

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

ACÓRDÃO DE 16 DE OUTUBRO DE 1987

ACÇÃO DE DESPEJO
ARRENDAMENTO POR CABEÇA DE CASAL — CADUCIDADE

SUMÁRIO (*)

1 — A única via para obviar à caducidade de um contrato de arrendamento, celebrado por quem cessou os seus poderes legais de administração, é a notificação judicial ao senhorio. II — Para que se verifique a caducidade do contrato de arrendamento celebrado por um administrador de bens alheios, é necessário que haja fusão da titularidade com os poderes da administração e não mero termo eventual dos poderes de administração e, por isso, a alínea c) do n.º 1 do artigo 1051.º do Código Civil é aplicável quando ao administrador de bens alheios cessam os poderes de administração e os continuou a administrar.

Acordam na Relação de Lisboa:

1. Com o fundamento na caducidade do contrato de arrendamento, por termo dos poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado — n.º 1, al. c), e n.º 2, ambos

(*) Sumário readaptado.

do art. 1051.º do C.C. —, propuseram Maria Hermínia Braz Pessoa Lopes da Costa Leitão Ferreira Cabral e marido, António Ferreira Cabral Teixeira Homem de Barbosa, contra António Augusto Loureiro Ferreira e mulher, Maria Clara Loureiro Ferreira, acção especial de despejo do R/C do prédio urbano sito na R. de S. Félix, n.º 8 e 8A, em Lisboa.

Para o efeito, no essencial, invocaram:

1 — O marido da A., como administrador do prédio referido, deu de arrendamento ao R., por contrato verbal, para habitação, pela renda mensal de 6000\$00, o r/c daquele prédio, com início em 1/8/76.

2 — Entretanto, pelo 7.º Juízo Cível de Lisboa, correu termos um inventário facultativo por morte dos pais da A..

3 — Foi cabeça de casal da herança a A., filha de ambos que deixaram mais filhos, tendo sido partilhado no referido inventário o referido prédio, o qual foi adjudicado à A..

4 — O inventário foi julgado por sentença transitada em 28/3/85.

5 — Até à data da propositura da presente acção de despejo, que ocorreu em 24/3/86, os AA. não foram judicialmente notificados de que os RR. pretendessem ficar na sua posição contratual, após o conhecimento da partilha e adjudicação referidos.

6 — Face ao exposto pediram os AA. que fosse declarada a caducidade do arrendamento e, conseqüentemente, decretado o despejo do arrendado, com base na al. c) do n.º 1 do art. 1051.º do C. Civil, uma vez que os R.R. não requereram a notificação judicial aos AA. dentro dos 180 dias prescritos no n.º 2 do mesmo artigo.

Contestaram os RR., defendendo-se, no essencial, por via indirecta, para o efeito invocando as excepções de caducidade previstas no art 1056.º e n.º 2 do art. 1051.º, ambos do C. Civil; outrossim, formulando um pedido reconvençional de pagamento de benfeitorias.

Replicando, responderam os AA. às invocadas excepções, impugnam a matéria da reconvenção e, por sua vez, invocaram a prescrição do pedido reconvençional.

A esta excepção responderam os RR. na tréplica.

2. Proferiu-se então o saneador.

Este julgou improcedentes as invocadas excepções dos RR. e, conhecendo de mérito, julgou procedente a acção e condenou os RR. no despejo do locado.

Quanto à reconvenção julgou improcedente a invocada excepção prescricional dos A.A. e reservou o conhecimento do mérito para sentença final, após produção de prova.

Do saneador, da parte que julgou improcedente a excepção de prescrição do pedido reconvenicional — agravaram os A.A.; da parte que, conhecendo de mérito, julgou procedente a acção e decretou o despejo — apelaram os R.R.

3. Não apresentaram os agravantes quaisquer alegações, pelo que, nos termos do art. 690.º do C.P.C., é o recurso julgado deserto.

4. A folhas 78-82 mostram-se as doudas alegações dos apelantes assim concluídas:

1 — O doudo despacho saneador-sentença deixa transparecer, de modo claro, que o apuramento dos factos jurídicos relevantes não fora devidamente ponderado e dá como assentes factos controvertidos.

2 — Não retira dos factos apurados as devidas consequências jurídicas, nomeadamente no que refere à interpretação que a al. c) do n.º 1 do art. 1051.º impõe, em nome da lógica jurídica e da justiça.

3 — O doudo despacho saneador-sentença, ao conhecer de mérito desde logo no saneador e ao declarar caduco o contrato de arrendamento condenando os R.R. a desocupar imediatamente o R/C do prédio objecto da acção, violou entre outras as disposições legais contidas no n.º 1 do art. 511.º do C.P.C., a al. c) do n.º 1 do art. 1051.º, bem como o n.º 2, do mesmo artigo e, ainda, os arts. 1056.º, 236.º e 237.º do C.C..

