

## ANOTAÇÃO

*Pelo Dr. Eridano de Abreu*

1. Nos últimos tempos tem havido tantas e tão variadas alterações às chamadas Leis do Inquilinato, que constitui um verdadeiro tormento saber que legislação deve aplicar-se a cada caso concreto. Ainda por cima, as disposições que regem a matéria relativa aos arrendamentos são, por vezes, de tal maneira confusas, que o intérprete tem as maiores dificuldades na sua aplicação <sup>(1)</sup>. A jurisprudência tem vindo a fixar rumos de interpretação mais ou menos seguidos, sendo de realçar, para o caso apreciado pelo acórdão que vai ser objecto da presente anotação, o Assento de 16 de Outubro de 1984 <sup>(2)</sup>.

Mas as dúvidas estão longe de atingir o seu termo e o presente acórdão, que revogou a decisão das instâncias, é bem a prova disso.

Na presente anotação vamos focar três das questões por ele decididas.

---

<sup>(1)</sup> Veja-se a nossa anotação publicada nesta Revista, Ano 39, 1979, pág. 590.

<sup>(2)</sup> *Diário da República*, n.º 250, n.º 4 de 27 de Outubro de 1984.

2. O acórdão publicado no Boletim do Ministério da Justiça, com as páginas trocadas, e a prolixidade da matéria de facto, que o Supremo teve de focar para resolver o litígio submetido à sua apreciação, levam-nos a resumir os termos da causa, para, de seguida, apreciarmos três das questões sobre as quais recaiu a sua decisão.

Segundo o acórdão, foi proposta uma acção declarativa por A... e sua mulher B... contra C... e outros que o acórdão se dispensou de mencionar. Os autores pediram que a qualquer deles fosse reconhecido o direito ao arrendamento de um andar de um prédio, e que os réus fossem condenados a celebrar com qualquer deles um contrato de arrendamento do mesmo andar.

Para formular este pedido invocaram como fundamento o preceituado no Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio.

O acórdão descreve minuciosamente a matéria de facto dada como provada pelas Instâncias, para firmar a sua decisão.

Analisando a matéria de facto transitada no acórdão do Supremo, temos que reconhecer que parte dela é inútil para a decisão da causa.

A acção foi julgada improcedente pelas Instâncias, por nelas se haver entendido, designadamente na Relação, segundo relata o acórdão do Supremo, não só que a disciplina do Decreto-Lei n.º 328/81, de 4 de Dezembro, é de aplicação imediata ao caso dos autos, mas também que o chamado «direito de preferência», reconhecido pelo Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio, tinha como pressuposto a vontade do senhorio em celebrar novo arrendamento e, ainda, que a situação dos autores não era sequer enquadrável em qualquer das hipóteses

previstas no artigo 1.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 420/76 (redacção do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 de Julho), mais precisamente na previsão da respectiva alínea *b*) com remissão para o artigo 1109.º do Código Civil.

Assim, não entendeu o Supremo, razão por que foram revogadas as decisões das Instâncias.

3. Para melhor compreensão dos problemas debatidos no acórdão em análise, convém ter presente o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio (com a redacção que lhe foi dada pelo citado Decreto-Lei n.º 293/77) que, no seu número 1, estabelece o seguinte:

«1. Gozam do direito de preferência relativamente ao novo arrendamento para habitação, no caso de caducidade do anterior por morte do respectivo titular, ainda que não fosse o primitivo arrendatário, e no caso de resolução com fundamento nas alíneas *a*), *d*) a *g*) e *j*) do artigo 1093.º do Código Civil, sucessivamente:

- a*) O subarrendatário;
- b*) As pessoas a que se refere o artigo 1109.º do Código Civil, desde que coabitem com o titular do arrendamento caducado há mais de cinco anos».

Por sua vez, o n.º 1 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de Setembro, hoje revogado pelo artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho estabelecia que:

«não poderá ser recusado por mais de sessenta dias o arrendamento de qualquer fogo que tivesse sido destinado a habitação no último arrendamento ou

que, não tendo sido nunca arrendado, se destine àquele fim nos termos do respectivo projecto ou da licença de utilização a que se refere o artigo 8.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas».

E o n.º 4 do referido artigo 5.º estabelece as excepções relativamente às quais se não aplica a disposição acima referida, entre as quais se contam os fogos destinados a venda, ou destinados a habitação própria ou do respectivo agregado familiar, ainda que como habitação secundária, etc. ...

Simplemente, foi posteriormente publicado o Decreto-Lei n.º 328/81, de 4 de Dezembro, que, como se afirma no seu relatório, procurou «regular de modo diferente o direito ao novo arrendamento em caso de caducidade do contrato, ao qual o Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio apelidava de direito de preferência», deixando de se lhe chamar *de preferência*, por não corresponder rigorosamente a essa figura jurídica. E excluíram-se do seu âmbito os hóspedes e as pessoas que moram no local arrendado a coberto de negócios jurídicos não directamente relacionados com a habitação, assim se alterando o regime que anteriormente vigorava à sombra do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio, que foi revogado expressamente pelo artigo 7.º do referido Decreto-Lei n.º 328/81.

