

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

ACÓRDÃO DE 28 DE NOVEMBRO DE 1991

*CONTAGEM DO PRAZO DA DENÚNCIA
DO ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA
E APLICAÇÃO DO RAU NO TEMPO*

Acordam, em conferência, no Tribunal da Relação de Lisboa:

M.I.M.C.D., residente em X, no Lumiar, Lisboa, veio propor, no 12.º Juízo Cível da Comarca de Lisboa, acção especial de despejo, contra J.R.C.S.E. e sua mulher, M.T.R.S.E., residentes em Y, no Lumiar, Lisboa, pedindo a denúncia do contrato de arrendamento, a partir de 30 de Setembro de 1990, sendo decretado o despejo depois de três meses sobre o trânsito em julgado da sentença, mediante a indemnização de dois anos e meio de renda.

Alegou em síntese: — É dona e legítima proprietária do referido 3.º andar esquerdo, Fracção «F», do prédio situado em Y, no Lumiar, Lisboa; — Esse andar foi, por si, adquirido, em nua propriedade, à titular desse direito de raiz, D. A.O.S.R., cabendo o usufruto a D. A.A.R.; — Esta renunciou a tal direito, por escritura celebrada em 7 de Fevereiro de 1990; — O apartamento foi arrendado ao Réu, marido, em 24 de Março de 1970, nos termos do contrato junto aos autos; — Para ser auxiliada por familiares, ausentou-se para o Brasil com dois filhos menores, sendo viúva; — Regressou a Portugal, com os filhos, em Setembro de 1989;

— Desde essa data, tem vivido precária e conjuntamente em casa de uma irmã, no apartamento que esta possui, no 4.º andar do mesmo prédio; — Afirma preencher as condições referidas nas alíneas *a*), *b*) e *c*) do art. 1098.º, n.º 1, do Código Civil.

Não houve acordo na tentativa de conciliação.

Contestaram os Réus, alegando em resumo: — Na data em que foram citados, o direito da Autora de denúncia do contrato de arrendamento havia caducado, porquanto, em 30 de Setembro de 1990, os Réus tinham mais de vinte anos de permanência no locado; — Passam, a seguir, à demonstração de que a Autora é parte ilegítima: — A Autora só, a partir de 7 de Fevereiro de 1990, adquiriu a propriedade plena do arrendado, já que, até essa data, o usufruto do mesmo pertencia a outrem; — Porque não é senhoria há mais de cinco anos, não pode exercer o direito de denúncia do contrato; — Aceitam que, «para efeitos desta lide», o contrato de arrendamento termina, em 30 de Setembro de 1990; — A casa da irmã, que vive sozinha e onde tem estado instalada a Autora, dispõe de seis assoalhadas; — A casa dos Réus tem as mesmas assoalhadas, mas têm cinco filhos. Em reconvenção, e para a hipótese de ser concedido provimento à acção, pedem que a Autora seja condenada a pagar-lhes o valor das benfeitorias que introduziram na fracção que habitam, às quais atribuem o valor de 2050 contos.

Responde a Autora à matéria da excepção e da reconvenção: — A caducidade prevista no art. 2.º da Lei n.º 55/79, de 15 de Setembro, reporta-se à propositura da acção; — A Autora é dona da nua propriedade, logo proprietária de raiz, há mais de cinco anos, não existindo a pretendida ilegitimidade; — Quanto às benfeitorias, classifica-as de voluptuárias; — Quando assim se não entenda, não aceita os valores indicados nem o valor actual do enriquecimento.

Após audiência preparatória, foi proferido douto despacho saneador-sentença, que, face à procedência da excepção peremptória resultante do impedimento consagrado no art. 2.º, n.º 1, *b*), da Lei n.º 55/79, de 15 de Setembro, julgou improcedente a acção, absolvendo os Réus do pedido, e, considerando prejudicada a apreciação do mérito do pedido reconvenicional, declarou, quanto a ele extinta a instância.

Inconformada, apelou a Autora, vindo a concluir as suas alegações pela seguinte forma:

- 1.^a — A sentença, pondo de parte toda a argumentação que tem sido expendida para sustentar a doutrina segundo a qual é à data dos efeitos da acção que deve atender-se para saber se o prazo de vinte anos previsto na Lei n.º 55/79, foi respeitado, louva-se essencialmente no art. 107.º do Dec.-Lei n.º 321-B/90 (R.A.U.) para dizer que, muito embora se não trate de uma lei interpretativa da anterior, nela se acolhe aquela posição jurisprudencial;
- 2.^a — Mas, não sendo isso verdade ou plausível, já que a lei actual assenta numa nova filosofia, procurando o justo equilíbrio entre os interesses do senhorio e do inquilino de forma bem diferente, admitindo, sim, que o prazo da produção dos efeitos deve ser tomado em conta, mas alargando esse prazo para trinta anos;
- 3.^a — Com o que, entenda-se, se quis compensar o senhorio das limitações a que o sujeita a doutrina propugnada por aqueles que defendem, no regime da lei anterior, que era a data dos efeitos da denúncia que devia tomar-se em conta para o cômputo do prazo de vinte anos, tal como ela adoptou;
- 4.^a — Isto, porque havendo acções de despejo que se arrasam por..., 10 anos e mais, por uma questão de segurança o senhorio que no regime anterior carecesse da casa para sua habitação, teria de propor a acção de denúncia passados que fossem dez anos sob pena de chegar ao fim e ver frustrados os seus esforços;
- 5.^a — E nem o facto de a solução actual não ser a melhor, pois irá criar grandes dificuldades aos senhorios que careçam da casa arrendada para sua habitação, autoriza a concluir que se quis obstar as dificuldades derivadas da jurisprudência contrária à propugnada pela Recorrente;
- 6.^a — O facto de se ter alargado o prazo da posição do inquilino de 20 para 30 anos, mostra que se procurou

- um equilíbrio de interesses diferente do anterior, compensando o senhorio por um lado, daquilo que lhe foi retirado por outro;
- 7.^a — O que, bem entendido, pode levar à conclusão contrária à da sentença, pois, só porque se alargou o prazo para 30 anos, o legislador se permitiu estabelecer que estes se contam até ao momento em que a denúncia produzir os seus efeitos;
 - 8.^a — Houve aqui como que uma compensação para a forma mais desfavorável para o senhorio de contar o prazo;
 - 9.^a — O erro da interpretação que no regime anterior mandava atender ao momento dos efeitos da denúncia, está em se pensar que o assunto devia ser regulado exclusivamente na lei do arrendamento, e não é assim;
 - 10.^a — A Lei n.º 55/79, no seu art. 2.º, apenas marcou o prazo de exercício do direito ou seja o da proposição da acção;
 - 11.^a — A forma como ele se conta e os efeitos decorrentes da sua observância ou inobservância, têm de ser procurados na parte geral do Código Civil, mais concretamente, nos arts. 298.º, n.º 2 e 328.º e seguintes, conjugados com o art. 267.º do C. P. Civil;
 - 12.^a — E, dessas disposições, resulta que, proposta a acção dentro do prazo estabelecido no art. 2.º da Lei n.º 55/79, não se verifica a caducidade;
 - 13.^a — E esses preceitos só deixam de ser aplicados quando lei expressa arredar a sua aplicação, como acontece na lei actual;
 - 14.^a — A decisão recorrida ofendeu, assim, todos os preceitos citados ao longo das presentes conclusões.

Contra-alegaram os Apelados, defendendo que a douda sentença deve ser confirmada, por ter feito correcta aplicação da lei.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

A decisão em recurso considerou provado o seguinte:

1. H.A.R., como senhorio, e o Réu X, marido, como inquilino, em 24 de Março de 1970, ajustaram entre si o arren-

- damento do 3.º andar esquerdo do prédio da Rua Y, no Lumiar, Lisboa, pelo prazo de seis meses, com início, em 1 de Abril de 1970, e termo, no último dia do mês de Setembro de 1970 sucessivamente renovado por igual período, pela renda de 3 800\$00, por cada mês, destinando-se a parte arrendada a habitação.
2. A presente acção foi proposta, em 2 de Março de 1990, tendo-se peticionado a denúncia do contrato de arrendamento acima referido para o dia 30 de Setembro de 1990.
 3. Os Réus foram citados para os termos desta acção, em 8 e 9 de Maio de 1990.

