

ARRENDAMENTO URBANO
CADUCIDADE DO DIREITO DE RESOLUÇÃO ⁽¹⁾

Bastonário Carlos Lima

1.1. Dispunha o art. 1094.º do Código Civil, na sua versão inicial, que a acção de resolução do contrato de arrendamento “deve ser proposta dentro de um ano, a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade”.

A este tipo de caducidade estão subjacentes ideias conhecidas.

O arrendatário viola o contrato de arrendamento com actos que integram qualquer dos fundamentos previstos no art. 1093.º.1 do C. Civil — actualmente art. 64.º.1 do RAU —. O senhorio fica constituído no direito de resolver o contrato. Mas tem também o ónus de tomar uma posição a tal respeito dentro de um período de tempo limitado. Resolve ou não resolve o contrato. Não é razoável nem desejável que possa manter indefinidamente *engatilhada* a possibilidade de resolver, envolvendo em continuada incerteza o destino final do contrato, e, porventura, utilizando-a como *arma de arremesso* para condicionar o desenvolvimento da relação contratual.

⁽¹⁾ Sobre esta matéria podem ver-se entre outros : Pires de Lima/ Antunes Varela, C. Civil Anotado, Vol. II, 3.ª edição, págs. 564 e seguintes; Pereira Coelho, Arrendamento, Lições ao Curso do 5.º ano, 1988-89, págs. 289 e seguintes; Pinto Furtado, Manual do Arrendamento Urbano, págs. 718 e seguintes; Orlando de Carvalho, Revista de Legislação e Jurisprudência 118 — 230 e seguintes.

De outro lado, o interesse geral associado à desejável segurança e tranquilidade no desenvolvimento do comércio jurídico também se não compadece com a equivocidade perturbadora decorrente do arrastamento de situações de indefinição como aquela que fica referida.

1.2. Aparentemente o disposto no referido preceito legal não parecia deixar margem para significativas dificuldades de natureza interpretativa.

Mas não foi isso o que sucedeu.

Com efeito, depressa se suscitaram acentuadas divergências, na doutrina como na jurisprudência, quanto à questão de saber se o prazo de caducidade previsto no citado art. 1094.º se conta — ou não — do mesmo modo quer os factos violadores do contrato de arrendamento — fundamento de resolução — sejam *instantâneos* quer sejam *continuados ou duradouros*.

Quanto aos factos instantâneos — v.g., a falta de pagamento da renda —, o início da contagem do mencionado prazo de caducidade não oferece dificuldade: conta-se a partir do respectivo conhecimento pelo senhorio.

Diversamente se passam as coisas no que respeita aos factos duradouros — v. g., falta de residência permanente.

Relativamente a estes factos, havia quem se pronunciasse no sentido de que a contagem do prazo de caducidade previsto no art. 1094.º se iniciava logo que se verificasse o fundamento de resolução em causa, com conhecimento do senhorio, e em consequência, se tornasse possível exercer o direito de resolução.

Todavia, em diversa linha de orientação, entendiam outros que, sendo a infracção contratual duradoura ou continuada, o prazo de caducidade como que se iria renovando, em termos de o direito de resolução do contrato somente caducar um ano após ter cessado a infracção.

1.3. O Assento do Supremo Tribunal de Justiça de 03.05.84 tentou pôr termo à controvérsia fixando a seguinte doutrina: “Seja instantâneo ou continuado o facto violador do contrato de arrendamento, é a partir do seu conhecimento inicial pelo senhorio que se

conta o prazo de caducidade estabelecido no artigo 1094.º do Código Civil”.

Mas a tentativa não resultou.

As dúvidas e divergências sobre o entendimento do art. 1094.º do C. Civil subsistiram, porventura ter-se-ão até agravado.

Daí que a lei n.º 24/89, de 1 de Agosto tenha procurado superar as dificuldades de interpretação mediante o acrescentamento ao art. 1094.º do C. Civil — actualmente art. 65.º do RAU — de um número 2 com a seguinte redacção: “O prazo de caducidade previsto no número anterior, quando se trate de facto continuado ou duradouro, conta-se a partir da data em que o facto tiver cessado”.

