente de não haver despedimento no termo do prazo estipulado ou estabelecido por lei; aqui, há renovação por, não obstante a caducidade do contrato, o arrendatário continuar no gozo do prédio sem opposição da outra parte — isto é, por subsistir a anterior situação de facto.

Não há, portanto, que falar de um novo arrendamento quanto a cada período de prorrogação. O contrato é o mesmo, mas a sua duração (inicialmente acordada entre as partes ou supletivamente preenchida pela lei) é que se alarga *ipsa vi*

legis, se nenhuma das partes usar da sua faculdade de denúncia (²¹). E, sendo a própria lei que em certas condições impõe o prolongamento do vínculo contratual, ela é livre de o fazer como muito bem entender: ou determinado que o contrato se prolongará, em princípio, por um período igual ao prazo inicial do arrendamento, ou apenas por um ano, se tal prazo for mais longo (n. 2 do art. 1054), ou que a prorrogação nunca se fará por prazo inferior a três anos, tratando-se de arrendamento rural em geral (n. 3 do art. 1065) ou, ainda, que se fará sempre por um ano, sendo o arrendamento rural ao cultivador directo (n. 2 do art. 1080).

O período de prorrogação nem sempre coincide, pois, ou não coincide necessariamente com o prazo inicial do contrato.

E porque o prolongamento do veículo não é forçosamente, e quase nunca é, um só, que fica exposto abrange todas as suces-

(²¹) Sobre esta forma de dissolução, v. a nossa *Caducidade de contrato de arrendamento*, I, pp. 67 e ss.

(²²) Não era esta a posição de Galvão Telles: *Arrendamento*, pp. 267 e ss. nem, ao que parece, a de Palma Carlos: *Rev. Ord. Adv.*, 8, 358. Escreveu aquele primeiro autor, pensando no que chamamos *prorrogação*: «Trata-se em rigor de um *novo* contrato, porque o anterior findou: mas contrato em tudo igual ao anterior, excepto porventura no que se refere ao prazo, contrato que é a imagem do antigo, a sua reprodução tão fiel quanto possível, contrato que possui a mesma força e o mesmo conteúdo, e para o qual continua a ter valor, inclusive, o documento que titulava o contrato precedente.»

Mas então o dec. 5411 continha, quanto a este último aspecto, disposição expressa: «no caso previsto neste artigo, continua a vigorar para prova do contrato o título que existia ao tempo da renovação» (§ 2.º do art. 29) — a qual não encontra, hoje, correspondência no Código Civil.

A única excepção possível, apontada pelo mesmo autor, em face do art. 30 do citado decreto («A renovação será nos prédios rústicos por um ano e nos prédios urbanos por igual prazo, quando o contrato tiver sido celebrado por um ano, ou mais, ou por tanto quanto seja aquele por que tenha sido celebrado o contrato») tem correspondência no actual Código Civil: é ver a parte final do n. 2 do art. 1054. Mas isso explica-se facilmente, dentro da posição por nós adoptada, como a seguir diremos no texto.

sivas prorrogações do mesmo contrato que, por força da lei, se forem operando.

Ora tal prorrogação do veículo contratual não pode deixar de produzir efeitos na fiança que, porventura, garanta o cumprimento das obrigações do arrendatário.

Na verdade, prorrogando-se o contrato independentemente da intervenção ou do consentimento do fiador, a questão que se coloca é a de saber se lhe poderá ser imposta nova obrigação, ou se, pelo contrário, a fiança pelas obrigações do arrendatário abrangerá não só o prazo inicial do contrato, mas também o período (ou períodos) de prorrogação.

Duas ordens de considerações pesam na solução do problema: por um lado, é desrazoável impor ao fiador, sem o seu consentimento, uma nova obrigação, relativa ao prolongamento da duração do contrato, que se opera independentemente da sua vontade ou intervenção; por outro lado, também não parecerá justo que o senhorio fique privado da garantia que, ao contratar, considerou necessária. Todavia, olhando a posição deste, poderá pensar-se que, sendo a prorrogação *facultativa*, o senhorio terá sempre ensejo de pautar a sua actuação pela prestação de uma nova garantia; e que, sendo a prorrogação *forçada*, lhe deverá ser imputado não ter convencionado a fiança como abrangendo também os períodos de prorrogação.

É assim que, atentas estas realidades, o art. 655 determina que a fiança pelas obrigações do arrendatário abrange apenas, salvo estipulação em contrário, o período inicial de duração do contrato; e que, obrigando-se o fiador relativamente aos períodos de prorrogação sem se limitar o número destes, a fiança extingue-se, na falta de nova convenção, logo que haja alteração da renda ou decorra o prazo de cinco anos sobre o início da primeira prorrogação.

Temos, pois, que a regra é a fiança só abranger o prazo inicial, mas tal regra pode ser afastada por convenção em contrário. Esta convenção pode comportar duas hipóteses:

1) ou se limita o número dos períodos de prorrogação relativamente aos quais o fiador se obriga — e, neste caso, a fiança extinguir-se-á uma vez que tal número seja preenchido

e não haja nova convenção;

2) ou nada se prevê a tal respeito — e, então, de duas uma:

- a) ou, decorrido que seja o prazo de cinco anos sobre o início da primeira prorrogação ⁽³⁰⁾, se celebra nova convenção, pela qual o fiador se obrigue a outros períodos de prorrogação;
- b) ou, na falta dessa nova convenção, a fiança extinguir-se-á decorrido aquele mesmo prazo.

Pode assim acontecer que haja prorrogação do contrato e, simultâneamente, extinção da fiança pelas obrigações do respectivo arrendatário. Tal facto não impedirá — contra a opinião de Pinto Loureiro ⁽³¹⁾ — a prorrogação do contrato. Seria a todos os títulos absurdo que, na falta de disposição legal expressa em contrário, se entendesse ficar dependente da subsistência da obrigação subsidiária o prolongamento no tempo da obrigação principal.

5. A denúncia do contrato

Do que antecede resulta não poder interpretar-se a alínea a) do art. 1051 isoladamente. Dela faz parte integrante o n. 1 do art. 1054. Ou seja: o contrato de locação caduca findo o prazo estipulado, ou estabelecido por lei, *salvo prorrogação*. E haverá prorrogação por sucessivos períodos se nenhuma das partes o tiver denunciado no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei.

Encarada em si mesma, a denúncia é um acto jurídico. Mas, vista pelo lado da prorrogação, funciona como facto jurídico dela impeditivo e, portanto, é, relativamente à caducidade do contrato de arrendamento, *conditio juris* voluntária de que um facto jurídico *stricto sensu* (o findar do prazo estipulado ou

⁽³⁰⁾ Ou logo que haja alteração da renda (hipótese que, para aqui, nos não importa).

estabelecido por lei) produza *ex lege* os seus efeitos. Simplesmente, porque a vontade que nela concorre se não destina directamente a provocá-los, mas antes a evitar a prorrogação, não é, como causa de caducidade, um acto jurídico.

Partindo da iniciativa do senhorio ou do arrendatário, é a denúncia que se opõe à prorrogação do contrato. A inércia de cada uma das partes, no sentido de nada fazer para levar ao conhecimento da outra que não quer que se prolongue o prazo inicial do contrato, é o facto puramente negativo que vem permitir que, por força da lei, o arrendamento se prorrogue. Assim sendo, só se o arrendatário se tiver despedido ou o senhorio o despedir, no tempo e pela forma adequados, é que o contrato caduca.

Todavia, a lei retira por vezes a uma das partes (o senhorio) a liberdade de denunciar o contrato, o que equivale a impor a prorrogação do arrendamento, independentemente ou mesmo até contra os desejos de um dos contraentes.

Estamos aqui muito longe da doutrina tradicional, que baseava os efeitos dos contratos na exclusiva vontade dos seus autores. Levar-nos-ia a uma inevitável dispersão analisar como se processou o afastamento deste dogma; mas queremos tão-só acentuar a ideia geral de que, modernamente, o contrato se integrou, como as demais figuras jurídicas, numa concepção social ou menos individualista do direito. Tal facto teve, sem dúvida, as mais importantes consequências⁽¹⁾: nomeadamente a de uma maior limitação da liberdade negocial e a da intensificação e ampliação dos efeitos do contrato, proporcional

(¹) *Tratado cit.*, II, p. 138.

(²) Ver, entre muitos outros, Marcello Caetano: *Manual de direito administrativo*, I, 8.ª ed., pp. 509 e ss.; Galvão Telles: *Aspectos comuns aos vários contratos*, na «Rev. Fac. Univ. Lisboa», VII, pp. 238 e ss., *Revisão do Código Civil português* (conferência pronunciada na Universidade de Múscia), 1955, e *Manual dos contratos em geral*, pp. 55 e ss.; quanto ao problema no actual Código Civil, cfr. *Do projecto ao Código* (discurso do Ministro da Justiça à Assembleia Nacional em 26 de Novembro de 1966), pp. 15 e 16, que adiante citaremos.

ao engrossamento das normas imperativas.

Foi isso exactamente que sucedeu com o contrato de arrendamento, não já no que diz respeito à liberdade para o celebrar, mas à de impedir a sua prorrogação. Perante a escassez de habitações e a consequente elevação do nível das rendas, o legislador procurou «resolver» o problema, retirando ao senhorio a faculdade de denunciar o contrato e sujeitando-o, assim, à perpetuação do arrendamento, de acordo com a mera conveniência do arrendatário. Este fundo desvio ao princípio do igual tratamento das partes contratantes aceitou-o o legislador a título excepcional, sob a forma de proibição das acções de despejo (com excepção de algumas — cfr. art. 5 da lei 1662), decretada por um certo prazo, que foi sendo prorrogado sucessivamente, a última vez *sine die*. E por tal forma ele se enraizou na nossa legislação que, hoje, podemos dizer princípio assente onde anteriormente se falava de excepção — aceite-se, ou não, a sua justificação em face do actual circunstancialismo de ordem social e económica.

A solução presente é, pois, a de o arrendatário poder sempre denunciar o contrato, no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei (n. 1, *in fine*, do art. 1054); o senhorio, pelo contrário, nem sempre o pode fazer. Assim, vejamos:

a) *No arrendamento rural*

Determina o n. 2 do art. 1065 que, findo o prazo mínimo ou o prazo convencionado, se for superior, entende-se prorrogado o contrato por mais três anos, e assim sucessivamente, se nenhuma das partes o tiver denunciado (**).

