

ANOTAÇÃO

Pelo Dr. Eridano de Abreu

1. Este Acórdão foi publicado na *Colectânea de Jurisprudência* (*) com um sumário que não coincide com aquele que ora se apresenta, havendo-se omitido também naquela publicação o *relatório* (n.ºs 1 a 4) que dele faz parte e que precede o respectivo dispositivo de apreciação e decisão. Julgamos, porém, do maior interesse a reprodução do mesmo relatório, para melhor se entenderem os temas nele versados e até a decisão final.

Por isso, publicamos agora o acórdão com o relatório cuja omissão assinalámos e alteramos o sumário, em virtude de o acharmos mais conforme com o seu texto.

2. Desse relatório vê-se que foi intentada por marido e mulher uma acção de despejo contra os RR. nele indicados, alegando aqueles o seguinte: O marido da A., como administrador do prédio sito na Rua de São Félix, n.ºs 8 e 8A, da cidade de Lisboa, deu de arrendamento ao R., por contrato verbal, para habitação, o r/c daquele prédio, com início em 1-8-76.

No 7.º Juízo Cível da Comarca de Lisboa correu termos um inventário facultativo por morte dos pais da A., tendo sido esta cabeça de casal da herança de ambos que deixaram mais filhos. E partilhado no referido inventário o mencionado prédio, foi este adjudicado à A..

(*) *Colectânea de Jurisprudência*, ANO XII — 1987, pág. 141.

O inventário foi julgado por sentença que transitou em 28-3-85.

Os AA. não foram judicialmente notificados de que os RR. quisessem manter a sua posição contratual, depois de haverem tido conhecimento da partilha e adjudicação referidas. E não requereram essa notificação no prazo de 180 dias, conforme o disposto no n.º 2 do art. 1051.º do Código Civil.

Face ao exposto, os AA. pediram que fosse declarada a caducidade do arrendamento e, conseqüentemente, decretado o despejo com base na alínea c) do n.º 1 desta disposição legal.

Os RR. defenderam-se indirectamente, «invocando as excepções de caducidade previstas no art. 1056.º e no n.º 2 do art. 1051.º do Código Civil», e deduziram reconvenção, pedindo o pagamento de benfeitorias.

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

A esta excepção responderam os RR.

3. Além do mais que o relatório do acórdão anotado revela, a primeira instância, conhecendo do mérito da causa, julgou a acção procedente no despacho saneador e condenou os RR. no despejo do locado.

A procedência da acção ficou, assim, a dever-se ao facto de os RR., não obstante haverem findado os poderes de administração da cabeça de casal, não haverem comunicado, através da notificação judicial, no prazo de 180 dias, após o seu conhecimento da cessação desses poderes, que pretendiam manter a sua posição de inquilinos em relação ao referido rés-do-chão.

4. Com o despacho saneador que julgou a acção procedente não se conformaram os RR. e, por isso, impugnam a decisão recorrida, levantando uma questão prévia e uma questão de fundo, aquela respeitante à constituição do acervo dos factos considerados assentes e esta traduzida na errada aplicação do direito aos factos considerados assentes.

Relativamente à *questão prévia*, considerou-a sem interesse para a decisão da causa o acordão em análise, uma vez que todos

os factos que os apelantes pretendiam ver apreciados diziam respeito às excepções invocadas pelos R.R. já julgadas com trânsito.

Quanto à *questão de fundo*, a Relação teceu estas considerações:

Não se discute nos autos a validade do contrato, 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».

Em Julho de 1976, data da celebração do contrato, já beneficiavam os R.R. da renovação contratual que o Decreto-Lei n.º 67/75, de 19 de Fevereiro, veio estabelecer, desde que notificassem judicialmente o locador no prazo de cento e oitenta dias contados do conhecimento do facto determinante da caducidade, isto em face da alteração que sofreu o art. 1051.º do Código Civil (*).

Tal notificação judicial, única que podia ser utilizada para que houvesse renovação contratual, não se verificou, e daí não poder considerar-se renovado o contrato de arrendamento em causa.

Por último, os R.R. no seu recurso do despacho saneador, defenderam a tese de que a alínea c) do n.º 1 do citado art. 1051.º não é aplicável quando ao administrador de bens alheios cessam os poderes de administração e os continue a administrar.

