

ACÇÃO DE DESPEJO
ENCERRAMENTO
DO PRÉDIO ARRENDADO — CADUCIDADE

ACÓRDÃO DA RELAÇÃO DE COIMBRA
DE 19 DE ABRIL DE 1978 ⁽¹⁾

SUMARIO

O direito de resolução do arrendamento fundado no facto definido na alínea h) do n.º 1 do artigo 1093.º do Código Civil não caduca enquanto persistir o encerramento do prédio arrendado.

Acordam na Relação de Coimbra:

Arnaldo Costa Cardoso e mulher Maria da Glória Marques Correia demandaram a «Sociedade Tondelense de Panificação», nos seguintes termos:

Compraram, em 10 de Agosto de 1974, o prédio urbano identificação no artigo 1.º da petição a Arnaldo Augusto Matos Correia e mulher, mas a então possuidora do prédio, Maria da Glória de Matos, havia arrendado, verbalmente, à Ré uma pequena divisão da casa, no rés do chão, para o qual dá acesso uma porta situada do lado da principal. O arrendamento teve fins comerciais, isto é, para a ré fazer da sala

(1) *Colectânea de Jurisprudência*, III, 761.

depósito de pão e posto de venda; foi feito pelo prazo de um ano e pela renda trimestral de 105\$00.

Acontece, porém, que, ao comprarem o prédio, verificaram os autores que a divisão arrendada estava encerrada, e assim se tem mantido.

Verificando-se, assim, o fundamento da alínea *h*), n.º 1, do artigo 1093.º do Código Civil, pedem os autores, pois, se valide o contrato pela nova redacção do n.º 3 do artigo 1029.º do referido Código, seja a ré condenada a ver resolvido o contrato e entregar-lhe imediatamente a divisão arrendada, livre e desembaraçada.

A ré contesta alegando a caducidade da acção pois os autores, logo que compraram o prédio ficaram a saber que a loja estava encerrada, o que, diz, já então se verificava desde há mais de cinco anos.

Deve, pois, improceder a acção por força do artigo 1094.º do mencionado Código.

Os autores responderam.

El correndo a acção os seus termos, veio afinal a ser julgada improcedente com o fundamento da sua caducidade, nos termos do citado artigo 1094.º

Recorrem, porém, os autores, formulando as seguintes conclusões:

1.º — A douda sentença recorrida, ao julgar improcedente a acção, fê-lo por se ter entendido que o direito de accionar caducara, já que, sobre o conhecimento, pelos autores, de encerramento da divisão arrendada, decorrera já o prazo de um ano a que se refere o artigo 1094.º

2.º — Mas entendeu mal, visto que, à imagem do que se vem entendendo para este tipo de acções (mormente as de divórcio ou separação litigiosa) se o facto fundamento da acção é de produção continua, prolongando-se no tempo, esse prazo do artigo 1094.º contar-se-á, não desde o conhecimento do facto, mas da sua cessação.

3.º — O facto fundamento da presente acção é dos que se prolongava no tempo e ainda não cessou, e, por isso, estavam os autores em tempo para propôr esta acção.

4.º — Por outro lado, atenta a matéria de facto provada e em especial o encerramento consecutivo da divisão arrendada por mais de um ano à data da propositura da acção, acha-se verificado o pressuposto para a resolução do arrendamento, previsto na alínea *n*), n.º 1, do artigo 1093.º do Código Civil.

E, portanto, deve dar-se provimento ao recurso, revogando-se a sentença e ordenando-se o despejo imediato da divisão arrendada.

A recorrida contra-alegou. El corridos os vistos é altura de submeter o processo a julgamento.

Tudo visto:

1. Trata-se de decidir se o direito de resolução do arrendamento fundado no facto definido na alínea *h*) do n.º 1 do artigo 1093.º do

Código Civil, caduca se o senhorio não propuzer a acção de despejo dentro de um ano a contar do conhecimento desse facto ou se, pelo contrário, tal direito se mantém enquanto persistir o encerramento.

Nas instâncias vêm divergindo as opiniões.

Umás vezes se decidiu — e pode dizer-se ser essa a opinião mais sufragada a esse nível — que o prazo de caducidade se conta a partir da data do conhecimento do facto, isto é, a partir da data do conhecimento de que o tempo de encerramento ultrapassou um ano. (Por ex., os acórdãos da Relação de Lisboa, de 23-6-1972 e de 17-12-1973, respectivamente, *in Bols.* 218, págs. 302 e 232, pág. 159; e da Relação do Porto de 2-11-1975, *in Bol.* 247, pág. 214).

E assim já decidiu também este Tribunal (acórdão de 9-2-1972, *in Bol.* 214, pág. 182).

Outras vezes, porém, se decidiu em sentido contrário, isto é, no sentido de que, enquanto persistir o facto está em tempo o pedido de resolução do arrendamento. (Por ex., o acórdão da Relação de Lisboa, de 23-1-1970, *in Jurisp. Rel.*, 16-31; os da Relação do Porto de 15-7-1970, loc-cit, pág. 691, de 25-10-1974, *in Bol.* 240, pág. 268 e de 18-3-1977, na *Colectânea de Jurisprudência*, II, -2-457; e o da Relação de Coimbra de 7-2-1976, *Colectânea*, I, -1-38).

2. Este é o actual panorama das instâncias.

Acontece, porém, que o Supremo Tribunal de Justiça já se pronunciou concretamente sobre o caso, decidindo estar em tempo a acção de despejo fundada na falta de residência permanente por mais de um ano, não obstante tal facto ser do conhecimento do senhorio há mais de um ano (acórdão de 9-2-1972, *in Bol.* 217, 96).

