

DESPEJO

MANDADO — SUSPENSÃO

(ACORDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA,
DE 10 DE DEZEMBRO DE 1981)*

I — Rescindido o contrato de arrendamento urbano e emitido o respectivo mandado de despejo, a sublocatária não pode obter a suspensão da execução se não tiver título de sublocação, nos termos do artigo 986.º, n.º 2, alínea b), do Código de Processo Civil II — Podia porém usar dos meios facultados ao possuidor, conforme artigos 1037.º e 1276.º do Código Civil, designadamente, de embargos de terceiro.

ACORDAM no Supremo Tribunal de Justiça:

Em documento datado de 29 de Abril de 1980, Maria do Rosário Robalo da Cruz, na qualidade de inquilina do 4.º andar do prédio sito na Rua de Rodrigo da Fonseca, n.º 95, em Lisboa, declarou rescindir o respectivo contrato de arrendamento, obrigando-se a entregá-lo, livre e desocupado, em 15 do mês seguinte, e os senhorios — Mafalda José Guedes de Queiroz Guimarães Ortigão Ramos, Sebastião José Guedes de Queiroz Guimarães, Joaquim José Guedes de Queiroz Guimarães, Teresa José Guedes de Queiroz Guimarães, Macário de Castro da Fonseca e Sousa e Maria da Penha Perestrelo Guimarães Pablos Brito e Cunha — declararam aceitar a rescisão. Acrescentou-se, além do mais: Se os senhorios tiverem que despedir a arrendatária por notificação judicial, a arrendatária obriga-se a declarar que aceita o despedimento.

Em 23 de Junho do mesmo ano, a requerimento dos senhorios, «nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 968.º do Código do Processo

* Bol, 312, pags. 255 e segs.

Civil, e com o fim de obter mandado de despejo», a arrendatária foi judicialmente notificada para lhes entregar a casa, tendo então declarado ao funcionário que efectuou a diligência aceitar o despedimento.

Posteriormente, os senhorios, «nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 989.º, requereram a passagem do mandado de despejo, «de harmonia com o disposto nos artigos 985.º e 986.º», todos do mesmo Código. O requerimento foi deferido.

Já depois de passado o mandado, mas antes de ele ser cumprido, Nazaré de Jesus Rosado Grilo Cravo, dizendo-se sublocatária da parte do andar em questão, foi aos autos requerer a suspensão do despejo e «exercer o direito de preferência relativamente ao novo arrendamento habitacional do mesmo local, nos termos dos artigos 1.º e 2.º do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio, e artigo 986.º, n.º 2, do Código de Processo Civil». Por despacho datado de 15 de Julho de 1980, suspendeu-se «a execução do mandado de despejo, a recolher, sem cumprimento», e ordenou-se a notificação dos senhorios para se pronunciarem sobre o requerimento de Nazaré Cravo. Mas aconteceu que o mandado de despejo veio a ser executado naquele mesmo dia 15.

A Relação de Lisboa negou provimento ao agravo interposto do despacho que suspendeu o despejo, «por se entender que a hipótese da rescisão do contrato está abrangida pelo artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 420/76 (...), prosseguindo o incidente de preferência».

Os senhorios recorrem agora do acórdão da Relação que, no seu entender, violou o disposto naquele diploma.

A agravada pronuncia-se pela confirmação do julgado.
Cumpre decidir.

A questão que se tem debatido nos autos é a de saber se o direito de preferência conferido ao subarrendatário pelo artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio, na redacção que lhe foi dada pelo artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 de Julho, também existe no caso de revogação ou de denúncia pelo inquilino do anterior contrato de arrendamento. Para concluir pela afirmativa, a Relação fez interpretação extensiva daquela disposição, que apenas refere os casos de caducidade por morte do arrendatário e de resolução do contrato com fundamento nas alíneas a), d) a g) e j) do artigo 1093.º, n.º 1, do Código Civil.

Há, no entanto, outros aspectos, digamos que prévios, a considerar. E a este Supremo Tribunal é lícito ocupar-se deles, enquanto o tribunal de recurso, como o juiz, não está sujeito às alegações das partes no tocante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito (artigos 664.º, 713.º, n.º 2, 726.º, 749.º e 762.º, n.º 1 do Código de Processo Civil). Os recursos de apelação, de agravo, e de revista podem ser providos com fundamento em razões jurídicas diferentes daquelas por que o recorrente pediu a revogação da decisão recorrida — resposta a consulta na *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, ano 84.º, pág. 229.

