

ACÇÃO DE DESPEJO

— DIREITO DE PREFERÊNCIA

— MOMENTO DA COABITAÇÃO COM LOCATÁRIO

(ACÓRDÃO DA RELAÇÃO DE COIMBRA,
DE 20 DE DEZEMBRO DE 1978) (*)

I—O direito de preferência concedido pelos Decs-Lei n.º 420/76 e 293/77 não está dependente da outorga de novo contrato de arrendamento com terceiro, II—O exercício desse direito depende da coabitação com o locatário, há mais de cinco anos, e tal coabitação tem que ocorrer quando caduca ou é resolvido o contrato.

Acordam no Tribunal da Relação de Coimbra:

Na presente acção especial de despejo que Eugénia moveu contra Sofia, com o fundamento em falta de pagamento de rendas e empréstimo não autorizado do rés-do-chão arrendado — art, 1093.º, n.º 1, alíneas a) e f), do Cód, Civil — foi, por sentença de 21 de Fevereiro de 1978, julgada a acção procedente,

Após o seu trânsito em julgado, Maria de Jesus, veio, alegando ter coabitado com aquela ré sua filha, em regime de economia comum, por mais de cinco anos, e ter-lhe a mesma sublocado o dito andar, incidentalmente, requerer que lhe seja reconhecida, substituindo-se à ré, a qualidade de locatária do arrendado,

Esta pretensão foi-lhe indeferida com o fundamento de que o direito de preferência da requerente, além de depender de condição suspensiva da realização de novo arrendamento, não obedece aos demais requisitos

(*) *Colectânea*, Ano III, Tomo 5, págs, 1519,

legais visto que, por um lado, não fez a prova que lhe incumbia, da invocada sublocação e, por outro, demonstrado ficou que ela não coabitava, em economia comum, com a arrendatária, à data da resolução do contrato de locação, em causa.

Daí este recurso de agravo, no qual a requerente insiste na tese de que o aludido direito de preferência não está dependente da celebração de novo arrendamento do andar não sendo exigível a coincidência temporal entre o facto determinativo da resolução do arrendamento e a coabitação, ou entre esta e o decreto judicial da resolução do contrato.

O agravado não apresentou quaisquer alegações.

Cumpre-nos decidir:

No campo do direito locativo há muito que, dado o interesse público em jogo, está vincadamente limitada a liberdade contratual, nomeadamente, em benefício do arrendatário, havido como parte economicamente mais desfavorecida.

Ultimamente, mercê da carência, sempre crescente, de habitações e atenta a função social delas, tal limitação acentuou-se no intuito de reforçar a tutela dos interesses não só dos locatários, mas, também, das pessoas que vivendo na casa arrendada se defrontariam com insuperáveis dificuldades de realojamento nos casos de caducidade ou resolução dos respectivos contratos locativos. Esta legislação, alheando-se, muitas vezes dos conceitos basilares do direito alicerça o seu fundamento em meros princípios de justiça.

É neste contexto que surge o Dec.-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio que concedeu, a determinadas pessoas e verificado certo condicionalismo, direito de preferência relativamente a novo arrendamento para habitação no caso de caducidade do anterior por morte do respectivo titular, Tal direito foi alargado, pelo Dec.-Lei n.º 293/77, de 20 de Julho, aos casos de resolução do contrato de arrendamento, com base nas alíneas a), d) a g) e j), do art. 1093.º, já citado.

Porém, dada a equívoca imprecisão de tais normativos, defeito, aliás, peculiar a muita legislação ultimamente publicada, logo se levantou a questão de saber se aquele admitido direito preferencial estava dependente da realização, por parte do senhorio, de um novo contrato de locação com terceiro, ou se a lei pretendia, garantindo, por essa forma, o direito, reconhecido até constitucionalmente à habitação, assegurar, a tais pessoas, a continuidade da habitação, não obstante a caducidade ou resolução do anterior arrendamento.

O despacho recorrido, seguindo doutrina nesse sentido formulada nos acórdãos publicados na *Colectânea de Jurisprudência*, Ano II, Tomo 2, a pág. 480 e Tomo 5, a pág. 1005, decidiu de harmonia com aquela primeira posição, julgado esse que não merece o nosso acolhimento, tal como o não merece no acórdão publicado naquela Revista, Ano III, Tomo I, a pág. 32.

Suscita-se-nos, portanto, um problema de interpretação da lei e para o solucionar teremos de procurar apoio no âmbito dos princípios legais expressos no art. 9.º, do Cód. Civil.

Assim, não devemos cingir-nos 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.

Há, pois, que fixar o sentido e alcance da lei, sem abstrair de um mínimo de correspondência verbal, ainda que imperfeitamente expresso nela, presumindo que o legislador exprimiu o seu pensamento em termos adequados.

