

ARRENDAMENTO
DENÚNCIA PARA HABITAÇÃO
LEGITIMIDADE — USUFRUTO

ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DE 3 DE MARÇO DE 1983 (*)

I — Sem embargo do entendimento sobre o conceito de legitimidade consagrado no artigo 26.º do Código de Processo Civil, tendo o contrato de arrendamento sido outorgado entre o autor, como senhorio, e a ré, como arrendatária, e destinando-se a acção à denúncia do contrato com fundamento em o senhorio necessitar do andar para sua habitação, a legitimidade do autor é manifesta. II — Saber se, pertencendo o andar em usufruto a outrem que não o senhorio, pode este denunciar o contrato com o fundamento invocado é questão que tem a ver com o mérito da causa. III — Se o senhorio a que alude o artigo 1098.º do Código Civil é o proprietário que deu o andar de arrendamento, e não o usufrutuário, verifica-se o requisito previsto na alínea a) do n.º 1 do citado artigo 1098.º, devendo ser o proprietário o titular do direito de denúncia.

1. Em 30 de Abril de 1980 o engenheiro A... propôs no 5.º Juízo do Tribunal Cível da comarca do Porto uma acção de despejo contra B... e C..., para denúncia do contrato de arrendamento da fracção autónoma designada pela letra T, correspondente ao 6.º andar esquerdo — incluindo dependência para arrumos e espaço destinado a recolha de viatura automóvel — do prédio urbano sito na Rua Eugénio de Castro, daquela cidade, com entrada pelos n.ºs 34, 34-A, 60 e 66, adquirida pelo autor à D..., por escritura pública lavrada em 18 de Outubro de 1973 no 3.º Cartório Notarial do Porto, arrendamento esse constante do escrito de fls. 7, com início em 1 de Novembro de 1975 e em que figuram, como senhorio, o autor e, como arrendatária, a ré B... Fundamento: necessitar o autor do andar para sua habitação (Código Civil, artigo 1096.º, n.º 1, alínea a)).

(*) Bol. 325, 548.

Na contestação arguíram-se as excepções de ilegitimidade do réu marido — por só a ré ser arrendatária do autor — e da ilegitimidade do autor — por este não ser usufrutuário do andar —, impugnou-se o direito do autor — por ter outra casa na mesma rua — e deduziu-se reconvenção por benfeitorias.

O despacho saneador (fs. 57) julgou o réu parte ilegítima e o autor parte legítima e rejeitou a reconvenção.

Proseguindo a acção para apreciação do pedido de denúncia do contrato, foi a mesma julgada procedente por sentença de 3 de Dezembro de 1980 (fs. 90) e a ré condenada a desocupar o andar, mediante o pagamento da quantia de 247 500\$00, correspondente a dois anos e meio de renda (8250\$00), nos termos do artigo 1099.º do citado Código.

Interposto recurso pela ré, tanto do saneador — na parte que desatendeu a excepção de ilegitimidade do autor e na que rejeitou a reconvenção —, como da sentença, a Relação do Porto, por acórdão de 4 de Fevereiro de 1982 (fs. 126), confirmou ambas as decisões.

Daf o presente recurso da revista, novamente interposto pela ré, para que se decida pela ilegitimidade do autor ou, quando assim se não entenda, para que se ordene a baixa do processo à 1.ª instância para que aí seja julgada a acção no despacho saneador.

O recorrido manifestou-se no sentido do improvimento do recurso.

Cumpra decidir.

2.1. A recorrente faz derivar a ilegitimidade do autor da circunstância de o andar arrendado pertencer em usufruto a pessoa diferente dele: — segundo ela, só o usufrutuário tem legitimidade para exercer o direito de denúncia do contrato.

Nos precisos termos do artigo 26.º do Código de Processo Civil, o autor é parte legítima «quando tem interesse directo em demandar», exprimindo-se esse interesse pela «utilidade derivada da procedência da acção».