Portanto, e em princípio, ambas as partes, neste tipo de arrendamento, gozam da faculdade de obstar à prorrogação do contrato. Nomeadamente, o arrendatário pode despedir-se se se não conformar com o acréscimo da renda que o senhorio tem

(**) A prorrogação, como já vimos, nunca pode ser feita por prazo inferior a três anos — n. 3 do mesmo art. 1065. (Cfr. os ns. 2 e 3 da base III da lei 2114).

o direito de exigir pelo aumento da produtividade do prédio, resultante das benfeitorias por este realizadas com o consentimento por escrito do arrendatário ou judicialmente autorizadas, ou quando tais melhoramentos importem alteração sensível do regime de exploração do prédio (cfr. n. 1 do art. 1073) (").

Um caso existe, contudo, em que o proprietário não pode denunciar o contrato (n. 5 do art. 1074): se não renunciar expressamente ao direito de efectuar em prestações anuais o pagamento da indemnização devida pelas benfeitorias úteis realizadas pelo arrendatário, com o seu consentimento ou mediante o respectivo suprimento judicial, o proprietário não poderá opor-se à prorrogação do contrato pelos anos necessários para o reembolso da respectiva importância.

Já quanto aos arrendamentos rurais ao cultivador directo, o n. 3 do art. 1080 (") estabelece que o senhorio não pode opor-se às três prorrogações anuais.

E pouco importa saber que o prazo tenha sido estipulado pelas partes: qualquer que ele seja, o contrato prolongar-se-á, salvo denúncia do rendeiro, por três períodos anuais. Até lá, o senhorio não pode desvincular-se do contrato; só depois de decorrido aquele período é que passa a ter liberdade de movimentos, gozando da faculdade de denunciar o arrendamento.

b) *Nos arrendamentos de prédios urbanos e nos arrendamentos de prédios rústicos não abrangidos na alínea precedente.*

Aqui, a regra é o senhorio não gozar da faculdade de denúncia, que pertence exclusivamente ao arrendatário. Na verdade, quanto aos contratos de arrendamento de prédios urbanos (ou seja, de casas) e aos de prédios rústicos não destinados a uma exploração regular para fins agrícolas, pecuários ou flo-

(²⁴) Mas a denúncia do arrendatário — segundo determina o n. 2 do art. 1073 — só produz os seus efeitos no fim do ano agrícola em que as obras se iniciem ou em que ele tenha conhecimento do aumento da renda.

(²⁵) Era já esta, também, a orientação da lei 2114 (p. 3 da base XXIII).

restais, determina o art. 1095 que o senhorio não goza do direito de denúncia, considerando-se o contrato prorrogado se não for denunciado pelo arrendatário nos termos do art. 1055.

Nestes arrendamentos vive-se, pois, como princípio, um regime excepcional que consiste em uma das partes não poder obviar à prorrogação legal do contrato, que se vai prolongando sucessivamente para além do prazo estipulado ou estabelecido por lei, ao sabor da exclusiva vontade da outra. Não gozando o senhorio da faculdade de denúncia, a vida do contrato fica, por assim dizer, nas mãos do arrendatário, que só se despedirá quando essa for a sua conveniência.

A proibição de o senhorio obstar à prorrogação legal de tais arrendamentos não é, todavia, absoluta: comporta excepções, todas elas enumeradas pelo n. 1 do art. 1096.

Desde que se não trate de casas de saúde, nem de estabelecimentos de ensino oficial ou particular (*), o senhorio pode denunciar o contrato, para o termo do prazo ou da prorrogação, quer quando necessite do prédio para a sua habitação ou para nele construir a sua residência [alínea a)], quer quando se proponha ampliar o prédio ou construir novos edifícios em termos de aumentar o número de locais arrendáveis [alínea b)].

De seguida, estudaremos separadamente a denúncia para habitação e a denúncia para aumento de capacidade do prédio. São estes os dois únicos casos em que o senhorio pode obstar à prorrogação legal dos arrendamentos a que nos temos vindo a referir, pelo que só neles pode vir a aplicar-se a alínea a) do art. 1051.

Antes, porém, convirá ter em conta o seguinte: quanto fica dito *não se aplica* aos arrendamentos de prédios do Estado; aos arrendamentos para habitação, por curtos períodos, em praias, termas ou outros lugares de vilegiatura, ou para outros fins especiais transitórios; nem, finalmente, aos arrendamentos de casa habitada pelo senhorio, feitos por período correspondente

(*) V. o n. 2 do mesmo artigo. Não deixa de ser curioso notar que mais nenhum outro serviço público se encontra ao abrigo de tal excepção.

à ausência temporária deste, até ao máximo de um ano; e, quanto aos arrendamentos sujeitos a legislação especial, só lhes será aplicável *se e enquanto* não estiver em oposição com o regime especial desses arrendamentos. É o que resulta do disposto no n. 3 do art. 1083.

b) (*cont.*): *denúncia para habitação*

Dissemos que, nos arrendamentos de prédios urbanos ou de prédios rústicos (como coisas não produtivas), pode o senhorio, excepcionalmente, denunciar o contrato, para o termo do prazo ou da prorrogação, quando necessite do prédio para a sua habitação ou para nele construir a sua residência. O direito de denúncia para habitação do senhorio depende, todavia, em relação a ele — segundo determina o art. 1098 — da verificação de certos requisitos. São eles:

- a) ser proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de cinco anos, ou independentemente deste prazo se o tiver adquirido por sucessão;
- b) não ter, na área das comarcas de Lisboa e Porto e suas limítrofes, ou na respectiva localidade quanto ao resto do País, casa própria ou arrendada há mais de um ano;
- c) não ter usado ainda desta faculdade.

Além de fazer a prova da verificação cumulativa destes requisitos, deve ainda o senhorio alegar e provar autónomamente a sua necessidade de habitação na localidade onde se situa o prédio, cujo arrendatário pretende despedir — ou, por outras palavras, deve também alegar e provar o facto de que resulta para ele tal necessidade (**). Nem se objecte que, fazendo a prova do requisito enunciado pela alínea b) do n. 1 do art. 1098, fica do mesmo passo demonstrada aquela necessidade. Tal facto pode não ser verdadeiro; não há, pelo menos, razões para o considerar como tal: pode uma pessoa, que tem o

(**) Assim J. Alberto dos Reis: *Processos especiais*, I, p. 176 e *Rev. Leg. Jur.*, 83, p. 72 e 87. Contra, J. G. de Sá Carneiro: *Rev. Trib.*, 66, p. 374; 68, p. 340; 69, p. 253. Entre a jurisprudência mais recente, podem apontar-se, no sentido defendido no texto os acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 5-7-1963, no *BoL. Min. Just.*, 130, p. 459 e de 11-7-1967, *ibidem*, 169, p. 210.

centro da sua vida e dos seus interesses em Faro, mas que é proprietária de um prédio em Lisboa, vir, por hipótese, denunciar arbitrariamente o respectivo contrato de arrendamento, sem ter qualquer necessidade séria da casa para sua habitação. Obviamente, porém, tal necessidade não tem de ser actual ou iminente: basta que seja colocável no tempo (""); o que não pode lé ser meramente eventual ou provável.

A esse respeito, há que ter em atenção o disposto no proémio do n. 2 do art. 1099. Assim, se, por exemplo, o senhorio denunciar o contrato para o termo do prazo inicial ou do da prorrogação (ou da renovação, também, aliás), com fundamento em necessitar do prédio para nele construir a sua residência, terá um prazo de *três anos*, a contar da data da desocupação do imóvel, para concluir a obra justificativa da denúncia; e, portanto, segue-se logicamente que a denúncia poderá ser feita pelo menos no período contratual em que já houver a certeza de que virá a necessitar do prédio, dentro daquele limite máximo. Já, porém, se não se levantar qualquer problema de construção de residência, deverá o senhorio provar que necessita do prédio para sua habitação dentro de sessenta dias, *a contar da data provável da desocupação do prédio*. Quer dizer: em nossa opinião, o citado art. 1099-2 fornece-nos, indirectamente, um critério tanto quanto possível prático, para determinar a antecedência com que o senhorio pode, nestes arrendamentos, denunciar o contrato por tal fundamento sem prejuízo, como é evidente, do disposto no art. 1097 quanto à antecedência mínima da denúncia relativamente ao período contratual que, nessa altura, estiver a decorrer.

O primeiro requisito atrás enunciado — ser o senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de cinco anos, ou independentemente desse prazo se o tiver

(¹¹) Já o acórdão da Relação de Lisboa de 14-3-1951 (*Bol. Mtn. Just.*, 26, p. 249) julgou não ser indispensável que o senhorio resida na localidade onde se acha situada a casa; basta que se proponha estabelecer aí a sua residência e careça do prédio arrendado. Cfr. Sá Carneiro: *Rev. Trib.*, 66, p. 374.

adquirido por sucessão — não suscita especiais dificuldades. De notar apenas, em confronto com a alínea *b*) do art. 69 da lei 2030, que o texto actual (segundo, aliás, a orientação dominante da nossa jurisprudência) expressamente refere que tanto o proprietário singular como o comproprietário podem, verificados os demais requisitos, denunciar o contrato com este fundamento.

Já se contestou, porém, à face daquela disposição da lei 2030, que a denúncia do contrato pudesse fundar-se na necessidade que *um só dos proprietários* do prédio, objecto do arrendamento, tenha dele para sua habitação: seria antes forçoso que todos os comproprietários viessem demonstrar a necessidade de habitação e que todos eles, ainda, fossem para lá viver.

Mas não é assim, como aliás já anteriormente, asism se não entendia ("). De facto, não só a alínea *a*) do n. 1 do art. 1098 expressamente refere a qualidade de comproprietário do prédio, como é, *em relação a ele* (proémio do citado n. 1) que se exige a verificação dos requisitos acima apontados. Nestas circunstâncias, seria totalmente ilógico que a alínea *a*) do n. 1 do art. 1098 fosse interpretada em sentido diverso do explicitamente adoptado pela disposição que a desenvolve e completa.

