

CONTRATO DE ARRENDAMENTO — DENÚNCIA
— ÂMBITO DO REGIME VINCULÍSTICO

RELAÇÃO DE LISBOA
Acórdão de 31-5-1983

Acordam na Relação de Lisboa:

1 — Em 21/6/82, no Tribunal Judicial da Comarca de Vila Franca de Xira, António Conceição Reis intentou contra o Partido X..., acção especial de despejo, com prévia denúncia do contrato de arrendamento.

Eis, em síntese, a sua fundamentação:

— O A., dono e legítimo possuidor do prédio urbano sito na Rua 28 de Setembro, n.º 33, em Vialonga, deu de arrendamento ao R., por contrato verbal de 1/11/76 e pela renda mensal de 2100\$00, a loja direita do referido prédio;

— Não foi estabelecido qualquer prazo de duração;

— Consequentemente, nos termos do art. 1026.º do C.C. (prazo supletivo), o contrato teria a duração de um ano;

— Como o arrendamento se não destinava à habitação, comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, é livremente denunciável, nos termos dos arts. 1054.º e 1055.º do C.C.

Pedido: — Denúncia do contrato; decretação do despejo.

Esta douta petição mereceu ao M.^{mo} Juiz o não menos douto despacho liminar:

«Contrariamente ao alegado pelo A. o contrato de arrendamento objecto dos autos não é livremente revogável.

O A. estriba-se na circunstância de o dito arrendamento não se destinar a habitação, mas essa circunstância é irrelevante para efeitos de denúncia.

Tratando-se de arrendamento de prédio urbano está sujeito às disposições da Secção VIII do Capítulo IV do C.C., cujo art. 1095.º — disposição especial que prevalece sobre o art. 1054.º — estatui que nos arrendamentos a que esta secção se refere, o senhorio não goza do direito de denúncia, considerando-se o contrato renovado se não fôr denunciado pelo arrendatário nos termos do art. 1055.º

Em face do exposto e por ser evidente qu a pretensão do A. não pode proceder nos termos do art. 474.º, n.º 1, alínea c), parte final, do C.P.C. indefiro liminarmente a petição inicial.»

É deste despacho o presente recurso de agravo.

2— A folhas 12-13 mostram-se as douts alegações do recorrente em que se formulam as seguintes conclusões:

1.º — O senhorio pode denunciar os contratos de arrendamento de prédios urbanos, não destinados à habitação, comércio indústria ou exercício de profissão liberal.

2.º — É denunciável pelo senhorio, o contrato de arrendamento de um prédio urbano destinado à instalação dos serviços de um partido político.

3.º — O douto despacho recorrido violou as disposições dos arts. 1055.º e 1095.º do C.C.

Por sua vez, a folhas 17-20 mostram-se as douts contraalegações do recorrido propugnando pela bondade do despacho em recurso.

Foram corridos os vistos legais.

Cumpré apreciar e decidir.

3 — Toda a controvérsia anda à volta de saber se um arrendamento destinado às actividades políticas de um determinado partido político é susceptível de livre denúncia no termo do prazo fixado de harmonia com o disposto no artigo 1026.º do C.C., por nenhum se ter clausulado, ou se não.

O agravante defende a tese afirmativa.

Nas suas alegações alicerça-se, resumidamente, assim:

1. É ininvocável, no caso «sub-judice», o disposto no n.º 1095.º do C.C., pois que a disciplina deste dispositivo legal só é aplicável aos arrendamentos destinados à habitação, comércio, indústria e profissões liberais.

2. Para os demais arrendamentos, tal como o dos autos, regula o disposto no art. 1055.º do C.C., sob pena da sua inutilidade.

E tudo isto porquê?

3. Porque os arrendamentos destinados à habitação, comércio, indústria e profissões liberais têm na sua base interesses sociais e económicos de elevada grandeza, incompatíveis com uma fácil desestabilização, a troco de uma livre denúncia daqueles, o que não acontece com os arrendamentos destinados a actividades políticas, actividades menores, sobrepujando interesses pouco relevantes no aspecto social e económico, o que determina uma regulamentação mais liberalizadora.

Vejamos.

A — Diz o art. 1095.º do C.C.

«Nos arrendamentos a que esta secção se refere, o senhorio não goza do direito de denúncia, considerando-se o contrato renovado se não fôr denunciado pelo arrendatário nos termos do art. 1055.º».

Importa pois ver qual a secção a que se refere o artigo.

Folheando o código respectivo constata-se que é a VIII.

É pois nesta secção que interessa atentar. Ela inicia-se com o art. 1083.º, sob o título «Normas aplicáveis».

Está assim redigido:

«1 — Os arrendamentos de prédios urbanos e os arrendamentos de prédios rústicos não compreendidos no art. 1064.º ficam sujeitos às disposições desta secção e também às normas da secção I e VI no que não esteja em oposição com elas.

2 — Exceptuam-se: a), b), c) e d) ...».

Daqui resulta que os arrendamentos referidos no art. 1095.º são todos os arrendamentos de prédios urbanos referidos no n.º 1

do art. 1083.º (ubi lex non distinguit...), excepcionados os referidos em 2.

Ora entre as excepções não cabe o arrendamento a partidos políticos, como flui da simples leitura do n.º 2 referido.

Assim, de harmonia com a cominação estabelecida no art. 1095.º, o A. que se arroga da qualidade de senhorio, não goza do direito de denúncia, pelo que, vedado lhe fica o direito ao despejo do local arrendado.