De harmonia com o disposto nos arts. 684.º, n.º 3, e 690.º n.º 1, do Código de Processo Civil, «o âmbito do recurso determina-se em face das conclusões do recorrente, pelo que só abrange as questões nele contidas». Daí que, perante as conclusões da Apelante, se acha, essencialmente, em discussão nos autos a questão de saber se, tendo a acção sido proposta antes de decorrido o prazo de 20 anos, estabelecido no art. 2.º, n.º 1, b), da Lei n.º 55/79, de 15 de Setembro, se deve ter por verificada a excepção resultante do decurso daquele prazo, na data da renovação contratual, sendo aquele impeditivo do direito da Apelante, e daí resultando a absolvição dos Réus dos pedidos por ela formulados, como o faz a douta sentença.

O pedido da Apelante reporta-se à denúncia do contrato de arrendamento para habitação própria, para o termo do prazo ou da sua renovação.

Sucede, na prática, que o termo do prazo da vigência do arrendamento se vai, sucessivamente, alargando com o prosseguimento da acção. Esta ideia tinha, até, tradução legal no art. 1097.º do Código Civil, enquanto em vigor, já que aí se determinava que o despejo se não verificaria, «enquanto não decorrerem três meses sobre a decisão definitiva». Assim, e em termos correntes não será, seguramente, antes de decorrida boa parte do ano de 1992, que poderia ser possível o despejo que, porventura e em última análise, pudesse vir a ser decretado por decisão definitiva.

Estas considerações pretendem significar que, proposta a presente acção, em 2 de Março de 1990, entrou em vigor, em 15 de Novembro desse ano, o novo Regime do Arrendamento Urbano (Art. 2.º, n.º 1 do Dec.-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro) e que, quando deva produzir efeitos (positivos ou negativos) a decisão final desta acção, será já longa a vigência daquele novo Regime do Arrendamento Urbano.

Aquela disposição legal (Art. 1097.º do Código Civil) foi, porém, revogada pelo art. 3.º n.º 1, *a*), do Dec.-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, que aprovou o R.A.U.. De igual modo, aquele art. 3.º, n.º 1, *e*), revogou, expressamente, a Lei n.º 55/79, de 15 de Setembro, revogando da mesma forma e em termos globais «o direito anterior relativo às matérias reguladas no Regime do Arrendamento Urbano, (Art. 3.º, n.º 1, citado).

E a matéria em apreço passa a ser regulada nos arts. 69.º, n.º 1, *a*), e seguintes do novo R.A.U.. Naquele preceito se determina: «1. O senhorio pode denunciar o contrato para o termo do prazo ou da sua renovação, nos casos seguintes: *a*) — Quando necessite do prédio para sua habitação, ou dos seus descendentes em 1.º grau, ou para nele construir a sua residência».

Por sua vez, o art. 70.º define a forma e o prazo da denúncia, reproduzindo o citado art. 1097.º do Código Civil.

Este direito de denúncia do contrato de arrendamento facultado ao senhorio por aquele art. 69.º, n.º 1, *a*), mantém limitações, que, agora, têm sede no art. 107.º do R.A.U., não podendo o senhorio exercer aquele direito, «quando no momento em que deva produzir efeitos», o arrendatário se mantiver «no local arrendado há 30 ou mais anos nessa qualidade» (Art. 107.º, n.º 1, *b*), e 2). É, pois, alargado, de 20 para 30 anos, o prazo de permanência do arrendatário no local arrendado, para que o senhorio deixe de poder exercer o direito de denúncia.

Em presença deste novo quadro legal, coloca-se o problema de saber se deve aplicar-se o regime do novo R.A.U., devendo, então, a acção prosseguir, uma vez que os Apelados não têm a qualidade de arrendatários há 30 anos ou mais.

Neste sentido, e quanto à questão de saber «qual a influência destas alterações nas causas pendentes», responde António Pais de Sousa (in *Anotações ao Regime do Arrendamento Urbano* —

R.A.U. — Lisboa, 1991, pg. 215) que, «se não houver sentença com trânsito em julgado, têm de ser consideradas na decisão final, a proferir na 1.ª instância ou em Tribunal Superior». E, justificando essa posição, acrescenta, uma hipótese como a dos autos, «(30 anos de inquilino), atento o que dispõe a 2.ª parte do n.º 2 do art. 12.º do Código Civil».

O art. 12.º do Código Civil, em matéria de aplicação das leis no tempo, estabelece o princípio geral de que «a lei só dispõe para o futuro». Todavia, na referida 2.ª parte do n.º 2 daquele preceito, determina-se que «..., quando (a lei) dispuser directamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraindo dos factos que lhe deram origem, entender-se-á que a lei abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor».

Pensa-se que a razão de ser da proposta aplicação deste preceito legal (A. Pais de Sousa, Anotação ao R.A.U., pg. 215) terá de ser encontrada nas motivações que conduziram o legislador a definir um novo regime para o arrendamento urbano.

Assim, partindo da dignidade constitucional do direito à habitação, estabelecido no art. 65.º da Constituição da República Portuguesa, e sempre «por forma a garantir as melhores condições para o cumprimento de um preceito constitucional — o direito à habitação», passa-se à manifesta intenção de «criar todas as condições, tomar todas as medidas, utilizar todas as políticas, programas e meios que permitam que aquele preceito constitucional se torne realidade concreta» (Cf. n.º 11 do preâmbulo do Dec.-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro). Daí a procura da «participação plena e articulada de todos os componentes do mercado» de habitação, por forma a ultrapassar uma situação em que «ao povo português não é, praticamente, dada qualquer alternativa credível senão a aquisição de casa própria» (idem). Refere-se, ainda, a tentativa de lutar contra «a tendência para abordar a problemática do arrendamento como se de uma luta de interesses se tratasse entre proprietários e inquilinos», quando «não há interesses antagónicos» e se trata, «para todos os efeitos, de procurar uma saudável conjugação, em benefício da cidade e do país» (idem).

Surge, pois, a preocupação de dinamizar o mercado de arrendamento, inserindo-se nessa perspectiva as disposições do R.A.U.

a que se fez referência, na busca da possível liberalização do sistema, tornando-o mais atraente para o senhorio-investidor. Assim, entre os aspectos, com que, através daquele diploma, se ensaia a aludida dinamização, figura o alargamento de vinte para trinta anos, do prazo referido na alínea *b*) do n.º 1 do art. 107.º do R.A.U. durante o qual ao senhorio é permitido denunciar o contrato de arrendamento, nos termos previstos nesse diploma e designadamente para habitação própria (Art. 69.º, n.º 1, *a*)).

Perante o que fica exposto, adere-se à posição defendida por A. Pais de Sousa (obra e local citados), por se entender ser essa a que melhor traduz o espírito da lei e se harmoniza com as preocupações do legislador. De acordo, também, com as considerações de justiça relativa, de certeza e de razoabilidade, com que Pires de Lima e Antunes Varela explicam a retroactividade da lei interpretativa. (Cf. Noções Fundamentais de Direito Civil, 1, pg. 193). Com efeito, em termos de justiça relativa, e, *mantendo-se o arrendamento*, não se compreenderia que esta acção não pudesse prosseguir, por ter sido intentada meses antes da entrada em vigor do novo Regime do Arrendamento Urbano, mas pudesse chegar ao seu termo, se proposta depois de 15 de Novembro de 1990 (Art. 2.º do citado Dec.-Lei n.º 321-B/90, de 15-10).

Ainda, no âmbito da 2.ª parte do n.º 2 do art. 12.º do Código Civil, referem Pires de Lima e Antunes Varela (in Código Civil Anotado, 1, pg. 61) que, «se, porém, tratando-se do conteúdo do direito, for indiferente o facto que lhe deu origem, a nova lei já é aplicável». E, com efeito, também no caso dos autos, «não interessa... saber qual foi o título constitutivo nem qual foi, por consequência, a data da formação do direito» (Idem).

Trata-se, afinal, no caso do arrendamento urbano, de relação jurídica que permanece no tempo, independentemente dos factos que lhe deram origem abrangendo a nova lei o conjunto de relações jurídicas já constituídas e que subsistem para além da entrada em vigor de tal nova lei. Daí que se enquadrem no âmbito da citada 2.ª parte do n.º 2 do art. 12.º do Código Civil.

No mesmo sentido se pronunciou a sentença do Juiz do 7.º Juízo Cível do Porto, de 7 de Novembro de 1983 (in C.J. — 2/84 — pg. 317), donde se extrai que «são imperativas as normas sobre arrendamento, que abstraíam dos factos que dão ori-

gem à satisfação contratual, pelo que se aplicam, como lei nova, às situações jurídicas já constituídas».

