

PARA UMA REFORMA URBANA

Estudo de política legislativa para uma revisão integral da legislação sobre arrendamento urbano, hospedagem doméstica e direito de habitação

Pelo Dr. Diogo Duarte

(Continuação do número do Ano 41, Set.-Dez. 1981)

Capítulo III

Transmissão do arrendamento

Secção I

Transmissão por morte

62. *A transmissão por morte do arrendamento para habitação — art. 108.º —.*

Sobre a transmissão por morte do arrendamento para habitação dispõe o art. 1111.º do Código Civil:

- «1. O arrendamento não caduca por morte do arrendatário, ou daquele a quem tiver sido cedida a sua posição contratual, se lhe sobreviver cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de

facto, ou deixar parentes ou afins na linha recta que com ele vivessem, pelo menos, há um ano; mas os sucessores podem renunciar à transmissão, comunicando a renúncia ao senhorio no prazo de trinta dias.

2. A transmissão da posição do inquilino, estabelecida no número anterior, defere-se pela ordem seguinte:
 - a) Ao cônjuge sobrevivivo;
 - b) Aos parentes ou afins da linha recta, preferindo os primeiros aos segundos, os descendentes aos ascendentes e os de grau mais próximo aos de grau ulterior.
3. A transmissão a favor dos parentes ou afins também se verifica por morte do cônjuge sobrevivivo quando, nos termos deste artigo, lhe tenha sido transmitido o direito ao arrendamento.»

Daqui resulta que não sucedem no direito ao arrendamento, mesmo que vivam com o inquilino há mais de um ano:

- a) as pessoas ligadas ao inquilino por laços de parentesco ou afinidade na linha colateral (irmãos, sobrinhos, cunhados, etc.);
- b) as pessoas ligadas ao inquilino por laços de adopção (a adopção é um vínculo diferente do parentesco — art. 1 576.º do Código Civil —);
- c) as pessoas não ligadas ao inquilino por relações de família.

É certo que estas categorias de co-residentes têm um direito de preferência em relação a novo arrendamento, quando vivam na casa há mais de cinco anos, como vimos acima. Mas, como também já observámos, essa protecção não resulta, na medida em que o proprietário pode recusar novo arrendamento. E daí que continue a ser possível despejar, porque faleceu o inquilino, pessoas que na casa tinham a sua habitação, porventura

há longos anos, e que, para mais, podem estar ligados ao falecido titular do arrendamento pelos laços afectivos mais estreitos: o irmão, o sobrinho, ou mesmo o não familiar que nas relações de facto é tido como familiar — p. ex. afillhado.

Daqui resultam dramas que quem, desperto para problemas desta natureza, siga os órgãos de comunicação social encontra repetidas vezes.

O erro legal de base que está na origem dessas situações só pode ser superado construindo um sistema de sucessão por morte no direito ao arrendamento que proteja a habitação estabilizada na casa, de familiares ou não familiares, observando, contudo, a ordem de precedências que a proximidade familiar relativa justifica⁽⁵¹⁾. Esta sucessão no direito ao arrendamento não coincidirá com a sucessão legítima, que, obviamente, abstrai da circunstância de o sucessível residir com o falecido ou na casa e não compreende os não familiares (o que não causará estranheza, pois são bem diferentes as finalidades dos dois normativos). Mas algumas regras do Direito sucessório devem ser aproveitadas para, dentro do agregado residente, regular a ordem de chamamento e a possível exclusão deste, por indignidade sucessória.

63. *A transmissão por morte do arrendamento não habitacional — art. 109.º —.*

No arrendamento não habitacional o problema da transmissão por morte põe-se em termos substancialmente diferentes.

(51) A sucessão do cônjuge e de quaisquer parentes ou afins que residam habitualmente com o inquilino é a solução da lei italiana de 27-7-78 — art. 6.º —. A sucessão, em termos mais amplos, de qualquer pessoa residindo, em termos estáveis, com o inquilino era a solução preconizada pela proposta do PSI — vid. ob. cit., proposta «Achilli», art. 10.º —. A lei francesa confere o direito de suceder na posição do inquilino falecido ao cônjuge, ascendentes, descendente., ou pessoas que estivessem a cargo do mesmo, desde que com ele residissem há mais de um ano — Lei de 1-9-48, art. 5.º —.

Não vemos razão para afastar aqui as regras gerais do Direito das Sucessões.

Secção II

Transmissão entre vivos

64. *O principio da proibição. Excepções: arrendamentos para comércio, indústria ou profissões liberais; troca de habitações — arts. 110.º a 112.º, 114.º e 118.º —.*

A posição jurídica do inquilino só pode actualmente ser transmitida entre vivos independentemente de consentimento do senhorio:

- a) nos arrendamentos para comércio e indústria, quando integrada no estabelecimento, em trespasse deste;
- b) nos arrendamentos para o exercício de profissão liberal, quando seja feita a pessoas que no local continuem a exercer a mesma profissão — arts. 1118.º e 1120.º do Código Civil —.

Nos restantes arrendamentos, nomeadamente os habitacionais, a transmissão sem consentimento do senhorio não é permitida.

Deve esta última proibição manter-se?

O ponto tem a ver com toda a filosofia da nova concepção de arrendamento que defendemos. A consolidação da posição jurídica do inquilino, com toda a estabilidade, autonomia e oponibilidade a terceiros, deverá ir ao ponto de lhe permitir que a negocie, livremente, exigindo por ela um preço, a quem esteja interessado em a adquirir?

Pensamos que a protecção jurídica do inquilino tem o seu verdadeiro fundamento ético na afirmação de um direito à utilização: o que se justifica seja garantido é, basicamente, o direito de utilizar a casa para os fins a que ela, por sua natureza, se destina. Este fundamento traça os limites à disponibilidade do arrendamento por negócio entre vivos.

A protecção jurídica da posição do inquilino, quando esta se não integra numa unidade produtiva, é-lhe concedida para que possa utilizar a casa: não para que com ela negoceie. Acresce que com a liberdade de transmissão o inquilino impõe ao senhorio um novo inquilino, que este não escolheu. E a imposição de inquilino não anteriormente residente na casa pode justificar-se quando feita pela Administração segundo critérios de interesse público, mas não parece de aceitar quando decorrente de escolha pelo anterior inquilino. Por isso pensamos que, fora dos arrendamentos para fins produtivos o princípio deve continuar a ser a não negociabilidade sem consentimento do senhorio.

Questão diferente é a de saber se, prestado esse consentimento, deve o alienante poder receber um preço do adquirente.

A lei vigente proíbe esse recebimento, punindo-o, mesmo, criminalmente, como especulação — art. 85.º, n.º 1, alínea b) da Lei 2 030 de 22-6-48, que, por ser uma disposição penal, não foi revogado pela lei introdutória do Código Civil e se mantém, por essa razão, em vigor —.

Não obstante, a prática negocial regista frequentes fraudes a esta disposição, exigindo o inquilino, seja do senhorio seja de um novo inquilino, contrapartida pecuniária para ceder a sua posição. E o cuidado, aliás fácil, de não deixar provas do acto impede a sua punição.

Afigura-se-nos que a questão da licitude destes negócios deve ser repensada, em termos de política legislativa. A reprovação jurídica de um acto como crime de especulação funda-se na ofensa do interesse de quem procura um bem de que carece para satisfação de uma necessidade básica e se vê forçado a dar em contrapartida um preço injustificado. Esse interesse existe sem dúvida em quem procura o arrendamento de uma casa para habitação. Mas já é menos claro que esteja presente na situação do candidato a arrendamento para fins não habitacionais. Parece exagerado punir como especulação e até mesmo proibir o acto do inquilino habitacional que exige um preço para, com consentimento do senhorio, transferir a sua posição a um novo arrendatário que vai utilizar a casa para comércio, ou indústria ou para o exercício de uma profissão liberal.