Ao lado disso, tem-se mantido o mesmo tribunal perfeitamente fiel ao entendimento do Prof. Pereira Coelho (Rev. de Leg. e Jurisp., 104, págs. 51 e segs.), segundo o qual, no caso de abandono do domicílio conjugal, por se tratar de facto que se prolonga no tempo, persiste o direito ao divórcio ou à separação enquanto tal abandono durar (acórdão de 9-3-1976, *in Bol.* 255, pág. 148).

E não se vê razão para distinguir, nesse aspecto, a caducidade de direitos disponíveis da caducidade de direitos indisponíveis e a lei só a distingue nas circunstâncias do artigo 303.º do Código Civil: poder ser ou não ser apreciada officiosamente.

E, na verdade, o Supremo Tribunal, no seu citado acórdão de 9-3-1976, expressamente as equiparou quanto à sua incidência nos direitos disponíveis ou indisponíveis.

É, pois, de concluir seguramente ser doutrina do Supremo considerar que, sendo o fundamento do despejo o facto da alínea *h*) ou o da alínea *i*) do artigo 1093.º, a caducidade não opera enquanto persistirem esses factos.

E sendo assim, como realmente é, não parece muito legítimo que as instâncias, apolando-se em meras e aparentes razões literais, decidam em sentido contrário, sem cuidarem de dar uma justificação minimamente lógica das consequências práticas do seu entendimento contrário, que são duma inconveniência evidente.

Com efeito, o contrato de arrendamento tem por objecto e tem por causa, a cedência do gozo duma coisa: no caso dos autos o exercício do comércio.

Ora, nas hipóteses dos fundamentos de despejo das alíneas a) a g) e j) do artigo 1093.º, está sempre subjacente a ideia de que a causa do contrato continua viva, isto é, o locatário continua a gozar a coisa locada, tirando do contrato os efeitos que lhe são próprios de modo que, se, por efeito da caducidade, tiver o senhorio de suportar, nesses casos, que continue o locatário a violar algumas cláusulas do contrato, este, não obstante essa violação, continua a ter a sua utilidade: o locatário está a gozar a coisa locada embora em termos diferentes dos convencionados.

Mas não assim nos casos das alíneas g) e i) do mesmo preceito: a caducidade iria perpetuar, como se diz no citado acórdão da Relação de Coimbra, de 27-2-1976, que pudesse o locatário manter a casa desabitada ou encerrado o estabelecimento comercial ou industrial — o que, no primeiro caso, agravaria frontalmente as actuais carências habitacionais, que é de interesse público eliminar, e, no segundo caso, contribuiria para o agravamento da carência de postos de trabalho, que é também de interesse público combater, pois num local arrendado para comércio da indústria não se exercerá qualquer actividade.

E sempre ficará letra morta a causa do contrato.

Allás, como pensar-se as coisas assim, não se desrespeita a letra de qualquer das alíneas h) e i) do artigo 1093.º correlativamente com o artigo 1094.º

E que, tratando-se de facto permanente, ele verificar-se-á em qualquer momento e só termina quando o locatário regresso ao local arrendado. E o artigo 1094.º, ao referir o início do prazo de um ano a partir do conhecimento do facto, naturalmente que se refere ao facto na sua totalidade e não apenas em alguma parte dele, de modo que, enquanto ele estiver a ser praticado, o prazo não anda, não se inicia.

O prazo só se inicia após o regresso do locatário. E, portanto, antes desse regresso, o artigo 329.º não tem qualquer incidência no caso.

3. Dado o exposto, revoga-se a sentença recorrida e, julgando-se procedente a acção, condena-se a ré no pedido com custas nas duas instâncias.

Coimbra, 19 de Abril de 1978.

José Henriques Simões (Relator), Tinoco de Almeida e Raul Leitão de Campos.

ANOTAÇÃO

Pelo Dr. Eridano de Abreu

1. O artigo 1094.º do Código Civil estabelece que a acção de resolução do contrato de arrendamento prevista no artigo 1093.º do mesmo Código deve ser proposta dentro de um ano a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade. Como, porém, em alguns dos casos contemplados neste último artigo o facto que serve de fundamento à resolução do contrato se prolonga no tempo, surge o problema de saber se o início do prazo se conta a partir do conhecimento de que o facto que fundamenta a resolução deixou de existir ou se, pelo contrário, se conta a partir do momento em que o senhorio teve, pela primeira vez, conhecimento da violação do contrato, não obstante continuar a verificar-se essa violação.

Assim, se o arrendatário não pagar a renda no tempo e lugar próprios, o prazo da caducidade começa a contar-se logo que o senhorio teve conhecimento da mora do arrendatário ou começa a contar-se a partir do momento em que a mora cessou?

Se o arrendatário usar ou consentir que outrem use o prédio arrendado para fim ou ramo de negócio diverso daquele ou daqueles a que se destina, o prazo inicia-se logo que o senhorio tenha conhecimento de que ao prédio arrendado começou ou está a ser dado esse uso ou tão somente quando este cessar?

E nos casos em que o arrendatário usa o prédio reiterada e habitualmente, para fins imorais ou desonestos, quando começa a contar-se o prazo da caducidade?

Se o arrendatário der hospedagem a mais de três pessoas das mencionadas no n.º 3 do artigo 1109.º, quando não seja esse o fim para que o prédio foi arrendado, o prazo começa a contar-se logo que o senhorio tenha notícia dessa hospedagem ou unicamente quando ela finda?

E se o arrendatário subarrendar ou emprestar o prédio arrendado?

Quando começa a contar-se o prazo referido nos casos em que o arrendatário cobra do sublocatário renda superior à que é permitida nos termos do artigo 1062.º?

E se o arrendatário conservar encerrado por mais de um ano, consecutivamente, o prédio arrendado para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, ou o conservar desabitado durante o mesmo lapso de tempo ou, ainda, sendo destinado a habitação, deixar de ter nele residência permanente?