Com este dispositivo ter-se-á querido estabilizar uma doutrina diversa — inversa —, da fixada no referido Assento de 03.05.84, a qual transitou para o Regime do Arrendamento Urbano (RAU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro.

Mas, ao que parece, também o legislador não terá conseguido *acertar*.

As próprias exigências do andamento da vida profissional implicaram que se tenha tido de reflectir por mais de uma vez sobre este tema.

As observações a seguir feitas traduzem de algum modo o resultado dessa reflexão.

2. O essencial da discussão nesta matéria centra-se à volta da ideia de facto jurídico e, em particular, dos conceitos de facto instantâneo e duradouro.

Como tudo na vida, também os factos têm uma dimensão temporal, ainda que, em aparente contradição, possa ser muitas vezes uma dimensão temporal ... instantânea.

Sendo esta dimensão *inevitável* como componente associada a quaisquer factos, simples ou complexos, não tem por si mesma significação *específica* do ponto de vista jurídico.

Traduz apenas, digamos, o tempo de *percepção* intelectual das realidades e, portanto, também dos factos.

Mas a relevância do factor tempo não se circunscreve a essa perspectiva — a esse mínimo —, podendo, pelo contrário, ir mais longe, em termos nomeadamente de poder constituir componente natural de múltiplas realidades.

Decerto que o tempo/duração de um facto pode ter ainda *particular* significado no plano jurídico ⁽²⁾. Mas, então, terá de resultar da lei, de um ou de outro modo.

Por outras palavras : o tempo somente conta no plano jurídico na medida em que — para além da sua função indiferenciada de estar associado à percepção das realidades — também *participa*, por força da lei, na atribuição de efeitos jurídicos aos factos materiais que incidem, transformando-as, nas situações que integram as previsões normativas.

Será, pois, à face da lei que cumpre ajuizar se determinado facto, por implicar ou não um *durar*, deve ser qualificado ou não como continuado ou duradouro.

A dimensão temporal releva frequentemente na perspectiva da operacionalidade jurídica dos factos *complexos*, em que de algum modo pode constituir como que um elemento unificador e delimitador do complexo factual.

Será o que pode suceder, por exemplo, relativamente ao conjunto diversificados de factos materiais em que se exprime a posse enquanto facto complexo, que, em função de determinados períodos de *duração* — prazos —, pode conduzir à aquisição pelo possuidor do direito real correspondente à sua actuação — usucapião —.

3.1.1. A falta de residência permanente é um dos fundamentos de resolução do contrato de arrendamento urbano à volta do qual se tem suscitado discussão sobre o prazo de caducidade previsto no art. 1094.º do C. Civil e actualmente no art. 65.º do RAU.

Pode constituir, assim, ponto de partida para abordar a questão da caducidade do direito de resolução do contrato de arrendamento urbano.

Em concreto, a falta de residência permanente é uma realidade movediça, integrada por um conjunto de circunstâncias variáveis, que vão desde a situação limite de abandono definitivo do local arrendado até às hipóteses intermédias em que o arrendatário

⁽²⁾ A duração — e não propriamente o tempo — é que pode ser dimensão de facto jurídico.

vai a esse local apenas de vez em quando, nos fins de semanas, em férias, com determinadas finalidades que nada têm a ver com o residir, etc.

Há, no entanto, na falta de residência permanente — no complexo factual em que se exprime — uma dimensão constante : o durar, o decurso do tempo.

A falta de residência permanente traduz-se, assim, num *facto* complexo *temporal*.

Há quem entenda que a falta de residência permanente só releva como fundamento de resolução do contrato de arrendamento se durar por mais de um ano.

À luz desta maneira de ver, o decurso desse período de tempo — associado ao complexo factual em que se exprime a falta de residência permanente — é necessário e suficiente, nos termos da lei, para que se produza o efeito jurídico em causa : constituição do direito de resolução do contrato de arrendamento.

Completado nesses termos o *processo de formação* do *facto* jurídico, fixam-se os respectivos contornos e opera do mesmo passo a sua *função* geradora de efeitos de direito.

Assim, a circunstância de continuar a *arrastar-se* ou prolongar-se, em tempo subsequente, a ocorrência de idêntico ou semelhante complexo factual já nada tem a ver com *esse* *facto* jurídico.