4 — O recorrente, embora invocando como determinante da aplicação do regime de livre denúncia os arrendamentos destinados a actividades políticas, e com menor relevância social e económica, ao contrário do que preside aos arrendamentos destinados à habitação, comércio, indústria e profissões liberais, o certo é que nenhuma prova fez da sua afirmação.

Não citou sequer o parecer de um jurista.

Não invocou uma decisão jurisprudencial.

Não estabeleceu qualquer raciocínio, assente em dispositivos legais, que levassem a uma conclusão.

Ora, na hierarquia dos valores, nem sempre a lei sobrepõe o social e o económico ao político.

A nossa Constituição tipifica exactamente o contrário.

Não houve, assim, qualquer violação do disposto nos artigos 1095.º e 1055.º, ambos do C.C.

Improcedem todas as doudas conclusões.

Termos por que acordam, em conferência, no Tribunal da Relação de Lisboa, em negar provimento ao recurso e em confirmar o despacho recorrido e em condenar o recorrente nas custas legais respectivas.

Lisboa, 31 de Maio de 1985.

a) *Luis Valente da Silva — José Martins da Fonseca — Alfredo António Barbieri Cardoso.*

ANOTAÇÃO

Pelo Prof. Doutor António Menezes Cordeiro

1. O presente acórdão tem já alguns anos; não obstante, parece oportuno e actual divulgá-lo e anotá-lo, uma vez que ele se prende com o tema candente da tutela locatícia.

Com efeito, o *BMJ* publicara o seu sumário — *BMJ* 335 (1984), 329 — nos seguintes e precisos termos:

O contrato de arrendamento destinado a actividades políticas de um determinado partido político é insusceptível de livre denúncia no termo do prazo fixado de harmonia com o disposto no artigo 1026.º do Código Civil, por nenhum se ter clausulado.

O sumário não era fidedigno. Na verdade, o douto acórdão não admitiu que o arrendamento feito a partido político pudesse ser livremente denunciado, independentemente de terem sido clausulados prazos.

2. O bloqueio da faculdade da denúncia do arrendamento pelo senhorio, a entender, aqui, como mera oposição à renovação, constitui um dos pontos mais severos do regime vinculístico do inquilinato português. É sabido que tal regime foi sendo instituído para tutela do arrendatário habitacional e comercial. Fica, pois em aberto a possibilidade de, pela interpretação restritiva ou, se necessário, pela redução teleológica, não aplicar as renovações obrigatórias aos arrendamentos em que não estivessem em causa os valores habitacionais ou comerciais, aos quais são ainda equiparados os

arrendamentos para o exercício de profissão liberal. O arrendamento feito a um partido político seria um bom exemplo de escola já que, manifestamente, não visa actividades habitacionais ou comerciais.

3. No Direito vigente, dispõe o artigo 5.º/2, e), do R.A.U., aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, que o regime não se aplica a «... arrendamentos de espaços não habitáveis para ... outros fins limitados, especificados no contrato ... ». Temos, aqui, a solução. O espaço não habitável é, antes do mais, aquele que não é tratado pelas partes em termos de habitação: basta ver que, em rigor, todos os espaços são habitáveis. A lei vigente permite, pois, às partes, através da estipulação de «fins limitados» para o arrendamento, regressar ao esquema puro da locação, com hipótese, designadamente, de livre denúncia pelo senhorio.

Os «fins limitados» serão todos aqueles que não possam reconduzir-se aos fins habitacionais ou comerciais que informam o arrendamento comum. Tal será o caso dum arrendamento feito a um partido político, para o exercício da sua actividade.

4. O Direito anterior já permitiria tal solução. É certo que, como diz o douto acórdão em estudo, o então artigo 1083.º/2 do Código Civil não incluía o arrendamento feito a partido político entre as excepções ao regime vinculístico. Bem se compreende: em 1966, a prática governamental não admitia a constituição de partidos políticos. Porém, já então era claro, perante a Ciência do Direito, que o regime vinculístico não se justificava perante todas as locações de imóveis: há que manter o primado do elemento teleológico da interpretação. Apenas os arrendamentos habitacionais ou comerciais o justificariam, à luz das valorações feitas pelo legislador.

Nessa linha, deve entender -se que o artigo 5.º/2, e), do R.A.U. tem natureza interpretativa e, em consequência, aplicação retroactiva — artigo 13.º do Código Civil (1).

(1) Tal a opção defendida por MENEZES CORDEIRO/CASTRO FRAGA, *Novo regime do arrendamento urbano anotado* (1990), 55.

5. Resta concluir que, mercê das valorações em presença no arrendamento, o regime vinculístico não se aplica a arrendamentos feitos a partidos políticos, no âmbito do Código Civil como no do R.A.U.

É certo que a actividade dos partidos políticos tem toda a dignidade constitucional, devendo ser protegida. Mas tal protecção não justifica a aplicação do regime vinculístico, pensada, apenas, para arrendamentos habitacionais, comerciais, industriais ou para o exercício de profissões liberais.

O senhorio dum partido político pode, assim, denunciar o arrendamento, nos termos gerais do artigo 1055.º do Código Civil. Outro tanto sucede com outros arrendamentos celebrados para fins limitados, diferentes da habitação do exercício do comércio ou de exercício de profissão laboral. Tendo decidido em contrário, o duto acórdão anotado não optou, pois, pela melhor solução.