Ora, o Cód. Civil, para além das hipóteses admitidas de transmissão da posição contratual, não concedeu quaisquer direitos, em casos de caducidade, às pessoas conviventes com o titular do contrato declarado caduco, salvo nos casos de caducidade por morte previstos no seu art. 1111.º, casos em que o contrato se mantém, em relação às pessoas ali referenciadas, não caducando em relação a elas, verificando-se nesses casos, uma transmissão da posição de inquilino.

Foi para obviar a tal situação, havida como injusta, que o aludido Dec.-Lei n.º 420/76, no seu art. 1.º, garantiu o direito à habitação das pessoas mencionadas no art. 1109.º, do Cód. Civil, reconhecendo-lhes o direito de preferir a novo arrendamento, desde que essas pessoas coabitem com o titular do arrendamento caducado, há mais de 5 anos, direito esse, depois, alargado, como já salientámos, aos casos de resolução do contrato aludido.

Portanto, sob pena de se criarem situações absurdas, o que o legislador exprimiu, embora por forma assaz imperfeita, no âmbito do condicionalismo sócio-económico, único referido, foi que tais pessoas tinham a preferência de ser locatário, adquirindo, por força da lei, sem transmissão contratual, tal titularidade em novo arrendamento, sem possibilidade de oposição dos senhorios. É que a estes, fora, em regra, como medida de emergência — art. 5.º do Dec.-Lei n.º 445/74 de 12 de Setembro — imposta, quando devolutos, achando-se congeladas as rendas, a obrigatoriedade do arrendamento dos fogos destinados a habitações.

Tal obrigatoriedade, perante a generalidade das pessoas, só é exceptuada nos casos previstos no n.º 4 daquele art. 5.º, entre os quais avulta a de o fogo se destinar a habitação própria ou do respectivo agregado familiar, do proprietário do mesmo.

Ora, quando a lei prescreve que as pessoas, que coabitam com o titular do arrendamento gozam do direito de preferência, refere-se, precisamente, à primazia a elas concedida na constituição de um novo arrendamento perante aquela generalidade de pessoas e, nesse caso, sem ressalva, ao contrário do que pretende a agravada, dos excepcionais casos daquele n.º 4.

Visa-se a continuidade da situação habitacional, com as aludidas pessoas, através daquela preferência, surgindo um novo arrendamento, com actualização da renda, verificado que seja certo condicionalismo, sem que tal dê lugar a qualquer transmissão da posição contratual mas, antes, a uma nova relação contratual locativa, imposta por lei.

Doutra forma, e na óptica do despacho recorrido, resolvido o contrato, se o senhorio fizesse novo arrendamento com terceiro, perante o reconhecimento da preferência, ocorreriam estas singulares vicissitudes: tais pessoas, seriam, entretanto, desalojadas e só após tal reconhecimento é que poderiam reocupar o locado, enquanto que aquele terceiro que, porventura, teria deixado outra casa que houvera arrendado, seria, posteriormente, igualmente desalojado do locado, ficando sem qualquer habitação!! Pode lá ser!!

Não, como resulta do relatório do Decreto-Lei, o legislador não pretendeu isso, Ele quis antes, garantir a tais pessoas o direito à habitação no arrendado da qual, antes de tal providência legislativa, seriam despejadas no caso de caducidade ou resolução do contrato, Tanto assim que o art. 2.º, do mesmo diploma, expressamente estabeleceu que as acções ou execuções pendentes, em que o despejo ainda não tivesse sido efectuado, seriam suspensas a fim de ser exercido o referido direito de preferência.

Resolvida esta questão no sentido propugnado pela recorrente, mesmo assim o agravo não merece provimento já que a factualidade demonstrada não enquadra o seu invocado direito. É que, na verdade, provado ficou o seguinte:

Autor e ré, outorgaram o contrato de locação em 1 de Janeiro de 1964, data a partir da qual sempre a requerente, mãe da ré, com ela coabitou, em regime de economia comum, no falado rés-do-chão até à concretização do casamento da ré, ocorrido há mais de três anos, data a partir da qual, enquanto a requerente sempre se tem mantido no objecto locado, a ré passou a viver noutra casa, também nesta cidade.

Sendo assim, como aliás a recorrente reconhece que é, carece a mesma do direito que invoca dado que a lei, como já vimos, estabelece, além do mais, como requisito essencial e integrador do direito de preferência, que o titular dele, coabite, há mais de cinco anos, com o locatário, tendo que entender-se esta exigência temporal — a utilização do verbo no presente do conjuntivo o inculca — em conta como referência à data da sentença que declarou resolvido o contrato locativo.

Ora, a requerente, a tal data há muito que não coabitava com a ré, sua filha.

Logo não é ela titular do direito preferencial de que se arroga.

Se admitíssemos a tese adversa, sustentada pela agravante, chegaríamos também, a soluções verdadeiramente chocantes, É que, o n.º 2 do art. 1.º, do Dec.-Lei n.º 420/76, estabelece que quando são várias as pessoas com direito de preferir, tal direito caberá, em primeiro lugar, às

que viviam com o arrendatário em economia comum, e, dentro de cada categoria, às que com ele viviam ou coabitavam há mais tempo.