Como é sabido, tem sido objecto de discussão se para este efeito bastará que as partes sejam os sujeitos da relação controvertida, tal como a configura o autor, ou se é essencial que elas sejam os sujeitos da relação controvertida, tal como ela emerge das posições de ambos os litigantes. É a velha questão entre os Professores Barbosa de Magalhães (defensor da primeira tese) e Alberto dos Reis (defensor da segunda), questão recentemente retomada pelo Professor Antunes Varela em anotações aos acórdãos deste Tribunal, de 30 de Abril de 1980 (na *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, ano 114.º, pág. 138), de 5 de Março de 1981 (na citada *Revista*, ano 115.º, págs. 122 e 158) e de 28 de Fevereiro de 1980 e 25 de Junho de 1981 (na mesma *Revista*, ano 115.º, pág. 282).

Seja, porém, qual for a melhor doutrina nessa questão, crê-se que a solução no caso não suscita dúvida: — tendo o contrato de arrendamento sido outorgado entre o autor, como senhorio, e a ré, como arrendatária, e destinando-se a acção à denúncia do contrato com fundamento em o «senhorio» necessitar do andar para a sua habitação, a legitimidade do autor é manifesta.

Saber se, pertencendo o andar em usufruto a outrem que não o senhorio, concretamente a E... e mulher F..., pais do autor — por o terem comprado à referida D...

pela mesma escritura de 18 de Outubro de 1978 (documento de fls 26 e segs.) —, pode o senhorio denunciar o contrato com o fundamento invocado é questão que tem a ver com o mérito da causa: — dependendo o direito da denúncia por parte do senhorio da prova da necessidade do prédio para sua habitação e ainda da verificação dos requisitos enunciados nas diferentes alíneas do n.º 1 do artigo 1098.º do Código Civil — um dos quais é ele «ser proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de cinco anos (alínea a)» —, é evidente que o direito não existirá, e a acção deverá, portanto, improceder, se faltar algum desses requisitos, designadamente o dessa alínea a).

2.2. O que se discute é, pois, o mérito da causa.

E toda a questão se resume a saber — uma vez que sobre os outros requisitos de que depende o direito de denúncia do contrato há acordo das partes, face à prova produzida — se, não sendo o autor usufrutuário do andar, tem apesar disso esse direito.

O preceito do artigo 1098.º reproduz a alínea b) do artigo 69.º da Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948, com uma diferença: — onde esta dizia «ser proprietário ou usufrutuário», este passou a dizer «ser proprietário, comproprietário ou usufrutuário».

Certamente que a referência a «usufrutuário» ao lado de «proprietário» tem este significado: — se o prédio pertence, em propriedade, a uma pessoa e, em usufruto, a outra, apenas o usufrutuário pode exercer o direito de denúncia para habitação. Compreende-se: — como titular que é do direito de gozo sobre o prédio (Código Civil, artigos 1439.º e segs.), será ele, e não o proprietário, quem, em regra pelo menos, dá o prédio de arrendamento.

No caso dos autos verifica-se, porém, que quem deu o andar de arrendamento foi o autor, isto é, o proprietário, e não o usufrutuário. Senhorio é, pois, aquele e não este. E, como, à face da lei, o direito de denúncia pertence ao «senhorio» que seja proprietário, comproprietário ou usufrutuário, deriva daí que o autor não gozaria desse direito porque, sendo embora senhorio, não é usufrutuário, e o usufrutuário também o não teria, porque não é senhorio.

O absurdo da solução é manifesto.

Mas, não podendo o direito de denúncia pertencer a ambos — proprietário e usufrutuário —, a qual deles deverá ser reconhecido?

Uma vez que no caso o proprietário é que é o senhorio, deverá ser ele o titular do direito de denúncia: — o usufrutuário é que não poderia vir denunciar um contrato em que nem sequer é parte.

Verifica-se, pois, o requisito previsto na alínea a) do n.º 1 do citado artigo 1098.º, único aqui em discussão, como se disse.

2.3. Pretendia a recorrente que, a não se julgar o autor parte ilegítima, se ordenasse a baixa do processo à 1.ª instância para a acção ser decidida no despacho saneador.