Tratar-se-á em relação a ele de *material excedente*, marginal e irrelevante por ser juridicamente um *peso morto*, indiferente à produção dos efeitos que lhe são associados.

Esse *material* nada acrescenta ao efeito de direito — constituição do direito de resolução do contrato — *já* produzido, que existe e se mantém por força do *impulso* do *facto* jurídico nos termos expostos já consumado.

Nem se vê como poderia ser juridicamente possível reconduzir *retroactivamente* o mesmo *material*, como componente *adicional*, a um complexo factual *passado* com vista a *contribuir* para a produção de um efeito jurídico ... *já produzido*.

Sendo as coisas assim, no tipo de situações que se tem vindo a referir, uma vez encerrado o *processo de formação* do complexo factual susceptível de produzir o efeito de direito — constituição do direito de resolução do contrato —, não pode dizer-se que esse complexo continua a desenvolver-se, *como o mesmo facto* — *facto*

duradouro —, através da subsequente repetição de circunstancialismo idêntico ou semelhante ao anterior.

Neste contexto, aquilo que é duradouro é o processo de formação do facto. Este, uma vez completado — uma vez facto —, é tão (não) duradouro como os chamados factos simples.

3.1.2. Mas se, nos termos que ficam referidos, o *material* — decurso do tempo/complexo factual — que excede o encerramento do ciclo de formação de determinado facto não pode considerar-se componente *desse* facto, já nada impede — muito pelo contrário — que se integre no processo de formação de um *outro* facto diferente, com virtualidade jurídica semelhante à do facto *anterior*.

E assim sucessivamente.

Deste modo, o *tipo* de facto dimensionado por certo período de tempo, pressuposto por determinado efeito jurídico, pode *renovar-se* ou *reproduzir-se* ao longo de alargados períodos de tempo em que se vão inserindo sucessivos factos autonomamente delimitados.

É o que pode designar-se por *fraccionamento temporal*.

3.2. A duração de um facto, sendo embora sua dimensão juridicamente necessária, pode ser, no entanto, *indeterminada*: o efeito jurídico que lhe é associado produzir-se-á quando a articulação do decurso do tempo com a ocorrência das demais circunstâncias legalmente relevantes configura o facto tipo — complexo — determinante desse efeito.

Inserir-se neste quadro a falta de residência permanente, como fundamento de resolução do contrato de arrendamento urbano, para aqueles que entendem que a mesma não tem de durar necessariamente mais de um ano.

De todo o modo, também nesta perspectiva, têm aplicação as observações feitas no anterior n.º 3.1.1.

Com efeito, igualmente à luz desse entendimento, haverá um momento em que devem considerar-se definidos e *fixados* os contornos da realidade de facto necessária e suficiente para produzir o mencionado efeito jurídico — constituição de direito de resolução do contrato —.

A partir daí, do encerramento do processo de formação do facto jurídico, o mais que ocorrer em termos de tempo e de outras circunstâncias, que em geral *poderia* relevar, é *em concreto* juridicamente inoperante: não pode “contribuir”, como componente do referido facto, para gerar o efeito jurídico por este já *anteriormente* produzido.

Pode, no entanto, nos termos referidos no número anterior, constituir *ingrediente* de um *novo* facto com virtualidade jurídica semelhante à do facto anterior.

4.1. Quando, a propósito do art. 1094.º do Código Civil — ainda na redacção anterior ao Decreto-Lei n.º 24/89 — se dizia, na linha de determinada orientação, que o prazo de caducidade previsto nesse preceito se contava, em relação à falta de residência permanente — e outros factos duradouros ou ditos duradouros —, a partir do conhecimento pelo senhorio da *cessação* do facto, fazia-se uma afirmação que podia dar lugar, como deu, a equívocos.

Como se assinalou, o complexo factual em que se exprime a falta de residência permanente arrasta-se como o *mesmo* facto até que se torne susceptível de produzir o efeito jurídico em causa — constituição do direito de resolução do contrato de arrendamento — e *cessa* a partir de então por se encerrar nessa ocasião o respectivo processo de formação, mediante a fixação definitiva dos seus contornos.