Deste modo, a mencionada posição de A. Pais de Sousa, a que se aderiu, encontra fundamentação na lei, na doutrina e na jurisprudência. Daí que se entenda que o alargamento para trinta anos de inquilino, definido no art. 107.º, n.º 1, b) do R.A.U. terá de ser considerado na decisão final dos presentes autos, já que não existiu, ainda, sentença com trânsito em julgado e porque se entende não estar verificada a caducidade do direito de acção da Autora, face àquele preceito legal. Sem prejuízo, como é evidente, de, nesse prazo de trinta anos, se integrar todo o tempo decorrido desde o início do contrato de arrendamento, de harmonia com o disposto no art. 297.º, n.º 2, do Código Civil, em cujos termos, «a lei que fixar um prazo mais longo é igualmente aplicável aos prazos que já estejam em curso, mas computar-se-á neles todo o tempo decorrido desde o seu momento inicial».

Salvo, pois, o devido respeito pela posição do M.^{mo} Juiz e pela jurisprudência e doutrina em contrário, concluí-se que a acção deverá prosseguir seus termos, por forma à definição da restante matéria de facto alegada, que interesse averiguar para a decisão da causa e das restantes questões que nela se colocam e cujo conhecimento, aqui e agora, se considera prejudicado, em conformidade com o disposto na primeira parte do n.º 2 do art. 660.º do Código de Processo Civil.

Concluindo:

Por tudo quanto fica exposto, acordam nesta Relação, embora por diversas razões e outros fundamentos, em julgar procedente a Apelação, revogando-se o douto despacho saneador-sentença, o qual deverá ser substituído por outro despacho que faça prosseguir os ulteriores termos da causa.

Custas pela parte vencida a final, adiantando-as, por agora, a Apelante.

Lisboa, 28 de Novembro de 1991.

Campos Oliveira
Rodrigues Codeço
Pires do Rio

ANOTAÇÃO

Pela Dr.ª Rita Amaral Cabral

1. RAZÃO DE ORDEM.

Uma pesquisa empreendida sobre as decisões dos tribunais superiores proferidas ao abrigo do RAU (Decreto-lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro), permitiu detectar o acórdão da Relação de Lisboa de 28 de Novembro de 1991, apesar de este se não encontrar ainda publicado.

Conhecido o teor do aresto afigurou-se de interesse a sua divulgação por três razões essenciais: em primeiro lugar, ele reporta-se a diploma de indiscutível relevo teórico e de grande alcance prático, que em si mesmo, justifica o estudo da jurisprudência que venha a enformar a respectiva aplicação. Depois, porque na sentença se controverte uma questão de teoria geral do direito — o conflito de leis no tempo — que, pelas reflexões que suscita e pelas dificuldades de que se reveste, sempre merece toda a atenção que se lhe possa consagrar. Finalmente, porque o rumo preconizado pelo Tribunal da Relação de Lisboa contraria frontalmente a escassa jurisprudência que até agora se pronunciou sobre a matéria, propondo desfecho que corresponde a um grau elevado de retroactividade e postulando a inspiração, em exclusivo, num ideal efficientista tradicionalmente arredado da interpretação da disciplina do arrendamento ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Cf. Ac. Rel. Lisboa de 5 de Nov. 1991 in «CJ», ano XVI, t. 5 (1991), págs. 118-119 e Ac. Rel. Porto de 18 Nov. 1991 in «CJ», ano XVI, t. 5 (1991) págs. 191-192 que, decidindo questão idêntica, preconizam orientação oposta.

Tanto parece ser suficiente para justificar a análise sumária daquela decisão.

2. OS TERMOS DO LITÍGIO.

O pleito pode sintetizar-se nos seguintes termos:

M.I.M.C.D., residente em X, Lisboa, veio propor no 12.º Juízo Cível da Comarca de Lisboa, acção especial de despejo, contra J.R.C.S.E. e mulher M.T.R.S.E., residentes em Y, Lisboa. Pediu a denúncia do contrato de arrendamento a partir de 30 de Setembro de 1990 e o despejo, decorridos três meses sobre o trânsito em julgado da sentença, alegando necessitar do prédio para a sua habitação e encontrarem-se reunidas as condições enunciadas pelas alíneas a), b) e c) do art. 1098.º, n.º 1 do Código Civil. Provou a propriedade do apartamento, arrendado ao Réu marido em 24 de Março de 1970 e invocou viver precariamente com os filhos em casa de uma irmã desde o seu regresso do Brasil, ocorrido em 1989.

Os Réus contestaram, exceptuando com fundamento no art. 2.º da Lei nº 55/79, de 15 de Setembro, a caducidade do direito de denúncia, verificada por na data da citação, bem como naquela em que o termo do contrato deveria operar, residirem no arrendado há mais de vinte anos, na qualidade de locatários. Exceptuaram ainda a ilegitimidade da autora por esta não ser proprietária plena do local há cinco anos e pediram reconvenionalmente que, sendo concedido provimento à acção, a autora fosse condenada a pagar-lhes o valor das benfeitorias realizadas no andar.

Na resposta, a autora sustentou a improcedência das excepções, por o prazo de caducidade alegado pelos Réus se dever reportar à data da propositura da acção, momento em que não haviam ainda transcorrido vinte anos sobre a celebração do arrendamento; e por ser dona da nua propriedade há mais de cinco anos. Contestou ainda o pedido de indemnização, qualificando as benfeitorias de voluptuárias e impugnando os valores atribuídos pelos Réus.

O tribunal, após a audiência preparatória, julgou procedente a excepção de caducidade, absolvendo os Réus do pedido. Entendeu dever o prazo contar-se por referência ao termo do contrato, versão já sustentada no âmbito da Lei n.º 55/79 e que teria sido indiscutivelmente acolhida no art. 107.º, n.º 1 do RAU.

A autora apelou desta decisão, alegando que a tese seguida no despacho saneador inviabilizaria o exercício do direito de denúncia do senhorio, o qual só a muito custo poderia antever a data aproximada da sentença de despejo de que ficaria dependente a contagem do prazo de caducidade. Advogou ainda que aquela solução, deficiente porque impraticável, teria, contudo, sido consagrada no citado art. 107.º do RAU, para compensar a vantagem concedida por este preceito ao proprietário denunciante com o alongamento do prazo de extinção do respectivo direito.

O carácter inovatório deste protelamento destituiria a norma de natureza interpretativa prejudicando, em definitivo, os argumentos expendidos na decisão apelada e a aplicabilidade do art. 107.º do RAU ao caso.

A Relação de Lisboa, no acórdão acima transcrito, deu provimento ao recurso. Não o fez, todavia, por aderir aos fundamentos com que a recorrente justificou a improcedência da excepção arguida pelos Réus, antes se pronunciando sobre a possibilidade de ser aplicável à situação o Regime do Arrendamento Urbano, que entrou em vigor a 15 de Novembro de 1990. Fundamentou a decisão acerca da lei competente para regular o caso, na referência ao vínculo locatício que, permanecendo no tempo até à data do despejo e autónomo relativamente ao contrato que lhe deu origem, integraria a estatuição da segunda parte, do n.º 2, do art. 12.º do Código Civil. Correspondentemente, julgou a lei inovatória e o prazo de trinta anos extensível à relação contratual subsistente, aquando da entrada em vigor daquele diploma.

3. POSIÇÃO DO PROBLEMA.

Entende-se que o tribunal de primeira instância tinha decidido bem e afigura-se não merecer concordância a sentença da Relação de Lisboa.

Com efeito, havendo sido pedida a denúncia do arrendamento para operar em 30 de Setembro de 1990, a procedência da demanda significará que o contrato é visto como deixando de produzir efeitos a partir desse dia. Se em tal data já não puder exercer-se o direito, este não ressurge por força e ao abrigo da retroactividade limitada que é acolhida no n.º 2, do art. 12.º do Código Civil.

É que, incidindo a previsão da alínea b), do n.º 1, do art. 107.º do RAU sobre facto jurídico, ela só abrange, de acordo com aquele preceito do Código Civil, os eventos que se verificarem após a sua entrada em vigor. Ou seja: no caso *sub-judice*, o acontecimento que põe còbro ao direito de destruir o vínculo negocial — a permanência dos inquilinos por mais de vinte anos no local arrendado — verificou-se antes do início da vigência do RAU, sendo-lhe, portanto, aplicável o regime precedente, constante da Lei n.º 55/79, de 15 de Setembro, pela qual deverão igualmente reger-se os seus efeitos e, entre eles, o que consiste na cessação dos deveres de prestar.

