

ARRENDAMENTO VERBAL PARA COMÉRCIO OU INDÚSTRIA

ACÓRDÃO DE 30-4-1976

SUMÁRIO

A nulidade derivada da falta de forma do arrendamento para comércio ou indústria é relativa; consequentemente, o proprietário que quer reaver o prédio, mesmo face a contrato de arrendamento verbal para comércio, tem de intentar acção de despejo e não de reivindicação ou de posse judicial.

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

Alberto Alves de Carvalho intentou esta acção especial contra Arlindo da Costa Pinto e mulher Albina Alves de Sá, com vista a obter, com fundamento na falta de pagamento de rendas, — artigo 1093.º, n.º 1 alínea a) do Código Civil — para além do recebimento da renda vencida e vincenda até efectiva desocupação, o despejo do rés-do-chão de um seu prédio urbano que arrendou, sem título, àqueles réus para o exercício do comércio de vinhos e comidas que eles, como locatários, ali vêm explorando.

Considerado nulo tal arrendamento, por carência da forma legalmente exigida — artigo 1029.º e 220.º, do citado diploma dado que o n.º 3, daquele artigo 1029.º não visa regular os efeitos da não observância da aludida forma mas apenas restringe a arguição da nulidade, atribuindo competência e legitimidade para tal somente ao locatário, foi indeferida liminarmente, por inepta, a petição inicial — artigo 784.º, como referência aos artigos 474.º, alínea a), 193.º, n.º 1 e 288.º, n.º 1, alínea b) do Código de Processo Civil — por carência da causa de pedir, absolvendo-se os réus da instância.

Inconformado recorreu o autor, invocando, em primeira linha, uma nulidade que consistiria na opposição da fundamentação do despacho recorrido com a sua parte decisória — artigo 668.º do Código do Processo Civil — ao reconhecer que ao juiz cabe a invocação officiosa da nulidade e, quando assim se não entenda, ter-se-ia, então, verificado errada aplicação dos mencionados arts. 220.º, 286.º e 1029.º, do Código Civil e, consequentemente, dos artigos 474.º, 193.º e 288.º, do Código de Processo Civil, porquanto sofrendo o contrato de mera nulidade relativa não pode o tribunal conhecer dela officiosamente.

Os recorridos não produziram quaisquer alegações.

Embora se não verifique a nulidade processual invocada, o recurso merece inteiro provimento.

Na verdade, a decisão recorrida estaria certa antes da publicação do Decreto-Lei n.º 67/72, de 19 de Fevereiro. Até então, e quer no âmbito das disposições do Código Civil vigente — artigo 1029.º, com referência ao artigo 89.º alínea j), do Código Notarial, 220.º e 286.º — quer anteriormente — artigo 37.º da lei n.º 2030 e artigos 10.º e 686.º, do Código Civil de 1867 — a inobservância da forma legal exigida, ou seja, a falta de redução a escritura pública no arrendamento para comércio, importaria a nulidade do contrato, nulidade essa, dado o interesse público em jogo, invocável a todo o tempo por qualquer alínea j), do Código Notarial, 220.º e 286.º — quer anteriormente — artigo 37.º interessado ainda que a mesma lhe fosse imputável, e declarada officiosamente pelo tribunal.

Assim sendo, já que a acção de despejo tem em vista a resolução de um contrato de arrendamento, não se concebe, dado o pressuposto de validade de tal contrato, a resolução de um contrato nulo. É a posição do despacho recorrido.

Contudo, a publicação do mencionado Decreto-Lei veio alterar completamente o quadro exposto ao aditar àquele artigo 1029.º o seu n.º 3, no qual se refere que «a falta de escritura pública é sempre imputável ao locador e a respectiva nulidade só é invocável pelo locatário, que poderá fazer a prova de contrato por qualquer meio», doutrina esta «aplicável aos arrendamentos já existentes, sendo apenas» concedida ao locador a faculdade de, no prazo de cento e oitenta dias a contar da entrada em vigor deste diploma, notificar judicialmente o locatário para reduzir o contrato a escritura pública, não aproveitando a este o preceituado nesse número se por sua parte houver recusa injustificada.