Perante o problema posto, os nossos tribunais divergem nas suas decisões.

O primeiro acórdão de que temos conhecimento sobre esta matéria, quando a acção de despejo tem como fundamento a falta de pagamento de rendas, é o da Relação de Coimbra, de 30-10-1970 (1), no qual se decidiu que «o direito de pedir a resolução do contrato de arrendamento por o locatário se haver constituído em mora — artigos 1041.º e 1093.º, n.º 1, alínea a), do Código Civil — caduca se a acção não for proposta no prazo de um ano e que esse prazo, a que alude o artigo 1094.º do Código Civil, conta-se do início da mora, isto é, a partir da falta de pagamento da primeira renda no tempo e lugar próprios de que o senhorio tenha conhecimento, como resulta do artigo 239.º do mesmo Código».

Logo a seguir foi publicado o acórdão da Relação de Lisboa, de 3-2-1972 (2), que julgou em sentido diferente, decidindo que, «no caso de se pedir a resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de várias e sucessivas rendas mensais, cada uma das prestações em dívida constitui um facto autónomo para efeitos da contagem do prazo de caducidade a que alude o artigo 1094.º do Código Civil. Assim, proposta em 19 de Janeiro de 1970 acção de despejo com o fundamento de que o R. deixou de pagar as rendas que se venceram desde 30 de Novembro de 1968, tem de se concluir que, quando

(1) *Bol.*, 200, 294.

(2) *Bol.*, 204, 197.

o autor intentou a acção já havia caducado o direito de resolver o contrato de arrendamento com base na falta de pagamento das rendas vencidas um ano antes do recebimento, na Secretaria, da petição inicial, mas que o mesmo se não verifica quanto ao direito de accionar com fundamento na falta de pagamento das rendas vencidas desde 31 de Janeiro de 1969».

Desta mesma forma decidiu também o acórdão da Relação de Lisboa, de 14-4-1971 ⁽³⁾ e o acórdão da Relação de Coimbra, de 4-2-1972 ⁽⁴⁾.

Seguindo a mesma orientação, o acórdão da Relação do Porto, de 22-3-1972 ⁽⁵⁾, decidiu que, «fundando-se o pedido de resolução do arrendamento no artigo 1093.º, n.º 1 alínea g), conta-se, não do conhecimento, pelo senhorio, da primeira renda especulativa, mas da data em que ele soube que foram pagas rendas com violação do artigo 1062.º».

Relativamente ao uso do prédio arrendado para fim diferente daquele que foi convencionado, entendeu-se, no acórdão da Relação do Porto, de 2-11-1972, que não se verifica a caducidade do artigo 1094.º se o senhorio, ao adquirir o prédio arrendado, em 27-12-1967 ⁽⁶⁾, logo teve conhecimento do uso para fim diverso, por várias vezes e mais de um ano antes de intentar a acção de despejo em 20-6-1970; «tratava-se, não de um *único facto* mas de uma série deles, praticados continuada e reiteradamente, ao longo do tempo, constituindo-se o arrendatário em situação de inadimplemento, que dava ao senhorio o direito de pedir a resolução do arrendamento a contar do último facto verificado, tal como no caso paralelo do artigo 1722.º-1».

Em sentido oposto julgou, porém, o acórdão da Relação de Lisboa, de 15-6-1973 ⁽⁷⁾, decidindo que «o prazo de caducidade

⁽³⁾ *Bol.*, 206, 102.

⁽⁴⁾ *Bol.*, 214, 181.

⁽⁵⁾ *Rev. dos Trib.*, 92, 278.

⁽⁶⁾ *Rev. dos Trib.*, 92, 369.

⁽⁷⁾ *Bol.*, 228, 264.

da acção de resolução do arrendamento estabelecido no artigo 1094.º do Código Civil conta-se a partir do conhecimento da infracção — v. g., da aplicação do prédio a fim diferente — e não do conhecimento do termo de tal infracção embora de carácter permanente».

Do mesmo modo julgou o acórdão da Relação do Porto, de 2-4-1975 ⁽⁸⁾, acrescentando que «apesar de ter caducado o direito de accionar, nem por isso passa a comercial o arrendamento para habitação constante de título particular».

Quanto à hospedagem, também o acórdão da Relação de Coimbra, de 9-2-1972 ⁽⁹⁾, decidiu: «verificado que, com conhecimento do senhorio, a hospedagem se manteve consecutivamente durante vários anos, a partir de 1963 (facto continuado, permanente ou duradouro), o prazo de caducidade referido no artigo 1094.º do Código Civil conta-se desde a data em que o senhorio teve conhecimento desse facto e não da cessação da hospedagem».

Relativamente à sublocação, pronunciou-se o acórdão da Relação de Lisboa, de 10-11-1971 ⁽¹⁰⁾ no sentido de que «o prazo de caducidade estabelecido para o exercício do direito de resolução do arrendamento no artigo 1094.º do Código Civil conta-se, no caso de se fundar em sublocação, da data que desta tem conhecimento o senhorio, não sendo viável falar-se de permanente ou duradoura a renovação da infracção por esse motivo para o efeito de impedir a caducidade ou de fazer funcionar esta somente a partir da extinção da relação sublocativa».

Assim julgou também o acórdão da Relação de Lisboa, de 11-3-1973 ⁽¹¹⁾, decidindo no sentido de que, provando-se que há mais de sete anos os réus não viviam na casa arrendada e que a mesma era ocupada por sublocatários, «factos do conhecimento do autor há mais de um ano anteriormente à proposi-

⁽⁸⁾ *Bol.*, 247, 214.

⁽⁹⁾ *Bol.*, 214, 182.

⁽¹⁰⁾ *Bol.*, 211, 321.

⁽¹¹⁾ *Bol.*, 205, 253.

tura da acção, deve considerar-se caduca a acção de resolução com base em tais causas».

