

ACÇÃO DE DESPEJO

RECONHECIMENTO DO SUBLOCATÁRIO
CADUCIDADE DA ACÇÃO
SUBLOCAÇÃO E FALTA DE RESIDÊNCIA PERMANENTE

(ACÓRDÃO DA REL. DO PORTO, DE 25 DE JANEIRO DE 1988)(*)

SUMARIO:

I — *Reconhecer o sublocatário não é simplesmente ter conhecimento da sublocação e da pessoa que ocupa essa posição. Torna-se necessário que o locador aceite o sublocatário como tal.*

II — *Se o fundamento da resolução do contrato de arrendamento for constituído por facto duradouro ou continuado, o prazo para a propositura da acção conta-se a partir da sua cessação, e não do seu conhecimento.*

III — *A sublocação traduz-se num facto instantâneo, não representando a permanência do sublocatário no arrendado mais do que o efeito jurídico desse acto.*

IV — *Assim, o prazo de caducidade conta-se a partir da data do conhecimento que o locador tenha da existência de tal contrato.*

V — *O fundamento da sublocação, quando esta seja total, exclui o da falta de residência permanente, que, assim, terá de considerar-se absorvido por aquele.*

M. P. S.

... ..

(*) Colectânea de Jurisprudência, VIII-1-21A.

Acordam, em conferência, no Tribunal da Relação do Porto:

A Caixa de Previdência da Ordem dos Advogados instaurou no Tribunal Cível do Porto a presente acção especial de despejo imediato, distribuída ao 7.º Juízo, contra José Patacão, residente a Rua Azevedo Coutinho, 170-3.º, desta cidade, relativamente aos apartamentos 501-503 do 5.º andar do meu prédio n.º 46 da Rua de Campo Alegre, 504 a 620, desta mesma cidade, dados de arrendamento ao réu, para habitação, pela anterior proprietária «Cocei — Construções do Campo Alegre, Lda.», por contrato escrito de 1 de Julho de 1962.

Invocou, como fundamento, a falta de residência permanente nos apartamentos locados e a sua sublocação ou cedência da sua posição contratual, não autorizadas.

O réu contestou, alegando, em resumo, que deixou de residir em tais apartamentos, em princípios do ano de 1976, data em que os sublocou a um familiar que com ele ali vivia, do que logo acusou a entrega, sem que recebesse qualquer resposta; passados três anos, voltou a escrever-lhe, o mesmo tendo feita a sublocatária, tendo recebido então da autora a carta de fis. 23, na qual tacitamente aceitou a situação; que há mais de quatro anos que a autora conhece os factos que fundamentam a acção, pelo que caducou há muito o direito de a propor.

Concluiu por pedir a sua improcedência.

Na sua resposta a autora manteve a sua posição inicial, negando que tenha aceitado a sublocação e manifestando-se pela improcedência da excepção de caducidade.

No despacho saneador o Ex.º Juiz, conhecendo do mérito, julgou improcedente tal excepção, com o fundamento de que tanto a sublocação como a falta de residência permanente são factos de natureza continuada e duradoura, pelo que o prazo de caducidade do direito de acção fundamentado em tais infracções começou a contar-se a partir da data em que cessam.

Por outro lado, não deu como provado a invocada aceitação tácita da sublocação por parte da autora.

Por isso, julgou a acção procedente e provada, pelo que decretou a resolução do contrato e ordenou o despejo imediato dos apartamentos locados. Inconformado, o réu apelou de tal decisão, sustentando e concluindo, em resumo, que a distinção entre «facto duradouro» e «facto instantâneo», para efeito da contagem do prazo de caducidade, não tem qualquer fundamento legal; que a carta da autora, junta a fis. 23 com a contestação, constitui segura revelação do reconhecimento tácito da sublocatária como tal; e que a sublocação, quando tal, exclui o fundamento da falta de residência permanente.

Na sua contra-alegação a apelada pugna pela confirmação do julgado.

Corridos os vistos, cumpre decidir.

No despacho saneador apelado dão-se como provados, por acordo das partes e pela prova documental produzida, os seguintes factos, que não vêm postos em causa no recurso:

Por contrato de 1 de Julho de 1962, celebrado pelo documento fotocopiado a fls. 11, «Cocel — Construções do Campo Alegre, Lda.» deu de arrendamento ao réu José Patacão, para habitação, a habitação n.º 502/503 e o apartamento n.º 501, do 5.º andar do prédio sito na Rua do Campo Alegre, 606, desta cidade, mediante a renda de 1600\$00 mensais.

