

DIREITO A NOVO ARRENDAMENTO
POR PARTE DO INQUILINO

A constituição do direito a novo arrendamento tanto opera no caso de caducidade por morte do primitivo arrendatário como no caso de caducidade por morte do arrendatário que directa ou indirectamente lhe haja sucedido.

(Ac. S.T.J. de 10-12-92, *B.M.J.* 422, pp. 342 e segs.)

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

1 — Manuel Garcia Marques instaurou, na comarca de Coimbra, acção, de processo ordinário contra Raul Lopes e mulher, Maria Helena Martins e Silva Brito, para que lhe ficasse judicialmente reconhecido o direito a novo arrendamento para habitação sobre o primeiro andar, águas-furtadas e metade do quintal de prédio urbano propriedade do réu.

Ao nível do saneador, foi a acção julgada improcedente.

Todavia, a Relação de Coimbra, para a qual o autor apelara, revogou a sentença da primeira instância, na parte em que esta absolvera os réus do pedido, e, do mesmo passo, determinou que o processo seguisse termos com elaboração de especificação e questionário.

Deste acórdão interpuseram recurso de revista os réus, que concluem nestes termos as suas alegações:

— Por morte do cônjuge sobrevivente, e quando, nos termos do artigo 111.º do Código Civil, tenha sido a este transmitido

- o direito ao arrendamento, tal direito pode transmitir-se ainda aos parentes ou afins do primitivo inquilino;
- Portanto, a transmissão faz-se, não para os parentes ou afins do cônjuge sobrevivivo, mas sempre para os parentes ou afins do primitivo inquilino;
 - Sendo assim quanto à transmissão do direito ao arrendamento, também no que respeita ao direito a novo arrendamento, o requisito da convivência há-de referir-se ao primitivo arrendatário, e não ao cônjuge sobrevivivo daquele, a quem tal direito haja sido transmitido;
 - O direito ao novo arrendamento tem por finalidade assegurar habitação às pessoas que, não estando na escala de sucessíveis do artigo 111.º do Código Civil conviveram, de perto, e longamente (5 anos), com o sujeito passivo do contrato de arrendamento, e não às pessoas da esfera do conhecimento do cônjuge sobrevivivo, eventualmente desconhecidas do primitivo inquilino e completamente estranhas a este;
 - No acórdão recorrido fez-se incorrecta interpretação e aplicação do artigo 28.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, diploma aplicável ao caso *sub judice*;
 - Deve ser concedida a revista e revogado o acórdão recorrido, mantendo-se o decidido na primeira instância, e, consequentemente, julgando-se improcedente e não provada a presente acção.

Contra-alegou o autor, que ofereceu o seguinte quadro de conclusões:

- A letra do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 46/85 não faz qualquer distinção, quanto ao seu campo de aplicação, entre a hipótese de caducidade do arrendamento por morte do primitivo arrendatário e da caducidade por morte dos que, nos termos do artigo 111.º do Código Civil, lhe sucedem;
- A história da lei e a sua razão de ser depõem no sentido da aplicação da norma a qualquer das hipóteses;
- Não é razoável restringir, neste caso, e sem apoio expresso na lei, o conteúdo do direito do arrendatário;

- O recorrido reúne os pressupostos legalmente exigidos para efeitos de atribuição do direito a novo arrendamento, pelo que deverá ser integralmente mantida a decisão recorrida.

Tudo visto, cumpre apreciar e decidir.

2 — Os factos dados por provados no acórdão recorrido e que o Supremo Tribunal de Justiça, como tribunal de revista, tem, nos termos dos artigos 722.º, n.º 2, e 729.º, n.º 2, do Código de Processo Civil, de aceitar, são os seguintes:

- O réu é dono do prédio urbano inscrito na matriz predial respectiva da freguesia de Santa Clara, Coimbra, sob o artigo 138.º, e descrito, na Conservatória do Registo Predial de Coimbra, sob o n.º 68 785;
- Por contrato escrito de 1 de Dezembro de 1963, o pai do réu deu de arrendamento a Manuel Carvalho o primeiro andar e águas-furtadas (sótão) daquele prédio urbano;
- Tal arrendamento, destinado à habitação, foi celebrado pelo prazo de um ano, prorrogável por iguais e sucessivos períodos, e contra o pagamento da renda mensal de 350\$00 (renda que hoje é de 940\$00);
- O Manuel Carvalho faleceu em 26 de Janeiro de 1972;
- À sua morte, o Manuel Carvalho tinha, como parentes, mais próximos, a mulher, Maria Luísa Garcia Carvalho, e o enteado, filho do primeiro casamento desta, e que é o autor da presente acção;
- Por óbito de Manuel Carvalho, o arrendamento em causa transmitiu-se ao cônjuge sobrevivente, a referida Maria Luísa Garcia Carvalho;
- A partir de 1975, o autor e a mulher, regressados das ex-colónias portuguesas de África, passaram a habitar com aquela, no locado;
- A Maria Luísa Garcia Marques faleceu em 20 de Julho de 1988;
- O autor e a mulher viviam com a mãe do primeiro à data da sua morte;

