

O EXERCÍCIO DO DIREITO DE DENÚNCIA, PELO SENHORIO,
DE CONTRATO ANTERIOR À CONSTITUIÇÃO
DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

Pelo Dr. M. Januário Gomes ()*

CONSULTA

Para ser junto a um processo especial de despejo, que corre os seus termos na comarca de Lisboa, é-nos posta pelos seus autores a questão de saber se a interpretação do art. 1.º da Lei n.º 55/79 de 15 de Setembro é no sentido de excluir cerce o direito de denúncia do contrato de arrendamento facultado pela alínea *a*) do n.º 1 do art. 1096.º do Código Civil, sempre que a constituição da propriedade horizontal é posterior ao arrendamento ou se, ao invés, deve ser feita uma interpretação restritiva do mesmo artigo, em termos de se admitir o exercício do direito de denúncia, quando, sendo embora o arrendamento anterior à constituição da propriedade horizontal, o prédio onde se insere a fracção locada, tenha sido *ab initio* destinado a esse regime.

PARECER

1. O art. 1.º da Lei n.º 55/79, de 15 de Setembro, subordinado à epígrafe «*Limitação ao direito de denúncia*» estabelece que este mecanismo de extinção da relação de arrendamento (cuja caracterização

(*) Advogado e Assistente da Faculdade de Direito de Lisboa

pode ver-se, sumariamente em Pereira Coelho, *Direito Civil. Arrendamento*, 1980, pág. 202 e seg.; sobre a prévia caracterização do contrato de arrendamento e da relação de arrendamento pode ver-se a nossa *Constituição da Relação de Arrendamento Urbano*, 1980, pág. 47 e seg.), quando alicerçado na alínea *a*) do n.º 1 do art. 1096.º do Código Civil:

«(...) não pode ser exercido pelo senhorio de fracção autónoma de imóvel constituído em propriedade horizontal quando este regime for posterior ao arrendamento, salvo se tiver adquirido a fracção por sucessão».

A Lei n.º 55/79 nasceu do Projecto de Lei n.º 171/I — «Alteração no regime jurídico do direito de denúncia do arrendamento» — apresentado pelo grupo parlamentar do Partido Socialista e publicado no *Diário da Assembleia da República*, II série, de 22 de Dezembro de 1978, a páginas 348; conjuntamente à discussão daquele projecto, a Assembleia da República discutiu o Projecto de Lei n.º 164/I, da autoria dos deputados independentes Lopes Cardoso, Brás Pinto e Vital Rodrigues, projecto que também sugeria alterações ao regime jurídico da denúncia do arrendamento mas através da modificação da redacção dos arts. 1098.º e 1099.º do Código Civil. O Projecto de Lei n.º 164/I previa que:

«(...) não poderá ser desalojado o inquilino que resida em fracção autónoma de prédio constituído em regime de propriedade horizontal, se o contrato de arrendamento tiver sido celebrado antes da constituição daquele regime». (Intervenção do deputado Vital Rodrigues in *Diário da Assembleia da República*, I série, n.º 63 de 23 de Maio de 1979, pág. 2243).

E a mesma doutrina era encontrada no Projecto de Lei n.º 171/I, cujo art. 1.º, n.º 1 previa que:

«O direito de denúncia de contrato de arrendamento facultado pela alínea *a*) do n.º 1 do art. 1096.º do Código Civil não pode ser exercido pelo senhorio de fracção autónoma de imóvel constituído em propriedade horizontal, quando este regime for posterior ao arrendamento, salvo se tiver adquirido o prédio por sucessão ou, há mais de dez anos, por doação de seus pais».

Como facilmente se conclui do confronto dos preceitos da actual Lei n.º 55/79 com o projecto de Lei n.º 171/I, foi este o aprovado pela Assembleia da República na generalidade, tendo sido várias as razões subjacentes à reprovação do Projecto n.º 164/I, como, aliás, se pode claramente verificar pela leitura do *Diário da Assembleia*; destacamos a análise do deputado do Partigo Socialista, Carlos Candal (*Diário da Assembleia da República*, I série, n.º 63, de 23-5-1979, pág. 2245): «Entendo que a diferença entre os dois textos é de filosofia ou, melhor dizendo, reside principalmente nos fins a alcançar: o texto do Projecto de Lei dos deputados independentes tem em vista reformular o regime de direito de denúncia do senhorio para habitação própria; diferentemente, o nosso texto não tem esse fim directamente em vista mas — como aliás está consignado no preâmbulo do nosso projecto de Lei — tem, sim, em vista obviar à especulações escandalosas que se têm verificado no terreno do inquilinato e tutelar situações especiais que entendemos deverem prevalecer sobre esse referido direito de denúncia conferido ao senhorio». Sugestiva também a declaração de voto do deputado independente Marques Mendes (in *Diário da Assembleia da República*, II série, n.º 64, de 24 de Maio de 1979, pág. 2294), para quem «o regime vigente no domínio da denúncia do contrato de arrendamento urbano a que se refere a alínea *a*) do n.º 1 do art. 1096.º do Código Civil concita no essencial, um razoável equilíbrio entre os interesses específicos dos senhorios e dos inquilinos», explicando de seguida que o voto contra o projecto de Lei n.º 164/I se deveu ao facto de o mesmo «alterar negativamente o desejável equilíbrio».