A permissão de negociar a posição jurídica do inquilino independentemente do consentimento do senhorio justifica-se se esta se encontra indissociavelmente ligada a uma unidade produtiva de bens ou serviços, de tal modo que proibir a negociação do arrendamento é proibir a negociação da unidade: é vedar também, na prática, a negociabilidade em termos razoáveis de outros bens. Será, pois, de manter a actual permissão de transmissão entre vivos do arrendamento comercial ou industrial no caso de trespasse e do arrendamento para o exercício de profissão liberal quando feito a quem vá no lugar exercer a mesma profissão. Neste último caso, como no primeiro, trata-se, ao fim e ao cabo, de trespassar uma unidade produtiva, que vale como tal. E, assim, pensamos, mesmo, que deve ser admitida a exigência de um preço, que actualmente é proibido — citado art. 85.º, n.º 1, c) da Lei n.º 2 030 (52) —. Quanto ao arrendamento habitacional, não pensamos que a negociabilidade deva ser consentida, a não ser por troca, para obter uma melhor utilização de parque habitacional: estaremos então perante uma finalidade diferente da obtenção de lucro e socialmente justificável, como tem sido reconhecido por várias legislações estrangeiras (53).

Nalgumas admite-se, mesmo, a troca triangular ou multilateral: p. ex. *A* cede a casa que ocupa a *B*, que por sua vez cede a casa que ocupa a *C*, que por sua vez cede a casa que ocupa a *A*, em virtude de os três terem concluído que essa troca era da conveniência de todos; e, em vez de três, podem ser mais os elementos do conjunto permutante.

(52) Esse preceito pune como especulação «o facto de o arrendatário receber qualquer quantia que não constitua indemnização devida por lei, pela extinção do arrendamento ou pela cessão do local em caso que não seja o de trespasse». E não parece que a cessação da posição jurídica do inquilino de local destinado ao exercício de profissão liberal possa ser qualificada como «trespasse».

(53) Vid. «Évolution des rapports ...», resposta à Questão V dada pela Alemanha Federal, Austrália, Canadá, Dinamarca, Itália e Jutoslândia. Vid. também, cit. Lei francesa de 1948, art. 79.º e, ainda, quanto à União Soviética, R. Jálfina, *El derecho de propiedad personal en la URSS*, Ed. Progreso, 1976, pág. 110.

Pensamos que estas trocas devem ser permitidas na medida em que sejam apenas trocas (sem preço), por elas se alcance um melhor aproveitamento do espaço habitável que totalizam e do acto não resulte um prejuízo para o que consideramos ser o direito dos proprietários em causa, na linha repetidas vezes apontada: desde que a troca não implique menores garantias de pagamento da renda e da correcta utilização da casa. Em alguns casos especiais a troca não parece de consentir: se o arrendamento foi estabelecido para a prestação de trabalho; nos arrendamentos a prazo (no nosso projecto correspondentes aos actualmente não protegidos pela renovação obrigatória); nos arrendamentos ou subarrendamentos parciais, quando impo-nha aos co-locatários a co-habitação de pessoas que eles para tal não escolheram; na hipótese de casas pertencentes a coope-rativas de habitação, pela subversão que traria à finalidade destas.

Fora da hipótese de troca a transmissão do arrendamento habitacional não deve ser liberalizada. Repugna, designadamente, como especulativo, que o inquilino possa exigir de um terceiro que procura habitação, um preço de «luvas», tão con-denáveis, ao fim e ao cabo, como as extorquidas pelo senhorio.

65. *A transmissão de um cônjuge para o outro, em caso de termo da comunhão conjugal por acto entre vivos — art. 113.º —.*

A lei actual prevê que em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens os cônjuges podem, independentemente do consentimento do senhorio, acordar em que o arren-damento passe a pertencer ao que, de entre eles, não era o inquilino. E, bem assim, que o tribunal decrete o mesmo efeito, em decisão de prudente arbítrio, tendo em conta vários factores relativos ao agregado familiar.

Esta disposição é, obviamente, de manter.

E deve ser ampliada aos casos, perfeitamente análogos ao divórcio e separação, de anulação ou declaração de nulidade do casamento.

66. *A transmissão por dissolução do inquilino pessoa colectiva — art. 116.º —.*

A lei actual não contém disposição expressa quanto ao efeito sobre o arrendamento da dissolução do inquilino pessoa colectiva, podendo discutir-se se se aplica neste caso, por analogia, o regime da transmissão por morte do inquilino ou o da transmissão entre vivos. A indefinição deve ser desfeita. E pensamos que a opção correcta é a de aplicar o regime da transmissão entre vivos. Através da dissolução da pessoa colectiva obtém-se, no plano da realidade económica, a transferência da utilização do local de umas pessoas físicas (os sócios em conjunto) para outras (um ou mais dos sócios), em termos que, quanto à negociação (permitida ou proibida) que os pode envolver, são perfeitamente análogos à transferência por acto entre vivos, designadamente por trespasse.

67. *A transmissão por virtude de expropriação — art. 117.º —.*

A lei vigente confere ao Estado e a várias outras entidades públicas ou reconhecidas como de interesse público o privilégio de, quando senhorios, despedir o inquilino no fim do prazo do arrendamento, para instalarem no prédio serviços próprios ou para outros fins de utilidade pública. E em alguns casos é duvidoso que esse despedimento dê lugar a qualquer indemnização (54).

(54) O D.-L. 23 465, de 18-1-34, dava ao Estado a faculdade de despedir o arrendatário, rústico ou urbano, mesmo antes de o arrendamento acabar, quando isso lhe conviesse (sem ter de justificar com a necessidade do prédio para qualquer fim de interesse público). E só previa indemnização nos casos de arrendamento para comércio, indústria, ou para exploração agrícola, declarando expressamente que, nos demais, ela não teria lugar. Diplomas ulteriores conferiram privilégios semelhantes a outras entidades, por remissão, total ou parcial, para esse diploma. Assim sucede: com o D.-L. 45 133 de 13-7-73 dando o direito de despedir às autarquias locais, mediante autorização governamental e nos mesmos termos quanto

Este privilégio não tem qualquer justificação, pelo que propomos a sua abolição.

O Estado e demais entidades públicas e, eventualmente, determinadas pessoas de interesse público devem ter, sim, o poder de expropriar por utilidade pública o direito ao arrendamento, com as mesmas condicionantes com que a lei lhes reconhece o direito de expropriar os mais direitos sobre imóveis: nomeadamente, o reconhecimento, pela entidade competente, da utilidade pública, a atribuição de indemnização e o processo judicial para a determinar. De resto, mal se compreende que sendo, hoje, considerado o arrendamento habitacional como encargo autónomo para o efeito de indemnização em caso de expropriação da propriedade do prédio — Código de Expropriações, art. 36.º —, não esteja prevista indemnização quando se trate de expropriar apenas o direito ao arrendamento, situação que pode verificar-se, seja ou não a entidade expropriante o senhorio. Quando não seja, estamos perante um caso de transmissão entre vivos do arrendamento, à qual não deve poder opôr-se o senhorio, dada a utilidade pública que determina o acto.

a indemnização; com o D.-L. 23 931, de 31-5-34, declarando inteiramente aplicáveis à Caixa Geral de Depósitos e instituições anexas o referido D.-L. 23 465; com o D.-L. 34 926, de 20-9-45, mandando aplicar esse mesmo diploma à Santa Casa da Misericórdia de Lisboa; com o D.-L. 40 690, de 18-7-56, conferindo à Fundação Calouste Gulbenkian o direito de despedir nos termos do mesmo diploma salvo quanto à indemnização. O recente D. 139-A/79 de 24-12 estabelece que o Estado só pode pôr termo aos contratos de arrendamento dos seus prédios quando destes careça para instalação dos seus serviços ou para outros fins de utilidade pública — art. 8.º —. E confere ao inquilino habitacional o direito à indemnização prevista no n.º 1 do art. 1 099.º do Código Civil — ou seja, 2 anos e meio de renda —. Pode entender-se que o novo regime dos prédios do Estado é aplicável aos prédios das outras entidades acima referidas, na medida em que para o anterior regime dos prédios do Estado se remetia, a respeito destas. Mas o ponto não é líquido.

