

CONTRATO DE ARRENDAMENTO
RESOLUÇÃO
FIM OU RAMO DE NEGÓCIO DIVERSO

I — Tendo determinado local sido arrendado para exposição e venda de mobílias, qualquer reparação das mesmas não constitui ramo de negócio diferente, nem fim diferente daquele para que a coisa foi locada. II — A locução «ramo de negócio diverso» usada na alínea b) do n.º 1 do artigo 1093.º do Código Civil não abrange o negócio que por necessário ou intimamente ligado ao ramo autorizado, não foi contratualmente excluído nem seja de presumir essa exclusão.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Acórdão de 26 de Março de 1976
Processo n.º 65 939 (1)

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

Por escritura pública de 27 de Maio de 1975, Fernanda Gonçalves Palma deu de arrendamento para fins comerciais, a Manuel Martins Proença a cave n.º 81 do prédio sito nesta cidade à Rua Francisco Sanches, estipulando-se expressamente que a casa arrendada se destinava a exposição e venda de móveis. Alegando que o inquilino não só praticou deteriorações no local arrendado, como também o ter aplicado a fim diverso quanto ao ramo de negócio estipulado, intentou a dita senhoria a presente acção para resolução do contrato de arrendamento e indemnização, acção que coube à 3.ª Vara Cível de Lisboa, aonde foi julgada procedente, e em que figuravam como réus o inquilino e sua mulher Maria da Conceição Proença.

A sentença que assim decidiu foi confirmada pela Relação de Lisboa

(1) *Bol. Min. da Justiça*, 255-140.

que se apoia fundamentalmente na circunstância de se haver provado que o réu usou o logradouro da casa arrendada aonde construiu um barracão para poder exercer, como exerceu, no local, a indústria de reparação de móveis, facto que levou a concluir pela aplicação do local a ramo diferente do estipulado no contrato.

É desta decisão que vem a presente revista, pedida pelo réu, o qual, invocando a violação do artigo 1093.º, alínea b), do Código Civil, conclui, em resumo, que a simples reparação de móveis no exterior da casa arrendada e convertida desde o início do arrendamento, não caracteriza o invocado fundamento de resolução do contrato.

O recorrido também alegou, em defesa do que vem julgado.

Cumpre apreciar e decidir:

Vem provado que o réu tem destinado a cave arrendada à exposição e venda de mobílias e à reparação de móveis em dois barracões que construiu no local anexo; desde o início da vigência do contrato, mesmo na cave, tem o réu reparado alguns móveis.

Ora, tendo sido o ramo de negócio para que o local foi arrendado o da exposição e venda de mobílias, qualquer reparação das mesmas mobílias, especialmente a feita nos barracões, não constitui ramo de negócio diferente, e muito menos fim diferente daquele para que a coisa foi locada. É que a reparação, estando, como está, inteiramente ligada à existência de mobiliário no local, não pode considerar-se excluída do contrato, por vontade do senhorio, que deveria ter previsto precisar normalmente o mobiliário exposto ou vendido de qualquer conserto de reduzido significado.

O artigo 1093.º, alínea b), do Código Civil que define uma infracção ao contrato de arrendamento que conduz à sua resolução, só abrange os ramos de negócio que, efectivamente são diferentes, e não aqueles que por necessários ou intimamente ligados ao ramo autorizado, não são contratualmente excluídos pelo senhorio, nem seja de presumir essa exclusão.

Termos em que, por violação da citada disposição legal, se concede a revista, assim se julgando a acção improcedente.

Custas nas instâncias e no Supremo pelos autores recorridos.

Lisboa, 26 de Março de 1976.

João Moura (Relator), Eduardo Arala Chaves — Daniel Ferreira — Miguel Caeiro — Eduardo Correia Guedes (Vencido por entender que o réu arrendando a loja para exposição e comércio de móveis nela acabou por exercer também a actividade de conserto de móveis para o que construiu até dois barracões no logradouro da cave que arrendou e no dum vizinho).