E, então, se, por hipótese, em tempos recuados, uma pessoa, em tais condições viveu com o locatário, por exemplo sete anos, e à data da resolução do contrato, essa mesma pessoa voltou, há cerca de oito dias, a conviver com ele e uma outra com o mesmo coabitava há seis anos, segundo a óptica da recorrente àquela e não a esta é que pertencia o direito a novo arrendamento, Não pode ser.

O que a lei exige é que as pessoas «coabitem» há mais de cinco anos, com o titular do arrendamento resolvido para que gozem do direito de preferência, direito este a exercer, precisamente, em virtude da resolução do contrato. Logo, tal coabitação tem que verificar-se quando é resolvido o contrato, momento em que surge o direito de preferência. A protecção a tais pessoas desponta em consequência de tal resolução verificada que seja a coabitação com o titular do arrendamento.

De resto, o citado art. 1111.º, do Cód. Civil, no caso de transmissão contratual em virtude da morte do locatário, também, já fazia, tal como a legislação anterior, a exigência da vida em comum, por parte dos parentes ou afins, pelo menos, há um ano e tal disposição foi sempre interpretada no sentido de que tal convivência terá que verificar-se à data da morte do arrendatário (consulte-se o Cód. Civil Anotado de Pires de Lima e Antunes Varela, vol, II, pág. 400, onde se alude, em idêntico sentido, à *Rev. Tribunais*, Ano 66.º, pág. 229).

Assim sendo, e por todo o exposto, nega-se provimento ao recurso, com as custas a cargo da agravante, sem prejuízo no disposto na Base X, da Lei n.º 7/70, de 9 de Junho e art. 29.º, do Dec.-Lei n.º 562/70, de 18 de Novembro.

Coimbra, 20 de Dezembro de 1978.

Frederico Baptista (Relator), Fernando Ferreira Pinto e Lucílio Vicente Pinto.

ANOTAÇÃO

Pelo Dr. Eridano de Abreu

1. Segundo este acórdão, foi proposta uma acção de despejo, tendo o seu autor invocado, como fundamento do pedido que nela formulou, a falta de pagamento de renda e o emprés-

timo de um andar que havia sido dado de arrendamento à ré contra quem a acção havia sido intentada.

A acção foi julgada procedente na primeira instância e, após o trânsito em julgado da sentença que assim decidiu, veio uma terceira pessoa requerer, incidentalmente, que lhe fosse reconhecida a qualidade de arrendatária do andar despejando, em substituição da ré, alegando ter vivido com esta, durante mais de cinco anos, em economia comum e ser sublocatária do andar arrendado.

A sentença da primeira instância indeferiu o pedido incidental formulado, por estas razões:

a) Porque o direito de preferência invocado pela requerente dependia da condição suspensiva da realização de novo arrendamento, a qual não chegou a verificar-se.

b) Porque a requerente não provou a sublocação e, por outro lado, também não provou que coabitasse com a arrendatária à data da resolução do contrato de arrendamento.

O primeiro fundamento invocado pela primeira instância para indeferir a pretensão da requerente do incidente foi afastado pela Relação, porque, fazendo interpretação de forma a reconstruir, a partir dos textos legais, o pensamento legislativo que consta do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio, chegou à conclusão de que, quando neste artigo se fala em direito de preferência, o legislador quis exprimir, embora o tenha feito de forma aliás imperfeita, que certas pessoas tinham a preferência de ser locatárias, adquirindo, por força da lei, sem transmissão contratual, tal titularidade em novo arrendamento, sem possibilidade de oposição dos senhorios e que, quando a lei prescreve que essas pessoas gozam de direito de preferência, se refere, precisamente, à primazia a elas concedida na constituição de um novo arrendamento perante a generalidade das pessoas, mesmo sem a ressalva apontada no n.º 4 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 445/74, de 12-9.

Pelo que respeita ao segundo fundamento invocado, a Relação, tal como a primeira instância, entendeu que não havia sido provada a sublocação e que a coabitação devia verificar-se na altura da resolução do arrendamento, o que também se não provou.

Infundamentada assim a pretensão da requerente, a Relação negou provimento ao recurso, conforme se vê do acórdão em análise.

2. Não há dúvida que a carência de habitações tem sido motivo de constante preocupação por parte do legislador que, logo após o 25 de Abril, publicou o Decreto-Lei n.º 217/74, de 27-5 (1), congelando as rendas de prédios urbanos, e a seguir o Decreto-Lei n.º 445/74 com o fim confessado no seu relatório de «suster o preço de alta especulativa na oferta de habitações» ... e até «eventualmente reduzir o preço no consumidor», o que se propunha alcançar, regulando o mercado livre de habitação, actuando directa e indirectamente sobre os valores dos novos arrendamentos e provocando o lançamento imediato dos fogos já construídos no mercado, por forma a reduzir a retenção de habitações por alugar com intuitos especulativos, aumentando assim a oferta de habitações e impedindo também a demolição de edifícios para simples actualização do valor fundiário, com os efeitos sociais conhecidos, julgando que «com os mecanismos de contenção e regulação do mercado» contribuiria para a sua moralização.