Capítulo IV

Subcontratação do arrendamento

Secção I

Subarrendamento

68. *Permissão ou proibição: subrenda* — arts. 118.º, 119.º, 121.º e 123.º —.

O regime jurídico da sublocação, no aspecto principal da sua permissão ou proibição quando senhorio e inquilino nada estipulem a esse respeito, tem oscilado na evolução do nosso Direito: permitida desde 1867⁽⁵⁵⁾ a 1918; proibida neste último ano⁽⁵⁶⁾; novamente permitida em 1919⁽⁵⁷⁾; proibida desde 1924 aos nossos dias⁽⁵⁸⁾.

Quando autorizada, pela lei ou pelo senhorio, a sublocação tem permitido ao sublocador exigir uma renda superior à que proporcionalmente corresponde ao espaço sublocado, excepto no período que mediou entre 1919 e 1924, em que tal foi proibido⁽⁵⁹⁾; essa possibilidade de lucro do inquilino sublocador não teve qualquer limite quantitativo até 1919, foi limitado a 50 % em 1924⁽⁶⁰⁾ e a 20 % desde 1967⁽⁶¹⁾ para cá, salvo estipulação em que o senhorio autorize margem diferente.

Desde 1948 existe uma disposição destinada a contrariar as situações de sublocação total: sempre que esta se verifique, o senhorio tem o direito de afastar o inquilino, passando o sublocatário a arrendatário directo⁽⁶²⁾.

⁽⁵⁵⁾ Art. 1 605.º do Código Civil de 1867.

⁽⁵⁶⁾ Art. 32.º do D. 4 499 de 27-6-1918.

⁽⁵⁷⁾ Art. 31.º do D. 5 411 de 17-4-1919.

⁽⁵⁸⁾ Art. da L. 1 662 de 4-9-24; art. 1 038.º f) do Código Civil

vigente.

⁽⁵⁹⁾ Art. 109.º do D. 5 411 de 17-4-1919.

⁽⁶⁰⁾ § 2.º do Art. 7.º da L. 1 662 de 4-9-1924.

⁽⁶¹⁾ Art. 1 062.º do Código Civil vigente.

⁽⁶²⁾ Art. 62.º da L 2030 de 22-6-48; art. 1 103.º do Código Civil

vigente.

Actualmente a sublocação gera em muitos casos um grave problema social, que a linguagem comum designa por problema dos «subalugas». O inquilino subarrenda uma parte ou a totalidade da casa a vários agregados familiares, muito para além da capacidade de alojamento do respectivo espaço e exigindo rendas especulativas. O subarrendatário, não encontrando melhores condições acessíveis às suas posses, acaba por aceitar.

A situação foi considerada, em 1975, como especialmente grave na área metropolitana do Porto, publicando-se um diploma de aplicação restrita a esta região — o DL 232/75 de 16 de Maio, ao qual já nos referimos, e que se caracterizou fundamentalmente, por:

- a) Mandar declarar sobreocupadas as casas cujo índice de ocupação exceda duas pessoas por divisão habitável, excluindo cozinhas, sanitários, arrumos, corredores ou átrios;
- b) Extinguir, por substituição legal, as sublocações e situações de hospedagem existentes nas casas sobreocupadas, passando os sublocatários ou hóspedes a arrendatários directos, sem aumento da renda global a receber pelo senhorio;
- c) Suspender as acções de despejo de casas sobreocupadas.

Esta situação ainda se mantém, com toda a incoerência que lhe é inerente, seja por criar uma injustificável dualidade de regimes em função da área territorial, seja por permitir, na prática, todas as violações das obrigações do inquilino na casa desocupada.

Por outro lado, a proibição geral de sublocação sem consentimento do senhorio tem como efeito, frequentemente, este condicionar a autorização a uma substancial elevação da renda.

Os dados que ficam descritos revelam bem a incapacidade que até hoje o legislador tem tido para atacar correctamente o problema do subarrendamento.

Na linha do que já expusémos, pensamos que o novo regime da sublocação deverá assentar em dois princípios. Um será o de que, se numa casa há espaço disponível para alojar mais pessoas que os respectivos moradores e estes desejam facultar esse alojamento, não deve ser consentido ao senhorio que se oponha a esse projecto: nenhum dos seus direitos justificados — o direito ao rendimento e à utilização correcta (não lesiva) da casa — é afectado por essa sublocação. Nestas condições, a fronteira entre o subarrendamento parcial permitido e o proibido deve ser estabelecida, não pela vontade discricionária do senhorio, mas pelo limiar de sobreocupação habitacional, tal como o definimos a propósito do arrendamento parcial — supra, n.º 40: tornando permitido o que não provoque nem agrave sobreocupação; proibindo o que tenha qualquer destes efeitos⁽⁶³⁾. Quanto ao subarrendamento total o problema é diferente. O inquilino que subarrenda, a título permanente, toda a sua posição cria uma situação em que figura como intermediário inútil. Acresce que, mesmo que a renda a pagar pelo subarrendatário seja a mesma que a paga pelo inquilino, sem margem de lucro para este, por tal operação conseguir-se-á iludir a proibição de ceder a posição jurídica de inquilino por acto entre vivos, o que já vimos não se justificar. Por isso entendemos que o subarrendamento total com carácter permanente não deve ser permitido sem consentimento do senhorio, e que, de qualquer modo, se deve manter a faculdade já consagrada na lei — Código Civil, artigo 1103.º — de o senhorio afastar, nessa hipótese o sublocador, passando o sublocatário a arrendatário directo.

Diferente do subarrendamento total a título permanente é o acto do inquilino que subloque num curto período do ano

(63) A limitação do direito de sublocar pelo limiar de sobreocupação é o regime da legislação polaca — vid. Zbigniew Radwański, *ob. cit.*, pág. 13.

A regra da permissão da sublocação parcial, embora derogável por estipulação em contrário, e, bem assim a da proibição da sublocação total, é a solução da lei italiana de 27-7-78, art. 2.º — para o arrendamento habitacional.

A permissão de sublocação é também a regra supletiva no Direito francês — art. 1717.º do Código Civil —.

em que não precise da casa, designadamente porque se ausenta para férias. Nessa hipótese a sublocação total traduz-se num melhor aproveitamento do parque habitacional, sem criar a posição parasitária apontada nem ofender qualquer interesse atendível do senhorio.

E análogo juízo se pode fazer a respeito do arrendamento não habitacional. O inquilino de imóvel affecto, p. ex., a armazém de comércio não lesa ninguém se o subarrenda em dado período do ano em que dele não precisa.

O outro princípio que acima referimos como devendo presidir ao regime do subarrendamento é o de que não deve ser consentido ao inquilino sublocador qualquer margem de lucro: o inquilino que subloca (diferentemente do inquilino que recebe hóspedes) não realiza qualquer trabalho; nem é possuidor de qualquer capital que deva trazer-lhe um rendimento. É-lhe lícito que, se não precisa de todo o espaço de que dispõe, ceda parte dele a um terceiro pela renda correspondente a essa fracção: não, que negocie com a sua posição de inquilino. Assim a renda a pagar pelo sublocatário não deve poder exceder a renda justa, calculada com os mesmos critérios que a paga pelo inquilino principal, estabelecendo-se as regras de proporcionalidade necessárias para execução do princípio em relação às partes da casa que sejam utilizadas em comum pelo sublocatário e pelo inquilino ou outros sublocatários.

69. *Efeitos do subarrendamento proibido — art. 120.º —.*

A construção das regras de permissão e proibição que ficam referidas tem como indissociável complemento a definição da sanção para a sua violação: se esta for inadequada frustram-se totalmente os fins que com aquele se quis alcançar.

Na linha do que já salientamos a propósito do arrendamento parcial, a nulidade do subarrendamento não é a solução adequada. Se o subarrendamento proibido (por ser total e com carácter permanente ou por ser parcial e envolver sobreocupação) for nulo, o sublocatário está totalmente desprotegido, podendo ser-lhe exigida qualquer renda, com a ameaça de despejo.