O réu deixou de residir nos locais arrendados em princípios do ano de 1976, tendo-os sublocado totalmente a Maria Georgina Monteiro, sem para tanto estar autorizado, continuando a pagar a renda acordada.

Passou a habitar na Rua Azevedo Coutinho, 170.º-3.º, dt.º, onde, com a família, come, dorme e faz a habitual vida doméstica.

Logo avisou a autora de tal situação, sem que recebesse qualquer resposta.

Em 20 de Março de 1979, tanto o réu, como a Maria Georgina Monteiro escreveram à autora, respectivamente as cartas de fls. 25 e 26, que se dão como reproduzidas.

Em 21 de Maio seguinte, um vogal da direcção da autora escreveu ao réu a carta de fls. 28, que igualmente se dá como reproduzida.

A autora sabe, há mais de quatro anos, que o réu sublocou o arrendado.

Perante estes factos, a decisão recorrida não teve como provada a excepção do art. 1094.º do Código Civil, isto é, que a autora tenha reconhecido a Maria Georgina Monteiro como sublocatária dos locais arrendados.

Por outro lado, pelas razões já acima apontadas, também não teve como verificada a caducidade da acção.

Daí que, como se disse, a tenha julgado procedente e provada pelos dois fundamentos invocados pela autora, decretando o despejo imediato do arrendado.

Contra o decidido se insurge o réu, ora apelante, que na sua alegação conclui pela procedência das duas excepções invocadas.

Vejamos se lhe assiste razão.

O art. 1038.º, alínea f) do Código Civil enumera entre as obrigações do locatário a de não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, excepto se a lei o permitir ou o locador o autorizar.

A violação deste dever é causal de despejo, salvo se o locador reconhecer o beneficiário da cedência como tal (arts. 1093.º, n.º 1, al. f) e 1049.º do mesmo diploma).

No caso em apreço, o apelante ao invocar esta excepção, alega, como se disse, que a autora, reconheceu, tacitamente, a Maria Georgina Monteiro, como sublocatária. Para tanto, funda-se, essencialmente na

carta de fls. 28, que é a resposta da autora à carta de fls. 26, que o apelante lhe dirigiu, no sentido de o arrendamento em causa passar para o nome daquela sublocatária.

É evidente, porém, que ela não tem o significado que lhe pretende atribuir.

Através dessa carta a autora limitou-se a solicitar ao réu uma fotocópia de tal contrato para apreciação daquele pedido.

Portanto a único conclusão que dela poderá extrair-se é a de que a autora tinha conhecimento da existência da sublocação, o que obviamente não equivalia à sua aceitação, o que ela tornou dependente da decisão que, oportunamente, viesse a tomar, depois de recebida a fotocópia pedida.

Como se nota na decisão recorrida e é jurisprudência corrente, reconhecer o sublocatário não é simplesmente ter conhecimento da sublocação e da pessoa que ocupa essa posição; é necessário que o locador aceite o sublocatário, como tal, como sucede, v.g., quando dele recebe rendas.

Nesta parte não tem, pois, qualquer razão o apelante.

Quanto à questão da caducidade:

O art. 1094.º do Código Civil dispõe que a acção de resolução deve ser proposta dentro de um ano, a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade.

Como se sabe, na interpretação deste preceito, — e para a hipótese de o fundamento da resolução ser constituído por facto duradouro continuado —, estabeleceram-se duas correntes: — segundo uns, o prazo conta-se a partir do conhecimento do facto; segundo outros, só a partir do conhecimento da cessação dele.

Sem necessidade de repetir aqui os argumentos em que se baseia, que são de todos conhecidos, continuamos a seguir a segunda dessas correntes: — o prazo conta-se a partir da cessação do facto.

É o que no caso sucede com o fundamento da falta da residência permanente, que, como é evidente, reveste aquela natureza, constituindo um facto actual. Por isso, quanto a este fundamento também nenhuma razão tem o apelante, ao arguir a referida excepção.

Já o mesmo não se dirá quando ao fundamento da sublocação.

