

O NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO: SISTEMATIZAÇÃO GERAL E ÂMBITO MATERIAL DE APLICAÇÃO *

*Pelo Dr. Manuel A. Carneiro da Frada ***

SUMÁRIO:

§ 1.º — A sistematização geral do Regime do Arrendamento Urbano

- I) Delimitação do tema perante a aceção interna e externa do sistema (n.ºs 1-2).
- II) Panorâmica geral da sistematização do novo diploma; conclusões quanto ao modelo de sistematização adoptado (n.ºs 3-4).
- III) A relevância da sistematização da lei (n.º 5).
- IV) Breve referência à opção pela autonomização legislativa da matéria do arrendamento urbano (n.º 6).

§ 2.º — O âmbito material de aplicação do novo diploma

- V) O art. 1.º como critério fundamental do âmbito material do novo diploma (n.º 7).
- VI) Sobre a necessidade de harmonização do âmbito de aplicação do novo regime com o tipo normativo do arrendamento urbano (n.º 8).
- VII) Em especial, o problema dos arrendamentos para fins limitados do art. 5.º n.º 2 e) (n.ºs 9-12).

* O texto corresponde a uma conferência proferida em 21 de Novembro de 1990, no ciclo sobre o Novo Regime do Arrendamento Urbano promovido pela Ordem dos Advogados em colaboração com a Faculdade de Direito de Lisboa.

** Assistente da Faculdade de Direito da Lisboa e da Universidade Católica Portuguesa.

- VIII) O âmbito material do novo diploma no confronto com a disciplina de outros contratos; contratos mistos e atípicos; o art. 2.º e os arrendamentos mistos (n.ºs 13-14).
- IX) O fim do arrendamento enquanto critério determinante da aplicação das disposições especiais dos capítulos II-IV do diploma; o art. 3.º n.º 2 como norma interpretativa (n.º 15).
- X) A tríplice extensão do âmbito material do regime do arrendamento urbano segundo o art. 6.º; o estatuto dos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais; em particular, os arrendamentos rústicos destinados a comércio ou indústria (n.ºs 16-19).

Ex.^{ma} Senhora Bastonária da Ordem dos Advogados

Caros Colegas

Minhas Senhoras e Meus Senhores

As minhas primeiras palavras são destinadas a exprimir o meu reconhecimento à Ordem dos Advogados, na pessoa da sua Exm.^a Bastonária, e à Faculdade de Direito de Lisboa, na do Professor Doutor Menezes Cordeiro, pela generosidade e gentileza do convite que me formularam para, no âmbito deste ciclo de conferências que em boa hora promoveram, lhes vir falar sobre a sistematização e o âmbito material de aplicação do novo regime do arrendamento urbano, aprovado pelo Dec.-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro.

Esta iniciativa legislativa, com apenas escassos dias de vida, veio já despertar o justificado interesse e debate em torno das suas soluções, quer por comparação com as do direito revogado, quer no confronto com as vias alternativas que poderia ter seguido. Neste sentido, desta remoção das águas, pode legitimamente alvitrar-se que resultará um enriquecimento e estímulo renovado para este sector da nossa ciência jurídico-civilística. Só que há que deixar amadurecer esses frutos, e por isso, é correndo o risco da cristalização prematura que tecerei algumas considerações sobre o tema que me é proposto.

1. Falar da sistematização de uma lei é referir a ordenação e o modo de articulação dos preceitos que a compõem. Assim

entendida, a sistematização exprime em larga medida o grau de maturidade da ciência jurídica que se debruça sobre esse corpo de normas.

Mas, para além disso, a sistematização surge como corolário natural da *ordem*, que é, em palavras de CASTANHEIRA NEVES, uma nota analítica da essência do Direito ⁽¹⁾. De facto, se o Direito se organiza em torno do postulado da justiça de tratar o igual de modo igual, e o diferente de modo diferente, de acordo com a medida da diferença, então também o legislador está adstrito a pensar consequentemente, até ao fim, os valores a realizar, e só pode afastar-se deles justificadamente, ou seja, por razões materiais. Numa palavra, está adstrito a proceder com adequação. Ora, esta regra da adequação valorativa, firmemente ancorada no princípio da igualdade, constitui, como o ensina CANARIS, uma indicação decisiva de que o sistema é uma consequência, interiormente pressuposta, do Direito ⁽²⁾.

Todavia, não é, evidentemente, à coerência imanente à matéria do arrendamento urbano, às conexões reais das soluções instituídas pelo novo diploma e à sua harmonização, que terei de me reportar. O estudo do também designado *sistema interno* é, antes, precisamente o objecto das próximas comunicações, já que a elas cabe alertar, por missão própria, para a medida e o alcance com que o postulado da adequação valorativa logrou impregnar o tecido normativo do arrendamento urbano.

2. A minha tarefa descreve-se melhor tendo presente uma outra acepção de sistema, isolada por PHILIPP HECK: o sistema enquanto modo de exposição, aprendizagem e transmissão das soluções de direito, a que chamou *externo* ⁽³⁾.

De facto, a nova lei apresenta uma sequência e arrumação exteriores das proposições que contém. Haverá, no fundo, que

⁽¹⁾ Cfr. *A Unidade do Sistema Jurídico/O seu problema e o seu sentido*, in Estudos em Homenagem ao Prof. Dr. Teixeira Ribeiro, II, Coimbra 1979, 95.

⁽²⁾ Cfr. *Pensamento Sistemático e Conceito de Sistema na Ciência do Direito*, (trad. port. de MENEZES CORDEIRO), Lisboa 1989, 18, adoptando uma formulação de FLUME.

⁽³⁾ Cfr. *Begriffsbildung und Interessenjurisprudenz*, Tübingen 1932, 139 ss.

tomar contacto com essa ordenação, apreciar o esforço de racionalização e de facilitação da comunicação, sindicar da generalização — sempre simplificadora da realidade — pressuposta por este diploma como por qualquer outra lei, conhecer o nível técnico da linguagem e dos conceitos operatórios utilizados.

Não se poderão contudo ultrapassar, nesta circunstância, algumas considerações gerais. Basta recordar que «a justeza do denominado sistema externo está dependente da fidelidade com que reproduz as diferentes soluções normativas» (4), o que implicaria, de novo, percorrê-las na íntegra e captar as suas múltiplas conexões. Com esta latitude, a análise teria de ser conclusiva, e não introdutória ao novo diploma, como se pretende.

3. Uma primeira constatação a fazer é a de que a estruturação das normas do arrendamento urbano dentro do sistema jurídico-civil foi mantida, no essencial. Com efeito, a matéria continua, como até aqui, disciplinada por três grupos de normas: por um lado, pelas regras gerais da locação (arts. 1022.º-1063.º do Código Civil *ex vi* do art. 5.º n.º 1 do R.A.U.), por outro, pelas disposições gerais do arrendamento urbano, e depois, pelos preceitos que se referem às três modalidades de arrendamento que tradicionalmente merecem, entre nós, regulamentação especial — o arrendamento para habitação, para comércio e indústria e para o exercício de profissões liberais —, com a diferença de que estes dois últimos grupos de normas transitaram agora para o novo diploma, ocupando aí os Cap. I e II-IV, respectivamente.