É deveras infeliz a redacção das disposições deste Decreto-Lei, tornando difícil não só o entendimento do seu conteúdo, como também, da letra do seu texto. Dada, porém, a sua finalidade, — «tendência para acentuar a função social da propriedade que justifica, em defesa das classes mais desprotegidas e das partes contratuais menos favorecidas», — restrições e limitações ao exercício do respectivo direito — podemos concluir, tal como Sá Carneiro o fez na Revista dos Tribunais, Ano 93.º, pág. 397, que actualmente é praticamente dispensada a redução a escritura, nos arrendamentos

para o exercício do comércio, visto que só ao locatário se concede a faculdade de invocar a sua falta. Quer dizer, tendo-se como certo que o locatário representa a parte contratante social e economicamente menos favorecida, facultando-se-lhe a alternativa de socorrer-se da nulidade, resultante da falta de escritura, ou fazer a prova de arrendamento consensual por qualquer forma e isto, consoante lhe convenha mais respeitar ou não o contrato, dado que, por presunção «*juris et de jure*», a falta da escritura é sempre imputável ao locador, salvo, o que não é o caso dos autos, se este tiver forçado o locatário a assinar, naquele prazo que lhe foi concedido, a escritura, sob pena de não acedendo a tal não poder fazer a prova do arrendamento verbal. Só neste caso o senhorio pode invocar a nulidade do contrato por falta de escritura, procedendo a acção em que ele peça a entrega das dependências locadas.

Ora, como o autor não usou daquela faculdade, está-lhe vedada a acção de reivindicação ou de posse judicial da coisa locada, visto que antecipadamente, se sabe que qualquer desses pedidos improcediam necessariamente em consequência de o autor não poder alegar contra a verdade que a posse dos réus era ilegítima por intitulada, e ser fácil a estes fazer a prova do arrendamento, pois, embora não tenha sido lavrada escritura, o arrendamento verbal produz efeito jurídico pleno.

Daí, a nossa discordância em relação ao já decidido por este tribunal — Vide Bol. Min. Just. n.º 251, pág. 206 — ao concluir que o locador não pode, em caso idêntico, pedir a resolução de um tal contrato de arrendamento verbal por impropriedade do meio processual usado, a acção de despejo. É que para ele, o contrato não é nulo e é nessa base que tem que apresentar o seu pedido em juízo. De outra forma, não obstante se lhe reconhecer a sua propriedade, com os inerentes direitos de uso, fruição e disposição dela ou, também, o direito de auferir as rendas ou interesses que ela produz em consequência de uma relação jurídica, a verdade é que se lhe negava, contra o disposto no artigo 2.º, do Código de Processo Civil, o correspondente direito à acção. Não pode ser:

Desde que, actualmente, a falta de escritura pública, no caso, não importa nulidade absoluta, mas simples nulidade relativa ou restrita, cuja invocação, na hipótese, só pertence aos réus, com exclusão, igualmente do locador, ao autor para fazer valer os seus direitos, só resta o recurso à acção de despejo. Se tal direito lhe fosse recusado, visto que, igualmente, não pode lançar mão, com êxito, de outra acção, os réus poderiam locupletar-se à sua custa continuando impunemente a fruir o rés-do-chão de sua casa sem lhe pagar as respectivas rendas.

Por outro lado, se se admitisse, como se fez no despacho recorrido, a invocação da nulidade oficiosamente pelo tribunal, aberta estaria a favor do autor, pretensa parte contratante mais favorecida social e economicamente segundo o espírito do já referido Decreto-Lei, a possibilidade de, contra expressa disposição legal, invocar essa mesma nulidade, narrando

no processo os factos que a integrariam por forma a obrigar o tribunal a dela conhecer officiosamente. Quer dizer, não obstante ser claro que o legislador pretendeu evitar, nas condições em apreço, os despejos, estes eram inevitáveis se os donos dos prédios, embora não invocassem directamente a nulidade, por a lei lho proibir, com a narração dos factos conseguissem igual desiderato. Na hipótese, se o autor intentasse uma acção de reivindicação e explorasse a carência do título, o tribunal, segundo o despacho recorrido, decidiria no sentido da nulidade do contrato e, consequentemente, no sentido da procedência da causa, não obstante os réus, não só não invocarem a nulidade e fazerem a prova do contrato verbal.

A lei ao afirmar que «a respectiva nulidade só é invocável pelo locatário», quer significar isso mesmo que só ele, com todas as legais consequências, é o titular de tal direito.