Também o acórdão da Relação do Porto, de 11-4-1978 ⁽¹²⁾ julgou ainda, recentemente, segundo o sumário do Bol. do Min. da Just., que, quando haja sublocação não consentida, «nos casos de violação permanente e continuada do arrendamento o prazo de caducidade conta-se a partir da data do conhecimento por parte do senhorio do facto que serve de fundamento à resolução do contrato e não do início desse facto», tal como havia julgado o acórdão da mesma Relação, de 21-2-1978 ⁽¹³⁾.

Quanto ao encerramento do prédio arrendado para comércio, por mais de um ano, entendeu-se, no acórdão da Relação de Lisboa, de 24-7-1974 ⁽¹⁴⁾, que «os artigos 1094.º e 1782.º do Código Civil mandam atender ao conhecimento do facto, não distinguindo entre factos contínuos ou que perduram e quaisquer outros. Assim, enquanto se mantiver no tempo a situação que originava a resolução do contrato de arrendamento, não tendo decorrido um ano a partir da sua cessação é a respectiva acção tempestiva», julgando-se, assim, da mesma forma que decidiu o acórdão em anotação.

Os casos mais frequentes têm sido aqueles em que se verifica a falta de residência permanente, caso típico de facto contínuo e duradouro.

O primeiro acórdão que se conhece sobre o início do prazo que deve ter-se em conta para efeitos do artigo 1094.º do Código Civil, quando a infracção cometida pelo arrendatário seja a da falta de residência permanente é o da Relação de Lisboa, de 23-1-1970 ⁽¹⁵⁾, que decidiu no sentido de que o prazo de caducidade previsto no artigo 1094.º do Código Civil deve contar-se a partir do conhecimento do facto que serve de fundamento à acção de despejo, não se iniciando esse prazo enquanto se não extinguir a situação em que o facto se traduz,

⁽¹²⁾ *Bol.*, 278, 303.

⁽¹³⁾ *Colectânea de Jurisprudência*, III, 602.

⁽¹⁴⁾ *Bol.*, 239, 261.

⁽¹⁵⁾ *Jurisprudência das Relações*, 16, 30.

neste caso, enquanto se mantiver a falta de residência permanente. A mesma tese foi sustentada no acórdão da Relação do Porto, de 17-7-1970 ⁽¹⁶⁾.

Todavia, o acórdão da mesma Relação, de 17 de Março de 1971 ⁽¹⁷⁾ decidiu diferentemente, ou seja, no sentido de que o prazo de um ano para a propositura da acção deve ser contado da data do conhecimento do facto e não da cessação do facto que lhe serve de fundamento.

Entretanto dois acórdãos da Relação de Lisboa, ambos de 20-6-1973 ⁽¹⁸⁾, perante a mesma infracção do contrato de arrendamento, a falta de residência permanente, decidiram: um, que «na resolução com base na falta de residência permanente o prazo de caducidade do artigo 1094.º do Código Civil conta-se a partir da data em que tal facto termine embora o senhorio tenha conhecimento dessa falta há mais de um ano» e o outro, que «a caducidade do artigo 1094.º do Código Civil começa a contar-se do conhecimento do facto e não da cessação do facto e que a falta de residência permanente constitui um só facto, não interessando a sua continuação ou duração».

Vê-se, assim, que dois acórdãos do mesmo dia e da mesma Relação adoptaram teses diferentes.

A favor da tese do acórdão de que se transcreveu o último sumário já havia julgado o acórdão da Relação do Porto, de 27-10-1972 ⁽¹⁹⁾, seguindo a mesma via o acórdão da Relação do Porto, de 6-10-1977 ⁽²⁰⁾ e os acórdãos da Relação de Lisboa, de 23-6-1972 ⁽²¹⁾ de 17-5-1973 ⁽²²⁾ e de 7-12-1972 ⁽²³⁾, e da Relação de Évora, de 25-3-1976 ⁽²⁴⁾.

⁽¹⁶⁾ *Jurisprudência das Relações*, 16, 691

⁽¹⁷⁾ *Bol.*, 205, 253.

⁽¹⁸⁾ *Bol.*, 228, 264.

⁽¹⁹⁾ *Bol.*, 220, 207.

⁽²⁰⁾ *Bol.*, 272, 251.

⁽²¹⁾ *Bol.*, 218, 302.

⁽²²⁾ *Bol.*, 227, 202.

⁽²³⁾ *Bol.*, 232, 159.

⁽²⁴⁾ *Bol.*, 257, 203 e *Colectânea de Jurisprudência*, I, 178.

Mas a favor da outra tese e, portanto, no sentido de que o prazo da caducidade só se inicia quando deixe de verificar-se a falta de residência permanente, julgaram os acórdãos da Relação do Porto, de 27-2-1976 ⁽²⁵⁾ e de 28-2-1978 ⁽²⁶⁾ e os da Relação de Coimbra, de 27-2-1976 ⁽²⁷⁾ e de 28-10-1977 ⁽²⁸⁾ no qual se decidiu que «a acção de despejo fundada na falta de residência permanente pode ser proposta enquanto esta situação subsistir» e, recentemente, os acórdãos da Relação de Lisboa, de 26-5-1978 ⁽²⁹⁾ e 12-7-1978 ⁽³⁰⁾ e da Relação do Porto, de 7-3-1978 e de 11-4-1978 ⁽³¹⁾.

Só uma vez o Supremo teve de pronunciar-se sobre o problema em debate, segundo o nosso conhecimento, no seu acórdão de 9-5-1972 ⁽³²⁾ e nele se decidiu que «a negligência ou tolerância do senhorio, relativamente à situação infractora do contrato e justificação da resolução deste, vale, nos termos do artigo 1094.º do Código Civil como renúncia a accionar com fundamento nos factos ou omissões ocorridos há mais de um ano, mas não legitima essa mesma situação para o futuro, pelo que poderá o senhorio accionar por factos ou omissões análogos, ocorridos no ano anterior à propositura da acção».