Neste Decreto-Lei estabeleceu-se a obrigatoriedade do arrendamento urbano, dizendo o seu artigo 5.º que não pode ser recusado, durante mais de cento e vinte dias (2), o arrendamento de qualquer fogo que tivesse sido destinado a habitação no último arrendamento ou que, não tendo sido nunca arren-

(1) As disposições deste diploma foram mantidas em vigor pelos Decretos-Leis n.ºs 289/74, de 26-6, 306/74, de 6-7, e 347/74 de 30-7.

(2) Pelo Decreto-Lei n.º 198-A/75, de 14 de Abril o prazo passou a ser de sessenta dias, tendo sido, porém revogado este Diploma Legislativo pelo Decreto-Lei n.º 294/77, de 20 de Julho.

Embora se diga no n.º 2 do artigo que o prazo de cento e vinte dias se conta a partir da data da cessação do último arrendamento, é impossível cumprir este prazo quando o fogo esteja ocupado, como é evidente,

Quer-nos parecer que o prazo deve ser contado a partir da data em que o fogo se ache desocupado, isto é, se encontra devoluto, como se infere dos arts, 12.º e 19.º do Decreto-Lei.

dado, se destine àquele fim, nos termos do respectivo projecto ou da licença de utilização a que se refere o artigo 8.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, e o artigo 23 que é livre a escolha da pessoa do arrendatário, dentro desse prazo (3).

Desta obrigatoriedade o Decreto-Lei excepcionou no n.º 4 do mesmo artigo os casos aí contemplados.

Posteriormente foi publicado o Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 e Maio, que no seu artigo 1.º veio estabelecer o direito de preferência a favor de certas pessoas relativamente a novos arrendamentos, no caso de caducidade do anterior arrendamento por morte do arrendatário.

A redacção deste artigo foi alterada de forma a abranger também os casos de resolução do arrendamento com determinados fundamentos pelo Decreto-Lei n.º 293/77 de 20 de Julho.

As pessoas abrangidas pelo citado artigo 1.º são, sucessivamente:

a) O arrendatário;

b) As pessoas a que se refere o artigo 1109.º do Código Civil, desde que coabitem com o titular do arrendamento caducado há mais de cinco anos.

Acrescenta o mesmo artigo que, em igualdade de condições, o direito de preferência dentro de cada uma das categorias referidas nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 1109.º do Código Civil deferir-se-á, sucessivamente, ao parente mais próximo, ao afim mais próximo, à pessoa mais idosa de entre os que, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeita directamente à habitação, convivam directamente com o arrendatário ou dele recebam alimentos e ao hóspede mais idoso.

Conforme se diz no relatório daquele Decreto-Lei, a caducidade dos arrendamentos para habitação a que dá lugar a morte do arrendatário — «conduz frequentemente ao despejo de pes-

(3) É duvidoso que o senhorio possa escolher o fim do arrendamento, No sentido de que só pode arrendar para habitação, vidé Pereira Coelho, *Arrendamento*, lições, 1978, pág. 79, nota, Em sentido contrário, Abílio Neto, *Inquilinato*, 4.ª edição, pág. 22.

soas que, vivendo na habitação arrendada, por vezes há vários anos, se defrontam com insuperáveis dificuldades de realojamento».

Ora, precisamente para obviar a tais situações «particularmente agudas para as camadas da população de menores recursos económicos», é que foi publicado o referido Decreto-Lei que, tendo em vista «garantir o direito de habitação dessas pessoas com obediência a princípios de justiça», como também se diz no mesmo relatório, estabeleceu o direito de preferência, a favor delas relativamente a novos arrendamentos.

Não há dúvida que o diploma legislativo de 28 de Maio de 1976, com a nova redacção que lhe foi dada, teve em vista a continuidade da situação habitacional das pessoas nele contempladas através do direito de preferência aí estabelecido, não havendo lugar, em tal caso, a qualquer transmissão da posição contratual, mas antes a uma nova relação locativa, imposta por lei.

Isto resulta, aliás, do artigo 2.º do mesmo diploma, onde expressamente se estabeleceu que as acções e execuções pendentes em que o despejo ainda não haa sido efectuado, serão suspensas, a fim de ser exercido o direito de preferência, cumprindo ao interessado requerer, no próprio processo, a notificação do autor e outras pessoas a quem seja concedido também o direito de preferência.

No caso de mais de um interessado invocar o direito de preferência a novo arrendamento, o Juiz decidirá o incidente em função das provas produzidas.

Quer dizer: além da obrigatoriedade que a lei estabeleceu de os senhorios celebrarem novos arrendamentos, sob pena de graves sanções, no caso de recusa, — alínea c) do artigo 25.º do citado Decreto-Lei n.º 445/74 — o Decreto-Lei n.º 420/76 veio estabelecer que têm direito de preferência os sublocatários e as pessoas a que se refere o artigo 1109.º do Código Civil, desde que coabitem com o titular do arrendamento há mais de cinco anos, sem se saber ao certo em que consiste esse direito de preferência e como funciona.