O processo de mandado de despejo constitui uma execução especial para entrega de coisa certa. As especialidades mais salientes são estas: não há citação do executado; este não pode opor-se à execução por embargos.

O mandado de despejo executar-se-á seja qual for a pessoa que esteja na detenção do prédio — artigo 986.º, n.º 1, do Código de Processo Civil. O despejo apenas se suspende nas hipóteses previstas no n.º 2 desse artigo e nos artigos 987.º e 989.º, n.º 3. Não interessa apreciar aqui as duas últimas. A suspensão determinada pelo artigo 986.º, n.º 2, tem lugar quando o detentor do prédio não tiver sido ouvido e convencido na acção e exhibir alguns destes títulos: a) título de arrendamento, ou de outra legítima fruição do prédio, emanado do exequente; b) título de sublocação, ou de cessão da posição contratual, emanado do executado. Para que, ao abrigo dessa disposição, se sobresteja no despejo, é, pois, indispensável que o detentor exhiba um dos mencionados títulos.

Ora Nazaré Cravo, se é certo que invoca a qualidade de subarrendatária de parte do andar em causa, não dispõe de título de sublocação. Logo, não está em condições de obter a suspensão do despejo.

Sem dúvida que, privada dos quartos que ali havia tomado de subarrendamento, o artigo 1037.º, n.º 2, do Código Civil lhe permitia o uso dos meios facultados ao possuidor nos artigos 1276.º e seguintes — de embargos de terceiro, designadamente. «Não há embargos de executado ao mandado de despejo; mas pode haver embargos de terceiro» (Alberto dos Reis, *Processos Especiais*, vol. I, pág. 255). Só que ela o não fez, tendo preferido requerer a suspensão do despejo.

Ex abundantia, pode acrescentar-se:

Não faz sentido suspender-se um despejo já efectivado: o que já se consumou, não é, logicamente, susceptível de ser suspenso.

E não se concebe que o titular do direito de preferência conferido pelo Decreto-Lei n.º 420/76 vá exercê-lo no processo de mandado de despejo instaurado pelo dono do prédio contra o anterior arrendatário. O meio processual adequado a tal exercício é outro, seguramente.

Termos em que, no provimento do agravo, se revoga o acórdão recorrido e, com ele, o despacho de fls. 31, indeferindo-se o requerimento de fls. 20 e seguintes.

Custas pela agravada, incluindo as do recurso interposto em 1.ª instância e as do incidente que provocou, com 1/6 de imposto de justiça.

Lisboa, 10 de Dezembro de 1981.

Roseira de Figueiredo (*Relator*) — Amaral Aguiar — Santos Carvalho.

DECISÕES IMPUGNADAS:

- I — *Sentença de 9 de Julho de 1980 do 11.º Juízo Cível de Lisboa;*
II — *Acórdão de 5 de Maio de 1981 do Tribunal da Relação de Lisboa.*

No mesmo sentido, o acórdão de 23 de Julho de 1976, no n.º 259 deste *Boletim*, pág. 194, e o acórdão da Relação do Porto, de 27 de Abril de 1978, na *Colectânea de Jurisprudência*, ano III, tomo 4, pág. 1185.

(J. C. L.)

ANOTAÇÃO

Pelo Dr. Eridano de Abreu

1. Segundo este acórdão, foi requerida a passagem de mandado de despejo contra determinada arrendatária que havia aceitado o despedimento, o qual, porém, não chegou a ser por ela efectivado. Deferido o requerimento foi passado mandado de despejo, mas, antes do mesmo haver sido cumprido, veio Nazaré de Jesus Rosado Grilo Cravo requerer a suspensão do despejo, dizendo-se sublocatária do andar arrendado e «exercer o direito de preferência relativamente ao novo arrendamento habitacional do mesmo local, nos termos dos artigos 1.º e 2.º do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio e 986, n.º 2 do Código do Processo Civil».

O requerimento de suspensão foi deferido no próprio dia em que o mandado foi executado e ordenou-se que fossem notificados os senhorios para se pronunciarem sobre o pedido de suspensão do mandado de despejo.