O facto era que o projecto de Lei n.º 164/I reduzia relevantemente as possibilidades de denúncia do contrato pelo senhorio — tornando esse direito no dizer do deputado Carlos Candal (in loc. cit., pág. 2245), «teórico e inviável» —; e foi essa redução, estabelecida com o recurso a critérios pouco rigorosos, aliada à existência de um projecto mais moderado e mais bem construído juridicamente que determinou aquela reprovação. De qualquer modo, o mérito da proposta de limitar o direito de denúncia pelo senhorio de fracção autónoma de imóvel constituído em propriedade horizontal após o arrendamento não esteve em causa, até porque a mesma era repetida no projecto de Lei n.º 171/I.

2. O n.º 1 do art. 1.º do Projecto de Lei n.º 171/I, supra reproduzido, corresponde, quase *ipsis verbis* ao art. 1.º da actual Lei n.º 55/79; como únicos pontos de divergência salienta-se a compreensível substituição da palavra «prédio» por «fracção» e a eliminação da ressalva «(...) ou há mais de dez anos, por doação de seus pais».

Reveste-se, portanto, de todo o interesse investigar, a partir das intervenções dos deputados na Assembleia da República, qual terá sido a justificação ou sentido do regime proposto no art. 1.º do Projecto de Lei n.º 171/I, regime que, ao menos literalmente, é estruturalmente o mesmo que é consagrado no art. 1.º da Lei n.º 55/79. Não estamos com esta indagação a, na esteira de Windscheid, Bierling ou Nawiasky, considerar a *vontade do legislador* como determinante da interpretação; parece-nos, porém, que, visando a interpretação averiguar o *sentido normativo da lei* (Karl Larenz in *Metodologia da Ciência do Direito*, Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa, 1978, pág. 364-5) não podemos deixar de atender à *vontade histórica* do legislador, uma vez que esta é, em grau maior ou menor, um dos elementos enformadores ou constituintes daquele sentido. Mas quem é, no caso, o *legislador*? Os subscritores do Projecto de Lei n.º 171/I? Os deputados que fizeram a sua defesa? Seguramente que não: apesar da quase incorporização da figura do legislador nas democracias modernas, ele é, no caso concreto, a Assembleia da República, a qual, enquanto entidade legiferante apenas tomou uma posição: aprovou a lei a que foi dado o n.º 55/79. Não é, porém, possível estanquizar o *output* final do que se passou no seio da Assembleia; como brilhantemente escreve Larenz (in ob. cit., pág. 377):

«(...) se considerarmos a lei historicamente, como uma 'obra' do espírito humano criador e formador, não podemos passar por alto que na criação da lei uma parte essencial cabe aos autores da lei, bem como aos membros daqueles grémios em que o projecto da lei foi debatido, em especial às comissões parlamentares competentes. Com efeito, compete ao legislador a última decisão e também a escolha das formulações, e em geral, a forma final das várias disposições, é essencialmente obra sua. Pode admitir-se que, ao fazê-lo, se tenham deixado orientar por determinadas considerações e que em conformidade tenham ligado certas representações precisas às expressões por eles escolhidas.

Estas 'representações normativas' dos autores da lei e dos membros da comissão não são por certo obrigatórias para o juiz, porque não se tornaram conteúdo da ordenação emitida pelo legislador com a sua autoridade; também não devem ser fundamentalmente tomadas por ele em consideração como as decisões básicas que o próprio legislador tomou conscientemente. Mas de algum modo tem a seu favor a presunção de que estão na linha dessas decisões básicas e que, como resultado de profundo exame e reflexão, são 'sensatas'. Forneceu portanto, pelo menos, valiosos pontos de apoio para atendimento da norma.»

No caso concreto, a investigação dos trabalhos preparatórios da Lei n.º 55/79 reveste-se duma importância assinalável, não só para efeitos do chamado *elemento histórico* de interpretação, como também para o seu *elemento lógico* ou *racional* que se traduz na percepção do sentido da lei: a percepção das soluções que a lei tem em vista e quer realizar (Larenz in loc. cit., pág. 379). Francesco Ferrara, defensor de uma interpretação radicalmente objectiva, não deixa de reconhecer (in *Interpretação e aplicação das leis*, Arménio Amado, Coimbra, 1963, pág. 141) que, para se descortinar a finalidade prática da norma «é preciso atender às relações da vida para cuja regulamentação a norma foi criada»; ora, não se pode deixar de admitir que a descrição dessas situações abunda (no caso presente de forma pacífica), no âmbito de alguns trabalhos preparatórios.