A reacção de destruição da sublocação proibida é uma arma que não pode ser colocada na mão do inquilino sublocador. Só a Administração, através de acção de anulabilidade, como preconizamos a propósito do arrendamento principal de partes de casa, ou o senhorio, com a acção de despejo, devem poder pôr-lhe termo.

Mas o antídoto mais eficaz será, como também já referimos, a possibilidade, que é justa, de o subarrendatário que sofre as más condições de habitação inerentes à sobreocupação poder reduzir a renda em um quarto do respectivo montante. A par deste dispositivo deverá existir uma sanção de carácter contravencional.

70. *Outros aspectos do regime do subarrendamento — arts. 122.º a 128.º —.*

Sendo o subarrendamento um arrendamento a legislação tem mandado aplicar-lhe, com as adaptações necessárias, as disposições gerais deste reguladoras. Assim se fará também no projecto que estamos a construir, contendo o regime especial do subarrendamento, para além da remissão para o regime geral do arrendamento, apenas as disposições específicas indispensáveis.

No que respeita à renda, além do modo de no subarrendamento parcial determinar o seu montante máximo em termos de renda justa, já referido, parece de estabelecer a obrigatoriedade de o recibo discriminar a parte subarrendada. Esse será o mais seguro elemento de prova de que disporá o subarrendatário para garantia do fundamental do seu direito à utilização do local.

Neste âmbito, parece necessário instituir uma norma reguladora da utilização comum de partes da casa, em termos de defender tanto o subarrendatário contra abusos por parte do arrendatário como para evitar a situação inversa. Mais especificamente, é preciso uma medida de protecção do subarrendatário contra o corte de água e energia, de que frequentemente lança mão o sublocador que pretende desalojar arbitrariamente aquele. Essa medida só pode ser a atribuição ao sublocatário do direito de exigir instalações de água e energia com controlo

privativo, podendo mandar montá-los e descontar na renda o respectivo custo.

Sobre o direito do sublocatário à utilização põe-se, ainda, a questão de saber se deve admitir-se que ele seja, por sua vez, objecto de novo subarrendamento: se devem admitir-se subarrendamentos em mais de um grau. A lei vigente não é muito clara a este respeito. Pensamos que o ponto deve ficar esclarecido e pela negativa. A possibilidade de uma cadeia de sublocação teria inconvenientes óbvios e não é pedida por qualquer necessidade social.

Por fim, no que respeita à extinção, o subarrendamento deverá poder sofrê-la nos mesmos termos que o arrendamento e, ainda, quando o subarrendatário viole gravemente o dever de prudente utilização de zonas comuns da casa, tornando a co-habitação insustentável ou quando subarrende, por sua vez a sua posição. E não pode deixar de verificar-se caducidade do subarrendamento quando se extinga o arrendamento principal. O subarrendatário terá, contudo, nesse caso, direito à constituição de novo arrendamento da totalidade do local que era objecto do arrendamento extinto, nos termos acima preconizados — vid. supra n.º 58 —.

Secção II

Comodato pelo inquilino

71. *Regime — arts. 129.º e 130.º —.*

A lei vigente veda ao inquilino emprestar o local arrendado nos mesmos termos em que lhe proíbe subarrendá-lo.

A equiparação, em si, justifica-se: o inquilino deve poder ceder gratuitamente a utilização da casa nos precisos termos em que a pode ceder a título oneroso. Assim, preconizamos para o comodato pelo inquilino a liberalização que propomos para o subarrendamento.

O comodato ou seja, a relação entre o inquilino e o comodatário, deve ser regulada pelas normas aplicáveis a este contrato,

como qualquer outro comodato: isto é, pelos arts. 1129.º a 1141.º do Código Civil.

Capítulo V

Suspensão do arrendamento

Secção I

A figura jurídica da suspensão

72. *Generalidades* — arts. 131.º e seq. —.

A lei vigente prevê expressamente a suspensão do arrendamento num único caso: quando o inquilino deva desocupar o local de prédio urbano arrendado, para aumento da capacidade locativa do mesmo prédio, e deseje reocupá-lo — vid. art. 5.º n.º 1 da Lei n.º 2 088, de 3-VI-57, para a qual remete o art. 1 100.º do Código Civil —.

A desocupação temporária do local arrendado (com direito à reocupação) também está prevista no § 3.º do art. 168.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo D.-L. 38 382 de 7-VIII-51: a propósito de despejo determinado pelas câmaras municipais para obras de reparação e beneficiação que sem ele não possam ser efectuadas. Mas a suspensão do arrendamento é uma figura jurídica necessária, não só para as hipóteses em que o inquilino tem de desocupar temporariamente o local arrendado por motivo de obras (para aumento da capacidade do prédio ou para reparação deste), mas ainda para permitir o melhor aproveitamento do parque habitacional, em determinadas situações, como a de arrendamento temporário de casa própria para fins de vilegiatura ou de arrendamento permanente de casa própria com reserva de um curto período anual para os mesmos fins.

Pensamos, pois, que a lei do arrendamento urbano deve conter um capítulo sobre a suspensão do arrendamento, que estabeleça os regimes adequados nas diferentes utilizações.

Secção II

Suspensão por acordo do senhorio e do inquilino

73. *A suspensão contratual para melhor aproveitamento das casas dos emigrantes e das casas de vilegiatura — arts. 132.º a 136.º —.*

Um sistema de aproveitamento do parque habitacional condicionante do direito de ter casas desocupadas, como o que preconizamos, depara-se com o problema, entre nós de vulto, de saber que atitude tomar em relação aos fogos dos emigrantes, na maioria dos casos só ocupados durante períodos de férias. Deve ser consentida essa situação de desocupação por qualquer número de anos e seja qual fôr o grau de carência habitacional da região?

Como decorre do que expomos acima — vid. n.º 43 —, o problema deve ser equacionado a dentro de outro mais geral — e sem diferença específica para o caso dos emigrantes —, discutindo, por um lado, quais os limites do tempo em que é admissível a falta de utilização da casa com fundamento na ausência para trabalho profissional e, por outro lado, em que condições é de permitir a situação de desocupação por se tratar de uma residência secundária. Se alguém, por virtude do seu trabalho profissional, tem de se ausentar da casa, própria ou arrendada, que habita, para outra localidade, *no País ou no estrangeiro*, é razoável que lhe seja permitido manter a casa desocupada, mas por um certo prazo: não indefinidamente. Se se admite a um residente em Portugal que tenha, no País, uma residência secundária, por natureza utilizada só em pequena parte dos dias do ano, não há razão para se não consentir o mesmo a um residente no estrangeiro, nomeadamente emigrante. E pronunciamos-nos acima no sentido de que tal deve ser permitido, embora limitando a uma a residência secundária, exigindo que esta seja em localidade diferente da principal e ressalvando a faculdade excepcional de requisição pública temporária das residências secundárias em caso de carência habitacional grave na zona.

A par destes condicionamentos administrativos importa, porém, facultar ao inquilino, carecido da casa apenas numa

pequena parte do ano, e ao inquilino, que a toma para habitação permanente, o instrumento jurídico para regularem eles próprios voluntariamente a utilização da casa em termos de realizarem o seu pleno aproveitamento. É possível uma autoregulação sem prejuízo para o interesse do inquilino, que durante o curto período de utilização pelo senhorio pode resolver o seu problema de alojamento por modo diferente da utilização da casa ou de toda a casa: disfrutando, também, férias, noutra localidade, ou usando apenas uma parte da casa. Criando essa possibilidade, muitas residências secundárias que actualmente não são dadas de arrendamento, porque os proprietários as desejam conservar para sua utilização numa pequena parte do ano, passariam certamente a sê-lo, com apreciável aumento do aproveitamento do parque habitacional. O meio jurídico que falta para tanto, é, a nosso ver, uma suspensão do arrendamento. E o regime legal a instituir para essa suspensão há-de ser definido estabelecendo as regras necessárias para garantir que ela é utilizada para este fim, sem desvirtuamento: assegurar ao inquilino a utilização da casa como residência permanente e ao senhorio o disfruto desta num curto período do ano, para férias. Uma das regras será a limitação desse período, que, atendendo ao tempo normal de férias mas recomendando alguma elasticidade a este respeito, propomos seja estabelecida em 60 dias por cada ano civil. Outra será a de permitir que as partes regulem por convenção o início e o termo da suspensão, estabelecendo para tanto datas certas ou a possibilidade da sua escolha, pelo senhorio ou inquilino, com uma dada antecedência.