O R.A.U. adopta — deduz-se — uma técnica legislativa que parte do geral para o particular, contendo, no seu primeiro capítulo, disposições aplicáveis, em princípio, a todos os arrendamentos urbanos. Trata-se, como se calcula, de evitar repetições inúteis, fixando desde logo aqueles princípios ou disposições que fornecem resposta a um conjunto de questões gerais, e cuja solu-

(4) Cfr. ORLANDO DE CARVALHO, *A teoria geral da relação jurídica — seu sentido e limites*, Coimbra 1981, 48 n. 43.

ção aparece como extensível, em princípio, às várias regulamentações particulares que a lei vai estabelecer de seguida.

A relação de especialidade entre as disposições gerais do arrendamento urbano e as privativas das três modalidades principais com que este se apresenta envolve uma imposição metodológica na sua aplicação: as normas especiais afastam as gerais onde forem incompatíveis com elas, e a aplicação das segundas há-de fazer-se com prudência, verificando-se se ela não é excluída pelas primeiras. Assim, por exemplo, o art. 75.º n.º 1, que autoriza o exercício de uma indústria doméstica no prédio arrendado para habitação, prevalece, como regra especial, sobre o dever geral de não usar o prédio para fim diverso daquele a que se destina e que se extrai do art. 64.º n.º 1 b); e a norma remissiva do art. 66.º n.º 1, da qual se conclui que o arrendamento caduca por morte do locatário, cede perante o art. 112.º n.º 1 que estabelece regime contrário nos arrendamentos para comércio ou indústria.

4. O cap. I do R.A.U., relativo ao arrendamento urbano em geral, aparece dividido em nove secções distintas. Não só se substituíram, no plano formal, por nove as cinco divisões em que matéria aparecia repartida no Código Civil (cfr. subsecções I-V da secção relativa ao arrendamento de prédios urbanos), como se reagruparam as normas respectivas segundo novos critérios, que facilitam também a sua localização.

Assim, temos hoje secções autónomas relativas à formação do contrato, ao prazo, às obras, à renda — onde aparecem agora integrados os preceitos relativos à sua actualização, e ao depósito de rendas —, aos encargos de fruição de partes comuns e ao direito de preferência do arrendatário (cfr. secções II-VI e VIII do cap. I do R.A.U.). Manteve-se em secção própria a matéria do subarrendamento (cfr. secção VII). E reuniram-se numa mesma secção, a nona, os diversos modos de cessação do contrato, aí incluindo a resolução e a denúncia, que eram tratadas separadamente no Código Civil (cfr. as subsecções II e III da secção relativa aos arrendamentos de prédios urbanos), bem como algumas disposições relativas à acção de despejo, que até aqui se encontravam inseridas no Código de Processo Civil.

Os cap. II, III e IV do novo diploma regulamentam depois, sucessivamente, o arrendamento para habitação, para comércio ou indústria, e para o exercício de profissões liberais. Se os dois últimos respeitam o figurino de sistematização do Código Civil, correspondendo aí às antigas subsecções VII e VIII, o primeiro subdivide agora os preceitos relativos aos arrendamentos habitacionais em seis secções distintas, que concernem às disposições gerais, à renda, à transmissão do direito do arrendatário, ao direito a novo arrendamento, ao direito de preferência e à cessação do contrato (cfr. secções I a VI).

É, de resto, camuflado nesta última secção — respeitante, como se disse, à cessação do contrato —, que aparece regulado o arrendamento de duração limitada. Ora, a meu ver, tanto o relevo que este sub-tipo contratual terá previsivelmente no tráfico negocial, como o facto de as especificidades do seu regime exorbitarem claramente a matéria da sua cessação (cfr. o art. 99.º), justificariam o seu tratamento sistemático autónomo.

Diante desta breve panorâmica geral, pode concluir-se que a sistematização da lei assenta num critério cientificamente apurado. Em especial a presença de um capítulo que reúne as disposições comuns, em princípio, aos vários arrendamentos, surge como corolário da dinâmica natural da ciência do Direito, na sua busca incessante de critérios generalizadores e simplificadores, mediante os quais faz descortinar as regularidades materiais e actua o princípio da igualdade.

O modo de proceder do legislador, o avanço do geral para o particular, a procura de uma criteriosa selecção e harmonização dos pontos de vista escalonadores das matérias, e a utilização consequente de conceitos tecnicamente apurados, conferem ao novo diploma as características de uma sistematização científica, por oposição a uma sistematização de índole mais marcadamente funcional-utilitária⁽²⁾. Isto sem prejuízo de, nalguns pontos, a nova lei ter revelado preocupações pedagógicas ou clarificadoras. Assim quando no seu art. 8.º menciona detalhada-

(2) Sobre estes modelos de sistematização, cfr. MENEZES CORDEIRO, *Problemas de Sistematização*, in *A Feitura das Leis*, vol. II, Lisboa 1986, 146 ss.

mente as menções que devem constar do contrato de arrendamento urbano, ou quando, no art. 50.º, enuncia as várias formas possíveis de cessação do arrendamento.

5. Não se julgue, porém, que a opção por um modelo de sistematização resulta de preocupações puramente formais de arrumação das matérias, ou se limita quando muito a proporcionar uma maior comodidade ao intérprete-aplicador na descoberta das normas aplicáveis a um litígio. É que o simples facto de se utilizar, na comunicação de proposições jurídicas, um determinado esquema, permite logo apurar lacunas, descobrir desvios e assimetrias, atender a conexões e regularidades, detectar princípios mais vastos; aspectos de uma regulamentação que, de outro modo, poderiam passar despercebidos. A realidade jurídica é cultural e, como tal, participa da relativização imposta pelas conexões de linguagem com que se exprime. O relevo, portanto, do sistema externo para o próprio sistema interno, e o reconhecimento do artificialismo inerente à cesura radical operada entre essas duas acepções de sistema, constituem, de resto, pressupostos básicos expressamente assumidos no ensino de Direito Civil do Professor Doutor MENEZES CORDEIRO (6) nesta Faculdade.

Exemplifiquemos a importância da sistematização da lei perante o novo diploma, e sigamos este professor, quando aponta à sistematização da lei uma tríplice relevância: linguística, interpretativa e prescritiva directa (7). Dá-se a primeira, quando, por exemplo, um vocábulo utilizado seja esclarecido pelo contexto em que é utilizado: assim, o termo «interpelação» empregue nos arts. 52.º-54.º não tem o significado, habitual, da declaração do credor ao devedor de que cumpra, provocando desse modo o vencimento de uma obrigação pura, mas quer representar, no contexto onde surge, uma declaração visando a cessação do arrendamento e a desocupação do local.

(6) Vide, por exemplo, além do cit. estudo sobre *Problemas de sistematização*, 138-139, *Teoria Geral do Direito Civil*, I, 2.ª edição, Lisboa, 1989, 34-36.

(7) Cfr. *Problemas de sistematização*, cit., 144.

Quanto à relevância do todo sistemático para a interpretação da lei, ela é-nos recordada pelo art. 9.º n.º 1 do Código Civil, que, em razão do postulado da unidade da ordem jurídica, obriga o intérprete a considerar, na indagação da solução de direito, as várias disposições do sistema. Assim, por exemplo, o novo regime jurídico do arrendamento urbano não contém, *apertis verbis*, nenhuma disposição que *imponha* ao senhorio a renovação automática do contrato no termo do prazo. Na verdade, o art. 68.º n.º 1 esclarece apenas que a renovação automática não é imposta ao arrendatário — mesmo, diríamos, quando ela corresponda ao interesse do senhorio —, pelo que dele não resulta que o senhorio esteja sujeito a essa renovação se ela não lhe convém. Todavia, nenhuma dúvida se pode levantar acerca da impossibilidade de o senhorio se opor à renovação automática do contrato no termo do prazo. Com efeito, o n.º 2 do art. 68.º consagra a seguir, no contexto daquela outra disposição, uma tipicidade legal taxativa dos fundamentos de denúncia pelo senhorio, e aquele não está previsto em parte alguma do sistema para que se remete.

