

A SUBLOCAÇÃO COMO FUNDAMENTO DE DESPEJO (*)

Pelo Dr. José Carlos Brandão Proença

1. O conceito legal de sublocação (art. 1.º 66.º do C. C.) revela a natureza coligada de um instituto apto a proporcionar, a um terceiro, o gozo (total ou parcial), retribuído, das utilidades consubstanciadas no prédio e juridicamente resultantes de um contrato locativo principal. O direito de uso e fruição passa a ter outro ou outros titulares, mas sem que esse facto acarrete o

(*) O texto que agora se publica é fundamentalmente o mesmo que serviu de base a uma conferência proferida em 6 de Maio e integrada no 2.º ciclo de Conferências, promovido pelo Conselho Distrital do Porto da Ordem dos Advogados.

A publicação do Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho (cujo art. 16.º revogou o Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de Setembro) não veio alterar as conclusões defendidas no tocante à questão da interpretação-aplicação do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio, até porque julgamos equívoca a total amplitude revogatória do Decreto-Lei n.º 148/81 (projectada, desde logo, na eliminação da obrigação legal de arrendar, imposta pelo art. 5.º do Decreto-Lei n.º 445/74) numa época de clara sincronia entre carência habitacional e legislação vincuística. Por outro lado, não julgamos vantajosa a posterior revogação do próprio diploma de 28 de Maio (*ex vi* do art.º 7.º do Decreto-Lei n.º 328/81, de 4 de Dezembro), já que à pretendida correcção terminológica (fala-se agora de «direito a novo arrendamento») se aliou também o prático esvaziamento da função inerente ao Decreto-Lei n.º 420/76 e, concomitantemente, a diluição da referida sintonia.

desaparecimento da relação fundante ou afaste a hipótese de uma situação de adjunção. Esta conceitualização permite distanciar a sublocação de outras formas propiciadoras do gozo do arrendado (pensamos na cessão da posição de locatário e no comodato) ou que coenvolvem essa fruição (o caso do trespasse e da concessão de exploração do estabelecimento comercial), revelando-se, concomitantemente, um contrato autónomo e distinto (o art. 33.º do Decreto n.º 5411 de 17 de Abril de 1919, reflectia explicitamente essa relativa secção), mas intimamente ligado ao seu contrato-pressuposto. Sendo certo que, para o tema proposto, apenas interessam certos aspectos turbativos do *intuitus personae* subjacente à relação arrendatícia, projectados no contrato sublocativo (*rectius*, no subarrendamento urbano habitacional) e que contendem com a chamada conexão necessária subjectiva (o papel fundamental do locador na regularidade do subarrendamento) e objectiva (a relação proporcional entre a renda e a subrenda) entre os dois contratos, omitiremos questões enxertadas neste tipo de contratação derivada como, por exemplo, as relacionadas com um possível direito de preferência do subarrendatário na alienação onerosa de prédios urbanos (o problema da amplitude da Lei n.º 63/77, de 25 de Agosto e que PEREIRA COELHO, *Direito Civil*, 1980, pág. 198, limita implicitamente à expressão literal do diploma), com o conteúdo da relação entre o sublocador e o sublocatário (ao subarrendamento, como arrendamento que é, aplicam-se as disposições vinculísticas relacionadas com os fundamentos do despejo e da denúncia para habitação, conquanto o arrendatário não possa, por exemplo, invocar a subsistência da sublocação para se opor ao decretamento do despejo), com todos os aspectos da chamada dependência vital unilateral, reflexo do princípio *accessorium sequitur principale* (o art. 1102.º do C. C. prescreve que «o subarrendamento caduca com a extinção, por qualquer causa, do arrendamento...») e com a excepcionalidade da actuação directa do senhorio-locador sobre o sublocatário (e não do subarrendatário sobre o locador, até porque já se decidiu que aquele não pode provocar a intervenção do segundo para efeitos do disposto no art. 1031.º b) do C. C., nem estamos perante situações de litisconsórcio voluntário, embora seja mais duvidoso