2. A doutrina tem-se manifestado também em sentido divergente quanto ao problema de saber em que data deve começar a contar-se o prazo de caducidade que o artigo 1094.º consagra.

O Dr. Estelita de Mendonça ⁽³³⁾ entende que o direito a resolução prevista no artigo 1093.º caduca se não for exercido no prazo de um ano a contar do conhecimento do «facto» e não do acto, citando o acórdão do Sup. Trib. de Just., de

⁽²⁵⁾ *Colectânea de Jurisprudência*, II, 455.

⁽²⁶⁾ *Bol.*, 276, 320.

⁽²⁷⁾ *Colectânea de Jurisprudência*, I, 38.

⁽²⁸⁾ *Bol.*, 273, 324.

⁽²⁹⁾ *Bol.*, 279, 287.

⁽³⁰⁾ *Colectânea de Jurisprudência*, III, 470.

⁽³¹⁾ *Colectânea de Jurisprudência*, III, 626 e 670, respectivamente.

⁽³²⁾ *Bol.*, 217, 92.

⁽³³⁾ *Da Sublocação*, 124 e 192.

15-2-1927 ⁽³⁴⁾, que decidiu não estar inibido o senhorio de propor acção de despejo contra o inquilino por virtude de ter sublocado novamente o prédio arrendado, já depois de haver decorrido o prazo de caducidade relativo a uma outra sublocação.

Assim pensava também Pinto Loureiro ⁽³⁵⁾, citando o mesmo acórdão do Supremo e o acórdão da Relação de Lisboa, de 30-1-1943 ⁽³⁶⁾.

O Dr. António Pais de Sousa ⁽³⁷⁾, referindo-se à acção de resolução de arrendamento, com fundamento na falta de pagamento de renda, entende que, surgindo a dúvida relativamente ao início do prazo estabelecido no artigo 1094.º, deve o mesmo contar-se «a partir do momento em que a primeira renda deixou de ser paga e não do correspondente à última renda em débito».

O Dr. Isidro de Matos ⁽³⁸⁾, entendendo que a caducidade prevista no citado artigo é aplicável a todos os casos de resolução, conclui que a contagem do prazo de caducidade no caso de falta de pagamento de renda se conta a partir do vencimento da primeira renda, que nos casos em que a acção de despejo tenha como fundamento a previsão contida nas alíneas b) ou c) não surgirão dúvidas e que quando a acção seja baseada nas alíneas h) e i) o prazo começa a contar-se desde o dia em que o senhorio podia intervir na acção.

Sá Carneiro ⁽³⁹⁾ opina no sentido de que a acção de despejo fundada na resolução, quando o facto seja contínuo ou duradouro, deve ser intentada no prazo de um ano a contar da data do conhecimento da violação do contrato e não da data do conhecimento da cessação dessa violação. No entretanto, afirma, na parte final do seu estudo, que «é inegável a analogia entre os artigos 1094.º e 1782.º, n.º 1, pois ambos estabelecem

⁽³⁴⁾ *Rev. de Leg. e de Jur.*, 60, 107.

⁽³⁵⁾ *Tratado da Locação*, II, 188 e segs.

⁽³⁶⁾ *Rev. da Just.*, 28, 63.

⁽³⁷⁾ *Extinção do Arrendamento Predial*, 198.

⁽³⁸⁾ *Arrendamento e Aluguer*, 235.

⁽³⁹⁾ *Rev. dos Trib.*, 92, 343.

prazos de caducidade», combatendo a opinião do Prof. Pereira Coelho ⁽⁴⁰⁾ e a doutrina dominante que opinava no sentido de que o prazo de caducidade, quando o facto, fundamento da acção de separação, fosse contínuo ou duradouro, se deveria contar a partir da data da sua cessação.

Escrevia assim, porém, antes da última alteração do Código Civil imposta pelo Decreto-Lei n.º 496/77, de 11 de Novembro aos artigos 1782.º e 1786.º, que a este deu a seguinte redacção:

1. O direito de divórcio caduca no prazo de dois anos a contar da data em que o cônjuge ofendido ou o seu representante legal teve conhecimento do facto susceptível de fundamentar o pedido.

2. O prazo de caducidade corre separadamente em relação a cada um dos factos: tratando-se de facto continuado só corre a partir da data em que o facto tiver cessado.

Dizia-se, porém, na anterior redacção do artigo 1782.º, n.º 1, que o direito à separação caduca no prazo de um ano, a contar da data em que o cônjuge ofendido ou o seu representante legal teve conhecimento do facto susceptível de fundamentar o pedido.

Esta redacção confrontada com a do artigo 1094.º impugna, a nosso ver, o mesmo entendimento relativamente à contagem do prazo, quando o facto que servia de fundamento à acção fosse contínuo ou duradouro, não importando a circunstância de ser diferente a natureza das relações jurídicas: enquanto numa, a de casamento, o seu conteúdo está subtraído à autonomia privada, na outra, a de arrendamento, está sob o domínio dessa autonomia ⁽⁴¹⁾.

Em face da última reforma do Código Civil, Sá Carneiro, que via analogia nas duas disposições, certamente, hoje, contaria o prazo de caducidade do mesmo modo, a não ser que entendesse como significativo o facto de se haver alterado a

⁽⁴⁰⁾ *Rev. de Leg. e de Jur.*, ano 104, págs. 51, 67, 84, 102 e 134.