Uma terceira regra permitirá a estipulação de cláusula penal para a falta de cumprimento por qualquer das partes do convenicionado quanto à suspensão: tanto pelo inquilino que não faculte a utilização da casa como pelo senhorio que a não restitui finda a suspensão. Uma indemnização elevada parece ser o dissuasor mais adequado para o incumprimento, tanto num caso como noutra, sem prejuízo da sua redução segundo juízos de equidade, nos termos do art. 812.º do Código Civil.

Uma última regra admitirá a estipulação de compensação ao inquilino pela suspensão, já que esta lhe pode determinar encargos, como é óbvio.

74. *A suspensão contratual para outros fins — arts. 132.º a 136.º —.*

Para além da suspensão periódica para fins de vilegiatura, acima descrita, pode justificar-se, ainda, uma suspensão, periódica ou convencionada pontualmente, para os mais diversos fins. Em primeiro lugar, para a realização de obras, incluindo aquelas que uma das partes pode exigir.

E podem verificar-se situações mesmo no domínio não habitacional, em que convenha ao senhorio e ao inquilino a desocupação transitória por este do local arrendado. Pode o inquilino para comércio, indústria ou profissão liberal ter vantagem em suspender a utilização do local por dado período, sem pagamento de renda, e o senhorio nisso concordar, por ter outra utilização para a casa nesse período. Pensamos, pois, que o regime de suspensão acima exposto a respeito das casas de habitação com vista à utilização pelo senhorio em curtos períodos, pode ser extendido aos arrendamentos não habitacionais, em termos de permitir uma suspensão pontual ou periódica do arrendamento por qualquer motivo que as partes tenham por conveniente.

A única limitação à autonomia formal das partes que se justifica é a de condicionar a convenção celebrada no início do arrendamento, momento em que a posição do inquilino face ao senhorio ainda não é de verdadeira liberdade de aceitação ou recusa de condições. Nesse momento só deve permitir-se convenção de suspensão periódica não superior, anualmente, ao indicado limite de 60 dias.

75. *Forma da suspensão por acordo — art. 132.º —.*

Nesta matéria pensamos que é de seguir o princípio, que enunciámos o propósito da constituição do arrendamento, de exigência de forma escrita, com ressalva dos casos em que o acordo teve início de execução. O erro judiciário na decisão de suspensão pode revestir consequências graves, nomeadamente a de deixar o inquilino sem habitação, ainda que temporariamente. Assim a prova testemunhal do acordo só parece de

admitir quando acompanhada do forte indício que consiste na desocupação voluntária pelo inquilino.

Secção III

Suspensão judicial para aumento da capacidade locativa do prédio

76. *O regime vigente quanto a despejo para aumento do número de locais arrendáveis.*

A L. 2 088 permite ao senhorio exigir o despejo para o fim do prazo do arrendamento contra arrendatários de prédio urbano, a fim de proceder à sua ampliação, alteração ou substituição e contra arrendatários de prédio rústico destinado a estabelecimento comercial ou industrial sito dentro de povoação ou na sua contiguidade, a fim de construir um edifício — art. 1.º. Põe como condição que o senhorio disponha de um projecto aprovado pela câmara municipal do qual resulte aumento do número de locais arrendados ou arrendáveis num mínimo de metade, mas não inferior a sete em Lisboa e a quatro nas outras terras do País, não se contando os locais de tipo apartamento. O arrendatário, quando se trate de prédio urbano, terá o direito de reocupar o prédio, no local que lhe for destinado, o qual deve constar do projecto, recebendo uma indemnização pela suspensão do arrendamento igual a uma ou duas vezes a renda anual à data da sentença do despejo, conforme se trate de arrendamento para habitação ou para comércio, indústria ou profissão liberal, acrescida de um vigésimo por cada ano completo de duração do arrendamento, com o limite máximo de 20 anos. E pode optar pela resolução do arrendamento mediante uma indemnização igual a cinco ou dez vezes a renda anual à data da sentença de despejo, consoante se trate de arrendamento para habitação ou para comércio, indústria ou profissão liberal, acrescida, também, de um vigésimo por cada ano que tenha durado o contrato — arts. 3.º e 5.º

No caso de despejo de prédio rústico afecto a comércio ou indústria, o arrendatário apenas tem direito à resolução, não podendo optar pela suspensão seguida de reocupação — art. 6.º —.

Mais se prevê na Lei vigente que o inquilino que, após as obras, vá reocupar o prédio fique sujeito a nova renda, fixada pela Comissão Permanente de Avaliação, salvo se se tiver tratado de mera ampliação, sem alteração do local que ele antes ocupava e a que volte — art. 7.º —. Para completar o traçado fundamental do regime, diremos, ainda, que a Lei exceptua da sujeição a este tipo de despejo as casas de saúde e os estabelecimentos de ensino oficial e particular — art. 2.º —.

Um sistema de prazo para as obras e para o pagamento das indemnizações e de caução para a sua infracção visa garantir o inquilino contra actuações fraudulentas do senhorio: as obras deverão, nomeadamente ficar concluídas nos 12 meses subsequentes à desocupação — arts. 9.º e de seguintes da mesma Lei —.

Após o 25 de Abril este sistema foi posto em causa, suspendendo-se todas as acções de despejo nele fundadas, até que fosse publicada nova legislação sobre a matéria — D.-L. 155/75 de 27-III —. Este diploma foi, porém, revogado em 20-VII-77, pelo art. 34.º do D.-L. 293/77, sem que se tenha instituído novo regime dos despejos com base no aumento de capacidade locativa do prédio, pelo que a L. 2088 voltou a vigorar. Mas o seu alcance prático está hoje apreciavelmente modificado pelas limitações que a lei entretanto passou a consagrar à faculdade de demolir prédios. O art. 36.º do D.-L. 794/76, de 5-XI sujeita a demolição de edifícios destinados a habitação, quando não integrada em operações de renovação urbana planeadas pela Administração ou por esta determinada, às restrições prescritas no art. 37.º que dispõe:

- «I. Nas sedes de distrito, nos aglomerados urbanos com mais de 25 000 habitantes e naqueles para os quais assim seja deliberado pelos órgãos competentes, a demolição só pode ser autorizada quando os edifícios careçam dos requisitos de habitabilidade indispensáveis — designadamente falta de condições de

- solidez, segurança ou salubridade — e não se mostre aconselhável, sob o aspecto técnico ou económico, a respectiva beneficiação ou reparação.
2. Nos aglomerados urbanos não incluídos no número anterior, a demolição pode ser autorizada por qualquer motivo socialmente justificado.
 3. Quando a demolição se destinar à substituição de um ou mais edifícios, para aumentar o número dos respectivos fogos, poderá ser autorizada, mediante despacho do Secretário de Estado da Habitação e Urbanismo, o qual poderá delegar a respectiva competência.
 4. Mediante portaria do Secretário de Estado da Habitação e Urbanismo, poderá ser mandado aplicar o regime definido no n.º 2 aos aglomerados urbanos referidos no n.º 1 deste artigo.»

O senhorio que pretenda o despejo para ampliação da capacidade locativa do prédio tem, portanto, de contar com este condicionalismo ao solicitar a aprovação do projecto.

Não obstante, pensamos que o sistema vigente é inaceitável, em diversos pontos.

77. *Um novo regimes: linhas fundamentais — arts. 137.º a 140.º e 196.º —.*

Que o inquilino tenha o dever de permitir obras que, a dentro do planeamento urbanístico, a cargo da autarquia municipal, produzam um aumento significativo do número de locais arrendáveis, garantindo-se um para si, afigura-se norma justificada, não só à face dos objectivos de fomento imobiliário prosseguidos pelo diploma de 1957, como também perante os fins de desenvolvimento do parque habitacional que, no ordenamento actual, devem orientar a política.