Esclareça-se, a propósito, que, na nossa óptica, a *ratio* da «pré-lei» não é forçosamente a *ratio* da «lei», embora com a mesma letra: é que a interpretação da norma obedece à necessidade de considerar outros valores; é para nós claro, porém, que a atenção ao sentido da «pré-lei» se reveste de uma importância assinalável, uma vez que, citando Larenz (in ob. cit., pág. 380) «toda e qualquer disposição legal deve teleologicamente interpretar-se de forma a que (dentro do âmbito do sentido literal possível e do possível contexto significativo) seja tanto quanto possível realizado o fim que se sabe ter sido querido pelo legislador, subsidiariamente o fim que razoavelmente se deve extrair do conteúdo da regulamentação, e se evitem as decisões contrárias ao fim». E mais adiante (loc. cit., pág. 383): «o intérprete tem de começar por fazer seus os pensamentos do legislador, para então os continuar com o pensamento das suas consequências.

Mas também é possível que o legislador não tenha visto uma contradição entre os seus fins, e não tenha procedido à necessária harmonização dos fins. Então a 'totalidade dos fins' não é dada previamente ao intérprete, mas proposta como tarefa a realizar. Neste caso a interpretação só pode orientar-se por critérios teleológicos objetivos e assim, em última análise, pelo 'sistema interno' do direito».

3. Em comentários à lei n.º 55/79 de 15 de Setembro, o Dr. L.P. Moitinho de Almeida (in *Inquilinato Urbano Post 25 de Abril*, Coimbra Editora, 1980, pág. 117 e seg.) historia o aparecimento do art. 1.º da mesma lei, descrevendo que, com a entrada em vigor do Código Civil, cujos artigos 1096 n.º 1, alínea a), 1097.º, 1098.º e 1099.º vieram permitir a denúncia para habitação,

«(...) começou a suceder, sobretudo relativamente a alguns senhorios que se queriam ver livres de inquilinos de rendas antigas, que os mesmos senhorios constituíam o prédio arrendado no regime de propriedade horizontal e por doação, venda, ou qualquer outro negócio jurídico, alienavam depois a terceiros (por vezes parentes próximos) as várias fracções autónomas, desdobrando-se deste modo o senhorio em tantos senhorios quantos os adquirentes das fracções autónomas, o que permitia a cada um desses adquirentes propor acção de despejo contra o respectivo inquilino, fraudando assim a situação do anterior senhorio que, nos termos do art. 1098.º, n.º 2 do código civil, apenas podia dirigir a acção de despejo contra aquele dos inquilinos do prédio que, satisfazendo às necessidades de habitação própria e da família, estivesse arrendada há menos tempo».

O autor prossegue o seu relato considerando que dessa forma se frustrava o *princípio da estabilidade do lar* consagrado no art. 65.º n.º 1 da Constituição com o nome de *direito à habitação*, atendendo a que os adquirentes das fracções autónomas esperavam os cinco anos exigidos por lei, deixavam de ter casa própria ou arrendada na localidade durante o último ano, e cada um deles propunha acção de despejo contra o inquilino respectivo, com base na alínea a) do n.º 1 do art 1096.º do Código Civil. Mais adiante, à laia de justificação da medida

tomada no art. 1.º da lei n.º 55/79 e simultaneamente à laia de apresentação da mesma, escreve o autor citado:

«Havia, necessariamente, que pôr um travão ao abuso dos despejos fundados em denúncia para habitação própria».

Esta «história» do art. 1.º da lei n.º 55/79 (veja-se também A. Pais de Sousa in *Extinção do Arrendamento Urbano*, Almedina, Coimbra, 1980, pág. 113), é inteiramente confirmada, e de forma pacífica, pelo debate parlamentar que antecedeu a aprovação do projecto de lei n.º 171/I na generalidade.

Assim:

Ao deputado do Partido Socialista, Carlos Candal, atribui o *Diário da Assembleia da República* (I série, n.º 63, de 23/05/79, pág. 2246) as seguintes palavras:

«No n.º 1 do art. 1.º impede-se que o direito de denúncia seja exercido pelo senhorio de um andar em propriedade horizontal quando esse regime tiver sido constituído posteriormente ao arrendamento. Porque se tem verificado que muitos proprietários de prédios de andares os têm passado à propriedade horizontal para poderem vender os andares avulsamente. Deste modo, depois da já tradicional chantagem sobre o inquilino em matéria de preços, vendem os andares a quem tenha condições de exercer o direito de denúncia. E os lucros vão repartir-se entre o senhorio (que vende por baixo preço mas obtendo maior rendimento do que aquele que tem com as rendas das unidades locativas arrendadas) e o comprador (que, mercê desta manobra especulativa, pode comprar uma habitação por preço marcadamente inferior ao do seu valor real)».