Nem sempre pode dizer-se, porém, alcançada a finalidade do legislador, com todos os diplomas legislativos que tem publicado em matéria de arrendamentos de prédio urbanos para habitação.

Cada vez há menos casas para arrendar e o preço das habitações vai-se tornando insuportável, cobrando os senhorios através das rendas ou através de «luvas», a que chamam «indemnizações», quantias in comportáveis.

É bem certo que no relatório do Decreto-Lei n.º 445/74 se confessou expressamente que as medidas nele preconizadas «não viriam solucionar, por si mesmas, o problema do alojamento, designadamente no que respeita à imediata obtenção de habitações acessíveis aos níveis de rendimentos da maioria da população trabalhadora».

Todavia pode dizer-se que as medidas tomadas pelo legislador agravaram a resolução do problema da habitação, uma vez que outras não foram adoptadas para o solucionar.

3. A imperfeição com que foram redigidos os diplomas legislativos acabados de referir constitui um verdadeiro quebra cabeças para quem tenha de recorrer a eles.

Com efeito, basta ter em atenção em que consiste o direito de preferência, para logo surgir a dúvida sobre se, na realidade, o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 420/76 estabeleceu um verdadeiro direito de preferência, ou se pretendeu estabelecer qualquer outro direito, dizendo o legislador coisa diferente daquela que quis dizer.

Na verdade, o Código Civil determina, no seu artigo 1409.º, que o comproprietário goza de direito de preferência e tem o primeiro lugar entre os preferentes legais no caso de venda, ou dação em cumprimento, a estranhos da quota de qualquer dos seus consortes e acrescenta no artigo 1410.º que aqueles a quem não for dado conhecimento da venda ou dação em pagamento, têm o direito de haver para si a quota alienada, contando que o requeiram dentro do prazo de seis meses, a contar da data em que tiveram conhecimento dos elementos essenciais da alienação,

e depositem o preço devido nos oito dias seguintes ao despacho que ordene a citação dos réus (4).

O mesmo direito de preferência foi estabelecido nos artigos 1117.º, 1380.º, 1535.º e 2130.º, n.º 3, do Código Civil.

Por outro lado, o mesmo Código deu-nos o conceito de pacto de preferência, no seu artigo 414.º, o qual, segundo este artigo, consiste na convenção pela qual alguém assume a obrigação de dar preferência a outrém na venda de determinada coisa, estabeleceu o seu regime nos artigos 415.º e segs. e determinou, no artigo 423.º, que as disposições anteriores relativas à compra e venda são extensivas, na parte aplicável, à obrigação de preferência que tiver por objecto outros contratos com ela compatíveis.

Os pactos de preferência não gozam de eficácia real (5), a menos que se trate de imóveis ou móveis sujeitos a registo, e, neste caso, serão celebrados por escritura pública e objecto de registo (artigo 421.º) e o direito de preferência legal contemplado no Código Civil, nos casos nele previstos, constitui um direito real de aquisição (6), em face do qual aquele a quem se não dê conhecimento da venda ou dação em cumprimento tem o direito de haver para si a coisa alienada, independentemente de registo (7).

Ora, a noção e regime do direito de preferência, tal como o Código Civil previu, não se adaptam ao que o Decreto-Lei n.º 420/76 estabeleceu e, por isso, entendemos que a vontade do legislador, que se traduz no pensamento legislativo, com os ingredientes previstos no artigo 9.º do Código Civil (8), inculca uma figura jurídica diferente daquela que este diploma contemplou.

(4) Sobre o problema de saber quais os réus cuja citação deverá ser ordenada e, conseqüentemente, sobre o problema da legitimidade passiva nas acções de preferência, *vide Bol*, 284, pág. 146 e a sua anotação.

(5) Vaz Serra, *Rev. de Leg. e de Jur.*, Ano 98, pág. 26, *Vide também Ferrer Correia*, mesma *Revista*, pág. 355, mesmo ano.

(6) Pires de Lima e Antunes Varela, *Cód. Civil Anotado*, Vol. III, pág. 340.

(7) Antunes Varela, *Rev. de Leg. e Jur.*, Ano, 103, pág. 477.

(8) Antunes Varela, do *Projecto ao Código Civil*, pág. 25.

Em nosso entender, e como muito bem se infere do acórdão em anotação, o Decreto-Lei n.º 420/76, seguindo a mesma política legislativa que tem sido seguida ultimamente, em face da crise habitacional, veio garantir o direito de habitação aos sublocatários e às pessoas abrangidas pelo artigo 1109.º do Código Civil, desde que estas coabitem há mais de cinco anos com o arrendatário, estabelecendo a seu favor um direito que apelidou de preferência no novo arrendamento, quando o arrendamento anterior haja caducado ou haja sido resolvido com determinados fundamentos, conforme a redacção que ao artigo 1.º daquele diploma veio dar o citado Decreto-Lei n.º 293/77.