Finalmente, distinguiu-se ainda uma relevância prescritiva directa da inserção sistemática das normas. Assim, prevê o art. 30.º n.º 2 que «as cláusulas de actualização de rendas, estipuladas inicial ou supervenientemente pelas partes, só são válidas quando conduzam a montantes de renda iguais ou inferiores aos que resultariam da aplicação da lei». A localização desta disposição no cap. I, respeitante ao arrendamento urbano em geral, tem relevo substantivo: ela generaliza uma solução que se afigurava já indiscutível nos arrendamentos habitacionais, estendendo-a agora também aos próprios arrendamentos não-habitacionais (designadamente aos comerciais), numa opção que é, em meu entender, bastante questionável ⁽⁸⁾.

6. A fechar o primeiro tema desta intervenção, faça-se ainda uma breve referência à opção sistemática essencial subjacente ao novo diploma, e que se cifra na autonomização legislativa da maté-

(8) A favor da solução oposta, em face do direito anterior, PEREIRA COELHO, *Arrendamento*, Coimbra 1987, 174-176.

ria do arrendamento urbano em relação ao Código Civil. É evidente que a intenção de reunir, num único corpo de normas, toda a legislação dispersa existente, com vantagem indiscutível para a simplificação e a segurança do processo de realização do Direito, obrigava a essa solução, e aí reside a sua justificação ⁽⁹⁾. O preço a pagar foi o de uma desagregação da unidade codificada do direito privado comum, embora deva reconhecer-se que aquela unidade se encontrava já muito abalada pela proliferação de diplomas avulsos sobre a matéria. Lidamos, no fundo, ainda com sequelas da forte vulnerabilidade que o regime do arrendamento tem revelado em relação aos aspectos conjunturais do seu envolvimento sócio-económico — mas também político —, e que contrasta com a estabilidade de soluções e sedimentação dogmática alcançadas noutros sectores regulados pelo Código Civil.

O direito do arrendamento apresenta, como é sabido, alguns traços particulares no contexto do direito privado comum. ^(9-a) A clara compressão da autonomia privada num estatuto largamente invadido por preceitos de *ordem pública de protecção* ou *de direcção*, a institucionalização de alguns mecanismos de intervenção da Administração Pública, a previsão de sanções penais para certas violações da legislação locativa, conferem-lhe uma certa especificidade. Entre nós, estão em larga medida por debater os limites da sua assimilação ao direito civil geral, bem como o contributo que a disciplina do arrendamento é susceptível de prestar por sua vez para o desenvolvimento deste, e pode até ser que a autonomização legislativa do arrendamento urbano forneça agora o pretexto para esse confronto que é de inegável utilidade para a evolução futura do nosso direito privado. A opção do legislador, essa terá sido antes ditada por razões pragmáticas, e não reflectiu nenhuma alteração ao posicionamento tradicional do direito do arrendamento urbano no contexto do direito privado comum.

É importante sublinhar este último aspecto, conexionado com a determinação das *fontes* do direito do arrendamento urbano.

⁽⁹⁾ Cfr. o art. 2.º da Lei de autorização legislativa n.º 42/90, de 10 de Agosto, bem como o n.º 12 do Preâmbulo do novo diploma do arrendamento urbano.

^(9-a) Cfr., por exemplo, PEREIRA COELHO, *op. cit.*, 53 ss.

Com efeito, o novo diploma prevê no art. 5.º n.º 1 que o arrendamento urbano se ordena pelo regime geral da locação civil naquilo que não esteja em oposição com o regime que instituiu. Não se declaram aplicáveis, *expressis verbis*, as restantes normas do Código Civil, designadamente as incluídas no Título I do Livro II, respeitantes às obrigações em geral. Até aqui, essas normas eram convocadas para a disciplina completa do arrendamento desde logo como corolário da inserção desta matéria na unidade sistemática do Código.

Hoje, após a desanexação legislativa, por certo que permanecem aplicáveis às situações de arrendamento disposições várias referentes aos contratos em geral, às modalidades, transmissão, cumprimento e incumprimento das obrigações, ao enriquecimento sem causa, à posse, entre muitas outras, embora com fundamento diferente daquele. Ou porque se queira — forçando em certos casos um pouco a nota —, que essas normas pertencem também ao regime geral da locação civil que o art. 5.º declarou aplicável aos arrendamentos urbanos, e por mediação daquele interferem no arrendamento, ou porque se diga antes — e melhor — que o Código Civil consagra uma disciplina com vocação de aplicação geral a todas as relações de direito privado, independentemente de indicação expressa nesse sentido, como reflexo do primado tradicional que detém no sistema de fontes do direito privado comum, e que lhe advém da matriz que, culturalmente, o direito civil representa para o direito em geral.

7. O segundo tema que, dentro da finalidade de uma aproximação genérica ao novo diploma, me cabe abordar hoje, é o do seu âmbito material de aplicação. Assume aqui primordial relevo a definição de arrendamento urbano dada pelo seu art. 1.º. Ela inspira-se na noção de locação do art. 1022.º do Código Civil, erigindo como diferença especificadora deste arrendamento a *natureza urbana do prédio* sobre que incide. Substituiu-se contudo a expressão «contrato pelo qual uma das partes *se obriga a proporcionar* à outra o gozo temporário de uma coisa» pela de «contrato pelo qual uma das partes *concede à outra*» o gozo do prédio urbano. A assimetria resultante entre os dois preceitos fica decerto a dever-se à preocupação em encontrar uma

fórmula dogmáticamente descomprometida quanto à natureza (real ou pessoal) da posição jurídica do arrendatário ⁽¹⁰⁾.

Opõem-se habitualmente reservas às definições legais. Não competiria ao legislador, e sim à doutrina, essa tarefa. Aliás, em direito, *omnis definitio periculosa*.

Quanto à primeira observação, há que recordar que o art. 1.º é uma *proposição normativa incompleta*, porque nele não encontramos nenhuma hipótese legal à qual se liguem específicas consequências jurídicas. Todavia, a definição que contém, longe de representar uma pura construção conceptual, visa antes a circunscrição das situações a que se aplica o regime estabelecido nos artigos que se lhe seguem. Ela destina-se portanto, a integrar, por via indirecta, os *Tatbestände* dessas outras normas, e a definir conceitos normativos por elas utilizados. Há por isso um nível prescritivo ineludível mediatizado pela noção de arrendamento urbano.