Mas o que se não pode é aceitar o risco, que é largo, de o inquilino ficar durante vários meses desprovido de habitação ou de local para continuar a sua actividade económica.

Na presente situação de crise imobiliária, que, na melhor das hipóteses, só será superável a médio prazo, o inquilino não conseguirá, em muitos casos, obter local de substituição, seja por que preço fôr: muito menos pelos montantes que as magras quantias das indemnizações legais lhe permitem afectar a um aumento de renda, pelo novo local.

À Administração pública é hoje vedado «desalojar os moradores de casas de habitação que tenham de ser demolidas ou desocupadas, embora temporariamente, para a realização de qualquer empreendimento ou execução de qualquer actividade, sem que tenha providenciado, quando tal se mostre necessário, pelo realojamento dos mesmos» — art. 52.º do D.-L. 794/76, de 5-XI —. Assim o senhorio que pretende fazer obras de ampliação se for uma entidade com funções de administração pública não poderá, em relação ao inquilino habitacional, exigir o despejo temporário apenas mediante uma indemnização: é preciso que além de se verificarem as condições previstas na L. 2 088, esteja assegurado o realojamento. E esta última exigência é feita, inclusivamente, para casos de obras que visem, não um aumento de capacidade locativa, mas a satisfação de necessidades públicas porventura mais prementes, como operações de recuperação de imóveis degradados. Tal preceito situa-se na coerência dos princípios constitucionais, que conferem ao direito à habitação um lugar de primeiro plano no ordenamento jurídico, sem as condicionantes que a outros direitos, como o de propriedade, são postas. (64)

Na mesma linha, pensamos que a privação do local em que o inquilino habita sem lhe estar assegurado local de substituição

(64) Vid. na Constituição: quanto ao direito de propriedade art. 62.º, n.º 1º — a todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, *nos termos da Constituição*» e os vários preceitos que o limitam; e quanto ao direito à habitação o art. 65.º que, sem qualquer referência condicionante no seu texto ou noutras disposições da Constituição, dispõe que «todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar».

adequado às suas condições de vida só deve ser legalmente admitida em face de um acto ilícito e culposo da sua parte.

Tal posição parece, ainda, justificada a respeito dos arrendamentos não habitacionais, que podem representar a base de subsistência do inquilino, a qual se pode traduzir, no caso do inquilino-empresa, na base de subsistência de uma pluralidade de agregados familiares.

Por isso entendemos que o despejo transitório para aumento da capacidade locativa do prédio só deve ser admitido se, além dos requisitos actualmente contidos na lei quanto à dimensão desse aumento, à aprovação municipal do projecto de obras e à garantia de reocupação pelo inquilino, se verificar também o de o arrendatário poder, sem incómodo excessivo (a apreciar pelo prudente arbítrio do tribunal), ocupar transitoriamente, durante as obras, outra casa, própria ou arrendada. E a indemnização a prestar pelo senhorio deve ser de ressarcimento integral dos prejuízos causados ao inquilino. Estamos, afinal, perante uma situação em que alguém — o proprietário — toma uma actuação não culposa mas que envolve um risco de prejuízo de terceiros: situação próxima, por isso, das de responsabilidade objectiva (pelo risco) — arts. 499.º a 510.º do Código Civil — e das de responsabilidade administrativa (responsabilidade da Administração por factos lícitos) — D.-L. 48 051 de 21-XI-67 —. Na responsabilidade objectiva a indemnização tem alguns limites mas superiores aos que normalmente apresentarão as indemnizações da L. 2 088. E a responsabilidade administrativa está condicionada à natureza especial e anormal dos prejuízos. Mas enquanto o proprietário que pretende fazer as obras de ampliação obtem seguramente por elas um maior rendimento do prédio, àqueles a quem se impõe a responsabilidade objectiva ou a administrativa basta, para que sejam responsáveis, que exerçam a actuação causadora dos prejuízos, respectivamente, no seu interesse ou no interesse público: obtenham ou não através dela quaisquer lucros. Daí que não repugne obrigar o proprietário a reparar todos os prejuízos que causa ao inquilino impondo-lhe a mudança temporária de habitação ou de local de actividade produtiva.

E parece adequado que essa indemnização seja paga em renda, forma prevista pelo Cod. Civil — art. 567.º —, em cada mês que durar a suspensão. Esse é, de resto, o melhor dissuasor da fraude do senhorio protelando as obras para além do necessário.

Também merece crítica desfavorável a recusa ao inquilino de prédio rústico para comércio e indústria da opção pela suspensão do arrendamento com reocupação de lugar correspondente no novo prédio. Esse arrendamento, urbano à face da lei vigente e da definição de âmbito que propomos no início deste estudo, pode revestir-se de apreciável, porventura grande, interesse para o inquilino, sendo mesmo, indispensável à continuação da sua actividade. E não é impossível a hipótese de a função que ele desempenha poder ser preenchida por um local no edifício a construir: pense-se no exemplo de um estabelecimento de venda a retalho ou de uma pequena indústria montados em construção provisória que o inquilino tivesse levantado no prédio rústico.

A extinção do arrendamento deve, assim, ser, em qualquer dos casos de obras de ampliação impostas pelo senhorio, apenas uma opção concedida ao inquilino, em alternativa à simples suspensão.

Essa opção não deve alterar a indemnização.

Adentro da lógica que determina a reparação integral dos prejuízos causados com a suspensão e o carácter optativo da extinção, não se justifica que no caso desta última a indemnização seja superior à devida no caso da primeira. Não pode, em rigor, dizer-se que os prejuízos sofridos pelo inquilino em consequência da extinção do arrendamento sejam imputáveis só ao senhorio. O que se justifica é que o inquilino que adquiriu direito à indemnização por suspensão não perca essa indemnização se durante a suspensão opta pela extinção. Estão neste caso pré-determinados, no processo de suspensão, os prejuízos que a actuação do senhorio impõe ao inquilino. Se este resolver dar ao seu problema locativo outra solução, diferente da reocupação, estamos perante um facto perfeitamente estranho ao processo lógico-jurídico de determinação dos mesmos prejuízos, *impostos* pela actuação do senhorio. Tal facto não tem interferência que

fundamente alteração desse processo: assim como, fixada judicialmente uma indemnização nos termos gerais de responsabilidade civil, se sobrevem facto do lesado de que resulte ficarem os prejuízos aquem ou além dessa indemnização não está aí fundamento para a alterar.

A L. 2 088 estabeleceu, no § 2.º do art. 9.º, que o crédito do inquilino pelas indemnizações a que, nos termos dos seus preceitos, tiver direito, gozaria de privilégio imobiliário — sobre o prédio — graduado em 4.º lugar no art. 887.º do Código Civil, que era então o de 1867. A esta disposição corresponde no Código actual o art. 749.º, o qual preceve apenas dois privilégios imobiliários: em favor do Estado e das autarquias locais, por imposto.

O privilégio para garantia do pagamento da indemnização ao inquilino parece de manter; sem ele, este pode ser forçado a desocupar o prédio e, por insolvência do senhorio, pouco ou nada receber como indemnização. Oera é justo que o prédio para cuja beneficiação foi imposta a desocupação transitória, responda pela indemnização que esta última determinou. Tal privilégio tem, contudo, de situar-se após os do Estado e das autarquias por impostos.

78. *Prazos — art. 102.º e 143.º —.*

No sistema actual a suspensão e a resolução para aumento da capacidade locativa do prédio alcançam-se através da denúncia para o fim do prazo do arrendamento. E a lei estabelece que o inquilino nunca será obrigado a desocupar o prédio antes de três ou seis meses, conforme se trate de prédio para habitação ou para comércio, indústria ou profissão liberal, decorridos sobre o pagamento da primeira metade da indemnização, a qual só tem lugar depois do trânsito em julgado da sentença que ordenar o despejo — arts. 10.º a 12.º da L. 2 088 —.