⁽⁴¹⁾ Prof. Baptista Machado, citado por Sá Carneiro, *Rev. dos Trib.*, 92, 343.

disposição contida no artigo 1782.º, n.º 1, e mantido aquela que consta do artigo 1094.º

Pode dizer-se que era unânime a jurisprudência relativa à interpretação do artigo 1782.º, n.º 1, o que não acontece com a do artigo 1094.º

Bem melhor seria, pois, que a reforma do Código Civil esclarecesse esta disposição, de preferência ao esclarecimento que prestou em relação àquela.

3. O acórdão agora publicado, cujo relator foi o mesmo que lavrou o acórdão da Relação de Coimbra, de 27-2-1976 (42), decidiu que o direito de resolução do arrendamento fundado no facto definido na alínea *h*) do n.º 1 do artigo 1093.º do Código Civil se mantém enquanto persistir o encerramento.

Tratando-se de dois casos em que a infracção era contínua ou duradoura, a decisão não podia deixar de ser a mesma uma vez que em ambos os casos se mantinha ou subsistia o facto gerador da resolução do arrendamento, sem que tivesse decorrido, portanto, um ano a partir da sua cessação.

Em face da jurisprudência citada, com uma única decisão proferida pelo Supremo sobre a matéria, estamos em crer que as divergências irão continuar nos nossos tribunais, uma vez que se não vislumbra que qualquer das teses em confronto prevaleça sobre a outra.

4. Tratando-se de um facto instantâneo, não há problema algum que tenha de resolver-se para se saber qual a data em que começa a contar-se o prazo de caducidade contemplado no artigo 1094.º Evidentemente que esse prazo começa na data em que de tal facto teve conhecimento o senhorio. Também não há qualquer problema quando o facto que serve de fundamento à acção se traduz numa situação duradoura e o senho-

(42) *Colectânea de Jurisprudência*, I, 38, com o seguinte sumário: «Traduzindo-se a falta de residência permanente numa situação que se continua, de natureza permanente, existe a verificação da mesma enquanto tal situação subsistir».

rio tem conhecimento há mais de um ano da cessação dessa situação.

Mas, se o facto que fundamenta a resolução do arrendamento se prolonga para além da data em que o arrendatário tem conhecimento dele o prazo começa a contar-se a partir dessa data, ou só a partir da data da cessação da violação contratual?

Duas teses têm sido defendidas, como vimos, através da jurisprudência e doutrina citadas: uma que entende dever contar-se o prazo a partir da data em que o senhorio teve pela primeira vez conhecimento do facto duradouro que serve de fundamento à acção e outra que entende que o início do prazo só deve contar-se a partir da data em que haja cessado o facto referido, isto é, quando termine a situação de facto em que a acção se fundamenta.

Para já, diremos que a primeira solução vai de encontro a uma tradição legislativa que há muito tem sido respeitada no nosso País, quanto às acções de despejo que tenham por fundamento a falta de residência permanente ou a desabilitação por mais de um ano, ou o encerramento consecutivo, por igual prazo, do prédio arrendado para comércio, indústria ou profissão liberal.

5. Reagindo contra a avalanche de acções de despejo que foram intentadas ao abrigo das disposições do Decreto n.º 5411, de 17 de Abril de 1919, que haviam sido proibidas pelo artigo 46.º do Decreto n.º 4499, de 27 de Junho de 1918, mas permitidas por aquele, foi publicada a Lei n.º 1662, de 4 de Setembro de 1924, que estabeleceu, no seu artigo 5.º, não podem ser intentadas e ficarem suspensas, desde a sua publicação, todas as acções e execuções de sentença de despejo de prédios urbanos, seja qual for o seu destino e aplicação, salvas as excepções contidas nos seus parágrafos, dizendo-se, porém, logo no n.º 1, que «podem ser intentadas e prosseguir as acções e execuções de sentença de despejo por falta de pagamento de renda, as quais só ficarão suspensas», desde que se verifique determinado condicionalismo expresso nas alíneas a) e b).

No entretanto, dizia o § 3.º do citado artigo 5.º: «Não poderão aproveitar o preceituado nas alíneas a) e b) do § 1.º os inquilinos que há mais de dois anos não habitem o prédio ou que, durante o mesma prazo, não tenham nele exercido qualquer comércio ou indústria».

Por sua vez o artigo 27.º do Decreto n.º 15 289, estabeleceu que «não é permitido aos proprietários de prédios urbanos elevar as respectivas rendas quanto a cada arrendatário e seja qual for a duração dos contratos, além do rendimento líquido dos mesmos prédios ou parte dos prédios calculado nos termos dos artigos 23.º e 24.º deste decreto com força de Lei».

Pelo seu artigo 29.º, porém, foram exceptuadas, podendo ser livremente fixadas, as rendas dos prédios ou parte dos prédios que foram sublocados ou vagarem, a partir da publicação do mesmo decreto, e, por outro lado, as rendas dos prédios ou parte de prédios, quando arrendados para habitação, estejam desabitados mais de 6 meses em qualquer ano, salvo caso de força maior, ou quando destinados a estabelecimentos comercial ou industrial, ou sua dependência, se conservem por mais de um ano encerrados ou sem neles se exercer qualquer comércio ou indústria ou estar instalada qualquer dependência, ficaram sujeitas a um regime especial para o seu aumento, mais severo do que aquele que o referido artigo 27.º permitia.

Depois do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 22 661, de 13 de Junho de 1933, veio estabelecer que «nos arrendamentos quer de pretérito quer de futuro, destinados a habitação, as disposições vigentes que restringem a liberdade contratual, incluindo as relativas a elevação de rendas e ao despejo por não convir a continuação do arrendamento, só podem ser invocadas pelos inquilinos relativamente à habitação em que tiverem a residência permanente».

Do mesmo modo a Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948 veio facultar o despejo para o fim do prazo do arrendamento ou da renovação no caso de destinar-se a casa a habitação e não ter nela o arrendatário, ao tempo da propositura da acção, residência permanente, viva ou não noutra casa, arrendada ou

própria, ou tê-la desabitada há mais de um ano consecutivamente.