- Com ela viviam há mais de dez anos, tendo centrado no locado, desde 1975, a sua vida familiar, aí vivendo, recebendo correspondência, e tendo os seus momentos de lazer;
- O autor e a mulher não tinham e não têm qualquer outra habitação onde vivessem ou pudessem viver;
- Por acórdão da Relação de Coimbra de 5 de Dezembro de 1989, declarou-se caducado, por morte de Maria Luísa Garcia Carvalho, o arrendamento em causa.

Na subsunção deste quadro fáctico ao direito aplicável, vem suscitada uma única questão: a da interpretação a dar ao artigo 28.º, n.º 1, alínea *a*), da Lei n.º 46/85, em vigor ao tempo em que se registou a caducidade do arrendamento.

3 — Dispõe esse artigo 28.º, n.º 1, alínea *a*), que, nos casos de caducidade do contrato de arrendamento para habitação por morte do inquilino, e à partida, gozam do direito a novo arrendamento as pessoas referidas na alínea *a*) do n.º 1 do artigo 1109.º do Código Civil que convivam com o inquilino há mais de cinco anos.

A Relação de Coimbra, com o aplauso do autor, e aqui recorrido, entendeu que, nos quadros desse mesmo dispositivo, a constituição do direito a novo arrendamento, tanto operaria no caso de caducidade por morte do primitivo arrendatário, como no caso de caducidade por morte de arrendatário que directa e indirectamente lhe houvesse sucedido.

Ao invés, os réus, e ora recorrentes, vêm sustentar que esse dispositivo só para o caso de caducidade por morte do primitivo arrendatário prevê a atribuição do direito a um novo arrendamento às pessoas referidas na alínea *a*) do n.º 1 do artigo 1109.º do Código Civil que com ele convivessem há mais de um lustro.

A razão, avance-se desde já, está com o autor.

4 — Antes de mais, observa-se queno artigo 28.º, n.º 1, alínea *a*), da Lei n.º 46/85, se faz referência a *inquilino* sem qualquer particular restrição. Por conseguinte, ao nível da interpretação meramente literal do preceito, uma conclusão de imediato se

impõe: na sua literalidade, tal preceito tanto abarca o primitivo como o sucessivo inquilino.

Depois, e como observou o recorrido nas suas alegações, há que recorrer ao elemento histórico.

O preceito em análise teve, como antecedente mais remoto, o artigo 1.º, n.º 1, alínea *b*), do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio (cuja redacção inicial foi alterada pelo artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 de Julho) e, como antecedente mais próximo, o artigo 3.º n.º 1, alínea *a*), do Decreto-Lei n.º 328/81, de 4 de Dezembro.

No artigo 1.º, n.º 1, alínea *d*), do Decreto-Lei n.º 420/76 — quer na redacção primitiva, quer na redacção introduzida pelo artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 293/77 — previa-se que o direito de preferência relativamente a novo arrendamento para habitação pudesse actuar, no caso de caducidade do anterior por morte do respectivo titular, ainda que não fosse o primitivo arrendatário. Como se vê, neste normativo, e para efeitos de atribuição do direito de preferência nele contemplado, se não estabeleceu qualquer limitação por referência à qualidade do arrendatário considerado.

No artigo 3.º, n.º 1, alínea *a*), do Decreto-Lei n.º 328/81, que, no plano do direito positivo, sucedeu àquele outro dispositivo, atribui-se, «nos casos de caducidade do contrato de arrendamento para habitação por morte do arrendatário», o direito ao novo arrendamento a determinadas pessoas. Isto é, na medida em que se veio a fazer referência, pura e simplesmente, ao *arrendatário*, e sem quaisquer qualificações redutoras, evidente é que se adoptou nesta outra norma uma formulação mais sintética que a antecedente, mas igualmente abrangente [cfr., a propósito, o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 328/81, onde se enuncia o propósito de alterar o regime precedente unicamente em dois pontos: (1) na designação da figura jurídica; (2) na exclusão do seu âmbito dos hóspedes e das pessoas que morem no local arrendado, a coberto de negócios jurídicos não directamente relacionados com a habitação].