Com efeito, como contrato que é a sublocação traduz-se num facto instantâneo, não representando a permanência do sublocatário no arrendado mais do que o efeito jurídico desse acto, pelo que o respectivo prazo de caducidade conta-se a partir da data do conhecimento que o locador tenha da existência de tal contrato (cf., neste sentido, entre muitos outros, o acórdão desta Relação, de 21-II-1978 e os acórdãos da Relação de Lisboa, de 14-XII-1979 e 18-IV-1980, na Col. Jur., tomo 2, 1978, pág. 402, tomo 5, 1979, pág. 1622 e tomo 2, 1980, pág. 214, respectivamente).

Ora, no caso presente, prova-se que a autora tem conhecimento, há mais de quatro anos, da existência da sublocação em que a acção se funda.

Portanto, à data da sua propositura, — 15 de Dezembro de 1980 —, já há muito havia caducado o direito de acção com tal fundamento, (citado art. 1094.º do Código Civil).

No tocante a esta causa resolutive, procede, pois, a excepção de caducidade, como sustenta o apelante.

Ora isto terá de conduzir, a nosso ver, à improcedência da acção, não obstante a improcedência de tal excepção quanto ao fundamento da falta de residência permanente em que simultaneamente se baseia o pedido de resolução do contrato.

Na verdade, o fundamento da sublocação, quando esta seja total, exclui o da falta de residência permanente, que assim terá de considerar-se absorvido por aquele fundamento, (vide neste sentido, os acórdãos da Relação de Lisboa, de 14-XII-1979, 21-XII-1979 e 18-IV-1980, na Col. Jur., tomo 5, 1979, págs. 1622 e 1623, e tomo 2, 1980, pág. 214, respectivamente). É que a sublocação total importa, sempre e necessariamente, a falta de residência de locatário no arrendado: — se ele o sublocou totalmente, tem de deixar de residir nele, pelo menos nessa qualidade, que, para o efeito, é a que releva.

Poder-se-á discutir, é certo, se à caducidade do fundamento da sublocação não deveria fazer remoção o da falta de residência permanente.

Cremos, porém, que a questão não pode deixar de ser resolvida em sentido negativo, de harmonia com a doutrina dos acórdãos da Relação de Lisboa de 14-XII-1979 e 18-IV-1980, acima citados.

Como se observa nesses arestos, o fundamento da alínea f) do n.º 1 do art. 1093.º do Código Civil, (prédio desabitado por mais de um ano consecutivo ou falta de residência permanente do arrendatário), tem a sua razão de ser, não só no propósito de proteger o interesse do senhorio contra os estragos que podem advir da «desabituação prolongada, mas sobretudo no desejo de defender o fim eminentemente social, — e de interesse público —, que está na base de todo o arrendamento deste tipo, qual seja o de defender uma sociedade cujo parque habitacional se mostra deficitário contra o risco de manter o arrendamento de casas a favor de quem não carece delas e as mantém desabitadas, por forma a ficar frustrada a possibilidade de as fazer reverter para quem delas efectivamente carece».

Ora, quando o arrendatário não habita o prédio locado, porque o subarrendou a terceiro por qualquer outro meio, nem o prédio fica desabitado, nem deixa de preencher o fim social a que o arrendamento se destinou.

E não se diga que, ao excluir-se a aplicação da citada alínea f) do n.º 1 do art. 1093.º a casos como o presente, se frustraria o legítimo interesse do senhorio em impedir que o prédio passe a ser habitado, não

por aquele a quem exclusivamente o quis arrendar, mas por outrém que passou a habitá-lo contra sua vontade.

É que esse interesse não é tutelado pela previsão daquela alínea, mas sim pela da alínea b) do referido preceito. Só que, em tal caso, a acção tem de ser intentada dentro do prazo de um ano a contar do conhecimento da infracção cometida pelo arrendatário, o que aqui não sucedeu.

Pelo exposto, acorda esta Relação em revogar a alías douta sentença recorrida, julgando a acção improcedente e não provada e absolvendo o réu, ora apelante, do pedido.

Custas nas duas instâncias pela apelada.

Porto, 25 de Janeiro de 1983.

Aurêlio Fernandes Vieira (relator) — *Sá Coimbra* — *Joaquim Gonçalves*.

Recurso n.º 1070.

Comarca do Porto — 7.º Juízo Cível.