Relata o acórdão que a Relação negou provimento ao agravo interposto do despacho que suspendeu o despejo «por entender que a hipótese da rescisão do contrato está abrangida pelo artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 420/76, (...) prosseguindo o incidente de preferência».

Do acórdão que assim julgou foi interposto recurso para o Supremo, que pôs em evidência a questão que nos autos estava

a ser debatida, que era a de saber se o direito de preferência conferido ao subarrendatário pelo artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio, na redacção que lhe foi dada pelo artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 de Julho, também existe no caso de revogação ou de denúncia pelo inquilino do anterior contrato de arrendamento, uma vez que estas disposições só se referem aos casos de caducidade por morte do arrendatário e de resolução do contrato com fundamento nas alíneas *a)*, *d)* a *g)* e *j)* do artigo 1093, n.º 1 do Código Civil.

E a Relação conclui pela afirmativa, fazendo interpretação extensiva daquelas disposições, que, efectivamente, apenas se referem aos casos de caducidade por morte do arrendatário e resolução do contrato de arrendamento.

No entanto, o acórdão em análise considerou que outros aspectos prévios havia que considerar e, de harmonia com a competência que para o efeito lhe é atribuída por lei, e de que se arrogou, passou a ocupar-se deles, evidenciando que o processo do mandado de despejo constitui uma execução especial em que não há citação do executado e que este não pode opor-se à execução por embargos, podendo o mandado de despejo executar-se seja qual for a pessoa que esteja na detenção, conforme se infere do n.º 1 do artigo 986.º do Código do Processo Civil, a menos que se verifique alguma das hipóteses contidas no n.º 2 do mesmo artigo, casos em que o executor do mandado sobrestará no despejo, conforme dispõe esta disposição.

Entre estes casos conta-se a sublocação. No entretanto, para que a sustação do despejo se verifique, é necessário que o detentor do prédio despejando não haja sido ouvido e convencido na acção e exhiba título de sublocação.

No caso do acórdão, embora tenha sido invocada a sublocação, sem título, de uma parte do andar em causa, ponderou o Supremo que, não obstante essa falta de título, a verdade é que, uma vez que a sublocatária foi «privada dos quartos que havia tomado de subarrendamento, o artigo 1037.º, n.º 2, do Código Civil lhe permitia o uso dos meios facultados ao possuidor nos artigos 1276.º e seguintes — de embargos de terceiro, designadamente». Neste sentido invocou o acórdão os ensina-

mentos de Alberto dos Reis ⁽¹⁾ que entendia não haver embargos de executado ao mandado de despejo, mas pode haver embargos de terceiro.

Por outro lado, acrescenta o acórdão, não faz sentido que se suspenda um despejo já consumado, visto que não é susceptível de ser suspenso e, por outro lado, não se concebe que o titular do direito de preferência, que o Decreto-Lei n.º 420 lhe confere, vá exercê-lo no processo de mandado de despejo instaurado pelo dono do prédio contra o anterior arrendatário. E conclui assim: «o meio processual adequado a tal exercício é outro, seguramente».

Por isso, negou provimento a recurso, indeferindo o requerimento que havia solicitado a suspensão do despejo.

2. A carência de habitação que há anos se vem notando, agravada de forma assustadora nos últimos anos, levou o legislador, depois de 25 de Abril de 1974, a tomar algumas providências que, em seu entender, se destinavam à moralização do mercado de habitação e sua incrementação.

Com esse intuito, entre outros diplomas, foi publicado o Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio, que, logo no seu artigo 1.º, estabelecia o direito de preferência a novos arrendamentos, no caso de caducidade do anterior arrendamento por morte do arrendatário, a favor de certas pessoas. Este preceito foi alterado pelo Decreto-Lei n.º 293/77, de 29 de Julho, que lhe deu nova redacção, passando também a ser contempladas com o direito de preferência as mesmas pessoas, nos casos de resolução do arrendamento com determinados fundamentos.

As pessoas abrangidas pelo referido artigo 1.º eram as seguintes:

- a) O subarrendatário ⁽²⁾ e
- b) As pessoas a que se refere o artigo 1109 do Código Civil, desde que coabitem com o titular do arrendamento caducado há mais de cinco anos.

⁽¹⁾ *Processos Especiais*, Vol. I, pág. 255.

⁽²⁾ Na nossa anotação publicada nesta *Revista da Ordem*, Ano 39, pág. 588, lê-se arrendamento, sendo de toda a evidência a gralha cometida.