No caso em apreço, «o bem objecto do contrato foi arrendado pelo marido da A., que é co-autor nesta acção», e veio a ser esse bem adjudicado à A., «continuando assim os poderes de administração na esfera jurídica dos A.A.. decorrentes, agora, do direito de propriedade».

(*) Esta alteração — incluindo a introdução de um n.º 2 e de um n.º 3 no dispositivo do citado art. 1051.º do C. Civil — veio a prevalecer depois das sucessivas redacções do mesmo artigo legisladas pelos Decretos-Lei n.º 496/77 de 25 de Novembro e n.º 328/81 de 4 de Dezembro e pela Lei n.º 46/85 de 29 de Setembro.

Actualmente o preceito acima mencionado está integrado no âmbito do n.º 2 do art. 1051.º que contém a expressa referência àquela necessidade de *notificação judicial ao senhorio, no prazo de 180 dias*.

Não há lugar à caducidade e, para assim concluírem, os RR. invocaram por analogia a alínea *a*) do art. 1052.º que, em relação ao usufrutuário, dispõe o seguinte: «O contrato de locação não caduca se for celebrado pelo usufrutuário e a propriedade se consolidar na sua mão».

Uma tal tese não obteve acolhimento no acórdão que nos parece merecedor destas breves notas.

5. Não vale a pena fazer quaisquer considerações relativamente à questão prévia levantada pelos R.R.; nem nos parece susceptível de qualquer discussão a exigência que o n.º 2 do art. 1051.º do Código Civil estabelece sobre a necessidade da notificação judicial por parte do locatário para poder manter esta sua posição de locatário.

A justificação do acórdão relativa à solução dada às duas questões referidas não é passível de qualquer discussão que possa levar a solução diferente daquela a que nele se chegou.

O mesmo não diremos relativamente à questão de saber se é ou não aplicável a alínea *c*) do n.º 1 do art. 1051.º, quando ao administrador de bens alheios cessam os poderes de administração e os continue a administrar.

Quer dizer: no caso presente, uma vez adjudicado à cabeça de casal o imóvel que, embora por interposta pessoa, administrava, devem considerar-se findos os poderes de administração que exercia, para o efeito de considerar como verificada a caducidade do arrendamento?

No caso em apreço quem deu de arrendamento foi o marido da cabeça de casal e no sumário do acórdão que a *Colectânea* publicou refere-se que «o facto de o autor marido, na qualidade de cabeça de casal de uma herança, ter dado de arrendamento um prédio que em partilhas veio a ser adjudicado à autora sua mulher, não obsta à caducidade desse arrendamento.»

Simplemente, no caso em exame o *autor marido* não deu de arrendamento o locado na qualidade de cabeça de casal da herança.

O problema de ter sido dado de arrendamento pelo marido da cabeça de casal um andar do prédio que veio a ser partilhado

e adjudicado não a ele, mas à mulher, (e ele não exercia as funções que no passo referido se lhe atribuíram...) demandava outras indagações que não foram objecto de qualquer análise no acórdão, o qual se limitou a dizer que o contrato de arrendamento «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.»

Em nosso entender, uma vez que o contrato de arrendamento foi celebrado pelo A. marido, *que não era cabeça de casal*, podia ter-se levantado o problema de saber se lhe assistia legitimidade para celebrar o contrato de arrendamento.

Este ponto, porém, não foi posto em causa e, quanto a nós, resolvida a questão prévia e a da necessidade da notificação judicial para se manter o contrato de arrendamento, restava apenas decidir se, uma vez adjudicado à cabeça de casal o prédio arrendado que dizia respeito à herança, o contrato de arrendamento caducou nos termos da alínea c) do n.º 1 do art. 1051.º do Código Civil.

6. José Gualberto de Sá Carneiro ⁽¹⁾, depois de enunciar o preceito geral consagrado no Código Civil, no qual se diz que a locação cessa com o *termo da administração com base na qual o contrato foi feito*, acrescenta que estes dizeres já haviam originado uma interpretação que teve por *indefensável*: «a de que o arrendamento poderia caducar sempre que houvesse substituição de administrador, embora subsistisse a situação jurídica de os bens estarem a ser geridos por pessoa diferente do dono».

Assim, face a este entendimento, «se houvesse substituição de cabeça de casal por qualquer motivo (morte, pedido de escusa ou remoção) ou mudança de representante do incapaz, o novo cabeça de casal ou o novo tutor ou curador poderia pedir a declaração de caducidade dos arrendamentos feitos pelo seu predecesor». É o entendimento do Dr. Cunha de Sá, ⁽²⁾ reconhecendo

(1) *Rev. dos Trib.*, vol. 87, Ano 1969, pág. 436.