Por conseguinte, face a este elemento histórico, e dentro da mesma linha de argumentação, forçoso é concluir pela omnicomprensividade da expressão *inquilino*, utilizada sem quaisquer particulares adjetivações, no artigo 28.º, n.º 1, alínea *a*), da Lei

n.º 46/85, dispositivo que, como se vem referindo, sucedeu a norma do artigo 3.º, n.º 1, alínea *a*), do Decreto-Lei n.º 328/81.

Por fim, considerações de ordem sistemática apontam também para esta hermenêutica.

5 — O artigo 111.º do Código Civil, na sua textualidade originária, e dispondo sobre a transmissão do arrendamento por morte do arrendatário, estipulava no seu n.º 1: «O arrendamento não caduca por morte do primitivo arrendatário ou daquela a quem tiver sido cedida a sua posição contratual...».

Em nota a este preceito, e comentando tal alteração, escreve Antunes Varela e Pires de Lima, *Código Civil Anotado*, vol. II, 3.ª ed., pág. 629, o seguinte:

«A única alteração introduzida pelo artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 293/77 no texto do artigo 111.º consistiu na eliminação do adjectivo (*primitivo*) que, na redacção do n.º 1, precedia a palavra «arrendatário». Onde, no texto anterior, se falava de morte do primitivo arrendatário, passou a aludir-se, pura e simplesmente, à morte do arrendatário.

Houve, por conseguinte, a intenção de não limitar a transmissão *ex lege* do arrendamento ao cônjuge do primitivo arrendatário, estendendo-a sucessivamente ao cônjuge do segundo ou posterior beneficiário da locação.»

Daqui se vê que, no sistema da lei, a palavra *arrendatário* às secas não equivale, não pode equivaler, apenas a *primitivo arrendatário*: e antes, tanto abrange o primitivo como o sucessivo arrendatário.

Nestas circunstâncias, tem-se por correcta a leitura que a Relação de Coimbra, no acórdão recorrido, fez da norma do artigo 28.º, n.º 1, alínea *a*), da Lei n.º 46/85.

6 — De outra banda, resta salientar ainda que não tem qualquer justificação o paralelismo que, para efeitos, interpretativos, os réus procuraram estabelecer entre o regime do artigo 111.º do Código Civil e o regime do artigo 28.º, n.º 1, alínea *a*), da Lei n.º 46/85. De facto, enquanto ali se contemplam casos de transmissão do arrendamento a que o senhorio, em circunstância

alguma, pode obstacular, aqui regulam-se casos de constituição do direito a um novo arrendamento, e a que, de muitas formas, o senhorio se pode efectivamente opor (cfr. artigo 29.º da Lei n.º 46/85).

As situações são, assim, bem diversas. Nas transmissões do direito ao arrendamento, dada a impossibilidade de o senhorio a tal obstacular, haveria o perigo, se não se estabelecessem particulares restrições, de, por essa via, se transformar o arrendamento em verdadeira instituição vincular; na constituição do direito a novo arrendamento, dadas as múltiplas possibilidades de oposição que a lei confere ao senhorio, tal perigo não existe.

Por isso mesmo, repete-se, não tem qualquer justificação a transposição de regime que, por via translata, os réus, neste domínio, pretenderam estabelecer.

7 — Chegada a investigação a este ponto, importa, e muito brevemente, salientar apenas que, face à interpretação atrás referida do artigo 28.º, n.º 1, alínea *a*), da Lei n.º 46/85, outra não poderia ter sido a decisão contida no acórdão recorrido: por um lado, a sentença da primeira instância, dentro dessa interpretação, e como aí claramente se mostra, deixara de ter cobertura legal; por outro lado, do processo não constavam os elementos fácticos necessários à imediata prolação de uma decisão de mérito [artigo 510.º, n.º 1, alínea *c*), do Código de Processo Civil].

8 — Pelos motivos expostos, nega-se a revista.
Custas pelos recorrentes.

Lisboa, 10 de Dezembro de 1992.

Raul Domingos Mateus da Silva (Relator) — *José de Magalhães* — *António Guimarães de Sá Couto*.