Porém, detecta-se na lei uma falta de sintonia entre a definição legal do arrendamento urbano, baseada na natureza urbana do prédio, e a extensão que as disposições dos arts. 110.º e segs. aparentemente possuem, já que estas se reportariam também, a fazer fé no teor do art. 110.º, a arrendamentos de prédios *rústicos* tomados para fins comerciais ou industriais. Fica a dúvida se houve quanto à redacção desta disposição lapso no processo legislativo — confinando-se então os arts. 110.º e segs. apenas aos arrendamentos urbanos —, ou se, pelo contrário, o critério básico de definição do âmbito de aplicação do novo diploma, tal como ele resulta do art. 1.º, não foi, conscientemente, seguido até ao fim. Nesta última hipótese, teria sido preferível corrigir a noção do art. 110.º, retirando-lhe a referência aos arrendamentos rústicos para fins comerciais ou industriais, e substituí-lo por uma norma de aplicação extensiva, que declarasse aplicável àqueles arrendamentos o regime dos seus congêneres urbanos.

⁽¹⁰⁾ Vide sobre este ponto, desenvolvidamente, por exemplo MENEZES CORDEIRO, *Da natureza do direito do locatário*, sep. da Revista da Ordem dos Advogados, Lisboa 1980, e MANUEL HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações reais e ónus reais*, Coimbra 1990, 131 ss.

Deixarei este ponto de remissa, já que ele se prende com directrizes contidas no art. 6.º quanto ao estatuto dos arrendamentos rústicos não rurais.

8. A segunda objecção, de que em direito todas as definições são perigosas, é mais séria. Sabe-se, com efeito que, por força da operação de abstracção ou simplificação implícita em qualquer procedimento legislativo, a descrição do tipo contratual pelo legislador se pode revelar desfazada do tipo contratual que, manifestado no tráfego negocial, foi erigido por ele em paradigma para regulamentação. Aquela descrição pode, designadamente, abranger em extensão, além do tipo contratual que serviu de base à idealização do regime típico, outras hipóteses contratuais que não manifestam a situação de interesses que a lei teve em vista, e cuja ponderação ficou precipitada nesse mesmo regime típico.

Quando assim é, quando o contrato concreto que o juiz examina difere substancialmente do *tipo normativo* apreensível pelo conteúdo e escopo da regulação legal, embora se inclua formalmente no *tipo legal*, pode evidentemente limitar-se a aplicação da disciplina típica, por redução teleológica, e recorrer-se à interpretação complementadora para preencher eventuais lacunas.

Mas pode também a própria lei, num esforço de precisão, recortar melhor o âmbito de aplicação do regime instituído, poupando ao intérprete-aplicador essa tarefa, frequentemente delicada. Foi o que fez. O novo diploma elencou no art. 5.º n.º 2 um conjunto de situações às quais não se aplica o regime do arrendamento urbano, embora formalmente enquadráveis na descrição legal do arrendamento urbano constante do art. 1.º: elas seguem antes, de um modo geral e conforme dispõe depois o art. 6.º n.º 1, o regime geral da locação, sendo-lhes ainda extensivas algumas disposições do R.A.U. aí indicadas ⁽¹⁾. Da sua

⁽¹⁾ Quanto aos arrendamentos sujeitos a legislação especial, cfr. o art. 6.º n.º 2.

análise resulta que a nova lei se dirige em primeira linha aos *arrendamentos* ditos *vinculísticos* ⁽¹²⁾.

9. Não poderei debruçar-me com pormenor sobre a *delimitação negativa* do campo material do nosso diploma, contida no art. 5.º n.º 2. Permite-se-me, contudo, que me detenha um pouco na novidade do preceito, contida na sua alínea e), que exceptua do regime do arrendamento urbano «os arrendamentos de espaços não habitáveis, para afixação de publicidade, armazenagem, estacionamento de viaturas ou outros fins limitados, especificados no contrato, salvo quando realizados em conjunto com arrendamentos de locais aptos para habitação ou para o exercício do comércio».

Preliminarmente, não há senão que saudar a introdução desta disposição na legislação arrendatícia, por vir de encontro à salutar preocupação de adequar tanto quanto possível o campo formal de aplicação da regulamentação legal à situação típica de interesses visada pelo legislador. Acolheu-se agora, em letra de lei, a orientação que pugnava pela não aplicação do regime do arrendamento vinculístico à cedência de paredes ou fachadas para a instalação de reclames, ou de locais para aparcamento de viaturas, para me reportar aos casos mais conhecidos que ocuparam a jurisprudência.

Toda a exegese do art. 5.º n.º 2 e) gravita naturalmente em torno da interpretação do que sejam «os arrendamentos de espaços não habitáveis para fins limitados». Sabe-se, por tudo quanto se disse já, que esses arrendamentos não se incluem no tipo normativo do arrendamento urbano por não lhes convir o regime instituído pelo novo diploma, designadamente no que toca aos seus aspectos vinculísticos. Por outro lado, eles distinguem-se dos arrendamentos para fins especiais transitórios, referidos no art. 5.º

⁽¹²⁾ Neste ponto, manteve-se a orientação do direito anterior quanto ao âmbito de aplicação da secção VIII do capítulo da locação no Código Civil. *Vide*, a propósito deste assunto e do vinculismo no arrendamento, PINTO FURTADO, *Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos*, 2.ª edição, Coimbra 1988, 109-110, e 125 ss., respectivamente.

n.º 2 b), pelo que o fim limitado não tem directamente a ver com a transitoriedade dos interesses que justificam o arrendamento. Finalmente, ele terá de ser circunscrito, conforme resulta da necessidade da sua concreta especificação no contrato, nos termos desta disposição.

Para além disto, a lei procura ilustrar o que sejam fins limitados quando refere a utilização do local arrendado para afixação de publicidade, armazenagem e estacionamento de viaturas. Todavia, descontada a primeira situação, em que se aceitará pacificamente que o respectivo contrato não deverá estar sujeito ao regime vinculístico do arrendamento urbano, a exemplificação carece de ser precisada.

Relativamente aos arrendamentos para armazenagem, eles servem frequentemente a actividade comercial (ou industrial) do arrendatário, e tem-se entendido que o fim comercial não é excluído pelo simples facto de, v.g., a venda das mercadorias se fazer depois em local distinto ⁽¹³⁾. A questão é pois a de saber se o art. 5.º n.º 2 e) se afasta desta orientação, considerando a armazenagem em si mesma um fim limitado, para efeitos de excluir um contrato com esse fim dos preceitos vinculísticos do arrendamento urbano. Ora, não pode asseverar-se uma tal interpretação. Com efeito, o próprio diploma acolheu, no art. 110.º, o critério do anterior direito, segundo o qual a conexão do arrendamento com uma actividade comercial ou industrial determina a natureza dele e a sua sujeição ao regime geral do diploma; nada autoriza a excepcionar à partida desta directriz o caso singular da cedência de locais para armazenagem.

O art. 5.º n.º 2 e) estabelece, de resto, a aplicação das disposições vinculísticas aos contratos para armazenagem realizados em conjunto com um arrendamento comercial. E não parece que o tenha feito em homenagem apenas à *vontade presumível das partes*, quando o objecto do contrato seja múltiplo e inclua um arrendamento para fins comerciais, ou quando haja *união (interna) de contratos* entre o destinado a armazenagem e o outro

(13) Vide PIRES DE LIMA — ANTUNES VARELA, *Código Civil anotado*, vol. II, 3.ª ed., Coimbra 1986, anot. 2 ao art. 1112.º.

arrendamento, este vinculístico. Nessa altura, aliás, a ressalva do art. 5.º n.º 2 e) *in fine* teria natureza dispositiva e cederia perante estipulação em contrário. É que, no respeito da orientação tradicional, parece que um contrato de arrendamento para armazenagem, desde que esta esteja, à face do contrato, directamente relacionada com uma actividade comercial, manifesta aquela situação de interesses que justifica a sua sujeição, de princípio, ao regime geral do arrendamento urbano.