À deputada do Partido Social Democrata, Helena Roseta, atribui o *Diário da Assembleia* (loc. cit., pág. 2251), as seguintes palavras:

«(...) Isto visa, tanto quanto me pude aperceber das intenções do PS, impedir casos de especulação, que têm surgido sobretudo nas áreas urbanas, de pessoas que possuindo prédios os constituem em propriedade horizontal e os vendem a terceiros (...) Portanto, a questão é saber se podemos impe-

dir que haja casos de fraude ou de especulação, que se têm verificado pela constituição de propriedades horizontais e venda a terceiros que ao fim de cinco anos despejam os inquilinos que porventura já lá estavam há muitos anos e habituados à casa. Esta questão levantada pelo PS, na nossa opinião é plausível. O problema põe-se e tem de ser considerado».

À deputada do Partido Comunista Português, Zita Seabra, atribui o *Diário da Assembleia* (I série, n.º 64, de 24/05/1979, pág. 2262) as seguintes palavras:

«(...) O segundo objectivo (o de o direito de denúncia não poder ser exercido pelo senhorio de fracção autónoma de imóvel constituído em propriedade horizontal quando este regime for posterior ao arrendamento), merece igualmente a nossa concordância. Trata-se de uma medida de mera justiça e moralização face ao uso que tem sido feito da faculdade de submissão de imóveis ao regime de propriedade horizontal».

Ao deputado do Centro Democrático Social, João Morgado, atribui o *Diário da Assembleia* (loc. cit., pág. 2270) as seguintes palavras:

«(...) No entanto, tendo em consideração que o projecto de lei do Partido Socialista visa essencialmente o combate à especulação na alienação de fracções de prédios constituídos em propriedade horizontal, o meu partido não o rejeitará na generalidade, esperando que na especialidade lhe sejam introduzidas alterações que limitem a sua aplicação aos casos em que tais vendas ponham em causa as legítimas expectativas dos inquilinos no acto de celebração dos contratos de arrendamento».

O *Diário da Assembleia* (loc. cit., pág. 2272) regista que, submetido à votação o projecto de lei n.º 171/I foi aprovado com votos a favor do PS, do PSD, do PCP e da UDP e com a abstenção do CDS.

4. Do exposto no número anterior, resulta de forma esmagadora a conclusão de que os trabalhos preparatórios da lei n.º 55/79 são claramente no sentido de que a limitação do direito de denúncia estabelecida no seu art. 1.º tem unicamente em vista os casos de fraude e espe-

culação traduzidos no facto de os senhorios constituírem os prédios em propriedade horizontal para os alienarem a terceiros (ou pressionarem os inquilinos a comprar as fracções por elevado preço), com o propósito da parte destes de, cinco anos depois despejarem os inquilinos com base na alínea a) do n.º 1 do art. 1096.º do código civil. Foi este circunstancialismo fáctico da existência de fraudes e especulações que espicçou o aparecimento do projecto de lei n.º 171/I e, sequentemente, a lei n.º 55/79. Naturalmente que a «*occasio legis*» não é um elemento determinante da interpretação da lei: ela é, juntamente com as outras componentes do elemento histórico, um elemento auxiliar da interpretação. Esclarecedoramente, diz o n.º 1 do art. 9.º do nosso Código Civil que:

«A interpretação (...) deve (...) reconstituir a partir dos textos o pensamento legislativo, tendo sobretudo em conta (...) *as circunstâncias em que a lei foi elaborada*».

Ora, como bem salienta Oliveira Ascensão (in *O Direito. Introdução e Teoria Geral*, Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa, 1978, pág. 362), «quase sempre é o agulhão da necessidade prática que vence a inércia legislativa» e conclui: «Não pode deixar de se atender à marca que esta necessidade deixou na lei que provocou». Além disso, e como já resulta do que dissemos supra, a consideração dos *trabalhos preparatórios* e da «*occasio legis*» (e ainda dos «*precedentes normativos*» que constituem o terceiro subelemento histórico na óptica de Oliveira Ascensão, in ob. cit., pág. 361) não desmentem ou *não contrariam uma interpretação progressiva ou objectivo-actualista* (Manuel de Andrade in *Ensaio sobre a Teoria da Interpretação das Leis*, Arménio Amado, Coimbra, 1963, pág. 15); ainda segundo Oliveira Ascensão (ob. cit., pág. 362) «pode-se presumir que o sentido actual corresponde ao sentido inicial, se não aparecer nenhuma razão em contrário — mas largamente se pode recorrer a quaisquer outros elementos que convençam do contrário».

Partimos, pois, para mais considerações com esta *presunção claramente ilidível*: a de que o sentido do art. 1.º da lei n.º 55/79 é o mesmo sentido que resulta da reacção ao circunstancialismo fáctico, o qual determinou o aparecimento do preceito e que é esmagadoramente reconhecido nos trabalhos preparatórios como sendo o sentido que

«convenceu» o legislador a transformar um projecto legislativo que pretendeu pôr cobro a essas situações em norma.