ANOTAÇÃO

Pelo Dr. José Sá Carneiro de Figueiredo

1. — Cremos que na discutida questão do «uso indevido do prédio arrendado» este acórdão encontrou a solução mais razoável — e que merece fazer carreira.

Tem-se verificado larga indefinição quanto a este fundamento de despejo, de onde uma diversidade de opiniões deveras chocante. Desde um critério a sustentar que «as actividades acessórias, porventura complementares» do ramo de negócio convencionado não implicam destino diverso («Rev. Trib.», 50-130) até ao que afirma haver sempre «uso indevido» quando se acrescenta ao convencionado um outro e diverso (Ac. Rel. Coimbra de 19-6-1951, «Bol. Min. Just.», 28-338), existe um largo espectro de decisões e opiniões, gerando perplexidade e dúvida na aplicação do preceito da alínea *b*), n.º 1, do art. 1193.º do Código Civil.

Ora, este acórdão veio trazer um contributo sério para a interpretação da lei, dando uma solução que, sem desprezitar a vontade das partes, assegura a função social do arrendamento.

2. — O «uso indevido» é dos fundamentos mais constantes do despejo imediato e é de recordar que já as «Ordenações» limitavam a quatro os casos de resolução do arrendamento (P. Lima e A. Varela, «Cód. Civ. Anot.», II, pág. 366). Desde aquelas «Ordenações» e o n.º 2 do art. 1607.º do Código de 1867, passando pelo n.º 2 do art. 21.º do Dec. n.º 5411 e pelo

§ 7.º do art. 5.º da Lei 1662, até chegar à alínea b) do n.º 1 do art. 1193.º do Código actual, sempre a nossa lei consagrou tal infracção ao contrato como fundamento de resolução, mostrando neste campo uma indiscutível severidade.

E bem se compreende que assim seja: sendo o contrato de arrendamento legalmente «desequilibrado» em favor de arrendatário (com aspectos que quase lhe tiram a qualificação de «contrato») e impondo-se ao senhorio uma renovação por período indeterminado, este necessita, como um mínimo de compensação, de poder definir o destino do prédio que lhe pertence, com a garantia de que não seja aplicado a outro fim. Assim é que o regime do contrato no Código Civil obriga a estipular um fim específico, sujeito a diversa regulamentação (art. 1086.º), impõe ao locatário que não aplique a coisa a fim diverso (alínea c) do art. 1038.º) e fustiga-o com a resolução imediata se usar o arrendado «para fim ou ramo de negócio diverso» do convencionado (alínea b) do art. 1193.º).

A lei não estabelece, pois, qualquer distinção entre fim *principal* e fim *accessório*, complementar ou subordinado do arrendamento. Como escreve *Rodrigues Bastos* («Dos contratos em especial», II, 1974, pág. 156), «a lei não previu esta subtileza, e sendo o prédio arrendado destinado a outro fim do destinado no contrato, ainda que em concorrência com este, se verifica o caso de resolução previsto naquela alínea».

Acrescente-se que este direito de resolução decorre da própria natureza do direito ao arrendamento, que não é um direito real, mas creditório, ao qual corresponde da parte do senhorio a obrigação de prestar o prédio *nos precisos termos* em que se vinculou.

A rigor, parece assim de rejeitar a chamada «teoria do accessório», apesar de desenvolvida por uma larga corrente tanto doutrinária como jurisprudencial — v.g. «Rev. Trib.», 50-130; Pinto Loureiro, «Manual do inquilinao», 1942, II, pág. 78 e «Trat. da locação», 1947, III, pág. 96; Isidro de Matos, «Arrendamento e aluguer», pág. 108; Antunes Varela in «Rev. Leg. Jurisp.» 102-286; Ac. da Rel. Coimbra de 19-11-75, «Bol.» 256-177; Ac. Rel. Porto de 5-10-69, «Rev. Trib.» 88-245; Ac. Rel. Lisboa de 11-5-70, «Rev. Trib.» 88-228; Ac. Rel.