ANOTAÇÃO

Pelo Dr. A. Carlos Lima

1. A acção de despejo decidida pelo presente acórdão tinha por fundamento a falta de residência permanente nos locais arrendados e a sublocação dos mesmos não autorizada (alíneas f) e i) do n.º 1 do art. 1093.º do Código Civil).

O R. invocou, quanto a ambos os fundamentos, a excepção de caducidade da acção de resolução, por a A. ter tido conhecimento há mais de um ano, quer da falta da residência permanente, quer da sublocação (art. 1094.º do Código Civil).

Para os fins da presente anotação, importa destacar em termos simplificados, os seguintes factos dados como provados no acórdão:

- os locais em causa foram arrendados para habitação;
- o R. deixou de residir neles em princípios de 1976, tendo-os sublocado totalmente a M., sem para tanto estar autorizado, continuando a pagar a renda acordada;

— O R. passou a habitar em outro local diferente, onde, com a família, comia, dormia e fazia a habitual vida doméstica;

— à A. foi logo dado conhecimento da situação nos termos expostos criada, o que voltou a suceder em Março de 1979;

— a A. sabia, há mais de quatro anos, ter o R. sublocado os locais arrendados.

Face a estes factos, pronunciou-se o acórdão pela improcedência da excepção de caducidade quanto ao fundamento da falta de residência permanente. Assim entendeu por alinhar na orientação segundo a qual, em relação aos factos duradouros — como a falta de residência —, o prazo de caducidade previsto no art. 1094.º do Código Civil apenas se conta a partir do conhecimento da *cessação* do facto (1). E esta, no caso deci-

(1) Como é sabido, esta questão foi muito discutida.

O acórdão aceita a tese que refere, segundo a qual o prazo de caducidade previsto no art. 1094.º do Código Civil se conta de modo *diferente* relativamente aos factos instantâneos e aos factos duradouros. Quanto àqueles conta-se a partir do conhecimento do facto, quanto a estes a partir do conhecimento da *cessação* do facto que serve de fundamento à acção.

Diversamente, uma outra orientação entende que, nos precisos termos da letra do referido preceito legal, o prazo nele previsto se conta sempre a partir do conhecimento do facto que serve de fundamento à acção, quer se trate de facto instantâneo quer de facto duradouro.

A questão foi resolvida pelo Assento do Supremo Tribunal de Justiça de 3 de Maio de 1984, publicado no Diário da República, n.º 152, de 3-7-84, segundo o qual «seja instantâneo ou continuado o facto violador do contrato de arrendamento, é a partir do seu conhecimento inicial pelo senhorio que se conta o prazo de caducidade estabelecido no artigo 1094.º do Código Civil».

Crê-se que o Assento não terá optado pela melhor solução.

Não se vão alinhar aqui as razões, bem conhecidas, invocadas em defesa de uma e outra das mencionadas teses.

Abordar-se-á apenas um aspecto que, tanto quanto se conhece, não terá sido adequadamente posto em relevo.

Por facilidade de exposição, considerar-se-á de modo mais directo precisamente a falta de residência permanente.

É conhecido que, segundo certo ponto de vista, a falta de residência permanente só opera como fundamento de resolução do contrato de arren-

dido, não tivera lugar, uma vez que se mantinha a situação de falta de residência. Daí que o decurso do mencionado prazo de caducidade nem sequer se tivesse iniciado.

damento se durar por mais de um ano. Para outros, tal fundamento opera nesses termos independentemente do decurso desse período de tempo, ainda que implique sempre uma certa *dimensão* tempo.

Em concreto, a falta de residência permanente é uma realidade *movediça*, integrada por um conjunto de circunstâncias variáveis e heterogêneas, que vão desde a situação limite de abandono, puro e simples, do local arrendado até às hipóteses intermédias em que o arrendatário vai a esse local apenas de vez em quando, nos fins de semana, com determinadas finalidades, etc., mas sem que no mesmo tenha organizada a respectiva vida doméstica.

Há, no entanto, na falta de residência permanente, como se disse, uma *dimensão* constante: o durar, o decurso do tempo.

A falta de residência permanente é pois — ou, pelo menos, é *também* — um facto jurídico *temporal*, na linguagem de Carnelutti (Teoria Geral de Direito, tradução de Rodrigues Queiró e Anselmo de Castro, págs. 316 e segs.).

A *dimensão* temporal de um facto pode ser concebida, sob o aspecto que aqui importa, por mais de um modo.