saber, se o subarrendatário pode forçar o senhorio a aceitar as rendas em dívida, não pagas pelo arrendatário, evitando os efeitos da resolução, *ex vi* do art. 1 093.º, 1, a) do C. C. ou beneficiando da renovação do contrato, nos termos do art. 13.º, 2 do Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 de Julho), visível na possibilidade de exercício da acção subrogatória referida no art. 1 063.º do C. C., em caso de mora conjunta do locatário e do sublocatário e na transformação, *ex vi* do art. 1 103.º, 1 do C. C., do subarrendamento total em arrendamento directo por modificação subjectiva imposta (laivo expropriativo de projecção duvidosa quanto à sublocação de casas mobiladas pelo sublocador — substituído, mas devidamente tutelado, apesar de limites territoriais de aplicação, nos arts. 2.º e ss. do Decreto-Lei n.º 232/75, de 16 de Maio).

No plano cessativo, a ligação funcional entre os dois contratos é potencialmente apta a desencadear, directa ou reflexamente, a aplicação ao subarrendatário, total ou parcial, de certas medidas protectoras previstas no Decreto-Lei n.º 293/77 (a moratória para desocupação do prédio, prevista no art. 4.º, 1, para o sublocatário titulado e o efeito da renovação do contrato de arrendamento, *ex vi* do art. 13.º, 2) e é fonte, ou tem aptidão para tal, de uma novação arrendatícia (a celebração tácita de um novo arrendamento entre o locador e o sublocatário, prevista no art. 1 103.º, 2 do C. C.), do surgimento de uma obrigação de indemnização a cargo do sublocador e desde que não haja co-imputação do facto extintivo (parecendo-nos inválida, em princípio, uma cláusula exoneratória de responsabilidade, cremos que, também, a pretensão indemnizatória só se justificará nas hipóteses não previstas no Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio ou quando o locador não queira celebrar legitimamente novo arrendamento) e do reconhecimento ao subarrendatário, nas hipóteses descritas no n.º 1 do art. 1.º do Decreto-Lei n.º 420/76, de um direito de preferência relativamente «ao novo arrendamento para habitação». Ao que julgamos, este direito é a forma actual da faculdade petitória de substituição do arrendatário pelo sublocatário principal, e que se achava consignada no art. 61.º, 4 da Lei n.º 2 030, de 22 de Junho de 1948.

Abrindo aqui um parêntesis, e relativamente às dificuldades de interpretação-aplicação do Decreto-Lei n.º 420/76, consideramos razoável, embora na pressuposição de uma judiciosa ponderação de interesses, o pensamento de certa jurisprudência (Acs. da Rel. de Lisboa, de 6-7-79, C. J., IV, 4, pág. 1167, 23-11-79, C. J., IV, 5, pág. 1610, 1-2-80, C. J., V, 1, pág. 226, 25-1-80, C. J., V, 1, pág. 218 e 18-4-80, C. J., V, 2, pág. 216), ao relevar a situação do subarrendatário não titulado como posição preferencial (conquanto algumas dessas decisões mitiguem essa radicalidade com a eventualidade da celebração de novo arrendamento), baseados, não tanto em argumentos filológicos (*ubi lex non distinguet...*), mas, essencialmente, na filosofia unilateral ou de protecção do direito à habitação subjacente ao diploma e na tutela da provável boa fé do subarrendatário de facto (*maxime*, no caso de subarrendamento inválido e em face das presunções legais de imputabilidade), não aderindo assim, à tese unitária da doutrina dominante (PEREIRA COELHO, *ob. cit.*, pág. 198, ABÍLIO NETO, *Inquilinato*, 1979, pág. 117 MOITINHO DE ALMEIDA, *Inquilinato urbano post 25 de Abril*, 1980, pp. 71-72 e mesmo JANUÁRIO GOMES, *Constituição da relação de arrendamento urbano*, 1980, pág. 223, apesar da relativa abertura constatável na pág. 244) e da jurisprudência maioritária (os Acs. da Rel. de Lisboa, de 6-5-80, C. J., V, 3, pág. 161 e de 27-6-80, C. J., V, 3, pág. 230, não deixam, por exemplo, de se impressionar com a prática paralisação do direito de resolução, *ex vi* da al. f) do art. 1093.º do C. C. ou com a possibilidade da ilicitude funcionar como forma legítima de aquisição de direitos). Por outro lado, na polémica que vem sendo derimida em torno da natureza (ou do alcance) do direito de preferência em causa (direito efectivo e actual a um novo arrendamento, imposto legal e coercivamente ao senhorio e com alcance preclusivo do despejo ou direito de exercício meramente potencial, apesar de um imediato reconhecimento, condicionado à existência de um futuro e eventual arrendamento?), propendemos, em princípio, para a tese mais radical acolhida por certa jurisprudência (Acs. da Rel. de Coimbra, de 20-12-78, C. J., III, 5, pág. 1519, de 28-2-79, C. J., IV, 1, pág. 62, e de 26-7-78, B. M. J., n.º 280, pág. 395, da Rel. do Porto, de 10-4-80, C. J., V, 2,