Évora de 14-4-77, in «Colect. de Jurispr.» II-351; Ac. Rel. Évora de 21-5-78, in «Colect. de Jurispr.», III-1384.

O problema, porém, não é tão linear como à primeira vista parece, atenta a indiscutível função social do arrendamento e a generalizada invocação de motivos fúteis ou especiosos, por banda dos senhorios, de que tanto se abusa para despejar locatários incómodos.

Ninguém razoavelmente poderá admitir como infracção contratual suficiente, por exemplo, que, num estabelecimento destinado a venda de automóveis, se faça venda de acessórios ou ferramentas dos mesmos automóveis; ou que, em qualquer estabelecimento afectado ao comércio de máquinas, se instale também comércio de peças sobresselentes dessas máquinas; ou ainda que, numa fábrica têxtil trabalhando com fibras, se instale um laboratório químico destinado à análise e estudo dessas fibras. Há nestes casos uma ligação tão íntima ao ramo autorizado que não seria razoável considerá-los contratualmente excluídos, nem é de presumir que o senhorio os quisesse excluir.

Por isso é que a doutrina e os tribunais criaram a «teoria do acessório», no âmbito da interpretação do preceito que proíbe o «uso indevido» do arrendado, tentando, aliás, encontrar uma justificação *económica* desse preceito.

E assim é que não consideraram «uso indevido», para efeitos de resolução do contrato, os casos de «acessoriedade» em que se verificasse:

- a) não causar ao prédio maior desgaste do que o previsto, não aumentar o risco, não desvalorizar o prédio em grau maior do que o admitido no contrato —
Ac. da Rel. Lisboa de 21-10-70, «Bol.» 200-284;
Ac. da Rel. Coimbra de 19-11-75, «Bol.» 256-177;
- b) não aumentar a deterioração ou poluição do prédio —
Voto de vencido do Desemb. Alves Peixoto no
Ac. Rel. Porto de 30-4-71, «Bol.» 207-228;
- c) não poder ser mais alta a renda para o fim utilizado do que para o fim contratado —
Ac. Rel. Porto de 12-10-77, «Colect. de Jurispr.»
II-1174.

3. — Tudo isto é, porém, *casuístico* e funciona, em muitos casos, como «cobertura» para negar o direito ao despejo, em protecção ou benefício da situação do locatário.

Não pode facilmente acolher-se tal estilo de justificação, caso a caso, pois se cai numa dispersão de pretensos *motivos* ou *propósitos* legislativos que implicam uma análise arbitrária ou até falta de verdadeira interpretação da lei. E sente-se, através dessas razões *casuísticas*, que se está a fazer política social, mas não uma apreciação serena e objectiva dos preceitos legais aplicáveis.

É indispensável um critério geral e uniforme de interpretação, que possa simultaneamente respeitar a vontade contratual e o direito que a lei confere ao senhorio de *fixar* o uso do prédio, sem esquecer a importância social e económica do arrendamento.

É precisamente neste sentido que o acórdão anotado trouxe, em nosso entender, um excelente contributo.

Ao atribuir à locução «ramo de negócio diverso» o alcance de não incluir aquele ramo de negócio que, por necessária ou intimamente ligado ao ramo autorizado, não foi contratualmente excluído pelo senhorio, nem é de presumir que o fosse, definiu um critério de interpretação que, além de mais razoável e equilibrado, respeita a vontade das partes e o significado próprio da proibição legal.

Ir mais além, por motivações de carácter económico, como queriam os doutrinadores da «teoria do acessório», seria criar, para além do *desfavor legal* com que sempre foi tratado o senhorio na regulamentação do arrendamento, mais um *desfavor* nitidamente intolerável: o de retirar um dos poucos direitos que a lei tradicionalmente lhe garantiu.