Dáí a questão de saber se, face aos factos relatados, é ou não aplicável o regime deste Decreto-Lei ou o regime do Decreto-Lei n.º 420/76 em combinação com o artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de Setembro, no qual se dizia no seu artigo 1.º, n.º 1, que «não poderá ser recusado durante mais de sessenta dias o arrendamento de qualquer fogo que tivesse sido destinado a

habitação no último arrendamento ou que, não tendo sido nunca arrendado, se destine àquele fim nos termos do respectivo projecto ou da licença de utilização a que se refere o artigo 9.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas», exceptuados os casos contemplados no n.º 4 do mesmo artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 445/74, revogado pelo Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho.

Face a toda esta legislação, poderá dizer-se aplicável ao caso submetido à apreciação do acórdão anotado a legislação que o citado Decreto-Lei n.º 328/81 revogou?

Eis a primeira questão posta perante o Supremo.

4. Não obstante a confusão que resulta da matéria de facto transcrita no acórdão, o Supremo entendeu, conforme havia sido entendido pela Relação, que o último arrendatário falecido ficou a ser arrendatário do local em causa após o falecimento do anterior arrendatário e, conseqüentemente, daí resultou a caducidade do arrendamento.

Segundo o acórdão que anotamos, tendo falecido o último arrendatário em 9 de Janeiro de 1977, quando estavam em vigor as disposições que vieram a ser revogadas pelo Decreto-Lei n.º 328/81, de 4 de Dezembro, não pode deixar de respeitar-se o direito que nasceu à sombra da legislação que veio a ser revogada, uma vez que a atribuição do direito ao novo arrendamento a determinadas pessoas, quer no domínio da vigência do Decreto-Lei n.º 420/76, quer na do Decreto-Lei n.º 328/81, não corresponde a uma relação jurídica em que a lei haja abstraído dos factos que lhe deram origem (n.º 2 do artigo 12.º do Código Civil).

Pelo contrário, ao fixar o regime do *direito* a novo arrendamento a determinadas pessoas, qualquer dos di-

plomas legais referidos teve, como «pressupostos», não só a caducidade de um arrendamento anterior por morte do anterior arrendatário, mas também certa *situação pessoal* — em relação ao locado — daquelas a que legalmente foi reconhecido tal direito.

E, assim, o acórdão anotado, negando eficácia retroactiva ao Decreto-Lei n.º 328/81, revogou a decisão das Instâncias, invocando a favor da sua tese, os acórdãos do Supremo de 25-3-62 <sup>(1)</sup>, de 4-12-84 <sup>(2)</sup> e de 5-4-83 <sup>(3)</sup>; decidindo a primeira questão enunciada à luz da legislação vigente ao tempo em que faleceu o último arrendatário, por força de cujo falecimento nasceu o «direito de preferência», que o n.º 1 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 420/76 contemplava.

5. A luz do artigo 12.º do Código Civil, não podemos deixar de aplaudir a aplicabilidade da Lei em vigor ao tempo em que se passaram os factos de que resultava o direito de que se arrogavam os autores, uma vez que, na sua vigência temporal, é irrecusável, ao caso dos autos, a aplicabilidade dos Decretos-Leis n.º 420/76 e 445/74, sendo irrelevante a sua revogação <sup>(4)</sup>.

O n.º 1 do artigo 12.º do Código Civil é claro quando estabelece que «a lei só dispõe para o futuro» e mais: «ainda que lhe seja atribuída eficácia retroactiva, presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular».

É o princípio tradicional da não retroactividade das leis que o Código Civil manteve <sup>(5)</sup> e que nos parece

<sup>(1)</sup> Bol., 315, pág. 280.

<sup>(2)</sup> Bol., 322, pág. 328.

<sup>(3)</sup> Bol., 327, pág. 629.

<sup>(4)</sup> AC. do S.T.J. de 27.7.982, Bol., 319, pág. 286.

<sup>(5)</sup> Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, 2.ª edição, vol. I, pág. 48.

ser de aplicar ao caso apreciado pelo acórdão anotado, sem que seja necessário recorrer ao n.º 2 do citado artigo 12.º, que, conforme escreve Baptista Machado <sup>(1)</sup>, deve entender-se como uma explicação do n.º 1 do mesmo artigo, face à concepção da *teoria do facto passado*, segundo a qual a lei nova não deve aplicar-se a factos passados nem aos seus efeitos e, por isso, deve ler-se o citado n.º 2 como se nele se pretendesse definir o que são e o que não são *factos passados* e *efeitos dos factos passados*.

Ora, para o caso apreciado pelo Supremo, julgamos que não podiam deixar de ser qualificados como *factos passados* aqueles que foram referidos no acórdão e aos quais a nova lei era inaplicável.