Procurar-se-à, de seguida, enunciar as razões que assistem a esta posição.

4. CÔMPUTO DO PRAZO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE DENÚNCIA PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA.

O primeiro problema que pode suscitar-se no domínio específico do prazo para o exercício do direito de denúncia do senhorio é o do respectivo cálculo.

Regendo-se este, de harmonia com o art. 298.º, n.º 2 do Código Civil, pelas regras da caducidade, isso significa que se não interrompe ou suspende, correndo por força da lei. Só a actuação do direito ao longo do correspondente período de tempo pode evitar que o efeito extintivo que lhe é associado se verifique ⁽²⁾.

(2) Cf. art. 328.º do Código Civil. V. ainda, MANUEL DE ANDRADE, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, Vol.II, *Facto Jurídico, em Especial Negócio Jurídico*, 3.ª reimpr., Coimbra, Almedina, 1972, págs. 464-465.

Paralelamente, a alínea *b*), do n.º 1, do art. 2.º, da Lei n.º 55/79, de 15 de Setembro, revogada pela alínea *b*), do n.º 1 do art. 107.º do RAU, dispunha o seguinte:

“O direito de denúncia do contrato de arrendamento facultado pela alínea *a*), do n.º 1 do art.º 1096.º do Código Civil também não poderá ser exercido pelo senhorio quando se verifique qualquer das seguintes circunstâncias:

-
b) Manter-se o inquilino na unidade predial há vinte anos, ou mais, nessa qualidade.”

É incontroverso que, em face deste texto legal, o prazo começava a contar-se no momento em que o sujeito adquiria a posição de arrendatário, expirando vinte anos depois.

O contrato em apreço celebrou-se a 24 de Março de 1969, tendo sido estipulado que se tornava eficaz no dia 1 de Abril de 1970.

A qualidade de locatário foi, portanto, atribuída nesta última data, na qual se iniciou o cômputo dos vinte anos previstos na norma transcrita. Estes esgotaram-se impreterivelmente no dia 1 de Abril de 1990.

O prazo expirou, por conseguinte, antes da entrada em vigor do RAU ⁽³⁾.

Mas, o preceito acima citado reconduz a inviabilização do direito de denúncia a um facto que se conexas com um estado ou qualidade. Na verdade, o decurso do tempo, que determina o efeito de supressão, supõe a constância do estatuto de arrendatário.

Ora, o problema que o caso valorado pela sentença envolve, não respeita à passagem do prazo, que como já se viu é indiscutível, mas sim ao respectivo pressuposto: a atribuição do estatuto

⁽³⁾ Nos termos do art. 2.º do Diploma Preambular, o Regime do Arrendamento Urbano entrou em vigor a 15 de Novembro de 1990. Sobre os eventuais problemas da contagem da *vacatio legis* levantados pela distribuição tardia do Diário da República que publicou aquele decreto-lei, v. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO/FRANCISCO CASTRO FRAGA, *Novo Regime do Arrendamento Urbano/Anotado*, Coimbra, Almedina, 1990, págs. 35-36.

de inquilino que depende da vigência do contrato de arrendamento.

Na verdade, se for entendido que este cessou antes de 1 de Abril de 1990, não obstante haverem sido ultrapassados os vinte anos requeridos, não perdurou, como a lei exige, a categoria de locatário.

E, sendo assim, não poderá considerar-se eficaz o evento previsto pela alínea *b*), do n.º 1, do art. 20.º da Lei 55/79.

Concluindo-se, ao invés, que a relação locatícia só terminou duas décadas depois, o facto verificou-se e ocorreu no âmbito da regulação anterior.

Daí que seja necessário concretizar o momento em que deixaram de se produzir os efeitos do vínculo contratual, objecto da denúncia.

Relativamente a esta questão, sobre a qual o texto da lei era omissivo, foram adoptadas quatro posições⁽⁴⁾.

Há, em primeiro lugar, arestos que dão o arrendamento como extinto aquando da propositura da acção de despejo, por sustentarem que tendo a denúncia de ser feita por meio de processo judicial, o início deste implica necessariamente a efectivação daquela⁽⁵⁾

Tratando-se, porém, de comunicar à outra parte a ausência de vontade dirigida à renovação do contrato e estando, por conseguinte, em causa uma declaração receptícia há quem defenda, paralelamente, que a denúncia só é eficaz com a citação do locatário, sendo irrelevante o momento em que foi intentado o processo⁽⁶⁾.

(4) Cf. neste sentido, Ac. Rel. Coimbra 23 Fev. 1988 in "CJ" ano XIII, t. 1 (1988), págs. 82-84; Ac. Rel. Porto 10 Out. 1989 in "CJ" ano XIV, t. 4 (1989), págs. 213-215; Ac. Rel. Porto de 18 Nov. 1991 in "CJ" vol. XVI, t. 5 (1991), págs. 191-192.

(5) Com esta orientação V. Ac. Rel. Coimbra 27 Jan. 1981 in "CJ" ano VI, t. 1 (1981), págs. 24-29; Ac. Rel. Coimbra 1 Mar. 1983 in "CJ" VIII, t. 2 (1983), págs. 6-8; Ac. Rel. Porto 5 Fev. 1983 in "CJ" VIII, t. 3 (1983), págs. 242-249 e Ac. Rel. Lisboa 22 Jan. 1987 in "CJ" XII, t. 1 (1987), págs. 105-107.

(6) O carácter receptício da declaração de denúncia é defendido no Ac. STJ 15 de Out. 1980 in "BMJ" 300 (1978), (págs. 376-380), pág. 378; Ac. STJ 7 de Jun. 1983 in "BMJ" 328 (1983), (pág. 555-558), pág. 557; Ac. STJ 26 Jun. 1984 in "BMJ" 338 (1984), (págs. 358-361), pág. 359. Todavia estas decisões remetem os efeitos daquela comunicação para o termo do contrato.

Juízo diverso destes é, no entanto, sufragado pela maioria dos acórdãos mais recentes. Segundo eles, visando o acto, por definição, opôr-se ao prolongamento do negócio quando haja decorrido o prazo pelo qual este foi celebrado ou qualquer dos seus períodos de prorrogação, a respectiva eficácia só pode desencadear-se a partir de uma destas vicissitudes e são elas que assinalam o termo final do vínculo ⁽⁷⁾.

Esta interpretação é partilhada pela doutrina que se pronunciou sobre o assunto ⁽⁸⁾.

Mas existe uma quarta versão da lei que remete o termo do contrato para o momento em que na sequência de processo judicial, é decretada a sentença de despejo. Esta teria efeito constitutivo, permitindo ao Réu inquilino continuar a auferir de renovações automáticas do arrendamento até ser proferida ⁽⁹⁾.

Para descobrir qual destas opiniões é correcta parece imprescindível a prévia compreensão do que seja o poder de denunciar um contrato.

Este define-se como o direito potestativo exercido por uma declaração de vontade unilateral e receptícia que pode ser judicialmente integrada e que visa extinguir "ex nunc" uma obrigação de prestações duradouras ⁽¹⁰⁾. É exclusivo desta espécie de vín-

⁽⁷⁾ V. neste sentido Ac STJ 15 Out. 1980 in "BMJ" 300 (1978), págs. 376-380; Ac. Rel. Coimbra 20 Abr. 1982 in "CJ" VIII, t. 2 (1982), págs. 103-107; Ac. STJ 7 Jun. 1983 in "BMJ" 328, (1983), págs. 555-558; Ac. Rel. Coimbra 12 Jul. 1983 in "BMJ" 330 (1983), pág. 548; Ac. STJ 26 Jun. 1984 in "BMJ" 338 (1984), págs. 358-361; Ac. Rel. Porto 29 Mar. 1984 in "CJ" ano IX, t. 2 (1984), págs. 222-224; Ac. Rel. Coimbra 25 Fev. 1986 in "BMJ" 354 (1986), pág. 620; Ac. Rel. Coimbra 23 Fev. 1988 in "CJ" ano XIII, t. 1 (1988), págs. 82-84; Ac. Rel. Porto 10 Out. 1989, in "CJ" ano XIV, t. 4 (1989), págs. 213-215; Ac. Rel. Coimbra 17 Abr. 1990 in "CJ" ano XV, t. 2 (1990), pág. 70 e Ac. Rel. Porto de 18 Nov. 1991 in "CJ" ano XVI t. 5 (1991), pág. 192.