10. Dentro desta linha, há então que interpretar a ressalva contida no art. 5.º n.º 2 e) *in fine*. Não se contemplam, na sua letra, os casos em que, v.g., a revenda da mercadoria é feita pelo comerciante em local não arrendado; e que dizer — já agora —, se essa revenda fosse feita em prédio arrendado, mas a proprietário *diferente* do do local de armazenagem? Ambas as situações justificariam certamente também a sujeição dos arrendamentos para armazenagem ao regime geral do diploma. Caso contrário, importaria explicar porque é que a estabilidade e a unidade do estabelecimento comercial nos elementos que o constituem (no exemplo, o local de venda e o armazém), é protegida pela sujeição ao regime do arrendamento vinculístico quando ao arrendamento para armazenagem se junta um outro destinado a comércio, mas já não o é se o contrato relativo ao local para armazenagem surge isolado e a venda da mercadoria se faz em prédio que pertence ao arrendatário, ou então, que ele arrendou a terceiro.

Estas observações permitirão certamente concluir que, dentro de uma continuidade de soluções, o arrendamento para armazenagem só será de fins limitados, para efeito do art. 5.º n.º 2 e), *quando não houver conexão (contratual) com uma actividade comercial estável do arrendatário.*

A menos que, rompendo com a linha do nosso direito, se queira agora que só vale a pena impor ao senhorio num contrato de arrendamento destinado a armazenagem o sacrifício do vinculum para proteger o estabelecimento, se ele tiver dado simultaneamente de arrendamento o local de venda. Essa tese envolveria uma profunda mudança político-legislativa no sentido de sacrificar a continuidade do estabelecimento à liberdade de denúncia

do senhorio, mas de cuja intenção não há rasto, nem na lei de autorização legislativa que precedeu este diploma, nem no preâmbulo dele. Na verdade, ela teria de se estender, por razões de coerência, muito para além dos casos de arrendamento para armazenagem, v.g., aos contratos de cedência de locais para a instalação de máquinas de ar condicionado e zonas de serviço de restaurantes, ou para funcionamento dos departamentos informáticos ou de contabilidade de uma empresa: afinal de contas, o local de recolha de mercadorias é, em regra, de importância vital para a actividade económica que se desenvolve, e o que valesse para ele teria de valer em relação a muitos outros elementos que integram o estabelecimento. O resultado seria inconciliável com o art. 110.º (14).

11. Veja-se agora a outra espécie de arrendamento para fins limitados apontada na lei, a saber, aquele que se destina ao parqueamento de viaturas. Quis-se encontrar apenas um regime justo

(14) No acórdão do STJ de 26/4/1984 (cfr. Rev. Leg. e Jur., 118.º, 150 ss., com anotação crítica de ALMEIDA COSTA) concedeu-se ao cedente de vários armazéns para recolha de mercadorias mediante uma taxa de remuneração mensal, a possibilidade de denunciar livremente os respectivos contratos, que foram qualificados para o efeito como contratos de armazenagem. Mas estava-se na presença de verdadeiros arrendamentos. No entanto, havia naquele litígio um aspecto que merecia ter sido ponderado, e poderia ter ajudado a alicerçar a decisão depois tomada no sentido da liberdade de denúncia desses contratos. É que a cedência dos locais de armazenagem correspondia ela própria — parece — a uma actividade lucrativa, estável e organizada, da proprietária, cuja dinâmica se não quis sacrificar à dinâmica da actividade comercial dos arrendatários, e se apresenta à partida tão digna de tutela como esta. Fica-nos a dúvida se a referência do art. 5.º n.º 2 e) aos arrendamentos para armazenagem não quis resolver precisamente essas hipóteses. Se assim for, se o vinculismo deixar de se impor àqueles cuja actividade comercial consiste precisamente na cedência onerosa desses espaços, haveria que justificar o seu tratamento privilegiado em relação aos não-comerciantes. Ou terão de ser estes os únicos a suportar o custo da protecção do arrendatário comerciante? De onde se dever concluir que os contratos de arrendamento para armazenagem teriam de ser subtraídos ao vinculismo em qualquer destes casos; um entendimento cuja amplitude envolveria, até pela possibilidade de ocorrência de casos análogos, uma forte brecha no critério, que emerge do art. 110.º, de sujeitar ao vinculismo os arrendamentos para fins comerciais ou industriais.

para as situações, que a nossa jurisprudência conhece, do arrendamento de espaços a particulares para recolha de automóveis, e que satisfaz uma necessidade *particular* do arrendatário? Ou foi-se mais além, e considerou-se que, em qualquer caso, o arrendamento para o estacionamento de viaturas tem um fim limitado, mesmo quando o estacionamento constitui uma actividade profissional remunerada que o arrendatário presta a terceiros? Poderá, designadamente, sustentar-se sem contradição valorativa que, nesta última hipótese, os interesses em jogo já não reclamam a disciplina vinculinística dos arrendamentos comerciais? A questão é duvidosa e, com ela, a real intenção reguladora da lei.

De todos os modos, a delicadeza das considerações que antecedem revela de forma clara que há que proceder com muita cautela e ponderação no manuseamento da cláusula geral do art. 5.º n.º 2 e), e na coloração da expressão «arrendamento para fins limitados». Dir-se-ia que esta última se revela em si mesma vazia, já que qualquer fim apontado a um arrendamento é, *ex natura*, sempre circunscrito. Mas, deixando de lado uma discussão deste género, claramente enfeudada à retórica da jurisprudência dos conceitos, importa antes, em obediência a um pensamento valorativo, preencher a expressão tendo em vista a teleologia da norma e as consequências jurídicas que advêm da qualificação do contrato concretamente *sub judice*. O que significa dizer que há que ponderar, caso a caso, em que medida convém ou não, à espécie considerada, as valorações e as disposições — designadamente as vinculinísticas —, do novo diploma.

Decisiva é, segundo a disposição que analisamos, a especificação, maior ou menor, que as partes façam do fim do arrendamento no contrato que celebram. Só é limitado o fim que receber aí um grau preciso de individualização ou concretização.

E, avançámo-lo também, não parece que se deva atribuir um peso excessivo à característica da não-habitabilidade do espaço que a lei refere na descrição do arrendamento para fins limitados. Falando a exemplificação que ela faz de seguida nos contratos destinados a armazenagem, deverá distinguir-se entre o arrendamento de uma cave para guardar determinados artigos e o de uma fracção autónoma num primeiro andar para o mesmo fim? A *ratio* do art. 5.º n.º 2 e) abarca certamente todos os arrendamentos

mentos de fins limitados, na multiplicidade e variedade das suas manifestações.

Sem dúvida que a utilização de uma cláusula geral, e de um conceito indeterminado como o de «arrendamento para fins limitados», potencia críticas em nome da certeza e da segurança jurídica, e se pode prestar à subversão do vinculismo arrendatício. Mas introduz também um factor de flexibilização no sistema jurídico do arrendamento urbano, confiando à sensibilidade do intérprete-aplicador, perante o quadro de interesses em presença, a delicada operação da qualificação do contrato como de fim limitado, com vista a uma decisão justa. Depara-se-lhe aqui, aliás, um magnífico campo de exercício daquela directriz metodológica que interpreta e mede o alcance da previsão legal — e é da previsão legal do art. 5.º n.º 2 e) que temos vindo a tratar —, em função das consequências jurídicas a ela ligadas, realçando a unidade da norma jurídica (15).