pág. 140 e da Rel. de Lisboa, de 24-7-79, C. J., IV, 41 pág. 1 189, 29-1-80, C. J., V, 1, pág. 221, 7-3-80, C. J., V, 2, pág. 187, 24-6-80, C. J., V, 3, pág. 201 e de 22-7-80, C. J., V, 4, pág. 98) e doutrina (ERIDANO DE ABREU, *Rev. dos Tribunais*, III, 1979, pp. 585 e ss e JANUÁRIO GOMES, *ob. cit.*, pp. 245, 248) minoritárias. Secundarizando certos aspectos visíveis no relatório de tais acordãos (por exemplo, a ligação entre o abuso do direito e o reconhecimento do direito de preferência, a duvidosa aplicação do art. 5.º, 4, b) do Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de Setembro, apenas aos fogos desocupados, o maior ou o menor alcance da coercividade legal ou a adjectivação do direito em causa), parece-nos que a posição que esvazia de conteúdo a caducidade (ou a resolução) do arrendamento, em virtude do nascimento automático (antes de qualquer acto de disposição do locador), do reconhecimento ou declaração do direito de preferência do subarrendatário e das consequentes legitimações da situação ocupatória e da celebração de um novo e coercivo arrendamento (a tese oposta à que foi acolhida, embora não pacificamente, no Ac. do S. T. J., de 21-6-79, B. M. J. n.º 288, pág. 387 e é seguida, ultimamente, nas Relações do Porto e de Lisboa), só deve ceder quando o senhorio prove a necessidade da habitação (o que equivale à verificação prática dos requisitos previstos nos arts. 1.º 096.º e 1.º 098.º do C. C. ou, como salientou o Desembargador GARCIA DA FONSECA no seu voto de vencido ao Ac. da Rel. de Lisboa, de 18-7-80, C. J., V, 4, pág. 95, «à prova de que a casa saiu do regime de arrendamento») ou quando o reconhecimento da preferência não se actualize numa verdadeira situação de carência habitacional «ou do espírito político-social gerador do diploma», desvalorizado pela jurisprudência que aplica ao articulado do diploma os princípios interpretativos do art. 9.º do C. C. ou que, alicerçada na tese do arrendamento hipotético, não atende à situação do subarrendatário de facto face à impossibilidade de sobrestar no despejo por aplicação do controverso art. 986.º, 2, b) do C. P. C. e ao jogo das presunções de imputação da falta de forma, *ex vi* do art. 1.º 029.º, 3 do C. C. e art. 1.º do Decreto-Lei n.º 188/76, de 12 de Março.