Pode ser *rígida*: decorrido certo período de tempo — porventura, associado a outras circunstâncias — produz-se determinado efeito jurídico. Neste caso, o decurso desse período de tempo é necessário e suficiente para a produção do efeito de direito. Por isso mesmo, o *excesso* de tempo — e quaisquer circunstâncias relevantes nele inseridas — que porventura ainda decorra *já* não é componente do facto, enquanto facto *jurídico*, por ser indiferente para a produção do efeito em causa. Cumprido o período de tempo fixado, o tempo *excedente* poderá ser, sim, componente de um outro facto *diferente*, ainda que com virtualidade jurídica semelhante à do facto anterior. Assim, numa situação deste tipo, o facto dimensionado por certo período de tempo fixo, pressuposto por determinado efeito jurídico, pode *renovar-se* ou *reproduzir-se* constante e sucessivamente.

A duração do facto, sendo embora sua *dimensão* necessária, pode, no entanto, ser *indeterminada*: o efeito jurídico que lhe é associado produzir-se-á quando a articulação do decurso do tempo com a ocorrência das demais circunstâncias tidas por relevantes configure o facto tipo — complexo — determinante desse efeito.

De todo o modo, haverá um determinado momento em que deve considerar-se *completa* e *fixada* a realidade de facto necessária e suficiente para produzir o mesmo efeito. A partir daí, o mais que ocorrer,

Mas já foi atendida a excepção de caducidade quanto ao fundamento da sublocação por se tratar de um facto instantâneo e a A. dele ter tido conhecimento há mais de um ano.

em termos de tempo e de outras circunstâncias que possam interessar, porque desnecessário e marginal numa perspectiva jurídica, não se integra no facto, já completado. Pode, no entanto, constituir *ingrediente* na definição dos contornos de um novo facto, com virtualidade jurídica idêntica à do anterior. E assim sucessivamente.

Quer dizer, tal como quanto aos factos de duração *rígida*, também aqui, relativamente aos factos de duração *indeterminada*, há um momento em que o facto deve considerar-se juridicamente consumado. De modo que as componentes tempo/outras circunstâncias que o *excedam* já não contam, podendo, sim, repetir-se, integrar um novo ou novos factos, através da sua sucessiva *renovação* ou *reprodução*.

Uma outra hipótese é a de a lei exigir, para a produção de certo efeito jurídico, o decurso de um período *mínimo* de tempo, articulado com outras circunstâncias.

Neste caso, todo o tempo e demais circunstâncias que *acresçam* ao mínimo exigido, podem considerar-se ainda como componentes do *mesmo* facto, que assim se *arrasta*, na sua dimensão temporal, para além daquele mínimo. Isto porque, em tal hipótese, todo o tempo e circunstâncias *acrescidos* ao mesmo mínimo continuam a relevar, sem autonomia, para a produção do efeito jurídico em causa.

Assim, para quem entenda que a falta de residência permanente, como fundamento de resolução do contrato de arrendamento, tem de durar por mais de um ano, todo o tempo que decorrer e demais componentes — positivas e negativas — daquele conceito integram, até que cessem — v. g. pela reocupação da coisa arrendada —, o mesmo facto complexo falta de residência permanente.

Deste modo, quando, a propósito do art. 1094.º do Código Civil se dizia contar-se o prazo de caducidade previsto nesse preceito, em relação à falta de residência permanente — e outros factos duradouros —, a partir do conhecimento da *cessação* do facto, fazia-se uma afirmação exacta, mas que poderia dar lugar, como deu, a equívocos. Estes ficariam, porém, eliminados se se exprimisse a mesma realidade em termos mais adequados, do seguinte modo: o facto falta de residência permanente arrasta-se ou prolonga-se, na sua dimensão temporal, como o *mesmo* facto jurídico, até que... cesse, ou seja até que deixem de produzir-se as componentes que o caracterizam.

O facto falta de residência permanente é facto até que... cesse. Consequentemente, contar o mencionado prazo de caducidade a partir do conhecimento da cessação de tal facto é ainda contá-lo a partir do conhe-

Ainda que afastada nestes termos a relevância da sub-
 cção como fundamento de resolução do contrato, parece que
 a acção deveria ter sido julgada procedente com fundamento
 na falta de residência permanente, dado que esta se provara
 e, quanto a ela, fora desatendida a excepção de caducidade.