Este pedido encontra a sua explicação na forma como está redigido o acórdão recorrido. Com efeito, depois de nele se ter decidido, contrariamente ao ponto de vista da recorrente, que o autor era parte legítima e que a questão da verificação ou não

verificação dos requisitos constantes do n.º 1 do artigo 1098.º do Código Civil não se punha em termos de legitimidade, respeitando antes ao fundo ou mérito duma causa, acrescentou-se que deveria o meretíssimo juiz ter conhecido pedido no saneador, «dada a comprovada inconclusão do mesmo» — por o autor não ter o usufruto do andar —, não podendo todavia a Relação conhecer dele, por a isso obstar o artigo 753.º do Código de Processo Civil, interpretado pelo assento de 19 de Fevereiro de 1975 (no *Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 244, pág. 149), isto é, por o saneador não ter posto termo ao processo.

Mas nem se justificaria que, tendo o processo prosseguido até à sentença final, se ordenasse agora o seu regresso a uma fase anterior, nem havia obstáculo a que se decidisse — como acaba de ce decidir — em sede de mérito uma questão que havia sido posta em sede de legitimidade.

3. Pelo exposto, nega-se revista, confirmando-se, conseqüentemente, embora por razões diferentes das nele invocadas, o acórdão recorrido.

Custas pela recorrente.

Lisboa, 3 de Março de 1983.

aa) Mário de Brito (*Relator*) — José dos Santos Silveira — João Fernando Lopes Neves — Flámino Martins — Pedro Lima Cluny (*Vencido*. Enquanto dura o usufruto não pode o proprietário de raiz obter o despejo do prémio para habitação própria... visto que não tem sequer potencialmente, o direito de uso e habitação. Aliás, no sentido de que, só depois de extinto o usufruto, pode o proprietário denunciar o arrendamento para tal efeito — ver acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 9 de Julho de 1974, no *Boletim*, n.º 239, pág. 179.

A entender-se de outro modo, poderia o proprietário de raiz sobrepor-se ao direito de uso do usufrutuário... que igualmente poderia vir também — com melhor direito — a carecer de casa para sua própria habitação; assim como poderia criar-se uma situação tal em que o proprietário de raiz passasse a usar o prédio... em prejuízo do usufrutuário, a quem nem sequer ficaria sujeito à obrigação de renda. Teria concedido a revista, no sentido de julgar a acção improcedente).

DECISÕES IMPUGNADAS:

I — *Sentença do Tribunal Judicial do 5.º Juízo Cível do Porto, de 3 de Dezembro de 1980;*

II — *Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 25 de Março de 1982.*

I e II — A redacção do artigo 26.º, n.º 3, do Código de Processo Civil, conforme o artigo único da Lei n.º 3/83, de 26 de Fevereiro, é a seguinte: «Na falta de indicação da lei em contrário, são considerados titulares do interesse relevante, para o efeito da legitimidade, os sujeitos da relação material controvertida, tal como é configurada pelo autor».

Parece, assim, terminada a *vexata quaestio*, de que pode ter-se notícia em: Rodrigues Bastos, *Notas ao Código de Processo Civil*, vol. I, 2.ª edição, 1970, pág. 111; Alberto dos Reis, *Código de Processo Civil Anotado*, vol. I, 3.ª edição, págs. 72 e segs.;

ANOTAÇÃO

Pelo Dr. A. Carlos Lima

Arrendamento — Denúncia, Usufruto e Nua Propriedade

1. Em termos de facto, é simples o caso decidido por este acórdão.

A, proprietário da raiz de determinada fracção autónoma de um prédio urbano, deu-a de arrendamento a R.

Posteriormente, intentou contra R acção de despejo para denúncia do contrato de arrendamento, com fundamento na alínea *a*) do n.º 1 do art. 1096.º do C. Civil: necessitar do local arrendado para sua habitação.

Segundo se deduz do acórdão, o único ponto controvertido era o de saber se se verificava, ou não, no caso concreto o requisito do direito de denúncia exigido na alínea *a*) do n.º 1 do art. 1098.º do C. Civil: ser o senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário do local arrendado...