12. Duas breves notas ainda para completar a referência ao art. 5.º n.º 2 e). Já se disse que a ressalva contida na parte final desta disposição estava redigida em termos demasiado estreitos, dentro da interpretação da mesma que se sugeriu. De todos os modos, aquilo que vale para um arrendamento de fins limitados que tenha sido realizado em conjunto com arrendamentos de locais aptos para a habitação ou para o exercício do comércio, — a sua sujeição ao regime integral do novo diploma —, vale também para as situações de conexão com *arrendamentos para fins industriais* ou *para o exercício de profissões liberais* (v.g., se se arrenda um armazém para matérias-primas industriais, além de um pavilhão de fabricação, ou um local de garagem conjuntamente com um andar destinado a consultório médico). Propõe-se a competente interpretação extensiva.

A propósito ainda desta ressalva, ao referir-se a lei a «arrendamentos de locais aptos para a habitação ou para o exercício

(15) Cfr. a propósito, por exemplo, CASTANHEIRA NEVES, *Questão-de-facto — questão-de-direito ou o problema metodológico da juridicidade* (Ensaio de uma reposição crítica) I — A crise, Coimbra 1967, 408-409, e MENEZES CORDEIRO, *Da Boa Fé no Direito Civil*, I, Coimbra 1984, 38-39.

do comércio», é claro que não tem em vista um *critério abstracto de idoneidade* do local arrendado para algum daqueles destinos, mas sim o fim que concretamente lhe foi assinalado pelo contrato. Para a aplicação do regime do novo diploma não importa assim saber se a fracção autónoma arrendada conjuntamente com um lugar de garagem é ou não idónea para habitação, por exemplo, mas se ela foi ou não contratualmente destinada a esse fim.

13. Concluída que foi, pela referência ao art. 1.º e à delimitação negativa do art. 5.º n.º 2, a caracterização do objecto imediato das normas do novo diploma, importará agora conhecer mais de perto o seu raio de acção no confronto com outros complexos normativos. Não raro, com efeito, se celebram contratos que reúnem, além dos elementos caracterizadores do arrendamento urbano, traços próprios de *outras espécies contratuais*, como a prestação de serviços, a compra e venda ou o depósito. Nessa eventualidade, e na ausência de critério legal específico, as normas do novo diploma aplicar-se-ão na medida em que o consintam os pontos de vista decisivos para a determinação do regime do contrato misto. Consoante os casos, seguir-se-ão as tradicionais teorias da absorção, combinação ou analogia, temperadas pelos ditames da razoabilidade e boa fé.

Outras vezes surgirá a dúvida se o contrato, por força das cláusulas que as partes nele introduziram, respeita ainda a moldura do arrendamento, embora misturado com elementos próprios de outras espécies negociais, ou se representa antes um contrato *diferente e autónomo*. Assim, está na ordem do dia saber-se se a cedência do gozo de uma loja, dentro de um centro comercial, se reconduz essencialmente a um contrato de arrendamento comercial, se representa um contrato de locação do estabelecimento comercial, ou se constitui antes um contrato atípico diferente destes (16). A lei não apresenta nenhuma directriz que auxilie à qualificação neste tipo de casos. Também aqui, portanto,

(16) Vide o recente estudo de ANTUNES VARELA, *Os Centros Comerciais (Shopping Centers)*, in Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Ferrer Correia, II, Coimbra 1989, 43 ss.

a extensão da aplicação das normas do arrendamento urbano só pode ser decidida no caso concreto, confrontando os valores e interesses que lhes são subjacentes com os que as partes pretenderam assegurar pelo contrato de cuja qualificação se trata.

14. Distinta das hipóteses precedentes é a situação de um arrendamento já definido como tal envolver simultaneamente uma parte urbana e outra rústica. Considera então o legislador, no art. 2.º, que o arrendamento só será urbano se a parte urbana for de valor superior à rústica; o que não exclui liminarmente que algumas das suas disposições não possam, ainda assim, integrar o estatuto do arrendamento misto com predominância do elemento rústico, v.g., ao abrigo da teoria da combinação já nomeada.

Apontava-se, no domínio da correspondente disposição do Código Civil, o art. 1084.º hoje revogado, que a aplicação desta norma pressupunha a mistura de um arrendamento urbano com um arrendamento rústico rural, por não ter interesse a hipótese da miscegenação de um arrendamento urbano com um rústico não-rural, dada a equiparação de regimes que, quanto a estas duas últimas modalidades, o Código Civil estabelecia. Hoje, a situação é diferente: conforme se verá, os arrendamentos rústicos não-rurais têm, à face do art. 6.º n.º 1, uma regulamentação em vários pontos distinta da dos arrendamentos urbanos, o que quer dizer que o art. 2.º passou também a estabelecer a linha de fronteira entre o regime do arrendamento urbano e o dos arrendamentos rústicos não-rurais.

O valor da parte rústica ou urbana é decalcado em princípio sobre o valor matricial, conforme preceitua o n.º 2 do art. 2.º. Trata-se de um critério imperfeito, pois que, como é sabido, as matrizes encontram-se muitas vezes desactualizadas de uma forma desigual relativamente aos prédios rústicos e urbanos, pela evolução diferente do mercado dos arrendamentos rústicos e urbanos. A solução legal, que se transplantou do Código Civil, sacrifica deliberadamente o peso dos interesses das partes dentro da economia do contrato concreto, em homenagem à certeza e segurança jurídica do processo de qualificação do arrendamento celebrado e de identificação do seu regime.

15. O diploma regulador do arrendamento urbano contém, conforme já se viu, diversos complexos regulativos. Além da sua parte geral, dispõe, nos capítulos II, III e IV, de normas especificamente aplicáveis ao arrendamento para habitação, para comércio ou indústria, e para o exercício de profissões liberais. Não há oportunidade para analisar agora detalhadamente o âmbito de aplicação de cada um desses corpos normativos na relação (interna) com os outros. Recorda-se apenas que o art. 3.º n.º 1 estabelece que o arrendamento urbano pode ter como fim a habitação, a actividade comercial ou industrial, o exercício de profissão liberal ou outra aplicação lícita do prédio. É o fim que decide do regime aplicável. No caso de existir uma pluralidade de fins, deverá atender-se aos critérios estabelecidos no art. 1028.º do Código Civil (*ex vi* do art. 5.º n.º 1) para a locação em geral.

Se nada se estipulou quanto ao destino do prédio, prescreve o art. 3.º n.º 2 que o arrendatário só o pode utilizar para habitação. O carácter aparentemente peremptório da disposição não obstará todavia a que, tal como no domínio do art. 1086.º n.º 2 do Código Civil, se a interprete no sentido de envolver uma mera presunção *iuris tantum* sobre o fim do contrato.

No texto daquele preceito estabelecia-se que, *se do contrato não resultasse o destino do prédio*, o arrendatário só podia utilizá-lo para habitação. Mas entendia-se que a referência ao *contrato* o era também ao seu *sentido objectivo*, tendo em conta as circunstâncias que o rodearam, pelo que estas podiam perfeitamente indiciar um fim diferente, a respeitar apesar do silêncio das partes na matéria ¹⁷.