2. O art. 1.º 093.º, 1, f) e g) do C. C., conjugado com o

disposto nas mesmas alíneas do art. 1 038.º e com o art. 1 062.º, autoriza o senhorio a resolver judicialmente o arrendamento urbano nas situações tipificadas de subarrendamento total ou parcial ilícito, formalmente inválido ou ineficaz e na hipótese de cobrança de subrenda excessiva ou especulativa. Estes fundamentos de despejo, que já existiam, aliás, nos arts. 5.º, § 6.º e 7.º, § 1.º da Lei n.º 1 662, de 4 de Setembro de 1924, são constitutivos de um *numerus clausus*, impeditivos da invocação relevante de uma falta de residência permanente do sublocador, na hipótese de subarrendamento total, ou, embora em termos mais dubitativos, do consentimento, pelo sublocador, de um uso do prédio, para um fim diverso não abrangido na autorização (mesmo quando a cláusula permissiva é genérica, a aquisição derivada constitutiva não parece permitir tal modificação objectiva qualitativa, podendo criar-se espaço para uma possível aplicação do art. 1 093.º, I, b)) e começam por colocar a questão dos seus pressupostos, bem como a relevância (num sentido de preclusão do direito de resolução) do comportamento do locador «originário», no quadro dos art.ºs 1 049.º, 1 101.º, 2 do C. C. e 19.º, 2 do Decreto-Lei n.º 293/77 ou enquanto directamente relacionado com o prazo de caducidade da acção do art. 1 094.º, do sublocador (essencialmente o problema da cessação da causa de despejo nos termos do art. 18.º e ss. do Decreto-Lei n.º 293/77, já que a outorga do duplo consentimento, previsto no art. 1 682-B, d), releva, sobretudo, para a validação do contrato autónomo do subarrendamento) e do locatário do contrato derivado (o relevo de uma comunicação da sublocação).

Contrariamente ao regime permissivo do art. 1 605.º do C. C. de Seabra e do art.º 31.º do Decreto n.º 5 411 e ao pensamento de DEUSDADO CASTELO BRANCO, *Problemas de inquilinato*, 1973, pp. 33 e ss. (a conjugação dos arts. 67.º e 1 038.º do C. C. dispensaria a autorização do locador para o acto sublocativo desde que se respeitassem os limites do art.º 1 062.º), a ilicitude (ou ineficácia para PEREIRA COELHO) do subarrendamento (ou, quando haja sublocação do gozo de imóvel, no caso de trespasse do estabelecimento comercial) pressupõe ausência de autorização expressa (específica ou genérica) do senhorio principal (que, aliás, pode já não ser o primitivo, mas sem que essa circunstância

afaste, quanto a nós, o dever de respeitar as cláusulas contratuais, nas hipóteses de subingresso na posição global do locador ou de renovação forçada do arrendamento), violação de cláusula proibitiva lícita, não indiciadora de um comportamento abusivo por parte do senhorio, mas tradutora de um inequívoco *intuitus personae* ou, na ausência de uma chancela legal, da proscrição de certas exigências formais necessárias à correcção do acto permissivo (escritura pública ou mero documento escrito, *ex vi* dos arts. 1 101.º, 1 e 1 029.º, 1 do C. C. e 1.º do Decreto-Lei n.º 188/76). Quanto à invalidade da derivação contratual em causa (a sanção é mais o despejo que a resolução), ela prende-se com a ausência dos requisitos previstos no art. 1 029.º do C. C. e no art. 1.º do Decreto-Lei n.º 188/76 (a aplicação, ao subarrendamento, da filosofia conservatória do art. 1 029.º, 2, parece permitir justificar uma autorização para subarrendar, carecida de forma legal), ficando para a ineficácia, em relação ao senhorio, os eventos relacionados com a falta e a falsidade de comunicação (por notificação judicial ou carta registada) do subarrendamento no prazo de 15 dias (a natureza não receptícia da comunicação desvaloriza um conhecimento posterior do conteúdo declarativo) e com a ausência de um reconhecimento (pelo locador) do sublocatário.