Esta disposição passou para o Código Civil praticamente com os mesmos dizeres, somente com esta diferença: enquanto que no domínio da lei anterior a falta de residência permanente e a desabitação eram fundamento para que fosse denunciado o contrato de arrendamento e pudesse requerer-se o despejo para o fim do prazo, em face do Código Civil são fundamento de resolução do contrato de arrendamento, o mesmo sucedendo nos casos de encerramento consecutivo por mais de um ano do prédio arrendado para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal — alíneas *h*) e *i*) do artigo 1093.º

Agora repare-se: Em todo o regime proteccionista que a legislação citada concedeu aos arrendatários de prédios urbanos houve sempre a preocupação de excluir dele quem não tivesse residência permanente no prédio arrendado ou nele não habitasse, ou quando arrendado para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal o manteve encerrado, consecutivamente, por mais de um ano.

Nenhuma razão encontramos que nos leve a pensar que no Código Civil vigente se quis aliviar os arrendatários quando se verificasse esta situação, criando para estes casos um regime mais favorável do que aquele por que eram regidos anteriormente. Pelo contrário. A falta de casas sempre tem imposto, nas últimas décadas, grande protecção aos inquilinos, mas sempre se entendeu deverem ser excluídos dessa protecção aqueles que não tivessem residência permanente nas casas arrendadas ou as tivessem desabitadas durante certo tempo, ou, quando se tratasse de prédios arrendados para comércio, indústria ou profissão liberal, os mantivessem encerrados.

Pois bem. Em face da interpretação que tem sido defendida pelos sequazes da tese oposta àquela que vingou nos dois acórdãos apontados, da autoria do mesmo relator, os arrendatários que as leis anteriores excluíram de protecção especial que criaram, passariam a gozar dela de tal forma, que poderia chegar-se a esta situação deveras estranha: provando o arrendatário — e às vezes de que maneira! — que o senhorio sabe,

há mais de um ano, que ele tem a casa desabitada e nela não tem residência permanente ou tem encerrado o prédio arrendado para comércio, indústria ou profissão liberal, jamais poderá ser desalojado por esse motivo e continuará com a casa desabitada ou sem que nela tenha que ter residência permanente ou ainda com o prédio destinado a comércio, indústria ou profissão liberal, consecutivamente encerrado. Quer dizer: perante a falta de casas arranjou-se uma interpretação da lei que vai nitidamente de encontro às excepções previstas pela legislação proteccionista dos inquilinos que há umas décadas vem sendo publicada como é justamente acentuado nos dois acórdãos da Relação de Coimbra que foram relatados pelo mesmo Desembargador. Pretendendo as leis citadas, nenhuma delas contrariada no seu espírito pelo Código Civil, proteger o interesse geral, no sentido de serem fomentados e aproveitados todos os locais que possam ser utilizados para habitação, comércio, indústria ou profissão liberal, seria um absurdo a tese que contrariasse a finalidade da lei que tem sido sempre a de excluir do regime proteccionista dos inquilinos aqueles que não têm no prédio arrendado a sua residência permanente, o desabitem durante mais de um ano ou o tenham encerrado também por mais de um ano, quando o prédio haja sido arrendado para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal.

Aliás o regime proteccionista concedido aos arrendatários de prédios para habitação ainda recentemente foi evidenciado, dele sendo, porém, excluídos aqueles que, durante mais de um ano, desabitem as casas ou nelas não têm residência permanente. Queremos referir-nos ao Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 de Julho.

6. O Decreto-Lei que acaba de ser citado, reconhecendo a carência de habitações com que actualmente se debate o nosso país, como é reconhecido também, expressamente, pelo relatório que o antecede, veio estabelecer várias disposições que se traduzem numa maior protecção aos arrendatários de prédios urbanos, mas exclui das medidas proteccionistas nele exaradas os arrendatários que conservem o prédio desabitado por

mais de um ano, consecutivamente, e aqueles que, sendo o prédio destinado a habitação, não tiverem nele residência permanente, habitem ou não outra casa, própria ou alheia.

Entre essas medidas conta-se a da caducidade do direito à resolução do contrato de arrendamento, nos termos da seção IV, onde se diz, textualmente, no artigo 18.º, que «nos casos previstos nas alíneas *d*) a *g*) do n.º 1 do artigo 1093.º do Código Civil, o réu pode pedir a declaração de caducidade do direito à resolução do arrendamento se, cumulativamente, provar que cessou a situação que deu causa ao pedido do autor e se se dispuser a caucionar cláusula penal a fixar pelo Juiz para obstar à mesma causa de resolução do contrato».

Mantiveram-se, pois, no mesmo Decreto-Lei, os casos de resolução do contrato de arrendamento estabelecido no artigo 1093.º do Código Civil e criou-se o novo tipo de resolução que o citado artigo 18.º revela. Todavia, uma tal protecção aos arrendatários, que se traduz na nova caducidade, não abrange os casos referidos nas alíneas *b*), *c*) e *i*) do mesmo artigo, isto é, aqueles casos em que o arrendatário use ou consinta que outrém use o prédio arrendado para fim ou ramo de negócio diverso daquele ou daqueles a que se destina, quando o aplique a práticas ilícitas, imorais ou desonestas ou quando o inquilino conservar o prédio desabitado por mais de um ano, consecutivamente, ou ainda, sendo o prédio destinado a habitação, não tiver nele residência permanente, habite ou não outra casa, própria ou alheia.