No sistema que preconizamos, de arrendamento sem prazo, haverá, também, que estabelecer um prazo para desocupação, a partir do trânsito em julgado da sentença de despejo. Até esta, o inquilino não sabe se terá ou não que desocupar a casa e, quando esteja a litigar de boa-fé, justifica-se que não tenha procurado solução alternativa para o seu problema de aloja-

mento ou de local para a actividade produtiva. Não seria razoável exigir-lhe que procurasse e obtivesse essa solução nos oito dias que a sentença ou acórdão condenatório no despejo leva a transitar em julgado.

Esse prazo não tem, contudo, que ser mais longo para o arrendamento destinado a comércio, indústria ou profissão liberal e mais curto para o arrendamento destinado a habitação: como já tivemos ocasião de expressar, este tratamento de favor contém uma subalternização inaceitável do interesse habitacional.

Por outro lado, o regime de condições básicas que preconizamos para a suspensão contém a recusa do despejo que abstraia da possibilidade de o inquilino encontrar local de substituição: prevê que só haja despejo se o inquilino pode obter outro local sem incómodo excessivo. Por isso se afigura possível nivelar os dois referidos prazos pelo mais curto, estabelecendo a obrigação de despejo nos três meses subsequentes ao trânsito da sentença em julgado.

Efectivado o despejo de todos os arrendatários do prédio, o senhorio tem, no regime vigente, o prazo de três meses para iniciar as obras, salvo caso fortuito ou de força maior e desde que haja inquilinos que pretendam reocupação — art. 13.º da L. 2 088 —. Afigura-se de manter a existência de um prazo respondendo simultaneamente à necessidade de dissuadir a fraude do senhorio e à de lhe proporcionar o tempo necessário para reunir os meios requeridos pelo início da obra, nomeadamente a sua contratação. Mas a diversidade possível de situações quanto à justificação da medida desse prazo parece aconselhar, antes, a sua fixação por prudente arbítrio do tribunal. A inobservância do mesmo prazo é de sancionar como na lei vigente: com a perda do direito à execução das obras e o direito dos arrendatários a reocuparem imediatamente o prédio, sem obrigação de restituírem qualquer indemnização — art. 14.º da L. 2 088 —.

O regime vigente prevê, ainda, uma sanção — de aumento da indemnização — para o senhorio que não complete as obras no prazo de um ano — art. 15.º da citada Lei —. Afigura-se necessária a existência de um prazo para conclusão das obras,

com a correspondente sanção. Também aqui parece, contudo, preferível a fixação por prudente arbítrio do tribunal. E a sanção deverá consistir num acréscimo, que propomos seja de 50 %, sobre as prestações da indemnização em renda que se vencerem no período de atraso.

Secção IV

Suspensão, judicial ou administrativa, para obras de conservação ou de correcção de más condições de salubridade ou de segurança

79. *Justificação geral — arts. 144.º e 150.º —.*

Como referimos, a desocupação temporária para este efeito, apenas está prevista na lei administrativa e sem ser caracterizada como suspensão do arrendamento, com a consequente suspensão da obrigação da renda. No Código Civil apenas se estabelece, neste campo, a obrigação de o locatário «tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública — alínea e) do art. 1038.º —. Não se distingue entre a hipótese de essas obras implicarem a desocupação pelo inquilino e a de não implicarem. Nem se prevê para o tempo em que durarem qualquer regime de suspensão do arrendamento.

Não obstante, o senhorio deve ter o poder-dever de efectuar essas obras. E quando o inquilino a elas se oponha gera-se um conflito entre cidadãos, que deve, em princípio, ser derimido pelo tribunal, nos termos da Constituição. A intervenção da Administração deve ser possível para, em nome do interesse público, impor as obras, mas não necessária para resolver aquele conflito.

Ao senhorio deve ser dado, pois, o direito de recorrer ao tribunal para alcançar as condições de realização das obras. E ao inquilino deve garantir-se a apreciação pelo Poder Judicial da questão que se suscite do cabimento dessas obras e inerente desocupação do prédio.

Parece, por outro lado, adequado que se permita qualquer acordo entre o senhorio e o inquilino para realização das obras.

As razões para tanto são, afinal, análogas às aduzidas a propósito das obras para aumento da capacidade locativa do prédio. Quanto à suspensão decretada por via administrativa, traduz-se num despejo administrativo, embora com direito a ulterior reocupação. Deve, pois, ser o regime nos casos em que se consente o despejo administrativo com reocupação.

80. *Prazos e indemnizações* — arts. 147.º a 149.º, 151.º e 152.º —.

Um sistema de prazos e sanções semelhante ao previsto para as obras de aumento da capacidade locativa deve, obviamente, ser instituído, com as adaptações necessárias. Quanto à indemnização pela suspensão, em si, deverá ter lugar quando foi por negligência ou dolo do senhorio que o prédio chegou ao estado em que só com desocupação pode ser reparado. É um corolário dos princípios gerais. Se tal não se verifica não se encontra justificação para a indemnização; a situação é substancialmente diferente, neste ponto, da das obras para aumento da capacidade locativa do prédio.

Capítulo VI

Alteração do arrendamento

81. *Conceito e formas possíveis. Remissão.* — arts 153.º a 155.º —.

Nesta segunda parte do presente estudo temos vindo a analisar, em termos de política legislativa, toda a evolução possível do arrendamento, desde o nascer ao ocaso. Depois do capítulo consagrado à sua constituição, abordámos, sucessivamente, a sua transmissão, subcontratação e suspensão. Nestas últimas três verificam-se alterações como que exteriores ao conteúdo do arrendamento, permanecendo intacto o conjunto de direitos e deveres que formam a posição jurídica do inquilino, ainda que tenha passado a ser outro o titular — o adquirente — ou que lhes seja acoplado um novo núcleo de relações jurídicas com um terceiro — o subarrendatário ou comodatário — ou que se mante-

nham congelados, para voltarem a actuar após um período transitório de não utilização do local arrendado. Pretendemos agora referir as alterações no próprio complexo de direitos e deveres do arrendamento. Situam-se neste âmbito as situações em que o direito à utilização do imóvel é afectado no seu objecto porque foi ampliado ou reduzido o espaço arrendado ou alterado o tipo de utilização. E também aquelas em que a renda, contrapartida da utilização, foi alterada no seu montante. Mas várias outras alterações, menos típicas são, é claro, possíveis.

A modificação do arrendamento pode verificar-se por acordo, não devendo a liberdade das partes a esse respeito ter outras limitações além das que conhece quando se trata do estipular um novo arrendamento. Só haverá, nesta matéria, que regular os aspectos relativos à forma, que parece dever ser escrita: não há aqui a criação de uma situação de facto de valor indiciário semelhante ao início ou ao termo voluntários da utilização que, na linha do exposto para situações análogas, justifique a dispensa da prova documental a não ser quando o acordo teve início de execução.

Nesta linha, deve ser reconhecido como suficiente para demonstrar a alteração da renda o recibo com a nova renda ou qualquer documento comprovativo de que esta foi paga, tal como já sucede no regime vigente.

A alteração do arrendamento pode também resultar de decisão judicial. Assim sucede actualmente em dois casos: as alterações de renda determinadas pelo tribunal (ou pela comissão de avaliação, indevidamente funcionando como tal) e a redução do arrendamento decretada a requerimento do senhorio para levantar um novo edifício em parte do terreno de logradouro objecto do arrendamento habitacional — nos termos do artigo 29.º do D.-L. 293/77, de 20-7 —.

Pensamos que os tipos de modificações possíveis por imposição judicial devem continuar a ser estes dois, já que ambos se justificam e não vemos que outros devam ter lugar.

Tal não significa, contudo, que aceitemos os regimes de alteração judicial nos precisos termos em que eles existem.

Quanto às alterações da renda, sob a forma de correcção inicial ou de actualização periódica já expusemos o sistema que preconizamos — vid. supra n.º 32 —.

Analisemos o outro tipo de modificação do arrendamento.