Esta tripla possibilidade resolutiva (cuja renúncia antecipada implicará nulidade) é, no entanto, contida pelos limites materiais do direito potestativo em causa, parecendo-nos estar, na subjação dos preceitos dos art.ºs 1 049.º e 1 101.º, 2 do C. C., o pensamento do *venire contra factum proprium* ou a proscrição de um comportamento abusivo por parte do locador. A preclusão do direito de resolução (*rectius*, despejo) passa, assim, pelo reconhecimento do subarrendatário, parte de um subarrendamento ilícito ou ineficaz (tal como já se entendia, face ao art. 59.º da Lei n.º 2 030.º, essa atitude positiva não carece de formalismo, não está dependente de prazo, funcionando como factores concludentes a recepção de renda mediante passagem de recibo ou a simples autorização para obras e a ratificação a que se refere o art. 1 101.º, 2 do C. C. não se liga, como pretende ISIDRO MATOS, *Arrendamento e aluguer*, 1968, pág. 269, a qualquer gestão representativa) ou pela comunicação (de preferência

por notificação judicial, dado o disposto no art. 982.º, 2, b) do C.P.C. e desde que este preceito normativo não ceda perante o preceito mais específico do art. 1102.º, do C.C.) feita pelo subarrendatário no mesmo prazo de 15 dias, como sustenta VIEIRA MILLER.

Marginalizando questões que tiveram o seu espaço temporal próprio, como a de saber se o despejo motivado por sublocação inválida é contra a Constituição ou integra um comportamento abusivo, o fundamento resolutivo da al. f) (e mesmo da al. g)) gera o problema da delimitação da sublocação (*maxime* parcial) perante a hospedagem (é sabido que a simples presença de três hóspedes no prédio arrendado não é motivo de despejo e que os proventos derivados do exercício de uma indústria de hospedagem não estão sujeitos aos limites prescritos no art. 1062.º do C. C.) e em relação a certas cedências provisórias, gratuitas e parciais do arrendado, sem demissão, por parte do arrendatário, do seu direito de uso e fruição, ou seja, sem a intencionalidade da constituição de uma vinculação jurídica. Se, relativamente a estas últimas hipóteses, a controvérsia é mais ou menos reinante, exceptuando, porventura, aqueles casos em que o arrendatário convida um amigo para passar uns dias consigo, deixa alguém a cuidar do recheio da casa ou com o encargo de a vigiar, ou recebe alguém por mero filantropismo, a primeira zona de fronteira assenta em critérios distintivos menos movediços (até porque existe o apoio do art. 1109.º, 3), em que a única variante se liga com o conteúdo razoável da componente «prestação de serviços relacionados com a habitação». A hospedagem ocasional, como situação contratual mista, caracteriza-se, como é sabido, por uma relação em que o albergueiro se obriga a fornecer ao hóspede alojamento e(ou) a prestar-lhe alimentação ou os serviços necessários ao conforto de uma estadia retribuída.

Se é certo que a maior ou a menor (ESTELITA DE MENDONÇA, *Da sublocação*, 1972 pág. 39, faz aderir à chamada hospedagem incompleta o mínimo de serviços exigidos) latitude de tais serviços permite quantificar e qualificar a hospedagem (será completa, como se afirma no Ac. da Rel. de Lisboa, de 13-3-68, J. R., 14.º pág. 234, quando o hospedeiro propiciar serviços relacionados com a limpeza e asseio dos quartos, tratamento das roupas, fornecer alimentos, água e luz, mobílias, dependência da casa de banho,

etc.), o ponto essencial delimitador das duas figuras (e até porque o Ac. da Rel. do Porto, de 23-5-75, B. M. J., n.º 248, pág. 465, entendeu que, a confissão feita pelo arrendatário despejando de que receberia importâncias pelos quartos, não bastava para se qualificar a situação de sublocação, pois tal facto tipificava parcialmente o contrato de hospedagem) prende-se com a presença, na sublocação, de uma situação de continuidade, independência ou de economia separada (algo atenuada na sublocação parcial, mas inferida, de qualquer modo, e para citarmos o Ac. da Rel. de Lisboa, de 9-10-1979, B. M. J., n.º 294, da «prática e experiência comuns, diárias..., em que se manifesta a actuação do terceiro sublocatário-cessionário») reveladora de uma abdicação do locatário ao uso e fruição do arrendado.