5. Que nos diz o recurso ao *elemento lógico* ou *racional*, também chamado *teleológico* noutras classificações? Por este elemento entendemos «a justificação social da lei» (Oliveira Ascensão, in loc. cit., pág. 362), «a finalidade prática da norma» (Francesco Ferrara, in loc. cit., pág. 141), «o fim e as soluções que prossegue (Karl Larenz, loc. cit., pág. 379). Como resulta do que escrevemos supra, a interpretação aqui parte dos *fins propostos pelo legislador histórico* (Larenz, loc. cit., pág. 379; O. Ascensão, loc. cit., pág. 363; F. Ferrara, loc. cit., pág. 141), indo, porém, para além das suas representações:

«(...) Noneadamente, enquanto reflecte sobre as consequências da regulamentação dada na lei e precisa a expressão interpretada do modo que melhor corresponde ao fim da regulamentação, a interpretação prolonga os pensamentos do legislador histórico e, nessa medida, compreende a lei — ainda que inteiramente no sentido do legislador — melhor que ele próprio».

O art. 9.º n.º 1 do código civil diz que a interpretação deve ter em conta as «*condições específicas do tempo em que é aplicada*». Por outro lado, o n.º 3 do mesmo artigo indica que na fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete *presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas*. Ora, o circunstancialismo fáctico (*occasio legis*) não sofreu (até pelo pouco tempo decorrido) modificações em termos de ser legítima a sobreposição de um qualquer outro fim aos fins anteriores; ou por outras palavras, as condições específicas do tempo em que a lei é aplicada não divergem das que estavam presentes quando a lei foi elaborada. Analisando o *sentido actual da lei*, não descortinamos que o escopo prático que a norma visou atingir se tenha alterado, em termos de o elemento teleológico de interpretação apontar em sentido diverso daquele para que se dirigem os trabalhos preparatórios. Não negamos que a *ratio legis* possa mudar com o tempo; é nessa mudança que se radica a chamada *interpretação evolutiva* (F. Ferrara, loc. cit., pág. 142): o que negamos é que essa mudança se tenha verificado no caso concreto. Por mais que tentemos descobrir nas linhas e entrelinhas das posições daqueles que defendem uma aplicação litera-

lista do art. 1.º da lei n.º 55/79, não encontramos a descrição ou sequer alusão a quaisquer outros fins que devam ser considerados em termos de se justificar uma interpretação diversa da que é ditada pela análise da «finalidade prática da norma».

6. Acresce que — e agora socorrendo-nos da presunção do n.º 3 do art. 9.º de que o legislador consagrou as *soluções mais acertadas* — uma vez feita a opção legislativa no sentido de limitar o direito de denúncia quando a propriedade horizontal seja posterior ao arrendamento, a solução mais acertada, mais razoável é sem dúvida, a que faz depender a limitação do facto da *destinação do prédio a propriedade horizontal* e não da *estrita constituição do seu regime*. Vejamos alguns exemplos:

1.º exemplo:

O sr. A tem dois inquilinos, B e C; trava-se de razões com B e decide dificultar-lhe a vida: constitui o prédio em propriedade horizontal, notifica B do seu projecto e cláusulas de venda, nos termos legais, e, perante a impossibilidade deste de acompanhar o preço, vende a fracção a D, solteiro, de 18 anos de idade.

2.º exemplo:

O sr. A construiu um pequeno prédio com espaço para duas famílias mas que não tenciona transformar em propriedade horizontal. Após obtenção da licença de habitação, arrenda o lado esquerdo a B e o direito a C; um ano depois, decide vender o prédio por necessitar de dinheiro; transforma-o em propriedade horizontal, notifica B e C, os quais não «acompanham» os preços, e vende as fracções a D, solteiro, de 18 anos de idade e a E que tenciona deslocar-se para a cidade de A dali a quatro ou cinco anos.

3.º exemplo:

O sr. A constrói um pequeno prédio com espaço para duas famílias; manifesta desde o início o propósito de vir a constituir o prédio em propriedade horizontal, apresentando o projecto de construção de acordo com as exigências legais.

Uma vez obtida a licença de habitação, A envida todos os esforços para lavrar a escritura de constituição da propriedade horizontal, mas verifica que o notário só a pode efectivar dali por 3 meses. Entretanto, é abordado por B e C, necessitados de casa, pelo que celebra com eles os correspondentes contratos de arrendamento. Dali a um ano A, necessitado de dinheiro, vende a fracção de C a D, uma vez que C não exerceu o seu direito de preferência.

No 1.º exemplo, supondo que cinco anos após a compra da fracção, D, por virtude de casamento próximo, demonstra a necessidade da casa para sua habitação e faz prova dos demais requisitos legais, nem por isso tem possibilidade jurídica de exercer o direito de denúncia: a constituição da propriedade horizontal é posterior ao arrendamento e a venda da fracção por A a D verificou-se em circunstâncias idênticas àquelas que o art. 1.º da lei n.º 55/79 pretendeu combater.