Tão pouco a *mens legis* nos fornece razões, dessa norma emergentes, que impeçam a denúncia em tais condições. E isto porque o que a lei quis foi, na colisão entre a necessidade de habitar a casa por parte do senhorio e do arrendatário, que a do segundo cedesse perante a do primeiro, o qual é titular do *jus utendi*, quer seja proprietário pleno, diferente será o das relações internas entre os vários compartes ou consorte quanto ao uso e fruição da coisa, mas esse será resolvido de acordo

(**) No sentido de que a denúncia do senhorio, pelo fundamento previsto na alínea *a*) do art. 69 da lei 2030, pode ser levada a cabo quando apenas um dos comproprietários do prédio arrendado necessite do mesmo para sua habitação, de acordo com os restantes, pronunciaram-se, expressamente os acs. do S. T. J. de 11-7-1967, *loc. cit.*, da Relação de Lisboa de 1-2-1956, *Jurisp. Rel.*, 2, p. 63, de 15-1-1960, *ibidem*, 6, p. 16, de 11-5-1966, *ibidem*, 12, p. 452 e da Relação do Porto, de 2-11-1949, *Rev. Trib.*, 68, p. 326 e de 4-1-1950, *Bol. Min. Just.*, 21, p. 293.

com os princípios gerais, adoptados em matéria de compropriedade (arts. 1043 e ss.).

Continua também a ser claro que o prazo de cinco anos, destinado a evitar que alguém adquira a casa para, logo a seguir despedir o arrendatário, se refere à qualidade de pro-senhório (**); por essa mesma razão, é tal prazo dispensado no caso de aquisição *mortis causa*.

Já maior discussão tem suscitado o segundo requisito, surgindo opiniões contraditórias quanto ao significado da expressão «não ter [o senhorio] casa própria ou arrendada há mais de um ano». O problema consiste em saber se o complemento circunstancial de tempo vem qualificar o facto de o senhorio não ter casa, ou se, pelo contrário, se reporta ao facto de a casa ser própria ou arrendada. Fácilmente se compreende como daqui derivarão soluções diferentes: assim, uns entenderão que só se verifica este requisito se ao senhorio faltar de todo a habitação, na área das comarcas de Lisboa e Porto e suas limítrofes, ou na respectiva localidade no resto do País, e se tal situação durar há mais de um ano; para outros bastará que o senhorio não tenha casa que por ele houvesse sido adquirida ou tomada de arrendamento há mais de um ano.

Na primeira interpretação, há dois pressupostos que se têm de cumular: que o senhorio não tenha casa própria ou arrendada e que não a tenha há mais de um ano; na segunda, a procedência da acção de despejo ficaria assegurada quer o autor não tivesse casa própria ou arrendada, fosse há quanto tempo fosse, quer a tivesse mas a aquisição ou o arrendamento não datasse de há mais de um ano.

Convenhamos que o elemento gramatical não é, de modo nenhum, conclusivo; antes pelo contrário, a leitura da alínea b) do n. 1 do art. 1098 pode levar à segunda das interpretações que acabámos de referir. E pena foi não ter o Código Civil melhorado este aspecto, de modo a não poderem ser levantadas mais dúvidas.

(***) Ver, p. ex. o acórdão da Relação do porto de 18-7-1951, na *Rev. Leg. Jur.*, 85, p. 189.

Não obstante — e apesar da redacção continuar a ser má — não deve, ou melhor, *não pode* deixar de entender-se que, sujeitando a lei a denúncia para habitação a um determinado número de requisitos, nunca postularia uma condição que, afinal, abriria caminho a um sem-número de fraudes e simulações para a sua fácil verificação (como, fatalmente, aconteceria se perfilhássemos a segunda interpretação).

Ora, a verdade é que à *regra* de o senhorio não gozar do direito de denúncia nos arrendamentos de prédios urbanos e nos arrendamentos (não rurais) de prédios rústicos, apenas se abriram duas *excepções* — e isso porque, emparelhados os interesses em jogo, a lei entendeu de maior relevância e, consequentemente, digno de maior protecção, o interesse do senhorio, a ele sacrificando, nestes casos, o sistema de favor que concede, na generalidade, a tais tipos de arrendatários. É, pois, a circunstância de o senhorio não ter casa há mais de um ano, seja ela própria, seja arrendada, que justifica o desvio traçado. Só quando o senhorio necessita da casa que deu de arrendamento por carecer de viver na mesma terra ou localidade, e não tem aí casa onde habite ou possa habitar, se compreende que seja posto de lado o interesse do arrendatário em manter a casa para nela continuar a viver. Foi, com efeito, para as hipóteses de o senhorio não ter outra casa de que possa servir-se que se abriu uma excepção à proibição geral do art. 1095. O requisito temporal explica-se bem, na lição de Galvão Telles⁽⁴⁾, se pensarmos que «a lei teve em vista evitar ou dificultar uma *fraude*, uma traição ao seu espírito, que de outro modo seria fácil: desfazer-se o senhorio da casa onde vive, vendendo-a, porventura simuladamente, se é sua, ou despedindo-se, se é arrendada, para *em seguida* intentar a acção de despejo contra o arrendatário escolhido como vítima...»

Finalmente, como último requisito da denúncia para habi-

(4) V. deste Autor: *Acção de despejo com fundamento em o senhorio necessitar da casa para sua habitação*, no «Jornal do Fóros», 1960, e em separata, onde se demonstra cuidadosamente esta tese à luz dos vários elementos de hermenéutica jurídica.

tação, aponta a alínea c) do n. 1 do art. 1098 não ter o senhorio usado ainda desta faculdade; caso contrário, improcederá a acção de despejo.

No caso, porém, de o senhorio ter diversos prédios arrendados, só pode denunciar o contrato relativamente àquele que, satisfazendo às necessidades de habitação própria e da família, esteja arrendado há menos tempo (n. 2 do mesmo preceito). Trata-se aqui, não já de mais um requisito da denúncia, mas do seu modo de exercício; verificando-se aquela hipótese, o senhorio intentará a acção de despejo contra o arrendatário do prédio que satisfizer as necessidades de habitação própria e da sua família, se evidentemente a tiver; e, no caso de haver vários prédios nessas condições, contra o arrendatário daquele que tiver sido dado de arrendamento há menos tempo.

Uma última questão importa abordar: no domínio da legislação anterior ao Código, era opinião assente, tanto da doutrina como da jurisprudência, que o direito de denúncia para habitação, excepcionalmente reconhecido ao senhorio, não existia em relação aos arrendamentos para comércio ou indústria e para o exercício de profissões liberais, e que, assim, só funcionaria em relação aos arrendamentos para habitação (⁴¹). Fossem quais fossem os argumentos em que se pudesse escudar tal entendimento, o certo é que ele não deve continuar a ser perfilhado.

Com efeito, o art. 1096, em cuja alínea a) do n. 1 se reconhece ao senhorio o direito de denúncia para habitação, não é uma disposição especial dos arrendamentos para aquele fim; a sê-lo, estaria colocado na parte destinada aos arrendamentos para habitação (subsecção VI) e não na que se ocupa da «denúncia do contrato» (subsecção III), sendo certo que o art. 1095 formula o princípio geral, em tal matéria, para os «arrendamentos a que esta secção se refere» (cfr. proémio), ou seja, os arrendamentos de prédios urbanos e os arrendamentos de prédios rústicos como coisas não produtivas, englobando, pois, os

(⁴¹) Cfr., v. g., *Rev. Leg. Jur.*, 81, p. 343; *Rev. Trib.*, 66, p. 375 e 69 p. 252. Contra, mas num entendimento mais restrito do que a seguir defendemos no texto, v. a *Rev. Rel. do Porto*, 1, p. 76.

arrendamentos que se destinam ao comércio, indústria e exercício de profissões liberais. E o n. 2 do mesmo art. 1096 só não concede ao senhorio o direito de denúncia no caso de se tratar de casas de saúde ou de estabelecimentos de ensino oficial ou particular; o que, *a contrario*, significa que o disposto no n. 1 daquele artigo é aplicável às demais hipóteses, entre as quais a relativa aos arrendamentos em causa.

Também do confronto da alínea *b*) do art. 69 da lei 2030 com a alínea *a*) do n. 1 do art. 1096 resulta, claramente, a mesma conclusão: onde ali se falava tão somente de «necessitar o senhorio da casa *para sua habitação*», diz-se agora carecer do prédio «para sua habitação *ou para nele construir a sua residência*». É que se pode tratar de um prédio rústico ou de um prédio que estava arrendado para outros fins que não a habitação e que, portanto, não oferece condições *imediatas* de satisfazer a necessidade do senhorio, tendo este de aí construir a sua residência. E, aliás, compreende-se que assim seja: a excepção à regra abre-a a lei pela prevalência que concede ao interesse do senhorio; este necessita do prédio para sua própria habitação (tenha ou não de nele construir a sua residência) e tal necessidade não é mais ou menos digna de protecção, nem varia com o fim a que o prédio estava afecto pelo contrato de arrendamento.

Haja em vista, por último, o art. 1114, que expressamente se refere à denúncia do senhorio nos arrendamentos para comércio ou indústria, sem distinguir denúncia para habitação ou para aumento da capacidade do prédio. Tal disposição é aplicável aos arrendamentos para o exercício de profissões liberais, por força do art. 1119. E se, nestes arrendamentos, o arrendatário despedido tem também direito à indemnização referida no art. 1099 (⁴³), não pode deixar de entender-se que teve lugar a «desocupação do prédio para habitação do senhorio».

(⁴³) Para uma visão geral dos direitos do arrendatário no caso de caducidade do contrato de arrendamento, v. a nossa *Caducidade do contrato de arrendamento*, II., pp. 13 e ss.: a hipótese relativa à denúncia para habitação do senhorio vem tratada a pp. 45 e ss. do mesmo volume.

b) (concl.): *denúncia para aumento de capacidade do prédio.*

Também quanto aos arrendamentos de prédios urbanos e aos arrendamentos de prédios rústicos, não destinados a uma exploração regular para fins agrícolas, pecuários ou florestais, permite a lei, excepcionalmente, que o senhorio denuncie o respectivo contrato para o termo do prazo ou da prorrogação, quando se proponha ampliar o prédio ou construir novos edifícios em termos de aumentar o número de locais arrendáveis (alínea b) do n. 1 do art. 1096).

É esta a segunda derrogação ao princípio de que, em tais arrendamentos, o contrato se prorrogará se não for denunciado pelo arrendatário nos termos do art. 1055. O fundamento de tal excepção não é já o do choque entre o interesse do arrendatário em manter o prédio para além do prazo estipulado ou estabelecido por lei e a necessidade que o senhorio tem dele para sua própria habitação — conflito esse que a lei, naturalmente, resolveu no sentido da prevalência do interesse daquele que, no mesmo estado de carência do arrendatário, apresenta ainda a circunstância mais de ser senhorio. Aqui, o desvio ao regime geral de protecção a tal tipo de arrendatários explica-se na medida em que o direito de denúncia se irá exercer para aumentar o número de locais arrendáveis, em termos de procurar, em princípio, *resolver* o próprio problema de base que aquele regime quis *remediar*. É, pois, o interesse geral (e não o interesse particular do senhorio) que força agora a lei a regressar ao livre mecanismo contratual, desde que, evidentemente, o senhorio prove um determinado número de requisitos que assegurem o aumento dos locais arrendáveis.