Todavia, apesar de se manter, assim, intocada a falta de
 residência permanente, acabou o acórdão por julgar a acção
 improcedente.

cimento do facto. Se se quiser, a partir do conhecimento da *ponta final*
 do facto. De maneira que contar o mesmo prazo nesses termos se ajusta
 inteiramente à própria letra do referido art. 1094.º

Conclui-se, assim, que era uma falsa questão a de saber se o prazo
 previsto nesse preceito se devia contar, ou não, de modo diferente — a par-
 tir, respectivamente, do conhecimento do facto e do conhecimento de ces-
 sação do facto — em relação aos factos instantâneos e aos duradouros.

Só que, *em sentido diverso do dessa orientação* — adoptada pelo
 referido Assento —, quanto aos factos duradouros, a contagem do prazo
 a partir do conhecimento do facto equivalia a contagem a partir do
 conhecimento da respectiva cessação, pela circunstância de o facto ser
 facto até cessar.

As coisas talvez já não possam ser encaradas desta maneira para
 quem entenda que a falta de residência permanente, como fundamento
 de resolução do contrato de arrendamento, não tem de durar por mais
 de um ano.

A luz desta outra maneira de ver as coisas, supõe-se, em qualquer
 caso, dever ser tido em consideração o que acima foi dito sobre factos
 de duração indeterminada.

Nesta outra perspectiva, sempre haverá um momento em que deve
 considerar-se completa e *acabada* a falta de residência permanente como
 facto produtor de certo efeito jurídico — constituição do direito de resol-
 ver o contrato de arrendamento. — A partir deste momento, as compo-
 nentes tempo e outras circunstâncias passarão a poder definir um novo
 facto falta de residência permanente. Haverá, assim, uma possível *reno-
 vação* ou *reprodução* de tal tipo de factos, em termos semelhantes aos
 que ocorrem, por exemplo, nas hipóteses de sucessivas faltas de paga-
 mento da renda.

Dai que o prazo de caducidade do direito de resolução previsto no
 art. 1094.º Código Civil se devesse contar a partir do conhecimento de
cada facto — da cessação... de cada facto — de falta de residência per-
 manente. E, portanto, na prática, a partir do conhecimento do último
 desses factos — da sua cessação — que se produzisse.

E decidiu assim por se inclinar no sentido da tese segundo a qual a sublocação total do local arrendado exclui a relevância da falta de residência permanente como fundamento de resolução do contrato, por dever entender-se que a falta de residência é *absorvida* e tornada inoperante pela sublocação.

Nessa linha de pensamento, assinala o acórdão que «a sublocação total importa, sempre e necessariamente, a falta de residência do locatário no arrendado: — se ele o sublocou totalmente, tem de deixar de residir nele, pelo menos nessa qualidade, que, para o efeito, é o que releva».

Este entendimento do acórdão sugere algumas considerações.

2. A orientação que adoptou tem antecedentes na nossa jurisprudência e a questão que resolve põe-se, mais geralmente, em todos os casos de cedência ⁽²⁾ total a terceiro, não autorizada, do local arrendado: tal cedência *absorve* ou neutraliza juridicamente, como fundamento de resolução do contrato de arrendamento, a falta de residência permanente que lhe está *associada*? ⁽³⁾

3. Tem-se por seguro que esse fenómeno de *absorção* se não verifica relativamente à falta de residência permanente que *preceda* a cedência total da coisa arrendada.

Definida em contornos concretos uma situação de facto susceptível de integrar o conceito de falta de residência permanente, a *subsequente* cedência total da coisa locada em nada afecta a autonomia dessa *anterior* situação como possível fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

Nem parece que a mencionada tese da *absorção* tenha vindo, em geral, a ser concebida em termos de conduzir a solu-

(2) Usa-se a expressão *cedência*, de sentido juridicamente impreciso e equívoco, para referir a *transferência* pelo arrendatário para outrem do local arrendado, determinada, designadamente, por sublocação, empréstimo ou cessão da posição contratual.

(3) Decidiram no mesmo sentido os acórdãos indicados no anotado.

ção diversa (*). Seria, aliás, como logo se concluirá, ir longe demais.