Logo, enquanto tal invocação não for realizada, o contrato verbal levado a efeito é à face da lei plenamente válido e é com base nessa realidade que o autor lançou mão da acção aplicável ao seu pedido de resolução do arrendamento.

Do que deixamos dito, se conclui que não foi praticada a nulidade prevista no artigo 668.º, alínea c), do Código do Processo Civil pois não existe opposição entre os fundamentos e a decisão e antes se verifica, a nosso ver, um erro de julgamento, uma incorrecta interpretação dos citados artigos 1029.º, 220.º e 286.º e, consequentemente, dos artigos 474.º, 193.º e 288.º, do Código do Processo Civil que, assim, infringidos foram.

Pelo exposto, dando-se provimento ao agravo, se revoga o despacho recorrido, devendo, no prosseguimento dos autos, ordenar-se a notificação dos réus para contestar.

Custas a cargo dos recorridos.

Porto, 30 de Abril de 1976.

aa) *Frederico C. de Almeida Baptista* (relator), *Armando da Silva Sá Coimbra* e *Júlio Carlos Gomes dos Santos*

ANOTAÇÃO

Pelo Dr. Eridano de Abreu

1. Este acórdão ⁽¹⁾ é o segundo que conhecemos a debruçar-se sobre alguns dos problemas que podem surgir face à

⁽¹⁾ Publicado na *Colectânea de Jurisprudência*, ano I, Tomo I, págs. 160

alteração do artigo 1029.º do Código Civil levada a efeito pelo Decreto-Lei n.º 67/75, de 19 de Fevereiro de 1975.

O *Bol. do Min. da Just.* (²) havia sumariado, antes da publicação deste, o acórdão da Relação do Porto, de 23 de Julho de 1975, e, através de ambos, pode ver-se que a jurisprudência se manifestou já em sentidos divergentes sobre o entendimento que deve ter-se da nova disposição.

Sá Carneiro, (³) que foi quem lhe dedicou as primeiras observações, afirma, na sua Revista, que o artigo 1.º do Decreto-Lei citado acrescentou ao artigo 1029.º do Código Civil um n.º 3 com «defeitos de técnica imperdoáveis» e o presente acórdão, por sua vez, declara «deveras infeliz a redacção das suas disposições».

Tais defeitos e redacção deveras infeliz criam, efectivamente, dificuldades na interpretação do novo preceito difíceis de superar e daí a razão da divergente jurisprudência assinalada nos dois referidos acórdãos.

Estamos convencidos, porém, de que as divergências dos dois acórdãos apontados não serão as únicas e que a insegurança de soluções vai continuar nos tribunais, até que se encontre caminho seguro na interpretação do novo preceito.

2. Segundo o acórdão da Relação do Porto, de 23-7-1975, tendo a acção de despejo em vista a resolução do contrato de arrendamento, é seu pressuposto a validade do contrato e, por isso, não se concebe que seja pedida a resolução de um contrato nulo. Ora, segundo o artigo 1029.º, n.º 1, alínea c), do Código Civil, e o 89.º, alínea j) do Código do Notariado, o contrato de arrendamento para fins comerciais, industriais e profissão liberal deve ser reduzido a escritura pública. Assim, a inobservância da forma preconizada conduz à nulidade do contrato de arrendamento que tenha em vista qualquer das finalidades apontadas. Por outro lado, o Decreto-Lei n.º 67/75, de 19

(²) N.º 251, págs., 206

(³) *Rev. dos Trib.*, 93, 399

de Fevereiro, ao aditar o n.º 3 do referido artigo 1029.º, não veio alterar o regime de nulidade de tais contratos, emergente de falta de forma legal, para o regime de anulabilidade, instituindo tão somente uma nulidade que se tem designado por mista ou híbrida, na medida em que faz restrições quanto às pessoas que podem invocar a nulidade, excluindo uma ou mais pessoas desse benefício. Por isso, decidiu que o locador não pode pedir a resolução de um tal contrato de arrendamento verbal em acção especial de despejo por impropriedade do meio processual.

Do que acaba de referir-se não se alcança em que fase processual foi proferida a decisão que deu lugar ao acórdão sumariado nem quais foram as consequências processuais que para o locador resultaram de se haver decidido que ele não podia pedir a resolução de um contrato de arrendamento verbal para comércio, indústria ou profissão liberal em acção de despejo, por impropriedade do meio processual.

