

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 1111.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 1111.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*.