Quanto aos demais pressupostos do mesmo direito, não se terá suscitado discussão.

Na contestação da acção, sustentou-se não ocorrer o mencionado requisito, dada a circunstância de A ser apenas proprietário da raiz da coisa arrendada. Como tal, e desde logo, não teria legitimidade para a causa, ou, em qualquer caso, não seria titular do invocado direito de denúncia.

A excepção de ilegitimidade de A foi desatendida e a acção julgada procedente.

O Tribunal da Relação do Porto confirmou o decidido na 1.ª Instância, e o Supremo Tribunal de Justiça, por sua vez, confirmou o acórdão daquele Tribunal «embora por razões diferentes das nele invocadas».

2. Entendeu o presente acórdão que o problema da legitimidade (processual) de A não deixava margem para dúvidas.

A acção destinava-se à denúncia do contrato de arrendamento com fundamento em o «senhorio» necessitar do local arrendado para

sua habitação, e, no caso, «senhorio», titular da relação jurídica de arrendamento controvertida, era A. Logo, tinha legitimidade para a acção.

É certo que o local arrendado pertencia em usufruto a outrem, que não o senhorio. Daí pôr-se a questão de saber se este podia denunciar o contrato com o indicado fundamento. Só que — assinala o acórdão — se trata de uma questão que tem a ver com o mérito da causa, e não com a legitimidade das partes.

Tal questão reconduzia-se, como se disse, a saber se, no caso concreto, concorria, ou não, o requisito de fundo do direito de denúncia do arrendamento referido na alínea a) do n.º 1 do art. 1098.º do C. Civil.

3. Debruçando-se sobre este problema, acentua o acórdão que «se o prédio pertence, em propriedade, a uma pessoa e, em usufruto, a outra, apenas o usufrutuário pode exercer o direito de denúncia para habitação», dado ser ele o titular do respectivo direito de gozo (art. 1439.º e segs. do C. Civil).

E, na realidade, este princípio não parece deixar margem para dúvidas.

No entanto, o acórdão acabou por afastá-lo no caso concreto, entendendo que, nele, era, afinal, ao proprietário da raiz, e não ao usufrutuário, que devia ser reconhecido o direito de denúncia do contrato de arrendamento.

Para se inclinar nesse sentido, teve o acórdão decisivamente em consideração a circunstância muito particular de, na hipótese decidida, o respectivo contrato de arrendamento ter sido celebrado pelo proprietário da raiz, e não pelo usufrutuário.

É singela e sugestiva a argumentação do acórdão.

Na hipótese em causa — diz — foi o proprietário da raiz do andar locado quem o deu de arrendamento, sendo, por isso, ele o senhorio. Mas, como o direito de denúncia supõe, além da qualidade de senhorio, também a de proprietário, comproprietário ou usufrutuário, haveria de concluir-se que o proprietário da raiz não gozaria de tal direito porque, sendo embora senhorio, não seria usufrutuário. Por outro lado, o usufrutuário não seria igualmente titular do mesmo direito, dado não ser senhorio.

Todavia, esta conclusão — acentua o acórdão — é absurda: negar-se-ia, pura e simplesmente, o direito de denúncia, não o reconhecendo nem ao usufrutuário nem ao titular da nua propriedade.

Assim, ao arrepio de tal conclusão, dá o acórdão por assente que, nas particulares circunstâncias do caso decidido, o indicado direito tem de ser reconhecido a um ou a outro — usufrutuário ou titular da nua propriedade. Mas apenas a um deles.

E interroga-se: a qual?

Ao proprietário da raiz, responde. Pois é este o «senhorio». E, acrescenta, o usufrutuário é que não podia vir denunciar um contrato em que nem sequer é parte.

Embora apontando para solução diversa da que prevaleceu, o voto de vencido insere-se, como se assinalará, no mesmo quadro de ideias em que o acórdão se movimentou.