Por ter havido erro na forma do processo empregado, anularam-se tão somente os actos que não puderam ser aproveitados e ordenou-se que fossem praticados os estritamente necessários para que o processo se aproximasse quanto possível da forma estabelecida por lei, conforme determina o artigo 199.º do Código de Processo Civil?

Do sumário referido não se extrai uma resposta a esta pergunta.

3. Por sua vez o acórdão que anotamos dá-nos conta de que, no processo em que foi proferido, a primeira instância decidiu haver ineptidão da petição inicial por carência de causa de pedir, em virtude de o autor haver lançado mão do processo especial para pedir a resolução de um contrato de arrendamento nulo e, por isso, ao abrigo das disposições que citou — artigo 784.º, com referência aos artigos 474.º, alínea *a*), 193.º, n.º 1, e 228.º, alínea *b*), do Código de Processo Civil — absolveu os réus da instância.

No despacho que assim julgou não se decidiu que o processo empregado foi impróprio, mas decidiu-se que, por carência de

causa de pedir, a petição era inepta e, por isso, foi liminarmente indeferida.

Interposto recurso deste despacho afirma-se, no acórdão que o revogou, que «a decisão recorrida estaria certa antes da publicação do Decreto-Lei n.º 67/75 de 19 de Fevereiro», visto que, até então, e quer no âmbito das disposições do Código Civil vigente — artigo 1029.º, com referência ao artigo 89.º, alínea j), do Código Notarial, 220.º e 226.º — quer anteriormente — artigo 37.º da Lei 2030 e artigos 10.º e 686.º do Código Civil de 1867 — a inobservância da forma legal exigida, ou seja, a falta de redução a escritura pública no arrendamento para o comércio, importaria a nulidade do contrato, nulidade essa, dado o interesse público em jogo, invocável a todo o tempo por qualquer interessado, ainda que a mesma lhe fosse imputável e declarada officiosamente pelo tribunal».

Reconhece ainda o mesmo acórdão que a posição do despacho recorrido é a de que, tendo em vista a acção de despejo a resolução de um contrato de arrendamento, não se concebe, dado o pressuposto da validade de tal contrato, a resolução de um contrato nulo.

E, seguindo uma linha de pensamento contrária àquela que seguiu o acórdão de 23 de Julho que citou e ao qual já nos referimos, depois de considerar que o contrato em causa estava ferido de nulidade relativa ou restrita, acabou por afirmar que o autor, tendo intentado a acção, utilizando o processo especial de despejo, escolheu aquele que era aplicável ao seu pedido de resolução do contrato de arrendamento e, por isso, revogou o despacho de indeferimento liminar da petição, decidindo que o processo devia prosseguir e, consequentemente, serem notificados os réus para contestar.

4. O artigo 37.º da Lei 2030, de 22 de Junho de 1948, estabelecia que os arrendamentos para comércio, indústria ou profissão liberal deviam constar de escritura pública e acrescentava que a falta de escritura tinha como consequência ser o

contrato absolutamente nulo e não poder ser admitido em Juízo nem invocado perante qualquer autoridade ou repartição pública.

O Código Civil veio estabelecer o mesmo, mas de forma diferente. No seu artigo 1029.º diz-se expressamente: 1. Devem ser reduzidos a escritura pública:

- a) os arrendamentos sujeitos a registo;
- b) os arrendamentos para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal.

Como, porém, o artigo 220.º do mesmo Código determina que a declaração negocial que careça de forma legalmente prescrita é nula, quando outra não seja a sanção especialmente prevista na lei, daí resultava, sem sombra de dúvida, que o contrato de arrendamento, para o qual a lei exige escritura, devia considerar-se nulo, nulidade invocável a todo o tempo por qualquer interessado, e podia ser declarada oficiosamente pelo tribunal — artigo 286.º, também do Código Civil.

Em face destas disposições, não podia chegar-se a conclusão diferente daquela a que se chegava em face do artigo 37.º, n.º 2, da Lei 2030.

O Decreto-Lei n.º 67/75 acrescentou, porém, ao citado artigo 1029.º um n.º 3 que diz assim: «no caso da alínea b) do n.º 1, a falta de escritura pública é sempre imputável ao locador e a respectiva nulidade só é invocável pelo locatário que poderá fazer a prova do contrato por qualquer meio».