Por isso, em nosso entender, está correcta a decisão do Supremo relativamente à primeira questão sobre que teve de se pronunciar.

6. Quanto à segunda questão posta no acórdão, sempre entendemos, e por razões que já tivemos a ocasião de expor <sup>(2)</sup>, que o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio, falou impropriamente de direito de preferência, estabelecendo antes uma obrigatoriedade de arrendar aos subarrendatários e àqueles a quem se refere o artigo 1109.º do Código Civil, desde que coabitassem com o titular do arrendamento há mais de cinco anos.

Tal entendimento nem sempre foi seguido como o mais correcto em face da lei, mas veio a prevalecer com

---

<sup>(1)</sup> *Sobre a aplicação no tempo do novo Código Civil*, pág. 354.

<sup>(2)</sup> *Rev. da Ordem dos Advogados*, ano 39, 1979, pág. 592.

a publicação do Assento de 16 de Outubro de 1984 <sup>(1)</sup> cujo teor é o seguinte:

«Na vigência do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio, com as alterações do Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 de Julho, em caso de caducidade do contrato de arrendamento por morte do locatário, o titular do direito referido no artigo 1.º, n.º 1, daquele Decreto, aí apelidado de direito de preferência, podia obrigar o senhorio a celebrar com ele novo contrato de arrendamento, se aquele não alegasse e provasse qualquer das excepções do artigo 5.º, n.º 4, do Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de Setembro, sendo legítima a sua ocupação do fogo até à celebração desse contrato ou decisão final sobre o destino do fogo».

Esta doutrina, que sempre defendemos, tem de ser respeitada por força do disposto no artigo 2.º do Código Civil e alínea g) do n.º 1 do artigo 122.º da Constituição.

Por isso, não podemos deixar de apoiar a solução que o Supremo deu à segunda questão enunciada.

7. Relativamente à terceira questão posta, não há dúvida de que, face ao que se diz no acórdão, o *autor* não tinha o direito de que se arrogou.

Perante a matéria de facto fixada pelas Instâncias e que o Supremo transcreveu no acórdão que temos vindo a analisar, a Relação, considerando que a *autora* não vivia em «economia comum» com os arrendatários falecidos, ao serviço de quem esteve como «empregada

---

<sup>(1)</sup> Vide anotação de Antunes Varela, *Rev. de Leg. e de Jur.*, 115, pág. 271, ao ac. do S.T.J., de 12.2.81, publicado na mesma *Rev.* a págs. 267 e seguintes.

doméstica residente», e entendendo não se verificar, quanto a ela, a situação prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 1109.º do Código Civil, também com este fundamento julgou a acção improcedente.

Mas aqui sem razão, diz o acórdão do Supremo, porque em face da alínea a) do n.º 1 do artigo 1109.º, não é necessário, ao contrário do que sugere a Relação, que se verifique exactamente uma situação de comunhão nas despesas e encargos ou, mesmo, que as refeições sejam preparadas ou tomadas em comum, transcrevendo em abono da sua tese esta parte do n.º 2 do artigo 1109.º:

«...considerando-se sempre como vivendo com o arrendatário em economia comum... as pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos».

Assim, deve entender-se que, ao abrigo deste dispositivo legal, as empregadas domésticas (e como tal não podia deixar de considerar-se a *autora* no presente caso, uma vez que estava nessa situação há mais de cinco anos), gozavam do direito que lhes era conferido pelo artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 420/76, face ao artigo 1109.º do Código Civil (¹).

Hoje, porém, não é assim.

O artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 328/81, já citado, substituiu o antigo direito de preferência — de triste memória, como refere o Professor Antunes Varela(²) —, concedido no Decreto-Lei n.º 420/76, pelo direito a novo

---

(¹) Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, 2.ª edição, pág. 548.

(²) *Rev. de Leg. e de Jur.*, 115, pág. 271.

arrendamento (compulsivo) e, nessa medida, *fortaleceu*, no entender do referido Mestre, a posição das pessoas que há mais de cinco anos convivessem com o arrendatário falecido.

Em contrapartida, acrescenta o mesmo Professor, «foram excluídos do *benefício* não só os hóspedes, mas também as *pessoas* que habitassem o local arrendado por força de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, como sucede no caso típico das empregadas domésticas (¹).

O Dr. Abílio Neto pronunciou-se em igual sentido (²), sendo esta também a opinião defendida no *Código Civil Anotado*, de Pires de Lima e Antunes Varela (³), perante o artigo 3.º do citado Decreto-Lei n.º 328/81.

Simplemente, como ao caso dos autos não era aplicável este diploma, mas sim o Decreto-Lei n.º 420/76, a decisão do Supremo à última das questões referidas parece-nos também acertada.

---

(¹) Prof. Antunes Varela, *Rev. de Leg. e de Jur.* 115, na mesma pág. 271.

(²) *Inquilinato*, 5.ª edição, pág. 176.

(³) Vol. II, 2.ª edição, *Adenda*, pág. 813.