Enquanto dura o usufruto, diz-se nesse voto, não pode o respectivo proprietário da raiz obter o despejo para habitação própria do local arrendado, visto que nem sequer potencialmente tem o direito de uso e habitação.

A entender-se de outro modo, acrescenta-se, poderia o proprietário da raiz sobrepor-se ao direito de uso do usufrutuário, que igualmente poderia vir também — com melhor direito — a carecer de casa para sua própria habitação. Assim como poderia criar-se uma situação tal em que o proprietário da raiz passasse a usar o prédio em prejuízo do usufrutuário, sem mesmo ficar sujeito à obrigação de pagar a renda.

Crê-se que o acórdão, tal como o voto de vencido, assentam num equívoco.

4. Cindido o direito de propriedade em usufruto e nua propriedade, é o usufrutuário quem tem o direito de gozo pleno da coisa (arts. 1439.º e 1446.º do C. Civil) — enquanto o usufruto durar, é claro —.

Por isso mesmo, é ele usufrutuário quem tem legitimidade (substantiva) para a dar de arrendamento (1).

(1) V.g., Pereira Coelho, Direito Civil, Arrendamento, Filiação, Sumário das lições ao Ciclo Complementar de Ciências Jurídicas em 1977-1978, pág. 90.

Daí que o contrato de arrendamento celebrado pelo proprietário da raíz — ou por qualquer outra pessoa que não tenha o direito de gozo (2) — seja *ineficaz* em relação ao usufrutuário.

Sob o aspecto que aqui importa — *mobilização* do direito de gozo em termos negociais —, tal contrato traduz-se no arrendamento de coisa alheia, que do ponto de vista jurídico o usufrutuário, pura e simplesmente, ignora: *res inter alios acta* (3) (4).

Deste modo, quando se verifique essa situação, sempre poderá o usufrutuário, no exercício do seu direito de gozo — nos termos expostos intocado por negócios jurídicos de outrem —, reivindicar (5) do arrendatário a coisa ilegitimamente locada. Como poderá fazê-lo em relação ao proprietário da raíz, na hipótese de este, em vez de a dar de arrendamento, estar a detê-la e utilizá-la directamente.

Tanto basta, como logo se concluirá, para fazer ressaltar o referido equívoco do acordão e do voto de vencido.

Em situações como aquela que o acordão apreciou, não há lugar para a alternativa que nele se põe.

Não tem sentido jurídico útil indagar, nessas situações, se o direito de denúncia do contrato de arrendamento para habitação própria deve ser reconhecido ao proprietário da raíz ou ao usufrutuário.

Este não pode invocar tal direito pela simples razão de que é alheio à relação jurídica de arrendamento em que o mesmo se insere.

(2) Ou que não tenha legitimidade indirecta para dispor desse gozo.

(3) Parece não poder haver hesitação em aplicar aqui, por analogia, os princípios sobre alienação de coisa alheia (Pereira Coelho, citados Sumário, pág. 92).

(4) A disposição de coisa alheia implica a nulidade do respectivo contrato (art.º 892.º do C. Civil).

Todavia, tem-se entendido — e bem — que essa nulidade apenas se reporta às relações vendedor-comprador. No que respeita ao verdadeiro titular do direito de que, sem legitimidade, se tenha diposto, o respectivo negócio jurídico é *ineficaz* (v.g., Pires de Lima e Antunes Varela, C. Civil Anotado, Vol. II, 2.ª edição, pág. 168).

Aliás, relativamente ao caso em apreciação, se se raciocinasse a partir do conceito de nulidade, chegar-se-ia a conclusões idênticas àquelas a que se chegará a partir do conceito de *ineficácia*.

(5) Ou de todo o modo socorrer-se de uma acção do *tipo* reivindicatória, a *vindicatio usufructus*. Ou, ainda, se for caso disso, da adequada acção possessória.

Não pode. *Nem precisa.*

O usufrutuário pode exercer e tornar efectivo o seu direito de habitação — uma das expressões do usufruto — reivindicando a respectiva coisa de quem quer que a detenha, em particular do proprietário da raíz ou daquele a quem este a tiver dado de arrendamento.