A denúncia do contrato para aumento do número de locais arrendáveis, segundo determina o art. 1100, é objecto de legislação especial. Remete-se assim, para a lei 2088, de 2-6-1957 (**).

Ora, dispõe o art. 1 desta lei que o senhorio pode requerer o despejo para o fim do prazo do arrendamento com fundamento

(**) Cujo art. 19 revogara a alínea c) do art. 69 da lei 2030.

na execução de obras que permitam o aumento do número de arrendatários, em conformidade com o projecto aprovado pela Câmara Municipal:

- a) contra arrendatários de prédio urbano, a fim de proceder à sua ampliação, alteração ou substituição;
- b) contra arrendatários de prédio rústico destinado a estabelecimento comercial ou industrial, sito dentro de povoação ou na sua contiguidade, a fim de construir um edifício.

Tem de concluir-se deste preceito que o senhorio só pode denunciar o contrato de arrendamento de prédios rústicos se neles estiver instalado qualquer estabelecimento comercial ou industrial e — mais — se ficarem situados dentro de povoações ou na sua contiguidade. Problema que se pode levantar é o de saber se, ainda hoje, assim se deverá continuar a entender.

Creemos que não. Embora o art. 1100 do C. C. remeta para a lei 2088 a regulamentação da denúncia do contrato para aumento de capacidade do prédio, o art. 1 desta lei tem de entender-se ultrapassado pelo disposto na alínea b) do n. 1 do art. 1096 daquele diploma. É aqui que se diz quando pode o senhorio, em tal caso, denunciar o contrato de arrendamento tanto de prédios urbanos como de prédios rústicos não destinados a fim rural. E, uma vez que não se distinguem condições especiais para a denúncia relativa ao contrato de arrendamento de prédio rústico (nomeadamente, a de se encontrar situado dentro de povoação ou na sua contiguidade e de nele estar instalado algum estabelecimento comercial ou industrial), a conclusão só pode ser a de que o senhorio tem o direito de denúncia independentemente do circunstancialismo do art. 1 da lei 2088. Mais: relativamente ainda à mesma categoria de prédios, o senhorio pode denunciar o contrato respectivo não só para construir novo ou novos edifícios, mas também quando se proponha aumentar, por ampliação, alteração ou substituição, o número de locais arrendáveis (**).

(**) Já neste último sentido, e com o argumento de que a lei 2088 usó encarou, de forma expressa, os prédios simplesmente rústicos (e nos

O problema dos requisitos de cuja verificação depende o direito de denúncia do senhorio para aumento da capacidade do prédio é que, por força da remissão do art. 1100, é inteiramente regulado pela lei 2088, cujo art. 3 os enumera. Vejamo-los.

Em primeiro lugar, o número de locais arrendados ou *arrendáveis* deve aumentar num mínimo de metade, mas não poderá ficar inferior a sete em Lisboa e a quatro nas outras terras do País, não se contando para o efeito os locais de tipo apartamento — o que se aplica tanto a prédios urbanos como a prédios rústicos (cit. art. 3, n. 1 e § 1.º). E compreende-se que assim seja, dentro das considerações que já atrás fizemos: abrindo uma excepção à regra de o senhorio não poder denunciar os contratos de arrendamento deste tipo, a lei fê-lo com o propósito de alojar o maior número de famílias *normais*; daí que não só postulasse a obediência do aumento a dois mínimos (um, variável, consoante o número de locais arrendados ou arrendáveis existentes no prédio primitivo; outro, fixo, consoante as terras do País), mas também afastasse do cálculo de tal mínimo os locais de tipo apartamento. Já, porém, se não compreende que estes não contem, se destinados ao exercício de comércio, indústria ou profissão liberal (*).

Em segundo lugar, o edifício novo ou o alterado devem conter locais destinados aos antigos arrendatários, correspondendo aproximadamente aos que eles ocupavam; mas quando, por virtude da extensão ou importância destes últimos locais, a

quais, portanto, embora se encontre instalado qualquer estabelecimento comercial ou industrial, não existe nenhum edifício», v. Alberto Pimenta: *Despejo para aumento do número de inquilinos. Breve explicação da lei 2088*, p. 16. Para um estudo exegético deste diploma, cfr. a *Rev. Trib.*, 75, p. 162.

(*) Alberto Pimenta: *ob. cit.*, pp. 20 e 21. V. ainda, quanto ao aspecto das consequências de não se fazer a prova da possibilidade de aumento do número de inquilinos, o acórdão do S. T. J. de 26-6-1962, no *B. M. J.*, 118, p. 454.

atribuição de outros, aproximadamente correspondentes ("), na obra em projecto, tornar esta economicamente inviável, será dado aos arrendatários o direito de reocupar até dois locais no edifício ou o de receber a indemnização estabelecida nesta lei, acrescida de percentagem, a fixar pelo tribunal, não superior a 50%. Em qualquer caso, serão assinalados no projecto os locais destinados aos diversos arrendatários (n. 2 do citado art. 3).

Por último, em caso de ampliação ou alteração do edifício, deve estar certificada pela Câmara Municipal, com base em vistoria, a impossibilidade de o arrendatário ou arrendatários permanecerem nele durante a execução das obras, nos termos do § 2.º do art. 167 do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo decreto-lei 38 382, de 7-8-1951. É o que dispõe o n. 3 do mencionado art. 3. E, se se tratar de alteração ou substituição total do prédio, é ainda necessário, por força da segunda parte do corpo do art. 7 da lei 2088, que a Comissão Permanente da Avaliação ("), perante cópia do projecto aprovado e seus anexos, autenticada pela Câmara Municipal, fixe antecipadamente as rendas dos locais destinados aos antigos inquilinos (").

6. A imperatividade das normas que determinam a prorrogação do contrato de arrendamento no fim do prazo e a inderrogabilidade do sistema legal quanto à admissibilidade, tempo e forma da denúncia; sua interpretação

Perguntar-se-á naturalmente qual o valor das normas que determinam a prorrogação do contrato de arrendamento. A questão

(44) Correspondência não só de área mas também de susceptibilidade de igual utilização, a ser apreciada pelo tribunal, segundo o seu prudente arbítrio, em atenção às circunstâncias de cada caso (§ 2.º do art. 3), e que também é necessária quando as obras possam ser feitas sem despejo do arrendatário, mas com alteração do local por ele ocupado (art. cit. § 3).

(45) Cfr. o art. 158 da C. Contr. Predial (aprovado pelo dec.-lei 45 104, de 1-7-1963).

(46) Sobre os direitos do arrendatário no caso de caducidade do contrato pelo fim do prazo respectivo, havendo denúncia do senhorio para aumento da capacidade do prédio, v. a nossa *Caducidade do contrato de arrendamento*, II, pp. 47 e ss.

equivale, numa palavra, a apurar da imperatividade ou supletividade dos respectivos comandos e do modo de entender o carácter que lhes seja encontrado.

Sabido é que, contra a admissibilidade de estipulação condicional resolutiva no contrato de arrendamento, não deixou de haver quem, no domínio da legislação anterior, invocasse o art. 3 do dec. 5411. Determinando ele a nulidade de quaisquer cláusulas, insertas no contrato de arrendamento, que contrariassem ou inutilizassem as garantias por lei concedidas aos senhorios, arrendatários e sublocatários, dizia-se, nomeadamente, quanto aos arrendamentos de prédios urbanos, que seria frustrada a prerrogativa que assiste ao arrendatário, segundo a qual o contrato só terminaria, em princípio, findo que fosse o prazo estipulado ou estabelecido por lei, ou qualquer dos períodos de prorrogação, se o arrendatário o denunciasse — e frustrada pois que, preenchendo-se a condição resolutiva, a eficácia do contrato se extinguiria independentemente da vontade do arrendatário, e com a agravante de ainda, possivelmente, não ter findado o prazo do arrendamento ou o período de prorrogação em curso.

Fossem quais fossem os argumentos que, num ou noutro sentido, pudessem produzir-se no domínio de tais diplomas ("), a verdade é que, face ao Código Civil, a resposta tem de ser só uma: e essa é no sentido de admissibilidade da estipulação condicional.

Não só se consagra o princípio geral da autonomia da vontade ou da liberdade negocial, como se impõe a caducidade do contrato de arrendamento no caso de se verificar a condição a que as partes o subordinaram, ou de se tornar certo que ela não

(“) Cfr. Galvão Telles: *Arrendamento*, pp. 101 e ss. Designadamente, quanto à objecção que se refere no texto, este Autor julgava-a longe de ser irrespondível, pois «a hipótese considerada é a de os efeitos do contrato ficarem dependentes, quanto à sua extinção ou subsistência, de um *facto objectivo*, aliás de verificação eventual. Assim acontecerá, v. g., quando os contraentes estipulem que, se um filho do senhorio casar, findará o arrendamento».

pode verificar-se, conforme a condição seja, respectivamente, resolutive ou suspensiva [art. 1051, alínea b)].

E compreende-se que assim seja: às partes pode interessar a celebração de um determinado arrendamento para a hipótese de vir a concretizar-se certo facto futuro e objectivamente incerto, ou que ele deixe de produzir efeitos, caso se dê a hipótese inversa; ora, a estipulação condicional tem exactamente a vantagem de permitir negociar, ainda que as partes (ou uma delas) se debatam na incerteza de quais sejam ou venham a ser os seus verdadeiros interesses, por eles estarem dependentes de acontecimentos futuros que lhes aparecem, praticamente, como problemáticos ou duvidosos.

E deve notar-se mesmo que o Código Civil foi ainda mais longe, talvez, do que se esperava, pois não contém nenhuma norma que seja a reprodução do comando legal do art. 3 do dec. 5411. Se as partes inserirem, de futuro, nos contratos de arrendamento, quaisquer cláusulas que contrariem ou inutilizem as garantias concedidas aos senhorios, arrendatários e sublocatários, não terão elas, *forçosamente*, de ser consideradas nulas e de nenhum efeito.