De harmonia com essa tese, a cedência total da coisa arrendada, implicando a sua transferência para outrém, implica do mesmo passo que o arrendatário deixe de dispor do respectivo gozo, deixe, portanto, de poder residir no respectivo local. A absorção terá, assim, lugar *porque* a falta de residência é *consequência* da cedência total da coisa arrendada. Deste modo, será de excluir uma absorção *retroactiva*, em relação à falta de residência permanente que se tenha definido antes da cedência. Pois aquela não pode ter sido consequência desta.

4. Mas no quadro da indicada situação — falta de residência permanente que *preexiste* à cedência total do local arrendado — pode perguntar-se se, verificada a cedência, a *posterior* falta de residência se deve considerar — ou não — *absorvida* e tornada juridicamente irrelevante nos termos da tese acima referida (5).

(*) Em todo o caso, a particular situação em referência, não tem vindo a ser, segundo parece, objecto de adequada reflexão (cf. por ex., o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 18-4-80, na Colectânea V-2-214).

Teve-a, no entanto, bem presente o acórdão do mesmo Tribunal de 21-12-79, na Colectânea IV-5-1623, em que se escreveu o seguinte: «Ora, nada impede que o inquilino só faça a sublocação depois de deixar de residir na casa arrendada, sendo que em tal hipótese não pode, obviamente, falar-se em absorção...»

(5) E tal aspecto tem, ou pode ter, interesse prático.

Tinha-o, designadamente, antes do Assento referido na nota (1), para quem entendia que o prazo de caducidade da acção de resolução com fundamento na falta de residência permanente — e em outros factos duradouros — apenas se iniciava após o conhecimento da *cessação* do facto.

Nessa linha de orientação, se se entendesse, na hipótese em referência, que a falta de residência permanente — mesmo a posterior — não é *absorvida* pela cedência, mas antes continua a operar com autonomia jurídica, permanecia aberta a possibilidade de ser intentada acção de resolução com esse fundamento, até ao termo do ano subsequente ao conhecimento da eventual reocupação da coisa locada pelo arrendatário. Se, diversamente, se entendesse que tal *absorção* tem lugar, haveria de con-

Parece chocante, nesta hipótese, que a cedência do local arrendado *absorva* e inutilize juridicamente a subsequente falta de residência permanente. Custará, porventura, a entender que a circunstância de a uma infracção contratual — anterior falta de residência — *acrescer* uma outra infracção — cedência ilícita — redunde no desfavorecimento da posição jurídica do senhorio decorrente daquela primeira infracção.

De outro lado, poderia dizer-se, na mesma hipótese, que a falta de residência permanente não é *determinada*, nos termos que a tese da *absorção* pressupõe, pela cedência do local, uma vez que lhe preexiste.

Em todo o caso, parece que o significado da anterior falta de residência é profundamente alterado, *para o futuro*, pela cedência total da coisa arrendada: antes desta, o arrendatário mantinha a disposição da mesma coisa e a consequente possibilidade de retomar o seu gozo efectivo; depois da cedência, tal possibilidade deixa de existir, ao menos em princípio. Neste sentido — é no fundo o que está subjacente à tese da *absorção* — pode dizer-se que a subsequente falta de residência é determinada pela cedência.

Supõe-se, assim, na perspectiva da indicada tese, que a falta de residência permanente *posterior* à cedência total da coisa locada deve ser encarada e tratada do mesmo modo, quer preexista quer não a essa cedência.

5. Deste modo — afora o caso abordado no n.º 3 — somos reconduzidos à questão central que aqui se põe: é ou não aceitável o entendimento segundo o qual a cedência total da coisa arrendada torna juridicamente inoperante, como fundamento de resolução, a subsequente falta de residência permanente?

chuir-se que a falta de residência permanente *cessava* em termos juridicamente relevantes com a realização da cedência, pelo que se iniciaria a partir do conhecimento desta o prazo para propor a acção de resolução com base naquele fundamento — falta de residência permanente.

Em boa verdade, a resposta afirmativa que tem sido dada a tal questão não parece basear-se em razões de significado jurídico.

Como a cedência total da coisa locada implica que o arrendatário nela deixe de residir, conclui-se, sem mais, que a falta de residência permanente é *absorvida* ou *consumida* pela cedência.