Quanto ao motivo resolutivo derivado da al. g) do art. 1093.º do C. C. e do preceito integrativo do art. 1062.º, há que referir, desde logo, o sentido restritivo desta última disposição, relativamente ao § 2.º do art. 7.º da Lei n.º 1662.º e aos seus 50% de margem lucrativa e o relevo de uma autonomia causal, na pressuposição de um subarrendamento regular (*lato sensu*). Não se tratando de uma norma proibitiva absoluta (mas que assume contornos de ilícito de mera ordenação, no art. 7.º do espacialmente limitado Decreto-Lei n.º 232/75) em consequência do relevo projectivo de uma concordância expressa do locador principal à cobrança de subrenda livre (que não coenvolva uma total proscrição da ética subjacente ao relacionamento jurídico-social) por parte do sublocador (o que significa, no fundo, e contra a rigidez do art. 3.º do Decreto n.º 5411.º, uma renúncia antecipada do senhorio-locador a pedir o despejo por violação da regra da proporcionalidade), o problema mais candente levantado pelo preceito em questão, e até porque continuam a ser válidos os critérios quantitativo e qualitativo aplicáveis

por RUI DE ALARCÃO, *A limitação da renda no subarrendamento*, Boletim da Faculdade de Direito, vol. 38, n.ºs 2 e 3, ao cálculo do máximo de subrenda no subarrendamento parcial, conecta-se com a possível autonomia, no limite fixado pelo art.º 1062.º, da retribuição correspondente ao aluguer da mobília.

A questão é de resposta algo delicada, embora nos pareça razoável o argumento-base da tese maioritária (o Ac. da Rel. de

de Lisboa, de 4-1-1980, C. J. ,V. pág. 190, é expressão dessa tendência ao aplicar o art. 1 107.º ao subarrendamento e ao considerar subrenda todo o preço locativo recebido pelo sublocador) ao afirmar que a defesa de outra solução não evitaria (inelutavelmente?) uma cobrança superior a 20 %, sob a forma de um aluguer especulativo.

Dois pontos ainda e que tocam os aspectos da legitimidade e da caducidade da acção de despejo.

Relativamente à legitimidade activa para a propositura da acção de despejo com base nos fundamentos relevantes do art. 1 093.º (as alíneas *f*) e *g*) do seu n.º 1), a faceta mais interessante prende-se com o problema da aquisição (ou não), pelo novo adquirente-senhorio, de um direito de resolução já existente (como conteúdo da esfera jurídica), mas ainda não exercido. Não se duvidando, perante os princípios norteadores da cessão global da posição contratual, da transmissão de tal faculdade potestativa, a relevância do fundamento resolutivo poderá, contudo, perder o seu sentido actuante (desencadeador de uma situação extintiva), se o facto violador não manifestar sinais de permanência temporal ou (pressupondo essa continuidade) se se adoptar uma posição sancionadora da inacção do senhorio-cedente.

No tocante à legitimidade passiva, entendemos que a acção deve ser proposta apenas contra o arrendatário-sublocador, mesmo numa situação factuel de subarrendamento total, embora tenhamos que projectar na legislação vigente as sequelas que ERIDANO DE ABREU, *Contra quem deve ser proposta a acção de despejo de prédios urbanos quando haja sublocação*, 1949, pp. 17 e ss., retirou do art. 61, 3 da Lei n.º 2 030. E se o problema se prende, *hic et nunc*, com a utilidade (para o autor) da citação conjunta do sublocador e do sublocatário (possuidor «de documento que a sublocação foi notificada ao senhorio no prazo de 15 dias ou que o senhorio a autorizou especialmente ou reconheceu o sublocatário como tal» — art. 61.º, 3 da Lei n.º 2 030), a verdade é que, sobretudo depois de a Câmara Corporativa, em parecer ao art. 9.º do Projecto SÁ CARNEIRO, ter proposto, sem êxito, a revogação da al. *b*) do art. 987.º do C. P. C. de 1939, como consequência directa de a sublocação caducar com a