Pretendem a revogação do despacho recorrido e o prosseguimento do processo para apuramento de facto.

A folhas 84-98 mostram-se as doudas contra-alegações dos apelados defendendo o decidido.

Corridos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

5. Duas questões suscitam as doudas conclusões: 1 — uma questão prévia, relativa à constituição do acervo dos factos considerados assentes; 2 — uma questão de fundo, respeitante à errada aplicação do direito aos factos considerados assentes.

Vejamos a 1.^a questão.

Diz-se na douda alegação, a folhas 80, introduzindo a questão prévia assinalada:

«Contrariamente ao que se afirma no doudo despacho as partes não estão de acordo, nem quanto à data da interposição da acção, nem quanto à data do trânsito em julgado da sentença homologatória da partilha.»

Tais factos não têm qualquer interesse para a decisão do fundo da causa.

O seu interesse projectava-se na resolução das invocadas excepções de caducidade produzidas pelos RR.

Decididas estas e com trânsito em julgado, a ressurreição da sua controvérsia é irrelevante.

Talvez por isso os apelantes se esqueceram de justificar, convincentemente, o seu interesse.

De qualquer maneira, as certezas das datas de tais factos, ocorridos respectivamente em 24/3/86 e em 28/3/85, colhem-se: a 1.^a do carimbo de entrada aposto no rosto da acção a folhas 2; a 2.^a do doc. de folhas 10 verso, onde o carimbo dos C.T.T. exhibe como data de expedição da nota de notificação o dia 14/3/85, projectando o trânsito para 28/3/85.

Improcede, assim a questão prévia.

Em consequência, consideramos como definitivamente assentes os seguintes factos, os mesmos em que se estribou a decisão recorrida:

- a) Por acordo verbal de Julho de 1976, o A. deu de arrendamento ao R., para habitação, o r/c do prédio sito

- na Rua de S. Félix, n.ºs 8 e 8A, em Lisboa, mediante a renda de 6000\$00 mensais, com início em 1/8/76.
- b) O prédio em causa (englobando o referido r/c) foi adjudicado à cabeça de casal, aqui A., por sentença homologatória de partilha transitada em 28/3/85 — docs. de folhas 6 a 12 — no inventário por óbitos dos pais da A. ocorridos em 8/3/59 e 13/5/67.
 - c) Os RR. não comunicaram aos AA., dentro de 180 dias, que pretendiam manter a sua posição de inquilinos em relação ao referido r/c.
 - d) Os RR. tiveram conhecimento do conteúdo da referida sentença homologatória em 21/3/85, conforme carta de folhas 34 junta pelos RR..

Vejamos, agora, a 2.ª questão.

Quanto a esta, não se discute a validade do contrato ajuizado, nem a sua qualificação jurídica.

O R. marido conhecia, desde a data da celebração do contrato, que este enfermava de uma certa precaridade temporal, uma vez que o A. marido, para o efeito, invocara a sua qualidade de administrador para outorgar no arrendamento.

Ao tempo, em Julho de 1976, já os RR. beneficiavam do instituto da renovação contratual, introduzido no C.C. pelo D.L. n.º 67/75, de 19/2.

Não obstante o natural estado de alerta dos RR., imposto pela precaridade do arrendamento, a A. quando, pela carta de 21/3/85, lhes deu conhecimento da adjudicação de todo o prédio na sua esfera patrimonial, teve o cuidado de, sem a tanto ser obrigada, alertar o R. marido para contactar com o seu (dela) advogado «afim de ser esclarecida a ocupação do referido prédio por parte dele».

É um procedimento correcto, louvável, bem intencionado, banhado de boa-fé.

Aos RR. cabia, pois, duplamente alertados, socorrer-se do disposto no n.º 2 do art. 1051.º do C.C., isto é, comunicar ao senhorio, por notificação judicial, que pretendiam manter a sua posição contratual.

Era esta a única via, perspectivada pelo legislador, para obstar à caducidade do contrato.

É que tem de entender-se, de harmonia com o art. 9.º do C.C., que o legislador soube exprimir o seu pensamento em termos adequados, pelo que qualquer comunicação por outra via, que não a da notificação judicial, ficou liminarmente excluída.

Se o legislador visasse apenas que o desejo da renovação contratual chegasse ao conhecimento do senhorio para obstar à caducidade contratual, diria assim:

«2 — No arrendamento urbano, o contrato não caduca pela verificação dos factos previstos na al. c) do número anterior, se o arrendatário, no prazo de 180 dias após o seu conhecimento, comunicar ao senhorio, por qualquer forma, que pretende manter a sua posição contratual».

Não o fez.

Respeite-se o que o legislador quis.

