

UM PONTO PARA REFLEXÃO

Pelo Dr. Miguel Pelágio Teixeira da Costa

A notificação judicial avulsa referida no n.º 2 do art. 1051.º do Código Civil, na redacção do art. 2.º do Dec.-Lei n.º 328/81, de 4 de Dezembro. Consequências da omissão do seu requerimento no prazo de 180 dias.

1. A notificação judicial avulsa do n.º 2 do art. 1051.º do Código Civil, na redacção dada pelo art. 2.º do Dec.-Lei n.º 328/81, de 4 de Dezembro, está prescrita com referência à verificação dos factos previstos na alínea *c*) do n.º 1 do mesmo art. 1051.º do Código Civil.

2. Tais factos são a cessação do direito ou o termo dos poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado.

3. A generalidade da doutrina, v. g. Antunes Varela, Pereira Coelho, Pais de Sousa e Outros, distingue duas ordens de factos — a cessação do direito, e o termo dos poderes legais com base nos quais o contrato foi celebrado — e refere, quer o direito cessante, quer os poderes legais de representação, *exclusivamente* ao senhorio.

4. A mesma doutrina exclui das duas ordens de previsões contidas na referida alínea *c*), qualquer titularidade do direito

cessante pelo arrendatário, e qualquer espécie de poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado por representante do arrendatário.

5. Nada, nem na letra, nem no espírito da norma, permite restringir tais hipóteses à *exclusiva* titularidade do senhorio.

6. A inclusão da alteração do regime da notificação judicial avulsa no texto do Dec.-Lei n.º 328/81, e no seu art. 2.º, foi feita com referência ao seu art. 1.º que deu nova redacção ao art. 1111.º do Código Civil.

7. Pretender, como tem pretendido a doutrina, que a transmissão da posição do primitivo arrendatário ao abrigo do art. 1111.º do Código Civil nada tem a ver, quer com a alínea *c*) do n.º 1 do art. 1051.º, quer com o seu n.º 2, na nova redacção do n.º 2 do Dec.-Lei n.º 328/81, constitui uma interpretação pela negativa fácil e gratuita, que parece tornar inútil essa alteração no contexto do citado Dec.-Lei.

8. São três, as diferentes hipóteses de transmissão da *posição contratual do primitivo arrendatário* que o art. 1111.º do Código Civil, na nova redacção do art. 1.º do Dec.-Lei n.º 328/81 distingue:

A) Ao cônjuge sobrevivente não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto (n.º 2 alínea *a*) — a quem é transmitido o *direito ao arrendamento* (n.º 3).

B) Aos parentes ou afins na linha recta com menos de um ano ou que com ele vivessem pelo menos há um ano (n.º 2 alínea *b*)).

C) Aos parentes ou afins na linha recta por morte do cônjuge sobrevivente a que tenha sido transmitido o *direito ao arrendamento*.

9. Cumpre, portanto, distinguir a transmissão do *direito ao arrendamento* — (que se verifica unicamente a favor do

cônjuge sobrevivivo) —, da transmissão *da posição contratual*, que somente essa se transmite aos parentes ou afins na linha recta.

10. A transmissão da posição contratual aos parentes ou afins na linha recta poderá operar-se quer directa quer indirectamente.

11. Directamente, quando a transmissão da posição contratual se dá do primitivo arrendatário para os parentes ou afins na linha recta, *não existindo cônjuge*.

12. Indirectamente, quando o direito ao arrendamento é transmitido ao cônjuge sobrevivivo, e só por morte deste se dá uma transmissão da posição contratual do primeiro arrendatário aos descendentes ou afins na linha recta.

13. Quando se dá *a transmissão do direito ao arrendamento* ao cônjuge sobrevivivo, é evidente que não cessa o direito.

14. Quando se dá a transmissão da posição contratual do primitivo arrendatário aos parentes ou afins na linha recta por morte do cônjuge sobrevivivo (Hipótese 8-C)), *o direito ao arrendamento do primitivo arrendatário cessa com a morte do cônjuge sobrevivivo*.

Somente é transmitida a posição contratual do primitivo arrendatário, não o seu direito ao arrendamento.

15. Então, para que não caduque o contrato de locação, o arrendatário, aliás «sucessor», terá, no prazo de 180 dias após seu conhecimento — (cautela em atenção a ausências temporárias do «sucessor» maiores que 180 dias e menores que um ano) — de comunicar ao senhorio, por notificação judicial avulsa, que pretende manter a sua posição contratual (sic, in art. 1051.º, n.º 2).

16. A notificação judicial avulsa regulada na nova redacção do art. 2.º do Dec.-Lei n.º 328/81, constitui um ónus para o

«sucessor», tal que se não o respeitar, sofrerá a caducidade do contrato de locação e a perda da posição contratual.

17. Acresce que sendo o «sucessor» maior de 25 anos de idade e descendente, verá o contrato sujeito ao regime de renda condicionada, por força do disposto no art. 9.º do Dec.-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho, na nova redacção dada pelo art. 5.º do Dec.-Lei n.º 328/81.

18. Não poderá ser aceite como argumento em contrário, a faculdade concedida aos «sucessores» de renunciar à transmissão, para cujo exercício eficaz lhes é concedido o prazo de somente 30 dias — n.º 1 do art. 1111.º, na redacção do Dec.-Lei n.º 328/81.

19. O n.º 2 do art. 1051.º — redacção do art. 2.º do Dec.-Lei n.º 328/81 — formaliza o condicionalismo de cuja observância depende a continuação do contrato de locação:

- a) que o arrendatário *comunique* a sua vontade ao senhorio;
- b) que a comunicação seja feita por *notificação judicial*;
- c) que a notificação se realize dentro do *prazo de 180 dias*, após a data em que o facto determinante da caducidade tenha vindo ao conhecimento dele — (vide ANTUNES VARELA, Adenda ao *Código Civil Anotado*, pág. 811).

20. Por outro lado, o contrato de locação poderá resultar do exercício de poderes legais de administração por representante do inquilino, e ser este inclusivamente menor.

21. E, finalmente pode o contrato de locação ser transmitido a menor, até de menos de um ano de idade — art. 1.º do Dec.-Lei n.º 328/81, e este ao atingir a maioridade de 25 anos, não querendo aceitar o regime de renda condicionada do art. 9.º do Dec.-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho, redacção pelo art. 5.º do Dec.-Lei n.º 328/81, querer então e só então provocar a caducidade do contrato de locação, para tanto não procedendo à notificação judicial do senhorio.