É, afinal, todo o problema da imperatividade ou supletividade do regime legal do contrato de arrendamento que se tem de colocar e que aquela disposição expressamente resolvia.

Ora, na apresentação do Código Civil à Assembleia Nacional, em 26 de Novembro de 1966, afirmou o Ministro da Justiça que no respeitante ao contrato de locação «o legislador procurou menos reformar o instituto que concentrar num texto único toda a regulamentação do arrendamento dispersa por vários diplomas legislativos, sistematizar os diferentes capítulos de locação, eliminar as contradições e sanar as deficiências da legislação vigente, e expurgar a nova lei de todos os preceitos de carácter transitório e de todas as disposições de puro direito local» (**).

Todavia, não é de crer, em boa verdade, que alguém tenha

(**) *Do Projecto ao Código Civil*, p. 40.

a veleidade de supor que aquela mera afirmação possa, só por si, resolver tão delicado problema, tanto mais quanto foi feita em circunstâncias que impunham, «em lugar de uma exposição logicamente ordenada, submetida a um plano unitário de pensamento», «um simples aglomerado de respostas às observações mais ou menos desconexas feitas a propósito de matérias que o leitor encontra dispersas pelos vários livros do diploma»⁽¹⁾ e no qual, portanto, expressamente se reconhece a forçosa perda de rigor lógico e de pureza de construção formal, em favor do interesse político.

O próprio legislador, aliás, não deixa de reconhecer⁽²⁾ que «pode certamente asseverar-se, sem a menor sombra de excesso, que todos ou quase todos os estudos doutrinários, assim como os arestos dos tribunais superiores, se arriscam a perder boa parte do seu interesse prático»; e, mesmo quanto àqueles pontos em que se poderá pensar, ou até constatar, que, ao fim e ao cabo, as soluções ditadas pela nova legislação se não afastam grandemente do direito anterior, apressa-se a ponderar que «bastariam, no entanto, a nova linha arquitectónica do edifício, a diferente sistematização dos institutos, o diverso enquadramento lógico das normas, a distinta formulação verbal das mesmas regras, a simples alteração do número dos artigos da lei referentes aos vários problemas para, isolada ou conjuntamente, diminuir por forma apreciável a utilidade prática de todo o esforço exegético acumulado pelos autores, ao longo de um século, em todos os textos legais vigentes».

Destas considerações haverá de concluir-se, além do mais, mas pelo menos, que não basta raciocinar *como se* o artigo 3.º do dec. 5411 ainda estivesse em vigor, com o simples argumento de fundo e pela discutível razão de que ele levou a um estado de coisas que, para muitos, deve ser considerado o único justo e razoável; será necessário, pelo menos, demonstrar iniludivelmente que a sua doutrina, por contrária ao prin-

(1) *Ob. cit.*, p. 8.

(2) *A reforma do direito civil, in Projecto de Código Civil*, pp. X e XI.

cípio da liberdade contratual, ainda consagrado, se pode deduzir expressamente da nova lei. Com isto, porém, não se desconhece, nem se nega, o «apreciável engrossamento das regras imperativas destinadas a esconjurar os perigos da desigualdade económica ou social entre os sujeitos de relação jurídica», nem tão-pouco o inegável «cerceamento dos princípios da liberdade negocial e da autonomia da vontade⁽⁴³⁾». É por demais bem conhecida a evolução que dos ideais individualistas encaminhou o direito privado para o socialismo jurídico, ou, segundo alguns preferem dizer, para a publicização do direito civil; problema importante que, antes de mais, se terá de esclarecer é o do significado das normas injuntivas, nomeadamente no domínio do direito das obrigações e, mais particularmente, do direito locatício. Não é, porém, uma opinião pessoal, certamente variável, que se procura, mas sim a do próprio autor das normas que se trata de aplicar. E essa é a de que «falar na tendência social do direito moderno... não significa que... do sistema tenham sido banidos os princípios da liberdade negocial ou da autonomia da vontade. Quer apenas dizer que as leis, no geral, se dão conta das numerosas restrições que hoje limitam a antiga soberania absoluta do proprietário e ainda das inúmeras disposições de carácter imperativo que no comércio privado procuram acautelar as exigências, não apenas da moral ou dos bons costumes como outrora, mas da própria justiça comutativa, da boa fé, da certeza do direito ou da segurança das relações, contra o simples arbítrio ou capricho das partes, ou contra o maior poder económico ou social de um dos contraentes»⁽⁴⁴⁾.

Portanto, de duas uma: ou se trata de um preceito imperativo, que não é lícito às partes pôr de lado; ou não se trata, clara e iniludivelmente, de um comando inderrogável, e então os contraentes poderão muito bem afastar o regime legal, onde se contêm tais garantias, em proveito de um outro, por eles estabelecido dentro do âmbito do princípio da liberdade negocial.

(43) *Do Projecto do Código Civil, cit.*, pp. 15 e 16.

(44) *A reforma do direito civil*, p. XXII.

Para tanto, bastará que as partes convençionem que os efeitos práticos do contrato fiquem em suspenso até que se verifique, eventualmente, certo facto futuro, ou que fiquem dependentes, quanto à sua extinção e subsistência, de um facto objectivo, embora incerto.

Mas quererá isto dizer que às partes se deixa livre o subordinarem o contrato de arrendamento a uma condição tal que fique postergado o regime legal de prorrogação do prazo contratual? Por outras palavras: serão supletivas as regras que instituem tal regime?

Pronunciamo-nos pela inderrogabilidade de tais normas. E não se pense que a razão mais importante a jogar nesse sentido seja o argumento histórico. De facto, o art. 1095, ao retirar ao senhorio o direito de denúncia do contrato, é absolutamente imperativo nos seus termos: o contrato prorrogar-se-á se não for denunciado pelo arrendatário. A tal prorrogação só pode obstar o senhorio em *dois casos excepcionais* (cfr. a epígrafe do art. 1096), que a própria lei enumera e regulamenta, subordinando-os a determinados requisitos. O mesmo havemos de deduzir dos termos do n. 3 do art. 1080, relativamente às três primeiras prorrogações anuais do contrato de arrendamento rural ao cultivador directo e, pelo menos, no que respeita ao arrendamento rural em geral, do n. 5 do art. 1074, quanto aos anos necessários para o reembolso da importância de benfeitorias realizadas pelo arrendatário, nas condições já atrás analisadas. O carácter excepcional de tais disposições, por contrário à regra do livre mecanismo contratual, leva-nos a concluir que devem continuar a considerar-se nulas e de nenhum efeito as cláusulas contratuais que inutilizem ou contrariem frontalmente o regime por elas instituído.

Por outro lado, o que já vimos sobre o papel da denúncia do arrendamento na hipótese de caducidade do contrato uma vez findo o respectivo prazo, chega-nos para reter a ideia fundamental de que a denúncia não se destina especificamente a provocar a caducidade do arrendamento, mas sim a obstar à sua prorrogação, *ipsa vi legis*. Fundamental a este respeito é, para além das demais considerações que a seu tempo fizemos, o facto

de onde, anteriormente, a lei processual falava de «fazer cessar o arrendamento para o termo do prazo», se referir hoje a «denunciar o arrendamento para o termo do prazo» (art. 964-1 C. P. C.). Na verdade, as partes *não vão fazer cessar o contrato*; a caducidade é devida, tão somente, ao puro facto de findar o prazo estipulado ou estabelecido por lei. Simplesmente, como em tal hipótese a lei impõe, *no silêncio das partes*, a prorrogação automática do arrendamento por um novo período, o que há é a necessidade de um dos contraentes comunicar ao outro (quando, obviamente, tenha esta faculdade) que não quer que o contrato se prorrogue — ou, por outras palavras, de se opor a tal prorrogação, denunciando o contrato.

Ora, segundo a parte final do n. 1 do art. 1054 do C. Civ., a denúncia do contrato de arrendamento tem de ser feita «no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei».

Quer isto dizer que, antes de mais, tem de atender-se ao próprio contrato de arrendamento, a fim de procurar saber-se se as partes nele acordaram sobre o tempo e (ou) a forma da denúncia do contrato (**). Só no seu silêncio, ou na invalidade da sua estipulação, haverá que recorrer às disposições legais, que assim, na generalidade, se devem entender supletivas.

Quer num caso, quer noutro, porém, a denúncia é uma *declaração unilateral receptícia* — isto é, uma declaração que, sendo feita por uma só parte, tem de ser dirigida a um destinatário (a outra parte contratante) para que produza efeitos jurídicos. É esta uma afirmação que, no estado actual da nossa legislação, não sofre qualquer excepção. Basta-nos, para a fundamentar, ter em vista o proémio do n. 1 do art. 1055 do C. Civ., que diz expressamente que a denúncia tem de ser *comunicada* ao outro contraente (**).

(**) O que não podem é as partes dispensar *uma forma*, ou seja a própria comunicação. Contra: Dias Ferreira: *Código Civil anotado*, III 2.ª ed., p. 211. Cfr. ainda a *Rev. Leg. Jur.*, 70, p. 6.

(**) Cfr., também, o n. 2 do art. 964 do C. P. C. de 1939 («o aviso será feito por meio de notificação, salvo tratando-se de prédio urbano e

A denúncia, quer do senhorio, quer do arrendatário, tem, pois, de ser levada ao conhecimento do outro contraente — e com uma certa antecedência mínima, relativamente ao fim do prazo do contrato ou da prorrogação (n. 2 do art. 1055). Só assim ela logrará conseguir o resultado a que se dirige: obstar a que o arrendamento se prorrogue.

E compreende-se facilmente que a razão que determina a necessidade de antecedência da denúncia é a de haver um certo período de tempo, dentro do qual o senhorio possa encontrar um novo arrendatário e este consiga obter um outro prédio. Daí que o importante seja, não o momento em que se manifesta a vontade de denunciar o contrato, mas aquele em que tal vontade é levada ao conhecimento do seu destinatário.

Todavia, também aqui prevalecerá o que for convencionado entre as partes, a não ser que a respectiva estipulação não respeite a antecedência *mínima*, imperativamente fixada por lei. É ela, para a generalidade dos arrendamentos, segundo determina o já citado n.º 1 do art. 1055:

- a) seis meses, se o prazo do contrato ou da prorrogação for igual ou superior a seis anos;
- b) sessenta dias, se o prazo for de um a seis anos;
- c) trinta dias, quando o prazo for de três meses a um ano;
- d) um terço do prazo, quando este for inferior a três meses.