*

Repisando o argumento da suficiência da comunicação, por qualquer forma, independentemente do uso da notificação judicial, dizem os recorrentes a folhas 79 verso:

«Os ora apelantes manifestaram de forma inequívoca a intenção de manter o arrendamento do r/c, a menos que houvesse acordo no arrendamento do 2.º andar do mesmo prédio também propriedade da A.»

E acrescentam:

«Em 30/4/85, através do advogado da A. os RR. foram notificados de que não havia lugar a acordo em relação ao arrendamento do 2.º andar».

E concluem:

«Os RR. consideraram, e pensamos que bem, que se mantinha o arrendamento do r/c nos termos em que se encontrava, continuando a pagar pontualmente as rendas sem que lhes fosse

levantado obstáculo e sendo-lhes dada a respectiva quitação por recibo.

Só de má-fé se pode vir a invocar a falta de forma da notificação, sabendo-se que a sua exigência visa tão-só a garantia de que ela é feita por seguro, objectivo que aqui se cumpriu por meio adequado.

O meio usado foi suficiente para as partes manifestarem a sua vontade, pelo que se cumpriu integralmente o objectivo da lei».

Não perfilhamos estas considerações.

A nosso ver, a carta de 19/5/85 não expressa, nem de forma inequívoca, ou de qualquer outra forma, uma proposta dilemática: ou o arrendamento do 2.º andar ou a manutenção do arrendamento do 1/c.

Ao invés, se alguma ilação é possível retirar de tal carta é exactamente a inversa, isto é, a de que os RR. não pretendiam manter o arrendamento do 1/c.

Com efeito, a proposta de arrendamento do 2.º andar é de tal vultoso preço em renda e obras (só o aumento da renda é de 233 % como intencionalmente explicita a carta), que tal eventual sacrifício económico inculca o desinteresse na renovação contratual, por insuficiência de condições de habitabilidade, de natureza subjectiva, pretendidas pelos RR.

Quanto ao mais — importa frisar — a passagem de recibos de quitação, face ao pagamento de rendas, corresponde ao cumprimento de um dever legal — art. 787.º do C.C. — o que, a não ser feito, colocaria os AA. em mora, com as consequências inerentes.

De resto, não consta que a passagem de recibos respeite a rendas que tenham ultrapassado o prazo de caducidade contratual, como ficou decidido.

*

Outrossim, pretendem os recorrentes que a al. c) do n.º 1 do art. 1051.º não é aplicável quando ao administrador de bens alheios cessam os poderes de administração e os continue a administrar.

É o que referem a folhas 80-81 (*sic*):

«É manifesto que o sentido da al. c) do n.º 1 do art. 1051.º do C.C. é o de fazer caducar o contrato quando cessa o direito ou findem os poderes legais de administração, o que se compreende, mas só se compreende na pressuposição de que o administrador não venha a ter na relação jurídica uma posição que lhe permita continuar a administrar.

Ora, no caso em apreço, o bem objecto do contrato foi arrendado pelo marido da A. que é co-A. nesta acção; o bem ficou adjudicado à A., continuando assim na esfera jurídica dos A.A. os poderes de administração decorrentes, agora, do direito de propriedade.

Assim, não há lugar à caducidade.

Para dissipar dúvidas, basta atentar no que dispõe a al. a) do art. 1052.º em relação ao usufrutuário:

O contrato de locação não caduca se for celebrado pelo usufrutuário e a propriedade se consolidar na sua mão.»

Discordamos deste entendimento.

Opina o Prof. Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, Vol. II, 3.ª ed., pág. 416, na linha de Pais de Sousa, *Extinção do Arrendamento*, pág. 253 e Sá Carneiro, *R.T.*, 87, 437, que «a circunstância capaz de justificar a solução extrema da caducidade do contrato é o ingresso da coisa locada nos poderes de administração do seu titular e não o fenómeno *secundário, acidental*, ou *accessório* da *mudança* de administrador legal.»

Assim sendo, se a caducidade preclude com o ingresso da coisa locada nos poderes de administração do seu titular, é irrelevante que anteriormente os exercesse a A., directamente ou por interposta pessoa.

O acento tónico incide no ponto de fusão da titularidade com os poderes de administração e não no mero termo eventual dos poderes de administração.

Improcedem, assim, as razões de direito que justificariam a revogação da sentença que, a nosso ver, não merece qualquer censura.

Termos por que acordam, em conferência, na Relação de Lisboa, em julgar deserto o recurso de agravo dos AA., e em confirmar a douda decisão recorrida.

Custas: do agravo a cargo dos AA. — agravantes; da apelação, dos RR. — apelantes.

Lisboa, 6 de Outubro de 1987

Valente da Silva — Barbieri Cardoso — Santos Monteiro.