Mas pode fazê-lo, muito singelamente, por ser titular do direito de usufruto. Não *em nome* do direito de denúncia de qualquer contrato de arrendamento da coisa objecto de usufruto celebrado por outrem à sua revelia.

Daí que o exercício do direito de habitação pelo usufrutuário não esteja sujeito, como é evidente, às limitações que condicionam o direito de denúncia pelo senhorio.

Com a posição jurídica do usufrutuário assim definida em nada colide o eventual reconhecimento ao proprietário da raíz, nas circunstâncias em causa, do direito de denúncia do contrato de arrendamento.

Mesmo que se reconheça este direito e o proprietário da raíz o exerça útil e efectivamente, frente ao arrendatário, subsistirá intocada aquela posição jurídica do usufrutuário. Que sempre poderá *chamar a si* a coisa objecto do usufruto. Tal como poderia fazê-lo se nunca tivesse existido arrendamento.

Em hipóteses como a decidida pelo acordão, não está, pois, em causa *um* direito — de denúncia do contrato de arrendamento — a reconhecer em alternativa ao senhorio/proprietário da raíz da coisa locada ou ao respectivo usufrutuário. Estão, antes, em causa *dois* direitos diferentes: aquele direito de denúncia, associado à relação jurídica de arrendamento, de que poderá ser eventualmente titular o proprietário da raíz, e o direito de habitação, como uma das expressões da relação jurídica real do usufruto, de que é titular o usufrutuário.

Sendo as coisas assim, também logo se vê ser deslocada e sem fundamento a argumentação do voto de vencido.

Contra a solução do acordão, de atribuir o direito de denúncia do contrato de arrendamento ao senhorio/proprietário da raíz, não pode dizer-se que redunde em aquele se sobrepor ao direito de habitação do usufrutuário.

Este direito, inteiramente à margem da relação jurídica de arrendamento, em nada é *perturbado*, como se assinalou, pelas ocorrências que se verifiquem no âmbito dessa relação. Em particular, em nada é afectado pela circunstância de se reconhecer, ou não, ao senhorio/proprietário da raiz o direito de denúncia.

Igualmente não tem fundamento dizer-se que, à luz da solução adoptada pelo acordão, se poderia criar uma situação em que o proprietário da raiz passasse a usar a coisa em prejuízo do usufrutuário, inclusivé sem a obrigação de pagar renda.

Tal situação nunca poderia verificar-se pela simples razão de que o direito de gozar a coisa — e a consequente possibilidade de a reivindicar — sempre pertencerá ao usufrutuário, e não a quem em termos precários a passar a deter — no caso, o proprietário da raiz — em consequência da denúncia de um contrato de arrendamento que, sem legitimidade, tenha celebrado.

5. Mas, assinalado que, no caso decidido, sempre ficaria salvaguardada, em qualquer hipótese, a situação jurídico-prática do usufrutuário, continua em aberto a questão de saber se o titular da nua propriedade que deu de arrendamento a coisa objecto do usufruto pode, ou não, denunciar o respectivo contrato, com fundamento na alínea *a*) do n.º 1 do art. 1096.º do C. Civil.

Pronunciou-se o acordão no sentido afirmativo.

E ao enveredar por esse entendimento ter-se-á deixado condicionar, segundo parece, pela situação de absurdo que procurou pôr em relevo e que consistiria em criar-se o impasse de se negar o direito de denúncia quer ao usufrutuário quer ao titular da nua propriedade. Situação que, no entanto, é apenas aparente, dado ser juridicamente superável, conforme anteriormente se acentuou.

De todo o modo, acabou o acórdão por reconhecer o direito de denúncia do contrato de arrendamento ao proprietário da raiz, com o argumento de que a lei atribui tal direito ao «senhorio» e que, no caso, «senhorio» era ele (corpo do n.º 1 do art. 1096.º e do art. 1098.º do C. Civil).

Mas não parece que se tenha adoptado a boa solução.