⁽⁸⁾ Cf. neste sentido JORGE H. PINTO FURTADO, *Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos*, 2.ª ed., Coimbra, Almedina, 1988, pág. 582; F. PIRES DE LIMA/J. M. ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Vol. II, (Arts. 762.º-1250.º) 3ª ed., Coimbra, Coimbra Edit., 1986, pág. 580; JOÃO M. ANTUNES VARELA, *Das Obrigações em Geral*, vol. II, 4.ª ed., Coimbra, Almedina, 1990, pág. 270.

⁽⁹⁾ Cf. neste sentido Ac. Rel. Porto 24 Jan. 1984 in "BMJ" 333 (1984), pág. 517.

⁽¹⁰⁾ V. ADRIANO VAZ SERRA, *Tempo da Prestação. Denúncia* in "BMJ" n.º 50 (1955), (págs. 49-200), pág. 185; FRANCISCO M. PEREIRA COELHO, *Arrendamento/Direito Substantivo e Processual/Lições ao Curso do 5.º ano de Ciências Jurídicas no ano lectivo de 1988-1989*, ed. pol., Coimbra, 1988 págs. 252-254; JOSÉ CARLOS BRANDÃO PROENÇA, *A Resolução do Contrato no Direito Civil/DO*

culos e tende a impedir a perenidade indefinida da relação e o inerente limite da autonomia da vontade ⁽¹¹⁾.

A natureza receptícia do acto pelo qual se expressa deriva da circunstância de estar em causa um direito cujas consequências se projectam na esfera jurídica de outrém ⁽¹²⁾.

Trata-se, portanto, e sem margem para dúvidas, de uma comunicação “que tem destinatário” para utilizar as palavras do legislador no art. 224.º do Código Civil. E que, por isso mesmo e em conformidade com este último preceito, só é eficaz quando chega ao poder da contraparte ou dela é conhecida ⁽¹³⁾.

A denúncia está ainda sujeita a prazo, devendo um período de tempo certo medear entre a participação do respectivo exercício, e a sua eficácia. Quer-se, assim, permitir ao outro sujeito

Enquadramento, Coimbra, 1982, pág. 38; WOLFGANG FIKENTSCHER, *Schuldrecht*, 8.ª ed., Berlin/New York, de Gruyter, 1992 § 35, pág. 166; JOSEF ESSER/EIKE SCHMIDT, *Schuldrecht*, I, 1, *Allgemeiner Teil*, 7.ª ed., Heidelberg, C.F. Müller, 1992, § 20, pág. 325; PETER BYDLINSKI, *Die Übertragung von Gestaltungsrechten*, Wien, Manz, 1986, pág. 174; C. MASSIMO BIANCA, *Diritto Civile III. Il Contratto*, reimpr., Milano, Giuffrè, 1987, pág. 704.; HANS BROX, *Allgemeines Schuldrecht*, 18.ª ed. München, Beck, 1990, § 17, pág. 116; JOÃO M. ANTUNES VARELA, *Das Obrigações*, cit., vol. II, págs. 269-270.

⁽¹¹⁾ Cf. neste sentido, KARL LARENZ, *Lehrbuch des Schuldrechts*, vol. I *Allgemeiner Teil*, 14.ª ed., München, Beck, 1987, § 2, pág. 30; JOACHIM GERNHUBER, *Das Schuldverhältnis/Begründung und Änderung/Pflichten und Strukturen/ Drittwirkungen*, Tübingen, Mohr, 1989, § 16, pág. 386.

Com posição diversa v. FERNANDO PESSOA JORGE, *Direito das Obrigações*, 2.ª Vol., Lisboa, AAFDL, 1980, págs. 166-167 e ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Direito das Obrigações*, Vol.II, Lisboa, AAFDL, 1986, (reimpr.), págs. 166-167, que contrapõem a denúncia, à oposição à renovação, instituto reservado aos contratos “automaticamente renováveis”. A primeira suprimiria o negócio, limitando-se esta última a afectar o vínculo obrigacional. Todavia, como estes autores reconhecem, a distinção assim traçada é doutrinária.

⁽¹²⁾ Cf. GIOVANNI GABRIELLI/FABIO PADOVINI, *Recesso (dir. priv.)* in *Enciclopedia del Diritto*, Vol. XXXIX, Milano, Giuffrè, 1988, págs. 42-43.

⁽¹³⁾ Cf. JOSÉ CARLOS BRANDÃO PROENÇA, *A Resolução do Contrato*, cit., pág. 38; JOSEF ESSER/EIKE SCHMIDT, *Schuldrecht*, I, cit. § 20, pág. 327; WOLFGANG FIKENTSCHER, *Schuldrecht*, cit., § 35, pág. 166; C. MASSIMO BIANCA, *Diritto Civile*, cit., pág. 704; KARL LARENZ, *Allgemeiner Teil des deutschen Bürgerlichen Rechts*, 7.ª ed., München, Beck, 1989, § 13, pág. 220; HANS BROX, *Allgemeines Schuldrecht*, cit., pág. 116.

adoptar as providências reclamadas pelo ajustamento à situação instituída com o termo da relação contratual ⁽¹⁴⁾.

Por fim, nos acordos que regulam interesses essenciais como, por exemplo, a habitação ou o trabalho — a lei impõe um dever de fundamentar a actuação daquele poder, condicionando-a à existência de pressupostos que reflectem a tutela da posição da contraparte ⁽¹⁵⁾.

Estas características reuniam-se, obviamente, no direito que era previsto no art. 1096.º do Código Civil e que se encontra hoje disciplinado no art. 69.º do RAU. E delas se podem inferir algumas ilações que permitem fixar o termo final do contrato.

Na verdade, sustentando-se que a denúncia se efectiva sempre através de declaração recipianda, fica eliminada a hipótese de fazer coincidir o início da sua eficácia com a propositura da acção. Esta não é forçosamente conhecida do outro sujeito que, aliás, nem sequer dispõe de meios para acerca dela se informar.

O instrumento adequado para garantir aquela notícia é a citação e mesmo a admitir-se que o exercício da vontade é suficiente para provocar a cessação, haverá sempre que referir os efeitos desta ao momento em que o destinatário pode tomar consciência deles, ficando a saber da interrupção do vínculo.

Mas, como resulta do conceito atrás exposto, a denúncia supõe que se aguarde pelo fim do negócio ou pela data em que termina o seu prolongamento, não se confundindo com a resolução, nem com a revogação, as quais atingem o contrato encontrando-se este em vigor ⁽¹⁶⁾.

Ou seja: o momento da eficácia da denúncia é conatural à própria noção, não podendo deixar de ser o que assinala o termo

⁽¹⁴⁾ Cf. neste sentido, JOSEF ESSER/EIKE SCHIMDT, *Schuldrecht*, cit., § 20, pág. 325; WOLFGANG FIKENTSCHER, *Schuldrecht*, cit., § 35, pág. 166; DIETER MEDICUS, *Schuldrecht*, I, *Allgemeiner Teil*, 5.ª ed. München, Beck, 1990, § 50, pág. 249.

⁽¹⁵⁾ KARL LARENZ, *Lehrbuch des Schuldrechts*, I, cit. § 2 VI pág. 30 refere que quando a lei formula exigências propõe-se proteger pessoas "mais fracas" (*sozial schwächeren*). No mesmo sentido cf. PETER BYDLINSKI *Die Übertragung von Gestaltungsrechten*, cit., págs. 174-175.

⁽¹⁶⁾ Cf. JOSÉ CARLOS BRANDÃO PROENÇA, *A Resolução do Contrato no Direito Civil*, cit. págs. 38-53; JOÃO M. ANTUNES VARELA, *Das obrigações*, cit. págs. 264-270; MÁRIO JÚLIO DE ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, 5.ª ed., Coimbra, Almedina, 1991, págs. 248-253.

do período pelo qual foi celebrado o acto jurídico, ou o da dilação do mesmo. Exactamente por isso o art. 1097.º do Código Civil exige, e o art. 70.º do RAU mantém, que a antecedência com que o aviso é feito se refira ao “fim do prazo do contrato”.

Em face do que, se afigura acertada a orientação seguida pela jurisprudência dominante, de harmonia com a qual as consequências da denúncia se repercutem a partir do fim do “prazo ou da renovação” do arrendamento ⁽¹⁷⁾.

Este regime, intrínseco à natureza do instituto, é, aliás, o único que salvaguarda equilibradamente os interesses em confronto. A estatuição prévia da data em que se suspendem os efeitos negociais e a consequente possibilidade de apreender esta antecipadamente são importantes quer para o titular do poder, permitindo-lhe evitar, se for caso disso, a inutilização do mesmo; quer para o outro sujeito que, prevenindo o surgimento de expectativas destinadas a frustrar-se, poderá moldar-se ao novo estado de coisas.