Porém, se se tratar de arrendamento de prédios urbanos ou de arrendamento (não rural) de prédios rústicos, já a denúncia do *senhorio* deve ser feita (") com a antecedência mínima de seis meses, relativamente ao fim do prazo do con-

usando-se na terra os escritos, porque neste caso a notificação será substituída pela oposição de escritos») e o n. 1 do art. 983 do C. P. C. actual («O aviso ao senhorio pode ser feito extrajudicialmente ou por meio de notificação judicial avulsa, mas o aviso extrajudicial só produz efeito quando seja provado por documento...»).

(“) Em acção judicial.

trato (art. 1097) (").

Assim sendo, importa recordar que, por força do n.º 1 do art. 1054, o contrato de arrendamento prorrogar-se-á automaticamente por períodos sucessivos se, findo o respectivo prazo, nenhuma das partes o tiver denunciado no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei; todavia, logo dissemos que este preceito, segundo a interpretação que nos parece mais lógica, acarreta consigo o carácter supletivo da generalidade daquelas normas que se referem ao tempo e à forma da denúncia do contrato de arrendamento.

Problema a que, todavia, não pode fugir-se é o que consiste em averiguar se sempre será assim, ou se, pelo contrário, haverá disposições imperativas cuja aplicação as partes não poderão derogar convencionalmente.

A dúvida coloca-se, *quanto ao tempo da denúncia*, relativamente aos arts. 1055 (já nosso conhecido) e 1097, o qual, respeitanto aos contratos de arrendamento de prédios urbanos, bem como aos arrendamentos de prédios rústicos não affectados a fins agrários, determina, também como já sabemos, que a denúncia do *senhorio* deve ser feita com a antecedência mínima de seis meses relativamente ao fim do prazo; e, *quanto à forma da denúncia* — só do *senhorio*, aliás — este mesmo art. 1097, que exige que ela seja feita em acção judicial.

Até aqui, a solução do problema parece ser de uma meridiana clareza. Apesar de o n.º 1 do art. 1054 dar a entender que também o tempo da denúncia pode ser convencionado pelas partes, os termos imperativos por que o legislador se exprime,

(*) Parece-nos excessiva a diferença de tratamento imposta, a tal respeito e nesta espécie de arrendamentos, entre *senhorio* e arrendatário — sobretudo quando pensamos na denúncia para habitação do *senhorio*. Apesar de tudo, não cremos que a justifique sequer a própria razão de ser da exigência legal de uma certa antecedência mínima. Preferível seria, então, o sistema estabelecido pelo C. P. C. (art. 864, n. 2, segunda parte — na sua primitiva redacção), o qual, exigindo a mesma antecedência mínima, determinava que, se faltasse menos tempo para a prorrogação, já esta se não daria, embora o arrendatário só tivesse de despejar o prédio no prazo de seis meses.

ao fixar a antecedência mínima com que a denúncia *tem de ser* (art. 1055, próêmio) ou *deve ser* (art. 1097) comunicada ao outro contraente, levam a concluir que aquela faculdade de estipular uma outra antecedência, relativamente ao fim do prazo do contrato, só poderá exercer-se válidamente quando se pretenda fixar maior antecedência do que a *mínima* imposta por lei. Da mesma forma, e por igual raciocínio, a possibilidade de convencionar a forma da denúncia do contrato de arrendamento ficará paralisada relativamente aos contratos que tenham por objecto prédios urbanos ou prédios rústicos (estes, desde que não affectos a fins rurais), mas só no que respeita à denúncia por parte do senhorio, pois, então, a forma que por ele *deve ser* (art. 1097, próêmio) usada é a da acção judicial.

Corroborando esta solução, o n.º 1 do art. 964 do C. P. C. vem dispor que o senhorio que pretenda denunciar o arrendamento para o termo do prazo estipulado, daquele por que a lei o presume feito ou do prazo da prorrogação ou da renovação, deve avisar o arrendatário ou, *quando seja exigida acção judicial* (e parece ser apenas contemplada a hipótese do art. 1097 do C. Civil), fazê-lo citar com a antecedência mínima fixada na lei. Em conclusão: se o senhorio ou se o arrendatário denunciarem o contrato, sem para tanto lançarem mão da forma exigida por lei, ou sem que ao outro contraente seja comunicada a denúncia com a antecedência mínima legalmente fixada, o contrato prorrogar-se-á, não obstante findar o prazo, por força do citado n. 1 do art. 1054 do C. Civil.

Em sentido contrário, todavia, observar-se-á ser totalmente absurdo que a lei imponha a prorrogação de uma relação jurídica relativamente à qual *ambos os sujeitos estejam de acordo em que ela cesse*, ou, pelo menos, imoral que, concertando-se as partes nessa cessação, apesar de não ter sido observada a forma ou a antecedência mínima exigidas por lei para a denúncia, uma delas viesse mais tarde a arrepender-se e lograsse fazer reconhecer a manutenção do arrendamento. A imperatividade dos mencionados preceitos não significaria, pois, que eles nunca pudessem ser derogados por comum acordo das partes, mas sim que nenhuma delas poderia impor, *contra a vontade da outra*,

a cessação do arrendamento no fim do respectivo prazo se, porventura, o não tivesse denunciado no tempo e pela forma designados na lei (").

Postas as duas teses em confronto, por uma ou por outra se há-de optar. É esta, porém, uma das matérias mais importantes e mais delicadas do contrato de arrendamento, em que a imperfeição e a falta de clareza da regulamentação legal se evidenciam de modo quase dramático, a justificarem todas as hesitações do intérprete na procura da solução efectivamente consagrada.

Senão, vejamos. Da letra dos arts. 1055 e 1097 do C. Civil decorre, inequivocamente, que o intuito do legislador foi o de conferir a tais preceitos um sentido imperativo; só que a interpretação de tal imperatividade tem de basear-se em qualquer coisa mais do que nas meras expressões utilizadas, ou seja, no espírito que as ditou, ou noutras normas que as completem ou ao mesmo problema se refiram por qualquer outro modo.

Ora, sabemos que a regra fundamental em matéria de obrigações é, ainda, a da liberdade de estipulação convencional, a qual se terá apenas de mover dentro dos limites da lei. Este o princípio geral do art. 405 do C. Civil, que o n.º 1, *in fine*, do art. 1054 do mesmo diploma confirma quanto à admissibilidade de convenção sobre a forma e (ou) o tempo da denúncia do contrato de arrendamento. Os tais «limites da lei», dentro dos quais existe a liberdade contratual, serão neste caso os fixados pelos arts. 1055 e 1097 do C. Civil, aquele prevendo tão somente o problema da antecedência mínima da denúncia em todo e qualquer contrato de arrendamento, este abrangendo tanto o tempo como a forma da denúncia, mas apenas pelo que diz respeito à denúncia do senhorio nos arrendamentos de prédios urbanos ou nos arrendamentos não rurais de prédios rústicos. Que tais disposições são imperativas, ninguém deixará de aceitar; mas a verdade é que elas continuarão perfeitamente a

(*) Neste sentido se pronunciou, à face da legislação anterior ao Código Civil 1966, J. Alberto dos Reis: *Processos especiais*, I, 185, 204, 206, 209, 234, 238 e 256.

sê-lo se as entendermos no sentido de que a partes *não podem derogar convencionalmente* os respectivos comandos. Assim sendo, já nada impediria que o senhorio ou o arrendatário *aceitassem a denúncia do contrato*, embora não tivesse sido observada a forma e (ou) a antecedência mínima exigidas por lei (**).

Na realidade, esta nos parece ser a solução imposta pelo espírito da lei. Que se pretende, afinal, ao determinar que a denúncia seja comunicada à outra parte com uma certa antecedência mínima, relativamente ao findar do prazo contratual? Óbviamente, que o senhorio disponha de um período de tempo razoável para encontrar novo arrendatário, e este consiga entretanto arrendar outro prédio. Do mesmo modo, a exigência de uma certa forma para a denúncia do contrato pelo senhorio justifica-se se pensarmos na necessidade de evitar que ele subtraia o arrendatário da posse do prédio, como resultado de facto a executar coactivamente quando este não queira submeter-se-lhe. Os fins prosseguidos pela lei, ao consagrar tais normas, ficam, portanto, inteiramente assegurados desde que a parte que deles beneficia se possa acolher ao seu comando e, assim, evitar que lhe seja imposta a cessação do arrendamento sem que a denúncia lhe tenha sido comunicada na forma por eles exigida, ou com a antecedência mínima aí fixada. Mas, pelo contrário, já nada explica nem consegue justificar por que razão se haverá de impor tais benefícios a quem deles não pretende beneficiar e por eles pode, inclusivamente, ser prejudicado nos seus interesses concretos; e, em boa verdade, mais não faria o legislador, segundo o entendimento proposto pela tese criticada, do que sujeitar a uma protecção quem não deseja, ao fim e ao cabo, ser protegido. O inevitável interesse público na manutenção das relações locatícias há-de encontrar, lógicamente, o seu limite no comum acordo de senhorio e arrendatário, desde que formulado no momento em que o prazo do arrendamento irá findar; de facto, tudo o que ele impõe é que seja salvaguar-

(**) Ou, aliás, também a convencionalada, naquelas hipóteses em que tal convenção não fosse prejudicada pelos comandos dos arts. 1055 e 1097, na interpretação que acaba de ser exposta.

dada a possibilidade de cada contraente avaliar do seu interesse *em concreto* (ou seja, na altura de o prazo convencionado ou supletivamente demarcado por lei estar a findar) na manutenção ou na cessação da relação jurídica do arrendamento. Quando ambos deixem, em tal ocasião, de ter qualquer interesse na prorrogação do contrato, não se percebe bem por que motivo a lei ainda então a imporia, pela simples razão e com o único fundamento de não ter sido observada a antecedência ou a forma da denúncia que são exigidas para protecção da parte que, na hipótese equacionada, nela não tem qualquer interesse.

Parece, pois, que tudo quanto se pode concluir do espírito e da letra da lei é a intenção de excluir imperativamente a admissibilidade de estipulação contratual em contrário dos arts. 1055 e 1097 do C. Civil — não já a de que as partes se não possam pôr de acordo, *no momento de findar o prazo do contrato*, em que ele cesse, apesar de a denúncia não ter sido comunicada no tempo e (ou) pela forma exigidos por lei. É quanto basta para evitar que um dos contraentes, prevalecendo-se da sua posição contratual mais forte, procure obstar, fora destas condições e *contra a vontade real do outro*, à prorrogação do arrendamento determinada pelo n.º 1 do art. 1054.