A *moralização* que se pretendeu atingir através dos diplomas publicados tendentes a *suster o processo de alta especulativa* na oferta de habitação, o *aumento das ofertas* de habitações, muito embora se haja praticamente impedido a demolição de edifícios para o aumento de inquilinos, e a *redução* dos preços de habitação que o Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de Setembro, expressamente anunciava no seu relatório, depressa evidenciaram a ingenuidade do legislador...

E ninguém desconhece como se atingiram os apregoados princípios de justiça de que fala o relatório do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio...

À sombra de tais diplomas criou-se precisamente o contrário daquilo que se desejava e ainda está na lembrança de todos o quebra cabeças que constituía, para aqueles que se debruçaram sobre os diplomas citados, a sua verdadeira interpretação, e a prova disso é a abundante jurisprudência que surgiu a seu respeito (*).

Por isso, só é de louvar a revogação do Decreto-Lei n.º 445/74, pelo Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho, e do Decreto-Lei n.º 420/76, pelo Decreto-Lei n.º 328/81, de 4 de Dezembro.

3. Não vale a pena, pois, porque não tem, hoje, qualquer interesse, face à revogação referida, tratar do problema de saber se o subarrendatário tinha ou não o direito de preferência de que se arrogava o requerente da suspensão do despejo de que trataram as instâncias e que o Supremo não admitiu.

Hoje, face ao artigo 3.º do referido Decreto-Lei n.º 328/81, os subarrendatários têm direito ao novo arrendamento, desde

(*) Vejam-se, entre outros, os acórdãos publicados na *Colectânea de Jurisprudência*, II, tomo 2, pág. 480; IV, 1, págs. 62, 82, 90 e 108; IV, 2, págs. 476, 604, 618 e 619; IV, 3, págs. 617 e 821; IV, 4, págs. 1166 e 1189; IV, 5, pág. 1610; V, 1, págs. 218 e 221; V, 2, págs. 181, 196, 216 e 217; V, 3 págs. 113 e 186; V, 4, págs. 92, 98 e 113; VI, 1, págs. 201, 217 e 221; VI, 2, pág. 177; VI, 3, págs. 23, 40, 46 e 47; e no *Bol.* 207, pág. 338 e 288, pág. 387. Ver também Abílio Neto, *Inquilinato*, pág. 117.

que a sublocação seja eficaz em relação ao senhorio, preferindo, entre eles, o mais antigo.

Todavia, como se infere do artigo 4.º do mesmo diploma, este direito ao novo arrendamento cessa quando o senhorio: — pretenda vender o prédio; necessite dele para sua habitação ou nele construir a sua residência e não tenha na área das Comarcas de Lisboa e Porto e suas limítrofes, ou na respectiva localidade, quanto ao resto do País, casa própria ou arrendada; pretenda utilizar o fogo para sua habitação ou para nele construir a sua residência, quando habite casa que não satisfaça às necessidades de habitação própria e da família, ou quando viva em casa arrendada e renuncie ao respectivo arrendamento; tenha necessidade de o utilizar para habitação de parentes ou afins na linha recta, desde que estes dele necessitem, encontrando-se nas mesmas condições, já referidas, do senhorio; venha a affectá-lo a fim diferente da habitação, tendo obtido para o efeito a necessária licença camarária; ou quando pretenda ampliar o prédio ou construir novo edifício em termos de aumentar o número de locais arrendáveis, nos imóveis classificados pela respectiva Câmara Municipal como degradados e/ou subaproveitados.

4. Tem todo o interesse, porém, saber qual o regime jurídico que hoje vigora relativamente ao direito a novo arrendamento que o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 328/81, de 4 de Dezembro, veio estabelecer em substituição do confuso direito de preferência que o já citado Decreto-Lei n.º 420 estabelecia e que, como já referimos, provocou as mais contraditórias decisões.

Em vez do referido direito de preferência o citado artigo 3.º determina que nos casos de caducidade do contrato de arrendamento da habitação por morte do arrendatário gozam do direito ao novo arrendamento — além das pessoas referidas na alínea a) do n.º 1 do artigo 1109 do Código Civil, desde que convivessem com o arrendatário há mais de 5 anos, exceptuando os que habitam o local arrendado por força de negócio jurídico que não respeita directamente à habitação — os subarrend-

datários, salvo se a sublocação fosse ineficaz em relação ao senhorio, preferindo entre eles, o mais antigo.