82. *A redução do arrendamento — arts. 159.º a 161.º —.*

Dispõe o citado art. 29.º do D.-L. 293/77:

- «1. Ao senhorio que se proponha edificar de novo, com licença de construção e projecto aprovado, em parte de terreno objecto de contrato de arrendamento, susceptível de aproveitamento autónomo, e sem prejuízo da continuidade da habitação do edifício ou edifícios abrangidos pelo mesmo contrato, é reconhecido o direito à correspondente redução do contrato, com equitativa redução da renda.
2. Na decisão que, na falta de acordo, ordenar a redução, o juiz delimitará a área a desocupar pelo inquilino e fixará a data limite para a desocupação, a nova renda e o prazo para o início e o acabamento da nova construção, os quais poderão ser prorrogados em face do pedido, devidamente fundamentado, do senhorio, ouvido o inquilino.
3. Se o senhorio não der início à construção nem a completar dentro dos prazos a isso destinados, no primeiro caso o contrato poderá, a pedido do inquilino, e com custas a cargo do senhorio, retomar os termos anteriores à redução, havendo, no segundo caso, lugar à indemnização por perdas e danos, nos termos gerais de direito.»

Inferre-se do texto, e também do conjunto do diploma em que ele se integra, que a situação para que se prevê a redução é de arrendamento habitacional. Não parece possível, com base nele, a redução de um arrendamento para comércio, indústria ou profissão liberal ou para outro fim diferente de habitação. Mas a razão para a redução pode existir neste como naquele

caso. Um prédio urbano arrendado para comércio ou para indústria pode compreender uma área de logradouro susceptível de aproveitamento autónomo que não impeça a continuidade de utilização do edifício para os fins do arrendamento. Porque não permitir, também nesse caso, a redução?

Por outro lado, o preceito acima transcrito baseia-se no pressuposto de que o interesse do inquilino à utilização do logradouro deve sempre ceder perante o projecto do senhorio a construir aí um novo edifício. Ora cremos que essa ponderação não está correcta. Pode o terreno anexo ao prédio afecto a habitação ser «susceptível de aproveitamento autónomo» para construção e, no entanto, revestir a maior importância para a utilização que o inquilino faz da casa, ao abrigo do arrendamento. Pense-se no exemplo de esse terreno ser um jardim normalmente afecto a repouso e recreio do agregado residente (familiar ou não), sendo este formado por um número apreciável de crianças, idosos ou doentes e logo se verá que retirá-lo forçadamente ao inquilino (singular ou colectivo) pode constituir uma violência injustificável. E nem se objecte, contra, que, sendo necessário que o senhorio possua projecto aprovado, a autoridade administrativa de licenciamento deverá recusar a aprovação no caso de a construção pretendida envolver esse prejuízo para o inquilino. Este não é chamado a pronunciar-se sobre o projecto. E a autoridade administrativa não deve poder desapossá-lo dos seus direitos, a não ser em processo de expropriação, que compreende uma fase judicial.

Nestas condições, pensamos que a redução do arrendamento deve, em primeiro lugar, ser possível, tanto no inquilinato habitacional como no de outros fins. E não é de consentir quando traga ao inquilino um prejuízo substancial. Caberá ao juiz, em decisão de prudente arbítrio, estabelecer se a redução implica esse prejuízo. No mais, o texto vigente parece de manter.

83. *A redução da renda por privação, total ou parcial, da utilização do imóvel — arts. 162.º e 163.º —.*

A par das situações em que o inquilino é privado da utilização de parte do imóvel por um mecanismo legal há que con-

siderar aquelas em que essa privação resulta de uma actuação ilegal ou de forças naturais. Pode o inquilino ser impedido de usar uma parte ou mesmo a totalidade do espaço arrendado, por acção ilícita do próprio senhorio ou de um terceiro. Como pode sê-lo por caso fortuito ou de força maior.

Nesta última hipótese, se o imóvel arrendado se perdeu definitivamente, estamos perante uma situação de perda da coisa locada, que actualmente já é fundamento de caducidade do arrendamento, e que deve continuar a sê-lo, como adiante havemos de referir.

Mas fora deste caso — se é só temporariamente que a utilização pelo inquilino se torna impossível, em consequência de caso fortuito ou força maior, ou se a privação de uso é apenas parcial, não há razão para que se extinga o arrendamento. Nem, tão pouco, para que se suspenda. O direito do inquilino deve conservar toda a sua eficácia: a fim de que este possa continuar a usar o resto do local — se a privação foi apenas parcial —; para que o mesmo tenha base jurídica para exigir que se ponha termo à actuação ilícita que o privou do uso da totalidade ou de parte do imóvel; e ainda, para que, o inquilino possa, com título legítimo, voltar à utilização logo que cessem as condições dela impeditivas, resultantes de caso fortuito ou força maior.

Não é, contudo, justo que nesse período de privação total ou parcial da utilização, principal direito do inquilino, se mantenha sem alteração o seu principal dever — de pagar a renda.

Na lei vigente, é de um preceito genérico para toda a locação que resulta a redução, eventualmente a 0, da renda, nestes casos. Dispõe o art. 1040.º do Código Civil:

- «1. Se, por motivo não atinente à sua pessoa ou à dos seus familiares, o locatário sofrer privação ou diminuição do gozo da coisa locada, haverá lugar a uma redução da renda ou aluguer proporcional ao tempo da privação ou diminuição e à extensão desta, sem prejuízo do disposto na secção anterior.
2. Mas, se a privação ou diminuição não for imputável ao locador nem aos seus familiares, a redução

só terá lugar no caso de uma ou outra exceder um sexto da duração do contrato.

3. Consideram-se familiares os parentes, afins ou serviçais que vivam habitualmente em comunhão de mesa e habitação com o locatário ou o locador.»

O regime decorrente desta disposição tem, a nosso ver, alguns defeitos. Em primeiro lugar a limitação constante do n.º 2, que, vale a pena notá-lo, não existia nos preceitos correspondentes do D. 5 411, de 17-4-919, vigente até 1967, e do Código Civil de 1867. Embora permitindo estipulação em contrário, estabelecia-se aí — arts. 18.º e 19.º daquele, 1 612.º e 1 613.º deste —, que o locatário privado do uso do prédio por caso fortuito de força maior não relativo à sua pessoa ou por evicção do mesmo prédio poderia exigir que lhe fosse abatido na renda o valor proporcional à privação que sofresse; sem estabelecer a necessidade de uma duração mínima da privação, nomeadamente em relação ao prazo do contrato, para que tal direito actuasse.

Se o locatário foi privado da utilização, total ou parcial, da coisa locada por um motivo que não respeita à sua pessoa (e que, portanto, lhe não é imputável) nem é imputável ao locador, não se vê que seja razão válida para que suporte, ele, todo o correspondente prejuízo (de não poder utilizar a coisa e, ainda, de ter de pagar a renda como se estivesse a utilizá-la) o facto de a privação ter sido inferior a 1/6 da duração do contrato. Acresce que, aplicado ao arrendamento urbano de renovação obrigatória a limitação torna-se puramente arbitrária: ser, aí, o prazo, de 1 mês, de 6 meses ou outro, é um pormenor de quase nenhuma relevância na vida do arrendamento, dependente de uma circunstância fortuita, na estipulação inicial. Resultar que a privação do uso do imóvel não imputável ao senhorio importa ou não redução da renda conforme exceda ou não 1/6 desse prazo surge como inaceitável.

Por outro lado, não vemos que se justifique a redução da renda se o inquilino puder obter a reparação do prejuízo inerente à privação de uso, de quem por ela seja responsável, nos

termos gerais de Direito. Nesta hipótese é esse responsável que, antes do senhorio, deve suportar o encargo correspondente.

A possibilidade de redução da renda não deve prejudicar o direito de o inquilino privado da plena utilização do local pôr termo ao arrendamento unilateralmente, sem qualquer pré-aviso. É o regime que já resulta actualmente do art. 1 050.º, alínea a) do Código Civil e que se afigura de manter.

(Continua)