A nova lei veio alterar a formulação da disposição antiga, limitando ao fim habitacional o arrendamento em que não haja *estipulação* quanto ao destino do prédio. Mas nem por isso ficará prejudicada a orientação anterior. O art. 3.º n.º 2 encerra, a meu ver, uma norma *materialmente interpretativa*, isto é, uma norma que fornece imediatamente um resultado quanto ao sentido do negócio querido pelas partes, de acordo com padrões de proba-

(17) A favor desta interpretação, PIRES DE LIMA — ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado* cit., anot. 2 ao art. 1086.º.

bilidade. Terá pois de ser a parte interessada noutro fim, que não no da habitação, quem terá de ilidir a presunção de sentido estabelecida, socorrendo-se dos critérios hermenêuticos gerais dos arts. 236.º ss. do Código Civil, e provando, quiçá pelas circunstâncias, que o fim contratual do prédio arrendado era diferente do da habitação.

16. Antes de concluir a minha intervenção abordarei ainda brevemente um outro ponto respeitante ao âmbito de aplicação do novo regime do arrendamento urbano, e que releva do facto de esse regime ser ainda aplicável, ao menos em parte, a arrendamentos que lhe não estão *directamente* sujeitos. Com efeito, o artigo 6.º n.º 1 do diploma vem estabelecer a aplicação de *algumas* das suas normas a duas categorias de arrendamentos: 1) àqueles que, sendo embora arrendamentos urbanos segundo o critério do art. 1.º, foram excluídos previamente, de forma global, do âmbito material de aplicação do diploma pelo art. 5.º n.º 2, *a*) a *e*), já referido; 2) aos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais, estes últimos excluídos também do âmbito material do diploma, mas *ex definitione*, pelo art. 1.º. Para além disso, o n.º 2 do art. 6.º considera que o regime do arrendamento urbano é, ao lado do da locação civil, aplicável aos próprios arrendamentos sujeitos a legislação especial, na medida em que sua índole seja compatível com o regime destes arrendamentos.

Esta triplíce extensão do regime do arrendamento urbano reforça naturalmente o seu peso no contexto da regulamentação global dos arrendamentos prediais. Na substância, constata-se que a primeira e a terceira correspondem à orientação que fluía já do art. 1083.º n.º 3 do Código Civil.

Constitui porém uma novidade o *carácter limitado* com que as disposições do arrendamento urbano são aplicadas agora aos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais. Até aqui, estes arrendamentos eram equiparados, para efeitos de regulamentação, aos urbanos, dado o disposto no art. 1083.º n.º 1. Doravante, cessa a equiparação, e eles passam a reger-se apenas pelo regime geral da locação, embora lhes sejam também extensivas algumas disposições do regime do arrendamento urbano: é o que estabelece o art. 6.º n.º 1. Deduz-se designadamente do

âmbito da transposição de regimes fixado por esta norma, que estes arrendamentos não aparecem agora sujeitos ao princípio da renovação obrigatória do contrato no termo do prazo, e às limitações impostas à resolução e denúncia a que o arrendamento urbano continua submetido.

O art. 6.º n.º 1 constitui hoje a norma básica do regime dos arrendamentos rústicos não especiais. No fundo, o Código Civil deixou de regular, não apenas os urbanos, mas todos os arrendamentos prediais; e o novo diploma, longe de se confinar ao âmbito indiciado pelo seu nome legal, é hoje também *sedes materiae* dos arrendamentos rústicos não-especiais. Razões de técnica legislativa, mormente as exigências de simplicidade e economia, estão na base desta opção efectuada.

17. A reformulação operada no estatuto jurídico dos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais merece, pela importância que assume no quadro evolutivo do nosso direito, que se lhe dedique alguma atenção.

Aliás, estes arrendamentos, longe de constituírem simplesmente uma categoria residual determinada por uma delimitação conceitual-classificatória em face dos arrendamentos rurais ou florestais — estes, como se sabe, sujeitos a regimes especiais —, têm um relevo não despreciando no tráfico negocial. A modo de exemplo, recordem-se os arrendamentos de terrenos para a instalação de campos de jogos ou de parques de diversão e lazer; os destinados à exploração de águas minero-medicinais ou à criação de zonas de caça; os arrendamentos de espaços ao ar livre para depósito de materiais e outros bens, ou para a sua comercialização, etc.. Todos estes contratos incidem sobre prédios rústicos, e afectam-nos à indústria, ao comércio, ou a outros fins não rurais nem florestais.

A primeira consideração sobre a alteração do regime destas espécies tem a ver com uma suspeita de inconstitucionalidade orgânica que paira sobre o art. 6.º n.º 1 do novo diploma. Com efeito, a Constituição da República estabelece no seu art. 168.º n.º 1, h) uma reserva de competência da Assembleia da República quanto à definição do regime geral relativo ao arrendamento rural e urbano. Devidamente interpretada, parece que esta reserva abrange

os arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais. Embora, na conceptologia técnica do direito civil, estes não sejam nem urbanos nem rurais, certamente que patenteiam aquela constelação de interesses que justificou a instituição daquela reserva. Seria irrazoável pretender atribuir-se à linguagem utilizada pelos deputados constituintes o sentido preciso que os seus termos assumem no direito civil.

Acontece também que a lei de autorização legislativa que precedeu o novo diploma se limita a referir a atribuição ao Governo de competência para alterar o regime jurídico do arrendamento urbano. Desta vez porém, a índole da lei, da qual se espera a circunscrição exacta da competência legislativa concedida, mas sobretudo o elenco minucioso das directrizes a que a alteração em vista devia obedecer, pelo seu art. 2.º, fazem presumir que o qualificativo «urbano» foi pensado na sua acepção precisa e restrita. O problema é pois o de saber se o Governo se desviou das competências que lhe foram atribuídas e invadiu as da Assembleia ao regulamentar também os arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais.

Ora, pode sustentar-se que a lei de autorização legislativa atribuiu, ao menos de forma *implícita*, competência para alterar o regime desses arrendamentos. Exprimo deste modo a necessidade de interpretar *razoavelmente* essa lei. Este ponto de partida, *objectivista*, é tanto mais justificado quanto não há concerteza dados precisos de que a intenção da assembleia legislativa excluiu positivamente a modificação do regime dos arrendamentos rústicos em causa. Mexer nos arrendamentos urbanos envolveria *sempre* tocar nos arrendamentos a eles equiparados, porque não seria criterioso querer-se manter em vigor os arts. 1083.º a 1120.º do Código Civil — com a função de disciplinar agora apenas os arrendamentos rústicos não sujeitos a regime especial —, ao lado de um novo diploma sobre arrendamento urbano. Por outro lado, deve admitir-se que a lei de autorização legislativa abdicou implicitamente da orientação transacta da equiparação de regimes, já que nem todas as modificações a introduzir nos arrendamentos urbanos teriam de convir necessariamente aos outros; mais ainda, essas alterações poderiam reclamar sempre um desenvolvimento coerente da própria disciplina dos arrendamentos.

mentos rústicos, para satisfazer a adequação material-valorativa recíproca dos dois regimes que é pedida pela unidade da ordem jurídica. Portanto, ao menos dentro destes parâmetros, parece que a lei de autorização legislativa criou efectivamente um espaço de competência do Governo no sector dos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais.