Poderia, desde logo, dizer-se que tais preceitos devem ser interpretados restritivamente no sentido de que apenas reconhecem o

direito de denúncia ao «senhorio» a quem pertença o poder de gozo da coisa, uma vez que é este poder que justifica aquele direito. Assim se ajustaria a letra dos mesmos preceitos ao seu espírito.

Não é, no entanto, necessário recorrer a essa modalidade de interpretação.

É que a alínea *a*) do n.º 1 do art. 1098.º do C. Civil expressamente exige como requisito do direito de denúncia que o «senhorio» seja proprietário, comproprietário ou usufrutuário da coisa locada há mais de cinco anos, ou independentemente deste prazo se o tiver adquirido por sucessão (6).

Fazendo, assim, a lei *directa e autonomamente* apelo, como pressuposto do direito de denúncia, à titularidade de um direito que integre no seu conteúdo o poder de gozo da coisa locada (propriedade, compropriedade, usufruto), não pode essa exigência ser ignorada. Tem, pelo contrário, de ser respeitada. E, sendo assim, só o «senhorio» que seja titular, em relação à coisa locada, de um direito com tal conteúdo, poderá denunciar o contrato de arrendamento.

Aliás, como já se anotou, só este entendimento está em consonância com a razão de ser do direito de denúncia. Na ponderação de interesses subjacente aos preceitos que reconhecem esse direito constitui sem dúvida elemento decisivo a circunstância de estar em causa o titular, digamos, de *base* do poder de gozo sobre a coisa locada. É a existência deste poder que justifica que possa ser *neutralizado* o direito do arrendatário, pondo-se termo ao respectivo contrato.

Dir-se-á, é certo, que em casos como decidido o contrato de arrendamento, bem ou mal — mal —, *funciona* (7) mesmo. E, sendo assim,

(6) Não pode dizer-se, é claro, que, no caso concreto, o senhorio era proprietário. É manifesto, até por contraposição à referência feita ao usufrutuário, que a expressão «proprietário» se reporta ao proprietário pleno. Só este, e não também o proprietário da raiz, dispõe do poder do gozo da coisa.

(7) Este ponto sugere algumas observações.

O regime da nulidade de coisa alheia — aplicável ao arrendamento de coisa alheia — afasta-se sob vários aspectos do regime geral da nulidade prevista nos art.ºº 285.º e seguintes do C. Civil (Pires de Lima e Antunes Varela, C. Civil Anotado, Vol. II, pág. 168).

Tais desvios, em relação ao regime geral da nulidade, são fundamentalmente condicionados pela boa-fé ou pelo dolo do comprador (mesmo lugar).

Quando se não verificarem circunstâncias de facto que constituam suporte pos-

é no âmbito da respectiva relação jurídica, e só nele, que têm de ser apreciados os direitos — como o de denúncia — e as obrigações que constituem o seu objecto immediato. Deste modo, para resolver problemas no quadro dessa relação, não seria possível argumentar com situações ou qualidades que lhe são *exteriores*, como justamente sucede com a qualidade de proprietário, comproprietário, usufrutuário.

Mas não se afigura que a objecção tenha fundamento. Pois é *precisamente* no âmbito da própria relação jurídica de arrendamento que a lei entendeu, e bem, segundo se julga, fazer depender o direito de denúncia do contrato da circunstância de se ser proprietário, comproprietário ou usufrutuário da coisa locada.

sível desses desvios, applica-se aquele regime geral. Designadamente, pode a nulidade ser invocada a todo o tempo por qualquer interessado como pode ser declarada officiosamente pelo tribunal (mesmo lugar).

Relativamente ao caso concreto, não resulta do acordão que, nele, se tenham apurado factos justificativos dos mencionados desvios. A ser assim, deveria ter sido considerada a possibilidade de se declarar officiosamente a nulidade do contrato de arrendamento. Mas logo em 1.ª Instância. Tendo-se a sentença absterido de apreciar tal questão, é pelo menos duvidoso — por razões conhecidas — que os Tribunais superiores pudessem *repescá-la*.