A seguir-se o outro entendimento acima mencionado que faz depender a denúncia de decisão jurisdicional, estar-se-ia a optar por epílogo muito incerto. Efectivamente é de todo em todo inviável prever a ocasião em que tal juízo será decretado, o que torna muito difícil obstar a que o correspondente direito se não impossibilite e constitui um quase incentivo a todas as manobras dilatórias susceptíveis de protelar o fim do processo ⁽¹⁸⁾.

Nem se argumente com a circunstância de se estar perante acção constitutiva. É pacífico que no caso em apreço, a sentença “autoriza uma mudança na ordem jurídica ⁽¹⁹⁾”. Aliás, as acções constitutivas são a via processual adequada para o exercício do direito potestativo quando ele não é livre e está sujeito a sentença que reconheça a respectiva eficácia ⁽²⁰⁾.

⁽¹⁷⁾ Cf. art. 1096.º do Código Civil, revogado pelo 69.º do RAU.

⁽¹⁸⁾ Cf. Ac. 23 Fev. 1988 in “CJ” ano XIII, t. I (1988), pag. 83.

⁽¹⁹⁾ Cf. art. 4.º do Código do Processo Civil. V. ainda F. M. PEREIRA COELHO, *Arrendamento*, cit., pág. 258.

⁽²⁰⁾ Cf. A. VARELA/J. MIGUEL BEZERRA/SAMPAIO E NORA, *Manual de Processo Civil*, 2.ª ed., Coimbra, Coimbra Edit., 1985, pág. 15; JOÃO DE CASTRO MENDES, *Teoria Geral do Direito Civil*, Vol. II, reimpr., Lisboa, AAFDL, 1988, pág. 365; *idem*, *Direito Processual Civil*, Vol. I, ed. pol., Lisboa, AAFDL, 1987, pág. 285.

Mas esta qualificação não é incompatível com a retroactividade dos seus efeitos. E nada impede que o julgamento aprovando a denúncia retroceda à data da declaração de vontade, se nela radicar, verdadeiramente, a extinção do correspondente vínculo negocial. Tal retrocesso não é sequer anómalo, surgindo em outras eventualidades de prática judicial de direitos daquela espécie ⁽²¹⁾.

Esta interpretação era, aliás, corroborada pelo teor do art. 1097.º do Código Civil, o qual consagrava um regime específico de desocupação do prédio, que veio a ser retomado pelo art. 70.º do RAU. Segundo ele, o inquilino não podia ser despejado enquanto não se esgotassem “três meses sobre a decisão definitiva” — período ditado com absoluta autonomia relativamente ao prazo do contrato e sem qualquer referência a uma possível prorrogação em curso. O que reitera a ideia de que o legislador emancipou o dever de evacuar o prédio, das obrigações principais de prestação. Aquele subsiste para além destas e o seu cumprimento fica sujeito a disciplina própria. Trata-se de uma daquelas adstrições que sobrevive ao facto que lhe deu origem e que a ideia de organicidade da obrigação permite descrever e enquadrar ⁽²²⁾.

Finalmente, e o argumento é ponderoso, o RAU resolveu expressamente a dúvida, adoptando no já mencionado art. 107.º a solução preconizada.

No caso concreto em análise, o tribunal de primeira instância terá invocado este fundamento, concedendo embora não ser possível qualificar aquela norma como “lei interpretativa”.

Este juízo deriva aparentemente da aceitação do carácter inovador do dispositivo legal, na parte em que este estabelece um prazo maior do que o que vigorava anteriormente ⁽²³⁾.

⁽²¹⁾ Cf., por exemplo, o n.º 2 do art. 1789.º do Código Civil. No mesmo sentido JOÃO DE CASTRO MENDES, *Direito Processual Civil*, vol. I, cit. pág. 285.

⁽²²⁾ Sobre esta categoria em geral V. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Da Boa Fé no Direito Civil*, vol. I, Lisboa, 1984, págs. 586-631; *idem*, *Da Pós-Eficácia das Obrigações*, Lisboa 1984. Pronunciando-se sobre a respectiva aplicação ao caso específico da denúncia, KARL LARENZ, *Lehrbuch des Schuldrechts*, I, cit., § 2, pág.31.

⁽²³⁾ Sobre a distinção entre lei interpretativa e lei inovadora V. EMÍDIO PIRES DA CRUZ, *Da Aplicação das Leis no Tempo (Princípios Gerais)*, Lisboa, 1940,

No entanto, o exame mais atento da questão parece legitimar perspectiva diversa. Na verdade, o mesmo preceito pode conter mais do que uma unidade previsiva e estatuir várias cominações (24). Quando tal suceda nada impede que estas apresentem alcance distinto. Ou como escreve BAPTISTA MACHADO, “o mesmo texto da LEI NOVA pode conter simultaneamente uma disposição inovadora e uma disposição interpretativa” (25).

Parece ser exactamente esta a hipótese configurada pelo art. 107.º do RAU. Na verdade, ele inova enquanto na alínea b), do n.º 1 aumenta para trinta anos o prazo; mas o mesmo número é interpretativo quando resolve um problema levantado pelos tribunais quanto à contagem daquele tempo. É que no tocante a esta dúvida, debatida no âmbito do direito anterior, a nova disciplina optou por versão a que a jurisprudência já chegava no domínio da legislação precedente.

Cumulam-se assim os requisitos necessários para que, de harmonia com o art. 13.º do Código Civil, se possa ter o preceito como interpretativo, integrando-o no regime prévio.

Este argumento e as demais razões acima aludidas permitem afirmar que a denúncia pelo senhorio produz as suas consequências no termo final convencionado para o contrato ou para a respectiva prorrogação, devendo o prazo estabelecido para o correspondente exercício contar-se em função destas ocasiões.

É, pois, criticável o acórdão em análise que, afastando-se da orientação tendencial dos tribunais superiores, adia a efectividade da denúncia para a sentença de despejo.

págs. 243-264; JOSÉ DIAS MARQUES, *Introdução ao Estudo do Direito*, Lisboa, Danúbio, 1986, págs. 167-170; JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Sobre a Aplicação no Tempo do Novo Código Civil/Casos de Aplicação Imediata/Critérios Fundamentais*, Coimbra, Almedina, 1968, págs. 285-295, *maxime* págs. 286-288.

(24) Sobre estes conceitos e a estrutura lógica da norma V. HANS-JOACHIM KOCH/HELMUT RÜSSMANN, *Juristische Begründungslehre/Eine Einführung in Grundprobleme der Rechtswissenschaft*, München, Beck, 1982, págs. 18-30; KARL ENGISCH, *Einführung in das juristische Denken*, 8.ª ed. (2.ª reimpr.), Stuttgart/Berlin/Köln, Kohlhammer, 1989, págs. 12-17, *maxime* págs. 15-17; KARL LARENZ, *Methodenlehre der Rechtswissenschaft*, 6.ª ed., Berlin/Heidelberg/New York, Springer, 1991, págs. 271-277.

(25) Cf. JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, Coimbra, Almedina, 1983, pág. 248.

Deve, porém, esclarecer-se que esta censura não tem a ver com a que pode ser endereçada ao sentido último do julgamento. É que este não mudava, mesmo sustentando-se que o contrato fora extinto em qualquer das outras referidas oportunidades. No caso *sub-judice* só o dia em que foi movido o processo — 2 de Março de 1990 — ocorreu antes do transcurso dos vinte anos sobre a celebração do arrendamento. Mas como aquela data não respeita os seis meses de antecipação impostos pelo art. 1097.º do Código Civil e se situa menos de trinta dias antes do termo do negócio, nem sequer ela pode relevar ⁽²⁶⁾.

Também os outros momentos alternativos — citação (9 de Maio); termo do contrato (30 de Setembro) — são ulteriores à passagem daquele lapso de tempo e não fazendo desaparecer a qualidade de inquilino antes do respectivo decurso, não afastam o aperfeiçoamento do facto.

De qualquer modo, ao aceitar a continuação do contrato, o tribunal admitiu que aquela ocorrência — vencimento do prazo, sem perda do estatuto de arrendatário — se tem de localizar, sempre, no passado. Desta premissa deveria ter deduzido a inaplicabilidade da lei nova.