Não se compreende bem a que propósito e com que fim se atribui neste aditamento ao artigo 1029.º a imputabilidade da falta de escritura, sempre, ao locador, uma vez que se estabeleceu que a nulidade só é invocável pelo locatário, o qual poderá fazer a prova do contrato por qualquer meio.

Na verdade, mesmo que seja imputável ao locatário a falta de escritura, uma vez que só pode ser invocada por ele, era dispensável a afirmação de que será sempre imputável ao locador.

É esta também a opinião de Sá Carneiro (1) que, a tal respeito escreve:

«Se ao locatário não convier manter o arrendamento que contratou verbalmente, pode recusar-se a cumpri-lo, invocando a circunstância de o mesmo não ter sido reduzido a escritura, embora a falta dela seja sempre do locador».

«Se o locador tiver interesse em observar o contrato, pode fazer a prova dele».

«Nada impede que o locador requeira a posse judicial do prédio ou reivindique a propriedade do mesmo, ainda que haja arrendamento consensual para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal. Simplesmente, qualquer desses pedidos improcederá, se o demandado fizer a prova do arrendamento para qualquer dos indicados fins, pois, embora não tenha sido lavrada a escritura, o arrendamento verbal produz efeito jurídico pleno».

«Isto prova que a passagem do n.º 3 acrescentado e em que se decreta ser a falta de escritura pública imputável ao locador era escusado nesse número».

Por outro lado, falando-se no acrescentamento de nulidade e não de anulabilidade, criou-se um regime especial de nulidade em desacordo com o preceito contido no citado artigo 286.º do Código Civil, onde se diz que a nulidade é invocável a todo o tempo por qualquer interessado e pode ser declarada officiosamente pelo tribunal.

Na verdade, em face do citado n.º 3 do artigo 1029.º, a falta de escritura pública só pode ser invocada pelo locatário, estando vedado ao locador a possibilidade de arguir a sua falta seja em que circunstâncias forem, não obstante se falar no preceito de nulidade.

E poderá ser declarada officiosamente pelo tribunal, uma vez que se trata de nulidade e não de anulabilidade, conforme resulta do citado artigo 286.º?

(1) *Rev. dos Trib.*, ano 93, pág. 400

Uma resposta afirmativa a esta pergunta retiraria toda a eficácia à inovação que pretendeu estabelecer-se a respeito da dispensabilidade da escritura nos contratos de arrendamento para fins comerciais, industriais e para o exercício de profissões liberais, visto que sempre seria fácil ao locador dar a conhecer a nulidade ...

Parece-nos, pois, que o regime de nulidade afirmado no citado acrescentamento é especial, fugindo também à regra expressa na segunda parte do artigo 286.º do Código Civil.

Trata-se de mais uma invalidade que não pode incluir-se no regime da simples nulidade nem da simples anulabilidade, desviando-se da técnica do sistema que distingue a nulidade da simples anulabilidade, intituindo-se, assim, mais um caso de invalidade de carácter misto ou híbrido. (1)

5. Decidiu o acórdão em anotação que, actualmente, a falta de escritura pública, no caso, não importa nulidade absoluta mas simples nulidade relativa ou restrita e que a lei, ao afirmar que «a respectiva nulidade só é invocável pelo locatário» quer significar isso mesmo, que só ele, com todas as legais consequências, é o titular de tal direito, ou seja, o de invocar a nulidade do contrato.

Não parece que a classificação da invalidade do contrato de arrendamento em apreço tenha sido correcta, uma vez que a nulidade relativa — a que hoje corresponde a anulabilidade — não se adapta ao regime que o legislador teve em vista ao acrescentar o n.º 3 referido.

Não se julgue que a única restrição introduzida pelo recente Diploma ao regime da invalidade do contrato de arrendamento por falta de escritura, para poder qualificar-se como nulidade relativa ou anulabilidade, foi a de só ele poder invocar a invalidade.

Se se tratasse de simples anulabilidade e se se pensasse que a lei, ao regime desta, só quiz introduzir a novidade de só

(1) Manuel de Andrade, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, pág. 416

poder ser arguida pelo locatário, teríamos que concluir que só dentro do prazo de um ano podia ser arguida nos termos do artigo 287.º do Código Civil.

Parece-nos que a solução não pode deixar de ser aquela que deriva da própria lei que introduziu o regime de excepção à nulidade do contrato e que essa excepção se traduz unicamente na restrição de só poder ser invocada a invalidade pelo locatário.