Nesta base se entende o disposto pelo n.º 1 do art. 964 do C. P. C. Que tal preceito é francamente incorrecto na sua formulação está fora de dúvida, pois nem se menciona aí a faculdade de o senhorio lançar mão da acção de despejo, pela simples razão de a preferir aos outros meios, nem a de dela dever usar, por essa ser a forma convencionada para a sua denúncia do contrato ⁽¹¹⁾.

Basta dizer que a lei, ao determinar que o senhorio deve fazer citar o arrendatário quando seja exigida acção judicial, pretende apenas significar, ao fim e ao cabo, que, usando de outro meio, o senhorio não logrará obter, nessa hipótese, *por mero efeito da sua vontade*, o despejo do prédio no termo do prazo estipulado ou legalmente estabelecido — ou, por outras

(11) Sobre este ponto, v. a nossa *Caducidade do contrato de arrendamento*, II, pp. 107 e ss.

palavras, que o aviso só produzirá efeitos mediante a aceitação pelo arrendatário da denúncia do contrato.

Aliás, os problemas que têm vindo a ser postos relativamente à inobservância do tempo e da forma da denúncia exigidos por lei, devem também colocar-se a respeito da convenção que determinar uma certa forma para a denúncia, fora da hipótese do art. 1097 do C. Civil, ou uma antecedência maior do que a mínima exigida por lei para a sua comunicação. E aí, certamente, menor relutância haverá em aceitar o entendimento que tem vindo a ser exposto, não obstante ser outra a forma usada ou ser menor que a estipulada a antecedência com que ela foi empregue. Mas, verificado que o interesse de ordem pública, subjacente às disposições em análise, mais não impõe do que a proibição de estipulação em contrário do preceituado pelos arts. 1055 e 1097 do C. Civil, concluir-se-á naturalmente no mesmo sentido.

Objectar-se-á, no entanto, que o n.º 2 do art. 966 do C. P. C. determina que não se ordenará a citação ou a notificação do arrendatário quando se verificar, pela simples inspecção do título, que o aviso foi requerido em termos de não poder ser efectuado com a antecipação exigida pela lei.

Todavia, o argumento que daqui se pretende retirar não colhe totalmente, embora proceda em parte. Na verdade, por força do citado preceito, deve o juiz proferir despacho liminar negativo caso se verifique a hipótese equacionada (bem como, aliás, a de o aviso ter sido requerido de modo a não poder ser efectuado com a antecedência convencionada, uma vez que esta tem tanta força como a exigida por lei, desde que contida dentro dos limites expostos). Mas o que antecede não nos permite concluir pela negação da interpretação em causa; trata-se, antes, de uma limitação ao princípio encontrado, e apenas pelo que diz respeito à antecedência da denúncia, segundo a qual não deve o réu ser *citado* ou *notificado* se a acção tiver sido proposta ou a notificação tiver sido requerida por forma a não poder a denúncia ser comunicada à outra parte com a devida antecedência. Fica-nos, assim, de fora do comando do n.º 2 do citado art. 966 a hipótese de o senhorio ter lançado mão do

aviso extrajudicial, sem a necessária antecedência, e então novamente se colocará o problema de saber se o arrendatário poderá aceitar válidamente a denúncia do arrendamento para o fim do prazo.

Por outro lado, também aquele preceito não toma posição quanto à questão de saber se o senhorio poderá obter o despejo quando o arrendatário aceite a denúncia do contrato fora das hipóteses do art. 1096 do C. Civil. A entender-se — como, aliás, é nossa opinião — que nada impede o arrendamento de cessar pelo encontro de vontades do senhorio e do arrendatário, seguir-se-á que, se o senhorio avisar o arrendatário (através da acção de despejo, por hipótese) com a devida antecedência, já não terá aplicação o comando do n. 2 do art. 966 do C. P. C. Também neste caso se dirá, a exemplo da posição já assumida, que a proibição, feita pelo art. 1095 do Cód. Civil, de o senhorio denunciar o contrato de arrendamento de prédios urbanos ou de prédios rústicos desde que não aplicados a fins rurais, fora dos casos excepcionais que o artigo seguinte enumera, tem apenas o significado de impedir o senhorio de obstar à prorrogação do contrato no fim do prazo, por efeito da sua mera vontade. Como também já se disse, o efeito da inegável imperatividade deste preceito será o de invalidar qualquer estipulação em contrário, num momento em que o arrendatário não pode avaliar, em concreto, do seu interesse no prolongamento da vigência do contrato para além do período inicial; mas já nada impede que, ao findar o prazo do arrendamento — e, portanto, numa ocasião em que o arrendatário sabe, com toda a segurança, se lhe interessa ou não a manutenção do arrendamento — ele aceite a denúncia do senhorio fora dos casos previstos no art. 1096. Fica, assim, salvaguardada a liberdade de apreciação pelo arrendatário das suas conveniências e, consequentemente, a prorrogação do arrendamento continua a permanecer exclusivamente dependente da vontade do arrendatário. Quer dizer: a proibição do art. 1097 do C. Civil não tem o carácter de providência de ordem pública que se sobreponha ao consentimento mútuo dos interessados. Pois, sendo as limitações ao regime de liberdade contratual introduzidas em bene-

fício do arrendatário, para o pôr a coberto dos embaraços e dificuldades criados pela crise de habitação, não se compreende, como já salientou Alberto dos Reis, que a lei lhe imponha uma protecção se ele prescinde de tais benefícios, se quer renunciar a eles, se por qualquer motivo não lhe convém a continuação do arrendamento. O mesmo se passa, portanto, quando dizemos que é ineficaz o meio diverso do exigido ou o usado com menor antecedência do que a devida; tal ineficácia significa apenas que não constitui o arrendatário (ou o senhorio, consoante de quem parta a denúncia do contrato) na obrigação de reconhecer a não prorrogação do arrendamento — não que *não possa*, de todo em todo, conformar-se com a cessação do arrendamento: fica com a liberdade de acção para pretender a prorrogação ou a não prorrogação do contrato de arrendamento.

E nem sequer o juiz deve indeferir liminarmente a petição inicial naqueles casos em que a acção de despejo tenha sido proposta fora das hipóteses em que, nos termos do art. 1096 do C. Civil, o senhorio pode denunciar o contrato para o fim do prazo. Consoante já a *Revista de Legislação e de Jurisprudência* (88, p. 84) fez salientar, o juiz não sabe, na altura em que despacha, que atitude tomará o arrendatário; e, porque o proibido pela lei é que o senhorio *imponha* ao arrendatário a sua vontade fora de tais hipóteses (não sendo contrária à ordem jurídica a cessação do arrendamento por vontade de ambas as partes), o que o juiz deve fazer é mandar citar o arrendatário, a fim de que este marque a sua posição. Assente que a caducidade do arrendamento no fim do prazo, fora das condições legais ou convencionais sobre a forma e (ou) o tempo de denúncia, ou para além das hipóteses em que esta é admitida, não constitui hipótese de pretender realizar-se um fim proibido por lei, decorre do art. 784 do C. P. C. (aplicável à acção de despejo como processo sumário que é) que o juiz não pode indeferir *in limine* a petição inicial com base em não poder proceder a pretensão do autor. A não procedência da acção de despejo ficará, pois, dependente da vontade do arrendatário, ao qual fica livre opor-se-lhe, não aceitando o despedimento.

Já, no entanto, o juiz terá de indeferir o requerimento para a notificação ou a petição inicial no caso de a denúncia não poder ser efectivada com a *antecedência* devida — mas aí, como vimos, há preceito expresso (art. 966, n. 2, do C. P. C.), o qual, todavia, não abrange todas as hipóteses possíveis: só aquela em que é o *senhorio* a usar de qualquer desses meios. No caso de a denúncia partir da iniciativa do arrendatário, já o art. 983 do mesmo diploma não manda aplicar o disposto por aquele preceito, diferentemente do que acontecia no C. P. C. de 1939.

Não obstante, a situação é a mesma e, embora a iniciativa seja nesta hipótese do arrendatário, o resultado a que se chega é igual. Ora, dizer que as disposições que exigem uma antecedência mínima para a comunicação da denúncia por qualquer das partes são princípios de ordem pública (no sentido, não já de que as partes não poderão derogá-los por convenção em contrário, mas no de que, fora daquelas condições, é impossível o acordo das partes para a cessação do arrendamento no fim do prazo), implicaria, afinal, um resultado extremamente chocante. Na realidade, o arrendatário, por hipótese, manifestaria o seu desinteresse na prorrogação do contrato, já fora da antecedência mínima fixada pelo art. 1055 do C. Civil, pelo contrário até, muito perto do fim do prazo — e numa altura, portanto, em que cronologicamente estaria ainda mais habilitado a apreciar das suas conveniências; o senhorio, mesmo assim, aceitaria a denúncia e, por hipótese também, formar-se-ia título executivo de despejo. Simplesmente, na altura de se pretender executar este, o arrendatário agravaria do despacho que ordenasse a passagem do mandato e já não se veria forçado a desocupar o prédio...

Dir-se-á, ainda, todavia, que o art. 1097 do C. Civil, ao excluir a notificação ou o aviso extrajudicial como meios de o senhorio denunciar o contrato de arrendamento de prédios urbanos ou de prédios rústicos não destinados a fins rurais, é corroborado pela lei processual, cujo art. 981 apenas se refere à acção judicial como forma da denúncia para aumento da capacidade do prédio. Quereria isso significar que nunca o senhorio

poderia obter o despejo do prédio, por este fundamento, se não lançasse mão de tal meio.

Não temos dúvidas de que a doutrina contida neste art. 981 vem consagrar expressamente a exclusão das outras formas processuais de denúncia do contrato de arrendamento. Mas, sem negar essa exclusão, permanece de pé o problema de saber em que consiste ela: se na impossibilidade de, em qualquer circunstância, o senhorio notificar ou avisar extrajudicialmente o arrendatário de que não lhe convém, por tal motivo, a manutenção do arrendamento, se na ineficácia de tais meios caso o arrendatário não esteja de acordo com o despedimento. Sendo assim, responder-se-á que a interpretação deste preceito não segue caminho diferente da adoptada em face do art. 1097 do Cód. Civil e que, portanto, tudo o que ele consagra é ser a acção judicial o *único meio* coercivo de o senhorio obviar à prorrogação do contrato, uma vez findo o respectivo prazo. Quer isto dizer, e repetindo uma vez mais razões: contra a vontade do arrendatário, não poderá obter-se o despejo sem ser por via da acção judicial; com o seu acordo, serão eficazes os restantes meios indicados pelo art. 964 do C. P. C. (**).