No 2.º exemplo, partindo do princípio que D e E satisfazem os requisitos dos artigos 1098.º do código civil, também aí se verifica impossibilidade jurídica de exercer a denúncia, uma vez que o processo da propriedade horizontal é clara e ostensivamente posterior ao arrendamento e, embora não tenha havido por parte de A qualquer *animus* fraudulento, o que é certo é que o art. 1.º da lei n.º 55/79 é neste ponto imperativo, *não sendo o propósito da lei tanto sancionar a fraude ou especulação, mas sobretudo preveni-las.*

No 3.º exemplo, supondo que D preenche os requisitos dos artigos 1096.º e 1098.º do código civil, já nos parece que o facto de a propriedade horizontal ter sido constituída após o arrendamento, não obsta ao exercício do direito de denúncia com base no art. 1.º da lei n.º 55/79: A sempre pretendeu implantar o regime da propriedade horizontal: *a submissão do imóvel ao regime da propriedade horizontal está traçada desde o projecto de construção, «ab ovo»*; para os fins do art. 1.º da lei n.º 55/79, é isso que interessa e não o *acto constitutivo em si*. O espaço de três meses referido no exemplo, como mediando entre o arrendamento e a constituição da propriedade horizontal bem podia ser menor: de dias, ou de horas; e com que *sentido*, com que *acerto* é que a lei viria depois obstar ao exercício do direito de denúncia, quando o prédio está *ab initio* destinado a propriedade horizontal?

Dir-se-á injusto que nuns casos a lei impeça a denúncia e neste último não, mas tal argumentação respeita já ao *mérito* do art. 1.º da lei n.º 55/79, independentemente deste problema, e tendo portanto um alcance mais vasto; a questão anda ligada nomeadamente à *constitucionalidade do exercício do direito de denúncia* pelo senhorio e ao acerto da medida do art.º 1.º da lei n.º 55/79 no panorama do equilíbrio da relação de arrendamento e mais ainda, no panorama da criação *ex vi legis* de «inquilinos privilegiados» por contraposição a «senhorios prejudicados», por um lado e por outro, correspondendo às restantes situações, a existência frente a frene de «senhorios não prejudicados» e «inquilinos não beneficiados» (sobre a questão da constitucionalidade pode ver-se Diogo Duarte in «Para uma Reforma Urbana», *Rev. da Ordem dos Advogados*, ano 43.º, 1983, II, pág. 439; L.P. Moitinho de Almeida, in ob. cit., pág. 123 e o Ac. da Relação de Lisboa de 8 de Julho de 1980 in C.J. ano V., 1980, t.4, pág. 80-82).

7. No sentido de fixar o «*pensamento legislativo*», na matéria que constitui objecto deste Parecer, podemos-nos socorrer do art. 4.º da lei n.º 55/79 segundo o qual:

«O senhorio não goza do direito de denúncia facultado pela alínea a) do n.º 1 do art. 1096.º do código civil quando a invocada necessidade de habitação ou os requisitos previstos no art. 1098.º desse diploma tenham sido intencionalmente criados».

O art. 4.º, que não estava previsto no projecto de lei n.º 171/I vem, ao fim e ao cabo confirmar, embora de modo indirecto, a interpretação que temos vindo a defender; e o pensamento que dele se extrai, de assinalável importância para o elemento interpretativo que é a «*unidade do sistema jurídico*» (art. 9.º n.º 1 do código civil; veja-se Oliveira Ascensão in ob. cit.; pág. 359 e Karl Larenz in ob. cit., pág. 370 e seg.) é o seguinte: o preenchimento dos requisitos necessários para exercer o direito de denúncia — entre os quais se incluirá a não anterioridade do arrendamento em relação à propriedade horizontal — deve ser alheio a qualquer manobra fraudatória ou especulativa. Foi esse, como já expusemos o «*pensamento do legislador*»; é esse, uma vez que se não demonstra o contrário, o «*pensamento legislativo*». Ora,

se, como já vimos, o n.º 1 do art. 1.º da lei n.º 55/79 visa, fundamentalmente, prevenir essas situações fraudulentárias, é claro que quando a propriedade horizontal esteja desde o início «destinada» para o prédio, não se encontra nenhum «quid» legitimador da limitação do direito de denúncia.

8. Em que medida é que a interpretação proposta se adequa à *letra da lei*? O saudoso Prof. Doutor Castro Mendes (in *Introdução ao Estudo do Direito*, Lisboa, 1977, pág. 354), depois de acentuar a necessidade do *elemento literal*, cita o velho brocardo: «Non in legendo sed in intelligendo leges consistunt»; e ainda o texto do Digesto: «scire leges non hoc est, verba earum terrere, sed vim ac potestatem». O que é certo é que a interpretação não pode prescindir da letra da lei; deve mesmo começar por aí, uma vez que, segundo o n.º 2 do art. 9.º do código civil:

«Não pode (...) ser considerado pelo intérprete o pensamento legislativo que não tenha na letra da lei um mínimo de correspondência verbal, ainda que imperfeitamente expresso».