Todavia, não se explica por que motivo deve tal situação redundar na *imobilização* jurídica da falta de residência permanente como fundamento de resolução do contrato de arrendamento. Nem se tenta uma reflexão sobre o alcance que deverá ou poderá ter na questão a circunstância de estar em causa uma cedência *ilícita*. Quando é certo intuir-se, desde logo, que essa circunstância não deve ser marginalizada.

Vejamus:

Fundamento de resolução do contrato de arrendamento é a falta de residência permanente. Sem mais.

Em particular, não atribui a lei relevância jurídica aos *porquês* da falta de residência.

Melhor e mais exactamente: apenas em casos bem precisos e determinados faz a lei apelo a esses *porquês* como possíveis razões justificativas da falta de residência permanente.

Esses casos estão indicados no n.º 2 do art. 1093.º do Código Civil .

Segundo este preceito, deixa de operar esse fundamento de resolução do contrato quando a falta de residência seja devida a força maior ou doença, quando o arrendatário — dentro de determinado condicionalismo — se ausente em consequência de exigências profissionais, ou quando permaneçam na coisa locada os seus familiares.

Trata-se, em qualquer dos casos, de factos que, delimitando por via negativa o conceito de falta de residência permanente, circunscrevem do mesmo passo a sua extensão.

Como logo se vê, tais factos não se inserem num quadro de ideias homogéneo. Mas compreende-se que todos eles possam *justificar* a falta de residência do arrendatário.

O arrendatário não reside na coisa locada por razões sérias independentes da sua vontade ou por exigências da sua vida profissional (alíneas *a*) e *b*) do n.º 2 do citado art. 1093.º). Ou, apesar de ausente, continua a *projectar-se* no local arrendado através da presença no mesmo de membros do respectivo agregado familiar. Em qualquer destas hipóteses, numa justa e equilibrada ponderação de interesses, entende-se que se tenha optado por descaracterizar a falta de residência permanente como fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

Mas já se não entende de todo que o mesmo fundamento deixe de operar quando o arrendatário por *acto seu* e *acto ilícito* — cedência não autorizada — se *coloque* na situação de não poder residir na coisa locada, por a ter transferido para outrém.

Neste sentido — de que em tal caso a falta de residência permanente deve continuar a operar como fundamento de resolução — é de invocar o indicado n.º 2 do art. 1093.º do Código Civil, na medida em que faz depender a irrelevância jurídica desse fundamento de resolução da circunstância de o mesmo resultar de força maior ou doença. Não teria sentido que a lei, por um lado, exigisse isso — força maior ou doença — para tornar inoperante a falta de residência permanente e, por outro lado, aceitasse essa mesma inoperância quando tal falta se filie num acto de livre vontade do arrendatário, e até um acto *ilícito* do mesmo. E não raro, acentue-se, num acto a título oneroso, mediante o qual o locatário arrecada significativos proveitos, quando não proveitos especulativos.

Conclui-se, assim, que a mencionada tese da *absorção* a que se tem vindo a fazer referência não é de aceitar. E deve considerar-se afastada pelo tratamento que a lei dá aos casos de irrelevância da falta de residência permanente como fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

Deste modo, quando essa falta de residência resulte da circunstância de o arrendatário ter cedido totalmente — e *ilicitamente* — a coisa locada a outrém, mantém aquele fundamento autonomia jurídica com vista à resolução do contrato de arrendamento.

As coisas já serão, no entanto, diferentes se a cedência total da coisa arrendada se traduzir ou *converter* num acto *lícito*, designadamente por ser contratualmente autorizada ou reconhecida pelo locador (arts. 1038.º, *f*), *g*), 1049.º, 1061.º, 1093.º, n.º 1, *f*), e 1101.º do Código Civil).

Compreende-se.

A cedência total da coisa locada implica que o arrendatário nela deixe de residir. Deste modo, sendo ou tornando-se lícita aquela, *tem* igualmente de entender-se ser lícita a falta de residência permanente. É a única *interpretação* possível da autorização dada pelo locador para a cedência total ou do reconhecimento desta pelo mesmo. Por isso — por não haver *na raíz* facto ilícito —, e não propriamente por a cedência *absorver* a falta de residência permanente, é que ambos esses factos deixam de relevar como fundamento de resolução do contrato de arrendamento (*).

(*) Decidiram casos em que a sublocação fora autorizada o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 5-12-978, na Colectânea III-5-1574, e o do Tribunal da Relação do Porto de 10-10-978, na Colectânea III-4-1242.