Ora, por força desse direito de preferência, os sublocatários e as pessoas referidas adquirem, sem que haja transmissão contratual, a situação de locatários, não podendo os senhorios opor-se a essa aquisição.

Como já vimos, foi mais um caso de protecção que a lei veio dispensar àqueles que habitam casas de outrém, destinado a minorar as dificuldades com que se debate o País, sobretudo nos centros urbanos, para resolver o problema da habitação.

Essa protecção traduz-se na obrigatoriedade, imposta aos senhorios, de arrendar, não a qualquer pessoa livremente escolhida por si ou indicada pela Câmara Municipal — artigos 22.º e 23.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 445/74 — mas tão somente às pessoas contempladas no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 420/76, e, quando o não celebrem o arrendamento, além das sanções que lhes cabem, por virtude da recusa, não podem obter o despejo dessas pessoas, desde que estas pretendam aproveitar-se do direito de preferência referido.

Quer dizer: à obrigatoriedade de arrendar, estabelecida naquele diploma, veio juntar-se a obrigatoriedade de arrendar aos sublocatários e às pessoas a que se refere o artigo 1109.º do Código Civil, desde que estas coabitem com o titular do arrendamento há mais de cinco anos, sob pena de graves sanções aos senhorios quando se recusem a celebrar o arrendamento que por lei lhes é imposto e, além disso, ficam impedidos de obter o despejo, como se infere do art. 2.º do Decreto-Lei n.º 420/76.

Não é necessário, pois, que seja celebrado qualquer novo contrato de arrendamento com outrém⁽⁹⁾, relativamente ao qual as pessoas referidas exerçam o seu direito de preferência, como salientou, e muito bem, o acórdão que anotamos.

Temos, porém, as mais sérias dúvidas em aceitar a tese deste acórdão, quando nele se afirma que se verifica o direito de primazia (assim lhe chama), mesmo quando o senhorio pretenda, para habitação própria ou do seu agregado familiar, ou quando se verifique qualquer das outras excepções previstas no n.º 4 do já citado artigo 5.º, a casa cujo arrendamento se resolveu ou caducou.

Existirá, realmente, uma tal obrigatoriedade, quando se verifica qualquer destas excepções?

Bem pode dizer-se que, nestes casos, não há novo arrendamento e, por outro lado, que, se se tivesse querido estabelecer a obrigatoriedade do arrendamento, o legislador teria usado a mesma fórmula legislativa que foi adoptada no artigo 3.º da Lei 1662, de 4-9-924, ao estabelecer os arrendamentos coercivos, como lhe chama Pinto Loureiro⁽¹⁰⁾, onde se fala de direito de continuar a habitar como arrendatário e não em direito de preferência ou primazia. Aliás, também pode dizer-se que não há razão segura para excluir qualquer das excepções apontadas, quando a obrigatoriedade do arrendamento é estabelecida a favor daqueles que o Decreto-Lei n.º 420/76 contemplou no seu artigo 1.º.

Não se compreende muito bem, realmente, que tendo a lei protegido a habitação própria ou do respectivo agregado

(9) *Vide* ac. da Rel. do Porto de 20-4-977, *Colectânea*, Ano II, Tomo 2, págs. 480, no qual foi decidido que o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio, não confere um direito ao arrendamento, mas, antes e somente, o direito de preferência relativamente a um futuro arrendamento que porventura venha a realizar-se, o que é coisa bem diferente, Ver também o Ac. da Rel. de Lisb. de 6-7-977, *Colectânea*, Ano II, Tomo 5, pág. 1005.

Contra: ac. da Rel. de Lisb. de 11-1-978, *Colectânea*, Ano III, Tomo 3, pág. 32.

(10) *Tratado de Locação*, Vol. II, pág. 69.

familiar, no já citado n.º 4, viesse dispensar essa protecção a favor daqueles a quem unicamente concede o direito de preferência em novo arrendamento e que, por exemplo, obrigue a arrendar, às pessoas a quem confere esse direito, os fogos integrados em prédios em relação aos quais já tenha dado entrada na competente Câmara Municipal, à data da publicação do Decreto-Lei n.º 445/74, projecto para nova construção, bem como os fogos integrados em prédios cuja demolição seja admissível, os fogos para habitação por curtos períodos em praias, campos, termas ou quaisquer lugares de vilegiatura, para uso próprio ou arrendamento temporário, e, bem assim, os destinados a outros fins especiais de natureza semelhante, os edifícios de habitação unifamiliar que, pelas suas dimensões ou características arquitectónicas, não interessam ao mercado corrente de habitação e os fogos integrados em edifícios destinados pela empresas a alojamento do seu pessoal.

Em face desta última excepção bem pode dizer-se que, se se não excluir da obrigatoriedade do arrendamento aqueles que o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 420/76 contemplou e, consequentemente, o caso em que o fogo foi arrendado pelas referidas empresas, bem poderá acontecer que pessoas diferentes do pessoal dessas empresas passem a viver nos fogos a ele destinados.