A interpretação dum texto começa, pois, pelo seu significado literal, sendo de atender antes de mais ao seu significado na «*linguagem vulgar*» (Karl Larenz, loc. cit., pág. 366), ao seu «*sentido usual comum*» (F. Ferrara, loc. cit., pág. 366); «a ligação da interpretação à linguagem vulgar e ao significado que, segundo o entendimento dos membros da comunidade linguística, é atribuído em regra a uma expressão, pressupõem que as leis não são redigidas exclusivamente numa linguagem técnica, mas sim na linguagem comum, que 'todos' entendem dentro dum espaço linguístico, para que assim tanto quanto possível todos se possam guiar por elas, tirar delas instrução» (Larenz, loc. cit., pág. 366).

O fim da leitura do texto legal não é fixar desde logo o seu sentido mas *delimitar os seus sentidos possíveis*, desde que tenham no elemento gramatical um mínimo de correspondência; é indicar o «*limite da interpretação*» (Larenz, loc. cit., pág. 369). No caso concreto, a letra do n.º 1 do art. 1.º da lei n.º 55/79 tem como um dos seus *sentidos literais possíveis* o de limitar o exercício do direito de denúncia nos casos em que

o arrendamento é anterior à *destinação* ou *afecção* do prédio ao regime da propriedade horizontal.

Não se diga que antes do *acto da constituição da propriedade horizontal*, o facto de o prédio estar *ab initio* destinado a tal regime não tem consequências jurídicas; elas são bastante importantes a nível do *direito administrativo* (veja-se Rosendo Dias José in *A Propriedade Horizontal*, Petrony, 1982, pág. 26-27 e 35 a 38; F. Rodrigues Pardal e M.B. Dias da Fonseca in *Da Propriedade Horizontal no Código Civil e Legislação Complementar*, 3.^a ed., Coimbra Editora, 1983, pág. 101 e seg.; Manuel Henrique Mesquita in *A Propriedade Horizontal no Código Civil Português*, Coimbra, 1978, separata da R.D.E.S., ano XXIII, ponto 2) e a nível *jurídico-civil*, como claramente se depreende (para além do art. 1.^o da lei 55/79) do art. 410.^o do código civil, na redacção do Dec.-lei n.^o 236/80 de 18 de Julho.

Com «luz verde» por parte do elemento gramatical, fica assim, a nosso ver, legitimada a interpretação que temos vindo a defender, uma vez que para ela se inclinam os restantes elementos de interpretação da lei: é essa interpretação para que, parafraseando F. Ferrara (in loc. cit., pág. 128), aponta o abandono da superfície verbal» da norma e a descida ao «conceito íntimo que o texto encerra».

9. Esta descida ao «conceito íntimo» do art. 1.^o da lei n.^o 55/79 permite-nos tomar uma posição fundamentada em relação a outros problemas que se têm levantado em relação à interpretação do mesmo artigo, problemas cuja análise está fora do âmbito deste parecer. Diga-se, porém, a título exemplificativo, que nos parece inteiramente correcta a interpretação veiculada por ex. pelo Ac. da Relação de Lisboa de 18 de Dezembro de 1981 (in C.J., ano VI, 1981, t.5, pág. 180-181), relatado pelo Desembargador Amável Moreira Mateus em cujo sumário se lê: «O locador de um andar arrendado para habitação pode denunciar o contrato por necessitar do locado para habitação própria, embora a constituição da propriedade horizontal seja posterior ao arrendamento». Porque corresponde ao nosso pensamento, vamos reproduzir uma parte do corpo do Acórdão:

«(...) Pressupõe-se, portanto, que o senhorio que pretende exercer aquele direito tenha adquirido a fracção arrendada após a constituição da propriedade horizontal.

Com efeito a ressalva final — '... salvo se tiver adquirido a fracção por sucessão' — faz claramente subentender que a restrição apontada ao direito de denúncia se aplicará aos restantes casos em que a aquisição se tenha operado por outros títulos.

E bem se compreende que assim seja: é que só nesses casos se poderá dizer que a sujeição do prédio a tal regime e a subsequente transmissão para terceira pessoa cria para o arrendatário uma situação nova que ele não podia prever na data da celebração do contrato.

Daí que, quando seja o próprio locador a exercer o direito de denúncia, mesmo depois da constituição da propriedade horizontal, não se vislumbre razão válida que possa pontificar uma protecção especial a conceder ao locatário.

Ilustradores de outros problemas, pode ver-se, por ex., o Ac. da Relação do Porto de 9 de Dezembro de 1980 (in C.J., ano V, 1980, t.5, pág. 144-146), o Ac. da Relação de Coimbra de 14 de Julho de 1981 (in C. J., ano VI, 1981, t. 4, pág. 19-20) ou o Ac. da Relação de Évora de 9 de Junho de 1982 (in C. J., ano VII, 1982, t. 3, pág. 292-293).

10. Sobre o problema objecto deste parecer, a *jurisprudência* portuguesa já tem tomado posição, encontrando-se, como seria de esperar, arestos contraditórios.