6. Nos dois acórdãos que referimos deu-se um caso curioso: o acórdão de 2-7-1975 qualificou bem a invalidade do contrato de arrendamento perante ele invocado mas, em nosso entender, julgou mal, decidindo que o locador não pode pedir a resolução de um tal contrato verbal em acção especial de despejo por impropriedade do meio processual; o acórdão de 30-4-1976 qualificou mal a invalidade do contrato de arrendamento que fundamentava a acção, mas decidiu bem, ordenando o prosseguimento dos processo de despejo que havia sido escolhido pelo autor para pedir a resolução do contrato de arrendamento.

Aliás, a decisão da primeira instância, que este acórdão revogou, também havia decidido incorrectamente, indeferindo *in limine* a petição inicial. Com efeito, constitui um erro, sob o ponto de vista processual, dizer-se, quando se entenda que o contrato de arrendamento é nulo, que a acção especial de despejo é meio impróprio, quando pretenda obter-se, através dela, a resolução do contrato de arrendamento.

O artigo 971.º do Código de Processo Civil estabelece que a acção de despejo é o meio próprio para fazer cessar o arrendamento por qualquer fundamento que dê ao senhorio o direito de pedir a resolução do contrato.

Ora, quando se invoca um contrato de arrendamento e se pede a sua resolução por qualquer dos motivos que a ela conduza, não pode usar-se de outro meio processual que não seja a acção prevista no citado artigo 971.º.

Uma coisa é, na verdade, a questão de saber se o autor, em face do pedido e dos fundamentos invocados na acção, usou do meio próprio para fazer valer os seus direitos e outra coisa é saber se ele tem ou não o direito que invoca para a procedência da acção. A decisão que conhece da questão de saber se o meio utilizado é o próprio, apenas se pronuncia sobre a questão processual relativa à forma do processo utilizado, mas a decisão que conhece da questão de saber se o autor tem ou não o direito de que se arroga conhece do fundo da causa e, por isso, terá que declarar se o autor tem ou não o direito que invoca para o procedimento do seu pedido.

Ora, se o autor invoca um contrato de arrendamento nulo, cuja nulidade, porventura, pode até ser do conhecimento officioso por parte do tribunal, e pede a resolução do contrato, servindo-se, para esse efeito, do processo especial contemplado no artigo 971.º do Código Civil, o tribunal não tem que conhecer da nulidade ou validade do contrato para saber se o meio empregado é o próprio. O que tem é de observar o pedido e os seus fundamentos e de procurar saber se a lei estabelece algum processo especial para deles conhecer. Se nenhum processo especial foi estabelecido por lei para esse fim, há que observar as normas que regulam o processo comum; se houver processo especial estabelecido, há que recorrer a ele e as normas por que se rege não podem deixar de ser respeitadas.

Quando o Juiz procede a esta indagação e decide qual é o processo que deve ser empregado, não cuida de saber se o autor tem ou não o direito de que se arroga. Limita-se a conhecer da questão processual relativa à utilização do processo próprio para fazer valer o direito invocado pelo autor.

Proposta a acção de despejo para obter a resolução de um contrato de arrendamento da espécie de que se ocupou o acórdão anotado, ferido de nulidade, o Juiz não pode, como já tivemos ocasião de dizer, conhecer dela officiosamente, e, por isso, também não pode indeferir liminarmente a petição por carência de causa de pedir, por virtude dessa nulidade, visto que bem pode acontecer que o locatário não a invoque, como

lhe é permitido pelo actual artigo 1029.º, n.º 3 do Código Civil, e, se assim fôr, tudo se passa como se o contrato fosse válido.

Portanto, o único meio processual que o locador tem ao seu alcance para pedir a resolução de um contrato de arrendamento para fins comerciais, industriais ou para profissão liberal, não celebrado por escritura pública, é a acção de despejo.

Se o réu invocar a nulidade do contrato, o tribunal não pode deixar de julgar improcedente a acção por força dessa nulidade. Foi assim que julgou, ainda não há muito, a Relação de Lisboa (6), e no mesmo sentido que havia julgado já anteriormente. (7).

Mas, se a não invocar, hoje, em face do n.º 3 do artigo 1029.º do Código Civil, o contrato é perfeitamente válido e o Juiz só tem que indagar se os fundamentos invocados para a resolução do contrato de arrendamento se verificam ou não. No primeiro caso, a acção procede; no segundo improcede.