Daí a nossa dúvida sobre se o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 420/76 estabeleceu a obrigatoriedade do arrendamento, imposta pelo artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 445/74, sem qualquer excepção, isto é, mesmo quando se verifiquem as excepções contidas no n.º 4 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 445/74.

4. De que meios processuais há-de lançar mão o senhorio para que lhe seja entregue o prédio arrendado quando surge o litígio relativo ao direito agora criado pelo Decreto-Lei n.º 420/76 e de que meios processuais hão-de lançar mão os titulares desse direito para que lhe seja reconhecido?

O artigo 970.º, n.º 1, do Código de Processo Civil, tem, ainda hoje, a redacção advinda da reforma processual de 1961, que harmonizou as suas disposições com as da Lei 2 030, de 22-6-948.

Essa harmonia respeita às disposições de carácter adjetivo, como pode ver-se confrontando o artigo 43.º desta Lei com o preceito agora vigente que lhe corresponde.

Acabou, assim, face a estas disposições, a velha controvérsia que havia surgido relativamente ao problema de saber qual o processo competente para ditar a desocupação dos prédios arrendados com fundamento na caducidade do arrendamento (11). De harmonia com o artigo 970.º do Código Civil, hoje, o processo competente para fazer desocupar os prédios arrendados terá necessariamente que ser o processo especial de despejo, desde que tenha por fundamento a caducidade do arrendamento (12) e quando esta se verifique por morte do respectivo senhorio, em nosso entender, a acção de despejo deve ser intentada contra os seus herdeiros.

Com efeito, conforme dispõe a alínea i) do artigo 1038.º, o locatário é obrigado a restituir a coisa locada findo o contrato de arrendamento mas, quando este caduca por morte dele, uma tal obrigação transmite-se aos seus herdeiros.

Estes, porém, só são obrigados a entregar o prédio, cujo contrato de arrendamento caducou, passados três meses a contar da data da morte do locador — artigo 1053.º do Código Civil.

Quando haja sublocação, a acção de despejo deverá ser intentada também contra os sublocatários, quando a sublocação produza efeitos em relação ao senhorio para este poder executar o despejo contra eles (13).

Se assim não fizer, ficará sujeito à suspensão da execução do mandato de despejo — artigo 986.º, n.º 2, alínea b), do Código

(11) Vide *Rev. dos Trib.*, ano 57, pág. 290, Galvão Teles, *Arrendamento*, lições, pág. 310, *Rev. de Leg. e de Jur.*, 80, pág. 33 e segs.- Alberto dos Reis, *Processos Especiais*, Vol. I, págs. 231 e segs., Pinto Loureiro, *Tratado da Locação*, Vol. III, págs. 309 e segs. e o nosso estudo *Da Caducidade do Contrato de Arrendamento de Prédios Urbanos, O Direito*, 91, págs. 306 e segs.

(12) Ac. da Rel. do Porto de 23-4-976, *Colectânea*, Ano I, Tomo I, pág. 158 e da *Rel. de Lisboa*, de 31-3-976, pág. 468 e de 14-12-977, *Bol.*, 274, pág. 308.

(13) Vide nosso estudo *Contra Quem Deve ser Proposta a Acção de Despejo quando haja sublocação*, pág. 23; Herlander Ribeiro, *Ciência Jurídica*, Ano XIX, pág. 56 e Estelita de Mendonça, *Da Sublocação*, pág. 193.

de Processo Civil — ou aos meios possessórios de que poderão lançar mão os sublocatários contra a execução do mandado de despejo, sem necessidade, hoje, de satisfazer as exigências estabelecidas no n.º 3 do artigo 61.º da Lei 2030 (14).

5. Pode acontecer e, por vezes sucede, que os herdeiros do arrendatário falecido, quando se verifica a caducidade, ficam impossibilitados de fazer a entrega da casa arrendada, porque lá vivem ou se introduziram, depois da morte do arrendatário, pessoas que indevidamente passaram a ocupar a casa anteriormente arrendada ao antecessor desses herdeiros.

Quando tal acontece, o locatário — e quem diz locatário diz os seus herdeiros — que é privado da casa por quem quer que seja, para poder fazer dela entrega ao senhorio, estamos em crer que os únicos meios que tem ao seu alcance são aqueles que são facultados ao possuidor, nos artigos 1276.º e segs. do Código Civil, conforme o disposto no artigo 1037.º, n.º 2, do mesmo diploma, se quiser subtrair-se às consequências resultantes da não entrega — artigo 1045.º do Código Civil.

No caso de o senhorio na acção a intentar contra os ocupantes da casa anteriormente arrendada invocar unicamente o seu direito de propriedade e ocupação ilegal terá de se valer da acção comum, como refere o já citado acórdão da Relação do Porto de 23-4-76 (15).