5. A APLICAÇÃO NO TEMPO DA AL. b) DO N.º 1 DO ART. 107.º DO RAU.

Porém, retirando do postulado inferência oposta, o acórdão depois de concluir que o evento extintivo se deu no âmbito temporal de regulação pretérita, decide aplicar-lhe a alínea b), do n.º 1 do art. 107.º do RAU.

Para legitimar a consagração da retroactividade ⁽²⁷⁾, invoca o n.º 2, do art. 12.º que prevê a eventualidade de a lei nova dispor

⁽²⁶⁾ No sentido da imperatividade do prazo V. F. M. PEREIRA COELHO, *Arrendamento*, cit., pág. 256. Sobre a questão de saber se, não sendo respeitado este prazo, o tribunal pode decretar o despejo para o termo do período de renovação seguinte, tal como defende um sector qualificado da jurisprudência V. *ob. cit.*, pág. 256, nota (3).

⁽²⁷⁾ Sobre os diversos graus de retroactividade Cf. JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Introdução ao Estudo do Direito*, cit., pág. 226; JOSÉ DE OLIVEIRA

“directamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraíndo dos factos que lhe deram origem”; alude à teleologia da disciplina introduzida pelo RAU; e menciona, a concluir, a injustiça derivada de “a acção não poder prosseguir, por ter sido intentada meses antes da entrada em vigor do RAU”.

Ora nenhum destes fundamentos pode justificar o teor do julgado.

A sucessão no tempo das leis sobre prazos é disciplinada pelo art. 297.º do Código Civil que representa uma norma especial⁽²⁸⁾. Todavia, o prazo em análise não integra aquela hipótese normativa, havendo expirado e não se encontrando, conseqüentemente, em curso⁽²⁹⁾. O problema tem pois de ser resolvido nos termos do art. 12.º. Este estabelece que “a lei só dispõe para o futuro” e que mesmo que venham a ser expressamente admitidas aplicações retroactivas no tocante a certos factos, destas ficam sempre afastados os efeitos já produzidos.

Da irretroactividade assim genericamente proclamada exceptuam-se, ainda de acordo com o mesmo artigo, as normas que regularem vínculos jurídicos sem atender aos factos que os geraram, situação em que se entenderá “que a lei abrange as próprias relações já constituídas”⁽³⁰⁾.

ASCENSÃO, *O Direito/Introdução e Teoria Geral/uma Perspectiva Luso-Brasileira*, Almedina, 1991, pág. 488-489.

⁽²⁸⁾ Cf. JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Sobre a Aplicação no Tempo do Novo Código Civil*, cit., págs. 161-170.

⁽²⁹⁾ Cf. neste sentido, JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Sobre a Aplicação no Tempo do Novo Código Civil*, cit., pág. 162 em que escreve que o n.º 2, do art. 297.º, ao dispor que a Lei Nova que fixa prazos mais longos se aplica tão-só aos prazos em curso, constitui simples concretização do art. 12.º porque “a LN é exclusivamente competente para decidir quanto aos requisitos de constituição ou de extinção duma SJ ainda não constituída ou extinta no momento da entrada em vigor daquela lei.”

⁽³⁰⁾ A fórmula do art. 12.º deve-se a MANUEL DE ANDRADE que, confessadamente, se inspirou em ENNECCERUS-NIPPERDEY. V. daquele autor *Fontes de Direito, Vigência, Interpretação e Aplicação da Lei* in “BMJ” 102 (1962), (págs. 142-152), pág. 152. Sobre aquela construção V. LUDWIG ENNECCERUS/HANS CARL NIPPERDEY, *Tratado de Derecho Civil*. Tomo I, *Parte General*, Vol. I, trad. castel. da 39ª ed. alemã [por] Pérez González/José Alguer, 2.ª ed. [por] Puig Brutau, Barcelona, Ed. Bosch, 1953, § 57, págs. 227-245. V. ainda JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Sobre a Aplicação no Tempo do Novo Código Civil*, cit. págs. 352-359; *idem*, *Introdução ao Direito*, págs. 229-230.

Este dispositivo contém aquilo que habitualmente se designa como uma norma de conflitos e apresenta, nessa medida, carácter formal. Isto é, não disciplina directamente as relações, limitando-se a apontar qual de entre os vários preceitos em conexão com o caso é competente para o regular ⁽³¹⁾.

Para recorrer ao esquema que lhe está subjacente, é indispensável trabalhar com as categorias abstractas nele empregues.

Há que, numa primeira fase, decompor a estrutura lógica da regra cuja aplicação se visa, delineando e pondo a descoberto a respectiva *facti species*. De seguida, averiguar-se-á se ela recai sobre um facto jurídico ou se incide em situações ou efeitos não influenciados pelo evento gerador. Para tanto é necessário interpretar a norma, não deixando de atender à parte cominatória ⁽³²⁾.

Também no tocante á alínea *b*) do n.º 1 do art. 107.º do RAU se impõe levar a cabo tal análise, isolando a contextura do preceito e procurando classificar o objecto da respectiva previsão.

O tribunal não efectivou nenhuma destas operações e abstendo-se de qualquer tentativa de exame individualizado do artigo, limitou-se a concluir que este, diluído no regime global do arrendamento, se reporta ao vinculo locatício. Tal asserto não é, no entanto, pertinente.

Na verdade, a regra inovatória cujo âmbito se pretende circunscrever prevê que a passagem de um período de trinta anos determina a impossibilidade de actuar certo direito.

O que significa que a respectiva unidade previsiva versa o tempo. É a este que fica sujeita a estatuição consistente no efeito extintivo e é ele que a fundamenta, justifica e motiva. Ora, o decurso de um prazo corresponde, quando lhe é associada consequência jurídica, a um dos paradigmas do evento jurígena — do acontecimento produtor de efeitos de direito que o art. 12.º,

⁽³¹⁾ Cf. JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Introdução ao Direito*, págs. 229-230.

⁽³²⁾ Cf. neste sentido HEINZ HÜBNER, *Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Gesetzbuches*, Berlin/New York, de Gruyter, 1985, § 4, pág. 24 e KLAUS VOGEL, *Rechtssicherheit und Rückwirkung zwischen Vernunftsrecht und Verfassungsrecht in "Juristen Zeitung"*, ano 43, (1988), (págs. 833-939), pág. 838.

n.º 2 do Código Civil, expressamente, ressalva da retroactividade (33).

Nem corolário diverso se pode extrair da referência feita pela lei ao estatuto de arrendatário. É que este apenas adjectiva o prazo, de que é mera pressuposição. Existindo antes e podendo manter-se para além dele, sem que tal interfira na inviabilização da denúncia, não determina esta, que é, sim, causada pela passagem do tempo. É neste que radica o desígnio de garantia da estabilidade do direito à habitação do locatário.

A qualidade de inquilino é, pois, um daqueles estados que, sendo meros pressupostos do facto extintivo, não relevam para identificar a lei competente no tempo.

Na verdade, entende-se generalizadamente que, no caso de as consequências jurídicas emergirem de uma pluralidade de eventos distintos, sendo um deles causa do efeito e o outro mera condição ou pressuposto do primeiro, só aquele pode designar a lei aplicável (34).

Habitualmente, verifica-se a situação inversa à retratada no caso *sub-judice* e o problema suscita-se quando o facto pressuposto ocorreu no passado e se pretende conexionar a determinação da lei aplicável com ele.

No litígio decidido pelo acórdão transcrito, aquele estado mantém-se para além do início da vigência da lei nova e é o facto jurídico que é inequivocamente anterior a ele. Mas continua a ser este último que contribuindo para identificar a *ratio* da norma, circunscreve o âmbito temporal da mesma.

Não é, por conseguinte, possível relacionar a alínea b), do n.º 1, do art. 107.º do RAU com mera situação, autónoma “do facto que lhe deu origem”. Antes parece imperativo concluir-se

(33) Sobre a qualificação do tempo como facto jurídico v. RITA AMARAL CABRAL, *Facto Jurídico* in Dicionário Jurídico da Administração Pública, Vol. IV, Lisboa, 1991, (págs. 345-360), págs. 350-352.

(34) Cf. neste sentido LUDWIG ENNECCERUS/HANS CARL NIPPERDEY, *Tratado de Derecho Civil*. Tomo I, Vol. I cit., pág. 235; JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Sobre a Aplicação no Tempo do Novo Código Civil*. cit., págs. 137-138; KLAUS VOGEL, *Rechtssicherheit und Rückwirkung*, cit., pág. 838.

que o objecto da previsão normativa é, precisamente, um facto jurídico por excelência.