Repare-se que, face ao mesmo preceito, estas pessoas só gozam do direito ao novo arrendamento nos casos de caducidade do contrato de arrendamento por morte do arrendatário, ficando excluídos desse direito os casos de resolução, revogação ou denúncia.

Ficou também esclarecido, no artigo 4.º do citado Decreto-Lei n.º 328/81, que o senhorio tem o direito de recusar o novo arrendamento às pessoas indicadas, nos casos já apontados.

Repare-se também que, ao contrário do que sucedia relativamente ao direito de preferência de que gozavam os sublocatários nos novos arrendamentos, quanto ao problema de saber se gozavam de tal direito os subarrendatários de facto, hoje, em face do citado artigo 3.º, só aqueles cuja sublocação seja eficaz em relação ao senhorio gozam do direito a novo arrendamento nos casos de caducidade do contrato de arrendamento para habitação por morte do arrendatário, desde que se não verifiquem as excepções apontadas. E assim se tem posto fim às divergentes soluções que a tal respeito surgiam na jurisprudência.

5. Entendeu-se, no acórdão em anotação, que o sublocatário, privado dos quartos que havia tomado de «arrendamento», embora não pudesse usar dos meios que o artigo 986 do Código do Processo Civil estabelece, podia usar o processo de embargo de terceiro, ao abrigo do disposto no artigo 1276 e seguintes do Código Civil.

Realmente, a execução do mandado de despejo só é suscitada, quando o detentor não tiver sido ouvido e convencido na acção e exhibir título de arrendamento ou de outra legítima fruição do prédio, emanado do exequente, ou título de sublocação ou cessão da posição contratual, emanado do executado e documento comprovativo de haver sido requerida no prazo de quinze dias a respectiva notificação ao Senhorio ou de o senhorio ter especialmente autorizado a sublocação ou a cessação, ou de o senhorio ter reconhecido o sublocatário ou cessionário como tal.

Quer dizer: a sustação do mandado de despejo só é possível, desde que seja exibida a prova documental que fica referida.

Pode, porém, sustar-se o despejo por meio de embargos de terceiro, uma vez recebidos estes, nos termos do n.º 2 do artigo 1041 do Código do Processo Civil. Efectivamente, os termos do processo de que os embargos são dependência ficam suspensos quanto aos bens a que os embargos dizem respeito e o embargante pode requerer, prestando caução, a restituição provisória da posse.

Nesta revista (4) defendemos a opinião, já em tempos por nós manifestada (5), que, quando haja sublocação, a acção de despejo deverá ser intentada também contra os sublocatários, quando a sublocação produza efeitos em relação aos senhores, e que quem assim não fizer ficará sujeito à suspensão da execução do mandado de despejo nos termos da alínea h) do n.º 2 do já citado artigo 986 do Código do Processo Civil.

Assim era, realmente, face ao n.º 3 do artigo 61 da Lei 2030, de 22 de Junho de 1948.

Citando Antunes Varela (6) entendemos, hoje, que o sublocatário poderá lançar mão dos meios possessórios contra o mandado de despejo, sem necessidade, de satisfazer as exigências estabelecidas no n.º 3 do citado artigo 61.

Não pode deixar de ser assim, uma vez que foi revogado este artigo e não se encontra exigida, em qualquer disposição, prova documental sobre a eficácia da sublocação em relação ao senhorio, ou seja, da sua comunicação, quando autorizada, ou do reconhecimento do sublocatário como tal.

6. Assim se vê que no caso do acórdão em análise a suspensão não podia ter lugar e, por outro lado, não tendo sido

(4) *Revista da Ordem dos Advogados*, 39, pág. 594.

(5) *Vide* nosso estudo publicado em separata do *Jornal do Foro*, *Contra quem deve ser proposta a acção de despejo quando haja sublocação*, pág. 23.

(6) *Rev. de Leg. e de Jur.*, 101, pág. 208.

deduzidos embargos de terceiro à execução do mandado de despejo, também não podia ter lugar a suspensão do processo a que fossem apensos esses embargos, ou seja aquele de que emanou o mandado.

Deste modo, é de aplaudir a decisão proferida pelo Supremo, não mantendo a suspensão do mandado, que, aliás, já havia sido executado na altura em que foi ordenada.