Todavia, conforme é nosso entendimento, o senhorio, a quem não foi feita a entrega da casa arrendada, por virtude da morte do inquilino, se quiser que a mesma lhe seja entregue, tem ao seu alcance o processo de despejo, meio bem mais simples do que o processo comum de reivindicação, bastando-lhe invocar a caducidade do arrendamento contra os herdeiros do inquilino falecido, únicos contra quem pode ser invocada a caducidade do arrendamento, como já dissemos.

Parece-nos, pois, que o senhorio deve intentar a acção de despejo contra os herdeiros do arrendatário e também contra

(14) Antunes Varela, *Rev. de Leg. e de Jur.*, Ano 101, pág. 208.

(15) *Colectânea*, Ano I, Tomo I, pág. 158.

o sublocatário, nos casos em que a sublocação produza efeitos em relação ao senhorio, quando se verifique a caducidade do arrendamento, sem se preocupar com aqueles que ocupam o prédio cujo arrendamento caducou.

Se o senhorio, porém, invoca tão somente o direito de propriedade e a ocupação ilegal, deve intentar a acção com processo comum contra aqueles cuja ocupação esteja a ser levada a efeito sem qualquer título.

E de que meios processuais poderão lançar mão aqueles que o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 420/76 contemplou com o direito de arrendar a casa cujo arrendamento caducou ou se extinguiu, quando a acção não é contra eles dirigida?

Eis uma pergunta de difícil resposta, dada a imperfeição com que tem sido redigida a última legislação sobre esta matéria.

6. O artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 420/76, concedeu, como já vimos, às pessoas nele contempladas, o direito de preferência ou primazia no novo arrendamento no caso de caducidade por morte do arrendatário e no caso de resolução do arrendamento com fundamento das alíneas *a)*, *g)* e *j)* do artigo 1093.º do Código Civil.

Verificada a caducidade ou a resolução do arrendamento, uma vez que não há transmissão do arrendamento anterior, o senhorio é obrigado, nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de Setembro, a arrendar a casa, cujo arrendamento findou, aos titulares do direito de preferência no novo arrendamento.

Caso o novo arrendamento seja celebrado com o titular do referido direito de preferência não há qualquer problema, mas ele surge quando o senhorio se nega a celebrar o contrato, por entender, por exemplo, que se não verificam os condicionalismos que o artigo 1.º deste último Decreto aponta.

Será que podem aplicar-se, neste caso, as disposições contidas no Decreto-Lei n.º 294/77 de 20 de Julho, que regula a legalização das ocupações de fogos devolutos levadas a efeito para fins habitacionais?

Parece-nos, a nós, que tal não poderá sustentar-se, uma vez que as pessoas contempladas pelo citado artigo 1.º não ocupam ilegalmente a casa em que habitam.

Não existindo processo especial para dirimir o litígio que porventura surja a tal respeito entre o senhorio e os ocupantes da casa que habitam, em nosso entender, estes deverão lançar-se mão do processo comum que defina e reconheça o direito de preferência que, como já vimos, se traduz no direito que têm certas pessoas de poder obrigar o senhorio a arrendar a casa cujo arrendamento caducou ou findou por virtude de resolução, nos casos apontados, e de continuar a habitá-la, enquanto o arrendamento não é feito.

Insentada a acção de despejo pelo senhorio contra os herdeiros do arrendatário, no caso de caducidade do arrendamento por morte deste, ou contra o arrendatário, nos casos de resolução referidos, julgamos ser possível, aos titulares do direito de preferência referido, intervir na acção de despejo proposta contra o arrendatário ou contra os seus herdeiros, utilizando o incidente da opposição que os artigos 342.º e seguintes do Código de Processo Civil contempla.

Quando dele se não utilizem, nada impede que lancem mão do disposto no artigo 986.º do Código de Processo Civil, quando possam exhibir a documentação que esta mesma disposição exige, ou, então, dos meios possessórios de que pode usar o locatário — artigo 1037.º do Código de Processo Civil (16).

Se for intentada a acção com processo comum contra os ocupantes a pedir a entrega do prédio, podem eles invocar na contestação, como é óbvio, o direito de preferência ou primazia de que são titulares, para justificar a sua ocupação.

As dúvidas certamente não ficam por aqui tal a ligeireza com que se legislou em matéria tão importante como é esta a que nos referimos nesta rápida anotação.

(16) Antunes Varela, *Rev. cit.*, pág. 208.

7. O acórdão decidiu ainda que o exercício do direito de preferência consignado no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 420/76 depende da coabitação com o locatário há mais de cinco anos e que tal coabitação tem de ocorrer quando caduca ou é resolvido o contrato de arrendamento.

Concordamos inteiramente com a decisão, dadas as incongruências a que poderia dar lugar a não exigência do facto de a coabitação se prolongar até à data da caducidade ou da resolução.

No mesmo sentido, para casa análogo, doutrinaram Pires de Lima e Antunes Varela no seu *Código Civil Anotado* (17) e Sá Carneiro na *Revista dos Tribunais* (18).

(17) Vol. II, pág. 400.

(18) Ano 66, pág. 229.