18. Revertendo agora ao estatuto destes arrendamentos, tal como o art. 6.º n.º 1 o procurou definir, surge entretanto uma dúvida, dúvida essa que atinge concretamente os arrendamentos rústicos (não rurais) para fins comerciais ou industriais. De um lado, temos aquela disposição, que manda aplicar a esses contratos o regime geral da locação civil, bem como algumas (contadas) disposições do novo diploma aí especificadas. De outro, surge-nos um capítulo do novo diploma — o terceiro —, que, por força da noção de arrendamento para comércio ou indústria dada pelo art. 110.º e da referência que ela faz aos arrendamentos de prédios *rústicos* para esses fins, parece ser aplicável *também* a este tipo de arrendamentos, apesar do silêncio do art. 6.º n.º 1 a este respeito. O problema é, portanto, o da compatibilização entre o art. 6.º n.º 1 e os arts. 110.º e segs. Ele não é fácil de resolver, mas podem considerar-se várias opiniões.

Uns dirão que a referência do art. 110.º do diploma aos arrendamentos rústicos para fins comerciais ou industriais é espúrea, e resultou de uma transcrição do art. 1112.º do Código Civil que não teve em conta, por inadvertência, que o novo diploma houvera já rompido, no art. 6.º, com a tradicional equiparação dos arrendamentos rústicos não rurais aos arrendamentos urbanos. O conflito resolver-se-ia procedendo simplesmente a uma interpretação ab-rogante do art. 110.º para lhe retirar a menção aos arrendamentos rústicos e, desse modo, o adequar à vontade legislativa.

Outros considerarão que a contradição normativa é falsa porque entendem ser possível a harmonização das aludidas disposições. Afinal de contas, o art. 6.º teria pretendido regular os arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais *na sua generalidade*, e nada impediria que o legislador tivesse depois estabelecido um regime especial para os arrendamentos rústicos com

fins comerciais ou industriais. Ou então, poderia sustentar-se que os arrendamentos rústicos para comércio ou indústria eram *eles próprios* arrendamentos sujeitos a regimes especiais para efeitos do art. 6.º n.º 1, por haver aspectos da sua regulamentação nos arts. 110.º e segs..

Mas esta posição, deixando agora de lado observações do prisma sistemático-formal, teria concerteza que sofrer um desenvolvimento coerente do ponto de vista material-valorativo. Aceitemos, por exemplo, que o art. 112.º n.º 1 estabelece que (também) os arrendamentos rústicos para fins comerciais ou industriais não caducam por morte do arrendatário. Fará sentido esta solução se não se considerar extensiva a esses contratos a própria regra da renovação do contrato imposta ao senhorio no termo do prazo? A não ser assim, conseguiria esse entendimento ilibar-se da acusação de «dar uma no cravo e outra na ferradura» no que toca à protecção da estabilidade e continuidade do estabelecimento comercial? Noutra situação, a inovação da consagração, pelo art. 116.º n.º 1, do direito de preferência do senhorio no caso de trespasse do estabelecimento em prédio arrendado justifica-se essencialmente como contra-peso a um regime vinculístico; nessa medida, postula-o.

Se formos sensíveis a estes argumentos, teremos então que o estatuto dos arrendamentos rústicos para fins comerciais ou industriais, tal como ele resulta do novo diploma, há-de ainda ser completado. Entre o art. 6.º n.º 1 e os arts. 110 e segs. existiria afinal uma área lacunosa, a preencher pelo desenvolvimento coerente das indicações fornecidas pelas directrizes legais do diploma do arrendamento urbano que relevam expressamente para aquele estatuto.

Poder-se-á todavia sustentar que a primeira daquelas disposições retira espaço às lacunas, por fornecer um *elenco completo* das disposições do arrendamento urbano aplicáveis aos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais, aí incluídos os celebrados para comércio ou indústria: a contradição normativa com o art. 110.º seria ineludível; e obrigaria até a sacrificar *ambas* as normas em conflito, se se aceitar não ser metodologicamente correcto admitir-se à partida um lapso de escrita no art. 110.º. A ser assim, no entanto, como a oposição só se estabelece na

parte em que o art. 6.º se apresenta como enumeração *taxativa*, não ficaria prejudicada a aplicação, aos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais, das disposições do novo diploma que aí se elencam. Mas surgiria uma *lacuna de colisão* quanto ao ponto controverso do âmbito dos arts. 110.º e segs. Se a sua aplicação directa a estes arrendamentos rústicos não poderia ter lugar, nada impediria todavia que intervissem para *preencher essa lacuna*, nos limites em que a *analogia* com os arrendamentos urbanos o pudesse justificar.

E, tal como na tese precedente, haveria que indagar se, nessa hipótese, os preceitos vinculísticos não deveriam também, por razões de coerência com a regulamentação do arrendamento urbano, intervir na conformação do seu regime.

19. No termo do percurso por estas posições possíveis, não pode esconder-se a delicadeza da opção a tomar. A insuficiência de elementos relativos ao processo de feitura da lei e à vontade legislativa nesta matéria não permite ilações concludentes quanto à existência ou não de uma contradição normativa e à sua via de resolução. Por isso, e para evitar petições de princípio, só é seguro avançar-se quanto ao esclarecimento completo do estatuto dos arrendamentos rústicos para fins comerciais ou industriais pela via da ponderação material-valorativa dos interesses em jogo. Nisto confluem aliás, em maior ou menor medida, as duas últimas interpretações que foram sugeridas. Só a ponderação desses interesses, no respeito da unidade de critério da ordem jurídica e da proibição de distinções a essa luz, inadequadas, poderá substituir a falta de uma inequívoca decisão político-legislativa neste domínio. Mas ela terá de respeitar a linha de fronteira entre o jurídico e o político, não podendo por isso desembocar numa opção ditada por convicções pessoais de prática conveniência ou oportunidade.

Este debate não está feito, nem pode agora ser prolongado. Recorde-se apenas que a discussão do regime destes arrendamentos se situa no campo de tensão entre as exigências da autonomia privada e da liberdade contratual, por um lado, e a criação de zonas injuntivas que estendam a eficácia de certos princípios estruturantes do arrendamento urbano também a este domínio. Será,

designadamente, importante saber se a natureza do prédio — rústico ou urbano — é, quanto aos arrendamentos para fins comerciais ou industriais, um elemento idóneo para alcançar uma *diferenciação de regimes* no que toca à sujeição ao vinculum arrendatício. Seja-me permitido recordar de novo, a este propósito, o postulado da adequação que referi no princípio da minha exposição. Há que saber, comparando entre si os dois arrendamentos, rústicos ou urbanos, para aqueles fins, o que é que ele implica, isto é, até onde vai a *analogia* das duas situações capaz de as sujeitar a idêntico regime. De onde se comprova, também aqui, como o *pensamento analógico* de que precisamos lança fundo as suas raízes no Direito: ele descende em linha directa do conhecido princípio da justiça de tratar o igual de modo igual, e o diferente de forma diferente, de acordo com a medida da diferença.

Mas, se dúvidas persistissem quanto ao estatuto aplicável aos arrendamentos rústicos destinados àqueles fins, parece que o intérprete-aplicador deveria conferir preferência às soluções emergentes do princípio da liberdade contratual, como princípio tendencialmente prevalente no sistema do direito privado.

É hora de terminar. Tenha eu sabido contribuir para o entendimento do novo diploma sobre o arrendamento urbano e para a clarificação de algumas das suas soluções. Obrigado pela vossa atenção.