Compreende-se perfeitamente a razão por que a lei exclui o regime proteccionista que ressalta do último Decreto-Lei citado os casos apontados. Por um lado, não havia que incluir na protecção dispensada os arrendatários de prédios destinados a habitação que dele usassem para fim diverso e muito menos aqueles que o applicassem a práticas ilícitas, imorais e desonestas, por não serem dela merecedores, e, por outro lado, não havia que proteger os inquilinos que desabitassem o prédio arrendado por mais de um ano ou nele não tivessem a residência permanente, porque uma tal situação é reveladora de que o inquilino não tem necessidade do prédio para habitar

e, por isso, não tem que auferir os benefícios da protecção decretada.

Vê-se, assim, que, quando se trate de prédio em que o arrendatário não tenha a sua residência permanente ou o conserve desabitado há mais de um ano e nos outros casos em que não sejam os previstos nas citadas alíneas *d)* a *g)*, mesmo que se disponha a fazer cessar a situação que deu causa ao pedido de resolução formulado pelo autor, o senhorio não pode pedir a declaração de caducidade do direito à resolução do arrendamento criada pelo citado artigo 18.º

Continuaram pois, no último diploma legislativo referido, a ser tratados com desfavor os arrendatários que não tenham residência permanente no prédio e aqueles que o tenham desabitado há mais de um ano.

Assim se vê que a legislação de desfavor para com os arrendatários incluídos na alínea *i)* do artigo 1093.º se revela também no recente Decreto-Lei.

7. O disposto na alínea *i)* do artigo 1093.º do Código Civil não tem aplicação nos seguintes casos:

- a)* Em caso de força maior ou de doença;
- b)* Se o arrendatário se ausentar por tempo não superior a dois anos, em cumprimento de deveres militares, ou no exercício de outras funções públicas ou de serviço particular por conta de outrem, e, bem assim, sem competência de prazo, se a ausência, resultar de comissão de serviço público, civil ou militar por tempo determinado;
- c)* Se permanecerem no prédio os familiares do arrendatário.

Em face destas disposições, o senhorio, se quiser valer-se do disposto na citada alínea para pedir a resolução do contrato de arrendamento, terá que aguardar a cessação dos factos abrangidos nas duas primeiras alíneas para propor a acção de resolução do contrato.

Ora, aceitando a tese oposta à defendida nos dois referidos acórdãos, se o senhorio tiver conhecimento, logo no início da factualidade prevista nessas alíneas e intentar a acção de resolução do contrato de arrendamento passado um ano desse conhecimento, escusa o arrendatário de alegar e provar a doença, o motivo de força maior ou a ausência consentida por lei, bastando-lhe alegar e provar a data do conhecimento do senhorio para se ter por verificada a caducidade do direito de accionar, a menos que se entenda que incumbe também ao senhorio além de invocar o fundamento da resolução do contrato de arrendamento, alegar e provar a excepção prevista no artigo 1093.º, n.º 2, contra o disposto no n.º 2 do artigo 343.º do Código Civil que veio confirmar a doutrina imposta pelo Assento de 22-3-1946.

O absurdo é patente e, em nosso entender, só deixará de existir, dando ao artigo 1094.º a interpretação que lhe deu o Supremo Tribunal de Justiça.

8. A razão por que o Supremo entendeu dever contar-se o prazo da caducidade contemplado no artigo 1094.º do Código Civil pode traduzir-se na seguinte ideia expressa no acórdão já citado: o facto de o senhorio não propor a acção de resolução do contrato de arrendamento no prazo de um ano a contar do conhecimento inicial ou da primeira notícia da violação do contrato significa que o senhorio renunciou ao direito de accionar com o fundamento no facto do seu conhecimento.

Mas a renúncia só pode respeitar a factos ou omissões ocorridos há mais de um ano e não àqueles que venham a verificar-se para futuro.

Não pode deixar de ser assim, até porque a renúncia antecipada é expressamente proibida pelo artigo 809.º do Código Civil.

Aliás, não se compreenderia, que, mantendo-se a situação de violação do contrato, o senhorio não pudesse propor a acção de resolução, uma vez que continuava a verificar-se o fundamento dessa resolução. Por isso mesmo é que o artigo 18.º do Decreto-Lei citado n.º 293/77, só permite a resolução do

contrato de arrendamento com fundamento nos casos previstos nas alíneas *d*) a *g*) do n.º 1 do artigo 1093.º do Código Civil, desde que o arrendatário prove que cessou a situação que deu causa ao pedido do autor e se dispuser a caucionar cláusula penal a fixar pelo Juiz para obstar à mesma causa de resolução do contrato.

9. É preciso não esquecer, em face do artigo 9.º do Código Civil, que a interpretação não deve cingir-se à letra da lei, mas reconstituir a partir dos textos o pensamento legislativo, tendo sobretudo em conta a unidade do sistema jurídico, as circunstâncias em que a lei foi elaborada e as condições específicas do tempo em que é aplicada.

Aqui a letra da lei não exclui a tese adoptada no acórdão anotado, que entendemos ser a mais acertada.

Aliás a solução nele preconizada tem a virtude de evitar, em certos casos, a anómala situação que podem perfeitamente conceber-se, de o senhorio benévolo e conciliador, muitas vezes amarrado a falsas promessas do arrendatário de que a violação do contrato seria por ele cessada, vir a ficar nas mãos do prevaricador e este, de certa maneira, poder vir a ser mais protegido do que aqueles que, embora violando o contrato, cessam, contudo, a sua violação. Quer dizer: a interpretação daqueles que perfilham a doutrina contrária à do acórdão que vem sendo anotado, a ser aceite, viria legitimar, em certos casos, um estado de inadimplência, quando, em boa verdade, melhor protecção merece o arrendatário que, violando o contrato, cessa a violação, do que aquele que, violando-o, continua, e com a protecção da lei, a violá-lo⁽⁴³⁾.

(43) Ac. da Relação do Porto, de 22 de Novembro de 1972, já citado.