(2) *Ciência e Técnica Fiscal*, n.º 114, pág. 130 e seguintes.

embora que a doutrina e a jurisprudência lhe são adversas; afirma que, havendo a substituição referida, há lugar à caducidade do arrendamento e, assim, conclui que, «escusando-se do cargo de cabeça de casal ou sendo ele removido», cessam as funções de cabeça de casal e caducam os arrendamentos por ele celebrados como tal. (3)

No entanto, conforme é referido por Sá Carneiro, (4) o acórdão da Relação de Lisboa de 9-VII-952 julgou que *para caducar o arrendamento, deve ter cessado a própria situação jurídica da administração, e não a administração por determinada pessoa.*

Todavia, não foi aquele o problema que a Relação foi chamada a resolver. O problema que o acórdão em anotação resolveu foi o equacionado por Sá Carneiro (5) nos seguintes termos:

«Pode acontecer que o prédio seja adjudicado, na partilha, à pessoa que, como mero administrador ou cabeça de casal judicialmente nomeado, o deu de arrendamento: caducará este contrato?»

Noticia o mesmo autor que neste caso já se decidiu afirmativamente e que então não é aplicável o art. 1052.º, alínea a), do Código Civil, afigurando-se-lhe outrossim que ao caso não é, realmente, aplicável esta disposição.

O acórdão em análise, confirmou a decisão recorrida, invocando a opinião do Prof. Antunes Varela e do Prof. Pires de Lima, co-autor da ob. cit. (6), que se expressam nestes termos:

«Na segunda hipótese prevista na alínea c) do n.º 1 (do art. 1051.º), ou seja na de terem findado os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado, cabe somente a cessão da administração *ex vi legis*, com a consequente devolução dessa administração ao titular dos bens, e não a simples mudança de titular do poder de administrar.»

«A circunstância capaz de justificar a solução extrema da caducidade do contrato é o ingresso da coisa locada nos poderes

(3) *Obr. Cit.* n.º 114, pág. 146.

(4) *Rev. dos Trib.*, vol. 87, Ano 1969, pág. 437, Nota 77 *in fine*.

(5) *Ibidem.* pág. 440/441.

(6) *Código Civil Anotado*, Vol. II, 3.ª edição, pág. 416, Nota 5.

de administração do seu titular e não o fenómeno *secundário, acidental* ou *accessório* da *mudança* de administrador legal.»

Não era tal, porém, o problema que o acórdão foi chamado a resolver e a que atrás nos referimos.

Os mesmos autores,⁽¹⁾ ao anotar o texto primitivo do art. 1052.º do Código Civil, que contém os casos em que não caduca o contrato de locação, entendem que «as excepções previstas neste artigo relacionam-se com a regra de caducidade da alínea c) do artigo anterior», havendo «certa analogia entre a primeira excepção e a convalidação da venda de coisa alheia prevista no art. 895.º» do mesmo Código.

Não é preciso, entretanto, «invocar o argumento da analogia com o caso de usufruto previsto na alínea a) do art. 1052.º; bastará o disposto no art. 939.º»

E acrescentam:

«Assim, se o cabeça de casal vier a adquirir pela partilha a coisa locada, se o pai ou o tutor vierem a adquirir do filho ou pupilo os bens que arrendaram, não deve considerar-se caduco o contrato pela cessação dos seus poderes.»

Assim se vê que o acórdão, objecto da presente anotação, citou inadequadamente o Prof. Antunes Varela e aplicou uma tese diferente daquela que por ele foi perfilhada.

Não se tratava, realmente, de escusa ou remoção da cabeça de casal, mas sim da mudança de uma situação que implicava a extinção dos poderes de administração daquela.

Ora, a doutrina que os Profs. Antunes Varela e Pires de Lima defendem é a de que «se o cabeça de casal vier a adquirir pela partilha a coisa locada... não deve considerar-se caduco o contrato pela cessação dos seus poderes».

Quer dizer: o acórdão decidiu precisamente o contrário da tese dos referidos autores, e citando-os a respeito de uma hipótese que se não verificava no caso em análise.

(1) *Obr. Cit.* pág. 418.