Que haja, ou não, possibilidade de agravar do despacho que, em tais circunstâncias, ordene a passagem do mandado de despejo, é já outro problema; mas, seja como for, nunca a admissibilidade de recurso constituirá argumento, num ou noutro dos dois sentidos apontados. A questão deslocar-se-á, afinal, para o problema de saber se o agravo procederá, ou não.

(**) João de Matos: *A acção de despejo e os outros meios de cessação do arrendamento no novo Código de Processo Civil*, p. 196, argumenta, neste sentido, que, onde o próprio art. 981 alude à possibilidade de o senhorio possuir já *título exequível de desocupação* contra os arrendatários (n.º 2), há-de compreender-se «tanto o caso em que o senhorio notifica judicialmente o arrendatário e este aceita o despedimento, como o caso em que o senhorio avisa extrajudicialmente o arrendatário e este poder requerer mandado de despejo. Sobre todo o aspecto adjectivo dos meios de que podem servir-se o senhorio e o arrendatário que pretendam a cessação do contrato de arrendamento para o termo do prazo, v. a nossa *Caducidade...*, cit., II, pp. 107 e ss. e 189 e ss., respectivamente.

Mas tanto monta a nada se adiantar na solução procurada, pois de novo cairemos na dúvida de saber se a aceitação pela outra parte de uma denúncia, que não foi realizada no tempo e (ou) pela forma convencionados ou legalmente exigidos, vem modificar o estado de coisas — isto é, se, ao lado de uma não prorrogação forçada (judicialmente, entenda-se), se pode admitir a hipótese de a não prorrogação se operar voluntariamente, por mútuo consenso das partes interessadas.

Não haverá, porém, contradição entre o relevo necessariamente dado, nesta última hipótese, à aceitação pela parte contrária do despedimento para o fim do prazo e a afirmação, que logo de início fizemos, de que a eficácia da denúncia não depende da aceitação do destinatário?

O problema é, na realidade, muito delicado. Por um lado, é certo que a denúncia do contrato de arrendamento, como mera declaração unilateral receptícia que é, não depende da aceitação daquele a quem se dirige, antes se realiza pela mera comunicação da vontade de não manter o arrendamento. Mas, por outro lado, a própria lei se refere à aceitação do aviso ou da notificação judicial como meio de obter título executivo impróprio. Tal circunstância permite-nos compreender que a vontade conforme de senhorio e arrendatário, se também aqui não provoca *directamente* a caducidade do contrato de arrendamento, vai, no entanto, permitir a formação de um título exequível de despejo para o termo do prazo, em condições ou forma que a lei não consentiria sem esse mesmo acordo. Neste caso, pois, a expedição e execução do mandado de despejo, em vez de derivarem de uma decisão judicial, assentam sobre o facto voluntário que a certidão demonstra, isto é, o mútuo consenso de senhorio e arrendatário na cessação do arrendamento, que, pelas razões apontadas, amplamente parece justificar o despejo.

E que esta aceitação ainda continua a ser possível, pelo menos do lado do arrendatário (relativamente ao qual, aliás, o problema seria mais grave, dada a protecção que o regime legal lhe concede), demonstram-no inequivocamente os arts. 964-2, 967 e 968 do C. P. C.

De facto, depois de o n.º 1 do citado art. 964 parecer ter

vindo corroborar a ideia de que o senhorio só poderá usar da acção de despejo quando pretenda denunciar para o termo do prazo os arrendamentos de prédios urbanos ou de prédios rústicos não destinados a fins agrários, logo o n.º 2 do mesmo preceito expressamente determina que, *com o aviso*, pode o senhorio reclamar a colocação de escritos por parte do arrendatário, *se o prédio for urbano* e na terra se usarem.

Ora, a previsão desta norma consiste, obviamente, em se tratar de um arrendamento de prédio urbano (*para o qual vigora a regra do art. 1097 do Cód. Civil*) e em o senhorio ter lançado mão da notificação judicial avulsa ou do aviso extrajudicial, do que se há-de concluir, *por força*, que naquele tipo de contrato de arrendamento o senhorio poderá, também, optar por uma dessas formas de denúncia. Só pela interpretação proposta se logrará conciliar os comandos aparentemente contrários dos arts. 1097 do Cód. Civil e 964-2 do C. P. C.; muito pelo contrário, se entendessemos que o senhorio, em tal caso, *unicamente* poderia usar da acção de despejo, ver-nos-íamos obrigados, do mesmo passo, a retirar, nem mais nem menos, qualquer alcance e sentido útil à segunda das disposições citadas. A conjugação entre elas obter-se-á, porém, entendendo que, na mesma hipótese, o único meio *coercivo* à disposição do senhorio é a acção judicial, mas que ele poderá, se quiser, lançar mão dos outros meios que a lei processual lhe faculta (podendo ainda então reclamar a colocação de escritos pelo arrendatário, se tal for o uso da terra), com a circunstância, não obstante, de a cessação do arrendamento no fim do prazo ficar dependente da *aceitação* do arrendatário.

E se assim é relativamente aos arrendamentos de prédios urbanos, não se descobre razão justificativa de solução diversa para os arrendamentos não rurais de prédios rústicos. Evidentemente que o n. 2 do art. 964 não se lhes refere, mas, na verdade, não haveria motivo para se lhes referir, uma vez que a colocação de escritos só é praticável quando o imóvel, objecto mediato do contrato, é um prédio urbano.

Nem se objecte que o citado n.º 2 do art. 964 concede ao senhorio a faculdade de reclamar a aposição de escritos pelo

arrendatário, quer juntamente com o aviso, *quer com o pedido de citação*, pelo que se deverá pensar que só nesta última hipótese o preceito terá ligação com o disposto no art. 1097 do Cód. Civil, não havendo assim qualquer incompatibilidade entre eles. Pois, na verdade, terá sempre de se tratar de um arrendamento de *prédio urbano* e, portanto, nunca faria sentido a alternativa de o senhorio reclamar a aposição com o pedido de citação *ou com o aviso*. A razão é muito simples: na interpretação visada, jamais a denúncia do senhorio poderia ter lugar por notificação avulsa ou por aviso extrajudicial.

Na mesma linha de pensamento estão os arts. 967 e 968 do C. P. C. A previsão agora em causa é ainda mais restrita do que a do referido art. 1097 do Cód. Civil, pois apenas visa uma subespécie dos arrendamentos de prédios urbanos: aquela em que o imóvel é destinado a habitação. Ora, determina o primeiro dos citados preceitos que, *tratando-se de prédio arrendado para habitação* (e estando, portanto, a denúncia do respectivo contrato sujeita àquela norma substantiva), a citação *ou a notificação* pode ser aí feita em qualquer pessoa da casa quando não seja encontrado o arrendatário. E à hipótese de o senhorio *ter usado a notificação* e esta ter sido feita ou na pessoa do próprio arrendatário ou numa pessoa da casa se referem os vários números do subsequente art. 968.

Quer isto significar, indubitavelmente, que, nos contratos de arrendamento de prédios urbanos para habitação, o senhorio tanto pode lançar mão da acção de despejo como da notificação judicial avulsa. A circunstância de o C. P. C. se debruçar, novamente, sobre este ponto só se explica na medida em que o legislador quis traçar aí um desvio à regra geral do n.º 1 do art. 233, pois que a existência da faculdade de o senhorio optar entre o aviso e a acção judicial já tinha ficado claramente consagrada, *pelo menos* com o n.º 2 do citado art. 964. Ora, a entender-se que, por força do art. 1097 do Cód. Civil, o senhorio *nunca poderia avisar* o arrendatário de que pretende a cessação do arrendamento no fim do prazo, mesmo sujeitando-se a que ela fique dependente (indirectamente, embora) do acordo deste, retirar-se-ia qualquer valor ao disposto nos arts. 967 e 968 do C. P. C.

Uma interpretação, que leva, inexoravelmente, a inutilizar três preceitos legais vigentes, deve, *só por esse motivo* e mau grado todas as hesitações que nos possam vir de outra ordem de considerações, ser imediatamente posta de lado.

Em conclusão e resumindo: a denúncia do contrato de arrendamento para o fim do prazo estipulado ou estabelecido por lei tem de ser comunicada ao outro contraente com a antecedência mínima fixada pelo art. 1055 do Cód. Civil ou, no caso de se tratar da denúncia do senhorio relativa a arrendamentos de prédios urbanos ou a arrendamentos de prédios rústicos não destinados a fins rurais, com a antecedência exigida pelo art. 1097; às partes apenas fica livre o *estipularem* maior antecedência do que a mínima imposta por lei, sendo, portanto, nula e de nenhum efeito a convenção que desrespeitar o comando dos citados preceitos. Todavia, tendo em conta quanto ficou dito, nada impede as partes de *aceitarem* a denúncia do contrato para o fim do prazo, ainda que ela não tenha sido comunicada com a antecedência mínima exigida por lei, ou com a antecedência convencionada, nos casos em que tal convenção seja válida. O mesmo se há-de dizer, *mutatis mutandis*, quanto à forma da denúncia: em nosso entender, é lícito que o meio a empregar por qualquer uma ou por ambas as partes, para denunciar o arrendamento para o fim do prazo, seja convencionado entre elas (e, então, só esse meio deverá ser usado); na falta de tal convenção, ficará a sua determinação ao arbítrio dos contraentes. Porém, será nula e de nenhum efeito a estipulação contratual que autorize o senhorio a denunciar o contrato de arrendamento de prédios urbanos, ou o de prédios rústicos não afectados a fins rurais, por meio diferente da acção judicial. Mas, por igual modo de raciocínio, já o art. 1097 do Cód. Civil não obstará a que o inquilino aceite a denúncia de um desses contratos, mesmo que não tenha sido a acção de despejo o meio de que o senhorio lançou mão para lhe comunicar o seu desinteresse no prolongamento do vínculo contratual. Aliás, as mesmas razões nos levaram a julgar inválida toda e qualquer cláusula que, em igual tipo de arrendamentos, permita a denúncia pelo senhorio fora dos casos expressamente admitidos pelo

art. 1096 do Cód. Civil, embora reputemos denunciado o contrato para o fim do prazo se o arrendatário se quiser dar (e, efectivamente, se tenha dado) por despedido.