Cronologicamente destacamos o Ac. da Relação de Lisboa de 17 de Junho de 1980 (in C. J., ano V, 1980, t. 3, pág. 191-192), relatado pelo Desembargador Campos Costa, em cujo sumário se lê:

«O art. 1.º da Lei n.º 55/79 de 15/9 deve ser interpretado restritivamente por forma a não ser aplicado a andares arrendados em prédios construídos propositadamente com fracções autónomas em regime de propriedade horizontal».

Em texto curto mas certo, o aresto chama a atenção para o facto de o espírito da norma impor uma solução diversa da que resulta à primeira vista da sua letra, socorrendo-se para o efeito também do art. 4.º da mesma lei, da qual transparece a *ratio legis* do preceito.

Também da Relação de Lisboa, o Ac. de 16 de Março de 1982 (in C.J., ano VII, 1982, t. 2, pág. 165-166), relatado pelo Desembargador Mário Sereno Mariano entendeu que:

«I. Na hipótese de construção de prédio destinado desde o início a fracções autónomas, a constituir em propriedade horizontal, não é aplicável o art. 1.º da Lei n.º 55/79, de 15 de Novembro.

II. Um arrendamento contemporâneo da constituição da propriedade horizontal não pode beneficiar do disposto naquele art. 1.º sob pena de constituir abuso de direito».

O aresto analisa a *ratio* do artigo que «conduz fatalmente à consideração alcançada por interpretação restritiva», socorrendo-se da figura do *abuso do direito* para afastar a limitação do direito de denúncia quando o arrendamento seja imediatamente anterior à constituição da propriedade horizontal.

Ainda da Relação de Lisboa, o Ac. de 16 de Dezembro de 1982 (in C.J., ano VII, 1982, t. 5, pág. 135-137), relatado pelo Des. Barros de Sequeiros, opinou que:

«(...)

II. O art. 1.º da Lei 55/79 deve ser interpretado restritivamente por forma a não ser aplicado a andares arrendados em prédios construídos propositadamente com fracções autónomas em regime de propriedade horizontal».

Procedente também da Relação de Lisboa, o Ac. de 21 de Dezembro de 1982 (in C.J., ano VII, 1982, t. 5, pág. 146-147), relatado pelo Desembargador Luís Valente da Silva, entendeu que:

«Se a constituição da propriedade horizontal for posterior ao contrato de arrendamento para habitação, de determinado andar de um prédio, mesmo que este tenha sido construído no propósito de ser vendido em andares e submetido àquele regime, é vedada a denúncia do respectivo contrato».

O corpo do Acórdão dá a entender que a relevância da *occasio legis* e dos trabalhos preparatórios corresponderia a uma interpretação subjectiva, o que, como supomos ter demonstrado é falso, ou, pelo menos, não é inteiramente verdadeiro; o douto aresto ignora,

pura e simplesmente, na sua argumentação, a relevância imposta por lei (art. 9.º n.º 1) das «*circunstâncias em que a lei foi elaborada*» ao mesmo tempo que omite a conclusão que resultaria do n.º 3 do mesmo art. 9.º Por outro lado, não se vê no Acórdão qualquer análise teleológica do sentido do preceito; a justificação apresentada — a de que «a lei não protege esta situação factual específica, sim, a situação de todos os inquilinos que ignorando a reserva mental com que age o seu senhorio, outorgam numa escritura de arrendamento, na convicção da futura estabilidade do seu lar» — valeria antes para uma disposição legal que vedasse o direito de denúncia sempre que o prédio estivesse no regime da propriedade horizontal (independentemente de ser anterior ou posterior ao contrato), ou então para uma norma que pura e simplesmente revogasse a alínea *a*) do n.º 1 do art. 1096.º do cód. civil.

Destaque-se finalmente, também da Relação de Lisboa, o Ac. de 10 de Março de 1983 (in C.J., ano VIII, 1983, t. 2, pág. 109-111), relatado pelo Desembargador Afonso Cabral Andrade:

O art. 1.º da Lei 55/79 de 15 de Setembro, não abrange as hipóteses em que o imóvel arrendado foi construído 'ab initio' por forma a funcionar em regime de propriedade horizontal e uma das fracções autónomas foi arrendada antes de constituído tal regime de propriedade».

O douto aresto analisa a *ratio* do preceito, considerando que ela resulta inequivocamente do art. 4.º do mesmo diploma (o sumário transcrito refere «art. 4.º» mas quer certamente referir «art. 1.º»); conclui que da interpretação restritiva defendida não são de modo algum frustrados os objectivos do art. 1.º, «pois que a construção de prédios em regime de propriedade horizontal está sempre dependente de aprovação do respectivo projecto pela Câmara Municipal».

11. EM CONCLUSÃO: O art. 1.º da lei n.º 55/79 de 15 de Setembro permite uma interpretação restritiva por via da qual não é de limitar o direito de denúncia do senhorio com base na alínea *a*) do n.º 1 do art. 1096.º do código civil, quando, sendo embora o contrato de arrendamento anterior à escritura de constituição da propriedade horizontal, o prédio tenha sido *ab initio* destinado a esse regime.