7. No acórdão que anotamos, afirma-se que o contrato de arrendamento verbal invocado pelo locador *produz efeito jurídico pleno* e entendeu-se que, para ele fazer valer os seus direitos, não podendo, com êxito, lançar mão de outra acção, só lhe restava o recurso à acção de despejo. Se tal direito lhe fosse recusado, conclui o acórdão, «os réus poderiam locupletar-se à sua custa, continuando impunemente a fruir o rés-do-chão de sua casa sem lhe pagar as respectivas rendas».

Esqueceu-se, porém, do inêxito da acção de despejo, desde que o réu invoque a nulidade do contrato, visto que é impossível decretar a resolução de um contrato de arrendamento nulo e este não pode deixar de ser assim considerado, desde que a nulidade seja invocada pelo arrendatário. Aliás, uma vez invocada por este a nulidade do contrato na acção de despejo ou o contrato de arrendamento na acção de reivindicação ou de posse judicial avulsa, verifica-se sempre o locupletamento a que se refere o acórdão, propondo-se qualquer das acções referidas.

(6) Bol. 254, pág. 232.

(7) Bol. 230, pág. 144.

Mas, concluindo deste modo, está a negar-se, como lembra o acórdão e contra o disposto no artigo 2.º do Código de Processo Civil, o correspondente direito à acção destinada a fazer valer os direitos do proprietário que porventura haja celebrado um contrato verbal de arrendamento para comércio, industria ou profissão liberal.

Realmente, não pode ser.

8. Parece-nos que a solução não pode deixar de ser a de considerar o contrato de arrendamento válido, enquanto não for decretada a sua nulidade, uma vez que esta só pode ser invocada pelo arrendatário.

Existindo um contrato de arrendamento cuja nulidade só pode ser invocada pelo arrendatário, enquanto tal se não verificar, há que considerá-lo válido e, por isso, tem toda a viabilidade o pedido de resolução do contrato de arrendamento cuja validade só poderá ser posta em crise, se vier a ser invocada pelo arrendatário a falta de escritura pública e, como consequência dessa falta, a nulidade do contrato.

Enquanto tal se não der, nada impede que o locador invoque o arrendamento verbal e qualquer dos factos que determine a sua resolução e o consequente despejo.

Ora, o processo de que deve lançar mão para pedir a resolução do arrendamento não pode deixar de ser o de despejo, em face do artigo 971.º do Código de Processo Civil.

Saber se a acção procede ou não, depende, em primeira linha, da validade do contrato.

Se vier a ser invocada a nulidade pelo arrendatário, a acção não poderá deixar de ser julgada improcedente.

E depois?

Em nosso entender, invocada a nulidade do contrato e reconhecida judicialmente essa nulidade, por força da invocação levada a efeito na acção de despejo, nada impede que o senhorio, com base nessa nulidade, aliás invocada pelo arrendatário e decretada pelo tribunal, proponha acção de reivindicação,

como recentemente julgou o Supremo Tribunal de Justiça (8), ficando o arrendatário, por virtude da atitude assumida na acção de despejo, impedido de invocar o arrendamento já julgado nulo.

Com efeito, como se relata no acórdão do Supremo que assim julgou, havia sido proposta uma acção de despejo que foi julgada improcedente, tendo sido declarado nulo o contrato de arrendamento por falta de forma por decisão transitada em julgado.

A autora na acção de despejo veio então intentar uma nova acção com processo comum, pedindo a restituição da parte do imóvel ocupado pelos réus, uma vez que estes o detinham sem título legítimo.

Veio, assim, a adoptar-se a mesma doutrina perfilhada pelo acórdão do Sup. Trib. de Just. de 3-2-1948 (9) que mereceu o aplauso de Sá Carneiro e a concordância de Alberto dos Reis (10).

Se assim se não entendesse, descoberta estava a maneira de o locatário de arrendamento verbal impedir a resolução do contrato ou a sua nulidade. Bastava-lhe invocar a nulidade do contrato ou o contrato de arrendamento, conforme a acção proposta.

O legislador de 1975, com a alteração introduzida no artigo 1029.º do Código Civil, por certo, não deve ter querido ir tão longe ...

(8) *Bol.* 258, pág. 220.

(9) *Rev. dos Trib.*, 66, pág. 102

(10) *Cód. de Proc. Civil Anotado*, vol. III, pág. 119