extinção, por qualquer causa, do arrendamento, a questão da possível crise da eficácia prática da caducidade do subarrendamento (e à qual o art. 1 102.º do C. C. dá resposta negativa, desde que não tenha havido a novação admitida no art. 1 103.º, 2) resolve-se actualmente (revogado que foi o art. 61.º, 3) num problema de conflito de normas, entre o citado art. 1 102.º e os arts. 986.º, 2, b) e 1 033.º e ss. do C. P. C. Na medida em que a prevalência da norma substantiva (solução que ISIDRO MATOS, *ob. cit.*, pp. 270-271, n.º 1, chega a equacionar) não se nos afigura como tese defensável em face de textos adjectivos inequívocos (o próprio art. 4.º, 1 do Decreto-Lei n.º 293/77 é uma nítida projecção da doutrina do art. 986.º, 2 do C. P. C., ao referir-se ao diferimento da desocupação), tudo se volve, afinal, na amplitude dos meios de prova necessários à suspensão do mandado de despejo ou ao êxito dos meios possessórios (não dependente, segundo ANTUNES VARELA, anot, aos Acs. do S. T. J., de 14-7-1967 e de 27-10-1967, R. L. J., 101.º, pág. 208, de necessário recurso à prova documental).

Quanto à caducidade da acção (ou do direito), é pacífico que ela pode derivar da cessação da causa resolutive ou do decurso do prazo de um ano fixado no art. 1 094.º do C. C. (factores objectivos), convolvando-se, algumas vezes, num processo de renúncia posterior, visível no assentimento expresso do senhorio à situação criada. Esta convolação pode traduzir-se, assim, numa demissão voluntária ao exercício do direito, sendo algo problemática a relevância dos factos concludentes operada através da *Verwirkung* ou mesmo do *venire contra factum proprium*. Se o art. 18.º do Decreto-Lei n.º 293/77 autoriza o réu-sublocador a pedir a declaração de caducidade do direito de resolução, desde que prove a cessação do motivo fundante e preste caução, é bastante problemática a contagem do prazo do art. 1 094.º, cujo teor literal parece querer adoptar, em parte, a «doutrina do conhecimento da infracção», consagrada pelo art. 5.º, 6.º da Lei n.º 1 662. Não se duvidando de que estamos em face de factos violadores duradouros (a sublocação ilícita, inválida ou ineficaz é, no fundo, segundo qualificação do Ac. da Rel. de Lisboa, de 18-4-80, C. J., V, 2, pág. 215, um facto instantâneo causante de uma correlativa permanência no prédio) e repetidos (a cobrança

de subrenda excessiva) e enquanto o preceito legal não for precisado ou a questão derimida por assento, inclinamo-nos, em princípio, para a orientação doutrinal e jurisprudencial mais qualificada (PEREIRA COELHO, *ob. cit.*, pp. 231-234, J. G. DE SÁ CARNEIRO, *Caducidade da acção de resolução do arrendamento*, Rev. dos Tribunais, 92.º, pág. 352-352 e BAPTISTA MACHADO, *cit.* por SÁ CARNEIRO, Rev. dos Tribunais, 92.º, pág. 339 e ss e os Acs. da Rel. de Lisboa, de 21-11-78, B. M. J. n.º 283, pág. 360 e da Rel. de Évora, de 18-1-80, C. J., V., I. pág. 166), e que valorando a renovação sucessiva e a autonomia de cada um dos factos concretos, faz depender, respectivamente, a caducidade, do comportamento inactivo do senhorio durante mais de um ano a partir da cessação do facto violador ou da atitude de renúncia relativamente às violações de que teve conhecimento há mais de um ano. E a nossa adesão limitada não pode deixar de se prender com a especificidade dos fundamentos em causa (pelo menos o da al. f)), sendo certo que, e o Ac. da Rel. de Évora, de 10 de Julho de 1980, C. J., V, 4, pág. 251 não deixa de o intuir, o escopo da mais recente legislação sobre o inquilinato e as actuais carências habitacionais do País parecem legitimar a tutela (já visível na posição que defendemos quanto à interpretação-aplicação do Decreto-Lei n.º 420/76) dos subarrendatários de facto (não se vislumbra aqui o risco da desabitação conexo com a falta de residência permanente) e a defesa da «doutrina do conhecimento da infracção».