O que quer dizer que a disposição apenas disciplinará realidades actuais — os prazos em curso aquando da entrada em vigor do RAU — e futuras — englobando os que começam a correr depois daquele ensejo ⁽³⁵⁾.

Além do mais, equivalendo a extinção do poder de denúncia ao efeito que a lei reconduz à passagem do tempo, quando o RAU entrou em vigor este já se havia verificado. Nunca lhe será, por conseguinte, aplicável a lei nova. É que, nos termos do art 12.º, ficam sempre salvaguardadas as consequências já produzidas.

Nem é aqui invocável a categoria da mera “faculdade legal” a que, eventualmente, pode ser alargada a lei nova. O objecto da *estatução* normativa é a extinção do direito de denunciar o contrato, que corresponde a autêntico direito potestativo ⁽³⁶⁾.

Em suma: a alínea b), do n.º 1, do art. 107.º do RAU cuja extensão no tempo se procurou circunscrever, não regendo efeitos pretéritos, tão-pouco pode fazer ressurgir direitos desaparecidos.

Esta opinião, que é defendida pelos autores que sobre o assunto se pronunciaram, é, igualmente, a que representa um regime mais equilibrado do ponto de vista material ⁽³⁷⁾.

Na verdade, o alongamento do prazo não pode obnubilar o fim subjacente à norma que se identifica com a tutela do inquilino e do respectivo direito à habitação.

Como escreve GALVÃO TELLES “... sobre o imóvel incide um só direito de habitação, nunca coexistem dois que concorram

⁽³⁵⁾ Na contagem destes, que enformam prazos em curso, já é atendível o art. 207.º do Código Civil.

⁽³⁶⁾ Sobre a possível aplicação da lei nova às meras expectativas tuteladas pelas “faculdades legais”, em contraponto à irretroactividade sempre que esteja em causa a constituição ou o desaparecimento de direitos subjectivos V. JOÃO DE MATOS ANTUNES VARELA, *Noções Fundamentais de Direito Civil*. Vol. 1.º, 3.º ed., Coimbra, Coimbra Edit., 1954, págs. 152-156; JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Sobre a Aplicação no Tempo do Novo Código Civil*, cit., págs. 216-223.

⁽³⁷⁾ V. ANTÓNIO PAIS DE SOUSA, *Anotações ao Regime do Arrendamento Urbano* (RAU), 2a ed., Lisboa, Rei dos Livros, 1991, págs. 221-223; ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO/FRANCISCO CASTRO FRAGA, *Novo Regime do Arrendamento Urbano* cit., pág. 146.

ou colidam entre si. Antes da denúncia, é ao locatário que como tal cabe a faculdade de habitar o imóvel ..." (38). É a preponderância deste, em cotejo com o direito real do proprietário, que o legislador consigna ao impedir e limitar a denúncia (39). E o simples facto de a mudança de prazo favorecer o senhorio não autoriza a perder de vista que a teleologia da norma só é explicável à luz da protecção do arrendatário (40).

O RAU conservou o critério anterior na valoração relativa dos dois interesses e ao interpretar-se o art. 107.º há que atender a tal circunstância e à primazia do direito que aquela solução legal categoricamente afirma.

É, pois, incorrecto defender uma aplicação no tempo que apenas projecta o interesse do senhorio e as vantagens que para este podem advir da retroactividade da lei nova.

Foi, todavia, esta a versão acolhida pela Relação de Lisboa que invocando, exclusiva e unilateralmente, uma das finalidades subjacentes à mudança de regime, nem sequer alude ao aspecto de a garantia do direito do inquilino, insita na limitação da denúncia, representar o desígnio prioritário relativamente àquele outro, tendente a melhorar as condições do mercado.

Por fim, afigura-se em absoluto infundado o argumento nos termos do qual a irretroactividade, inviabilizando acções apenas por haverem sido propostas em certo momento, conduziria a resultados iníquos.

É que o pedido improcede, não por haver sido formulado antes do começo da vigência do RAU, mas porque, quando este

(38) INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, *Denúncia do Arrendamento para Habitação Própria* in "CJ" VIII, t. 5 (1983), (págs. 7-14), pág.9.

(39) Neste sentido V. ANTUNES VARELA, *Anotação aos Ac. do STJ de 15 Dez. 1981 e de 12 Jul. 1983* in "Revista de Legislação e Jurisprudência" ano 118, (1985), págs. 84-96 e 114-121, *maxime* págs. 120-121.

(40) Esta valoração encontra-se, igualmente, em outras ordens jurídicas. V. EIKE VON HIPPEL, *Der Schutz des Schwächeren*, Tübingen, Mohr, 1982, págs. 19-28; HEINRICH HONSELL, *Privatautonomie und Mietrecht* in "Archiv für die civilistische Praxis" Vol. 186 (1986), págs. 115-186, *maxime* págs. 134-140 onde versa especificamente o direito do inquilino de se opor à denúncia para habitação própria; G. H. TREITEL, *The Law of Contract*, London, Stevens a. Sons, 1987, págs. 689-690; GIORGIO AMORTH, com. art. 1607 in *Commentario al Codice Civile*. dir. [por] Paulo Cendon, Vol. IV, t. I, Torino, UTET, 1991, págs. 1138-1143.

foi publicado, já se tinham vencido vinte anos sobre a efectivação do acordo.

É este o facto que extingue, definitivamente, o direito de denúncia e que não pode ser modificado pelo surgimento de novo diploma. A ulterior propositura da acção em nada modificará, os dados do problema, não assegurando portanto, o êxito do pedido.

Além do mais, em matéria de prazos e do decurso do tempo está em jogo a segurança jurídica e não a justiça ⁽⁴¹⁾. Ora, sempre se pode afirmar que, da perspectiva daquele valor, é mais acertada a tese defendida, que gradua a diferente consistência das situações, do que a propugnada pela Relação de Lisboa que nem sequer atende a efeito extintivo já consumado.

Com efeito, aplicando o RAU apenas aos prazos em curso, gorar-se-á a expectativa do locatário de, em tempo mais curto, ver consolidada a sua posição contratual. No interesse do senhorio, acrescentar-se-ão dez anos ao período que falta, sacrificando-se, em tal medida, a certeza do direito. Mas, havendo-se sedimentado a confiança e tendo o inquilino obtido o poder de se opor à denúncia, o seu interesse terá de prevalecer, bem como o valor da segurança no tráfico jurídico.

Este juízo parece mais razoável do que aquele outro que, consignando a retroactividade, questiona um princípio jurídico básico ⁽⁴²⁾.

6. A APRECIACÃO FINAL DO AC. DA RELAÇÃO DE LISBOA DE 28 DE NOVEMBRO DE 1991.

Para concluir haverá que reafirmar a posição inicial: não parece de aplaudir o aresto analisado.

⁽⁴¹⁾ Cf. MANUEL DE ANDRADE, *Sentido e Valor da Jurisprudência* in "Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra" Vol. XLVIII, (1972), (págs. 255-294), pág. 263.

⁽⁴²⁾ V. LUÍS CABRAL DE MONCADA, *Lições de Direito Civil/Parte Geral*, Vol. I, 3.^a ed., Coimbra, Atlântida, 1959, pág. 225; JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Introdução ao Direito*, cit., pág. 231, nota (1); KLAUS VOGEL, *Rechtssicherheit und Rückwirkung*, cit., págs. 833-834 e JÜRGEN JEKEWITZ, *Der Zeitpunkt Wirksamer Zerstörung des Vertrauensschutzes bei Rückwirkenden Rechtsnormen* in "Neue Juristische Wochenschrift" ano 43 (1990), págs. 3114-3119.

Consagrando solução que não encontra fundamento no art. 12.º do Código Civil faz renascer direitos subjectivos que já não podiam ser exercidos, frustrando a confiança do arrendatário com grave prejuízo para a certeza do direito. Ao mesmo tempo, adopta uma orientação que, a ser seguida, torna o desfecho da demanda dependente da duração do processo, enfraquecendo em muito a praticabilidade do poder de denúncia do senhorio.

Mas ainda mais criticável se afigura a circunstância de o tribunal se haver firmado apenas numa das *rationes legis*, preterindo a dimensão social que o arrendamento sempre envolve e que escapa á teleologia exclusivamente economicista da afectação dos recursos através do mercado.

Falta tanto mais injustificada quanto o legislador não deixou de prescrever, expressamente, na autorização constante da alínea c), do art. 2.º, da Lei 42/90, de 10 de Agosto, que o novo regime jurídico conservasse “as regras socialmente úteis que tutelam a posição do arrendatário”.