Se com o termo *cessação* se pretender exprimir isto, poderia dizer-se que se trata de uma ideia exacta. O complexo factual em que se exprime o conceito de falta de residência permanente é *facto* — mas não o facto — até que se complete *como tal*, e *neste sentido* até que *cesse* o seu processo de formação.

Consequentemente, *nesta perspectiva*, contar o mencionado prazo de caducidade a partir do conhecimento da *cessação* do facto seria ainda contá-lo a partir do conhecimento do facto. Se se quiser, em termos de tempo, a partir do conhecimento da *ponta final* da formação do facto. De modo que contar o prazo nesses termos, quanto aos factos duradouros, se ajustava à própria letra do art. 1094.º.

À luz deste modo de encarar as coisas, constituía uma falsa questão a de saber se o prazo previsto nesse preceito se devia con-

tar, ou não, de modo diferente — a partir, respectivamente, do conhecimento do facto e do conhecimento da cessação do facto — em relação aos factos instantâneos e aos duradouros.

Em qualquer dos casos, o início da contagem do prazo reportar-se-ia ao momento em que pudesse dizer-se *já existir* facto — instantâneo, ou duradouro na sua formação —. Mais precisamente ao momento em que houvesse conhecimento dessa existência.

Neste enquadramento, dir-se-ia ser acertada a posição do citado Assento de 05.05.84 enquanto afirmava não haver que distinguir, para efeitos do disposto no art. 1094.º, entre factos instantâneos e duradouros.

Só que as consequências que o Assento associava a essa posição não eram de aceitar (*infra* 4.5.).

4.2. Mas, ao menos em geral, a *ideia* de cessação do facto que se tinha em mente, à luz da redacção inicial do art. 1094.º do C. Civil, não era aquela que fica apontada no número anterior.

Segundo entendimento corrente, o conjunto de circunstâncias em que se traduz a falta de residência permanente — como outros factos ditos duradouros — não cessava a partir do momento em que o mesmo se *fixava* como fundamento possível do efeito jurídico que se traduz na constituição do direito de resolver o contrato de arrendamento.

Pelo contrário, tais circunstâncias prolongar-se-iam indefinidamente a partir de então, *como componente do mesmo facto*, até à respectiva cessação — efectiva, “de facto” —, nomeadamente por virtude da reocupação estável do local dado de arrendamento.

Assim, após o arrastamento por dois, três ou mais anos, — não raro muitos mais — de falta de residência permanente, se o arrendatário reocupasse e voltasse a residir no locado, somente então se iniciaria o prazo de caducidade previsto no art. 1094.º do C. Civil.

É o que talvez possa designar-se por teoria da *globalização*. Considerava-se como um facto *único* tudo o que ocorrer durante a totalidade do período de *não-residência*.

Terá sido esta maneira de ver as coisas que se quis consagrar no n.º 2 daquele art. 1094.º, aditado pela lei n.º 24/89, e subsequentemente reproduzido no n.º 2 do art. 65.º do RAU.

4.3. Como já se disse, não se considera ajustado tal entendimento.

Uma vez fixados os contornos de um complexo factual susceptível, nos termos da lei, de produzir determinado efeito jurídico — no caso, constituição do direito de resolução do contrato — consuma-se, por definição, o facto, produzindo-se do mesmo passo o correlativo efeito de direito.

Assim sendo, não se vê como possa pretender-se juridicamente *introduzir* ou *imputar* retroactivamente àquele complexo, como sua componente, qualquer *material* de facto que ocorra posteriormente.

E menos ainda se vê como poderá entender-se que esse *futuro* material também teria *cooperado* na produção de um efeito jurídico já ocorrido no *passado*.

Tal material poderá, constituir, numa perspectiva de *fraccionamento temporal*, suporte de *outros* factos jurídicos (supra 3.1.2).

4.4. Os diferentes modos, que ficam apontados, de encarar o problema que se tem vindo a analisar conduzem, na sua aplicação, a soluções diversas.

Sem a preocupação de rigorosos afinamentos de contagem de tempo, e no pressuposto de que a falta de residência permanente só releva como fundamento de resolução de contrato de arrendamento se durar por mais de um ano, essa diversidade pode ser ilustrada com um exemplo.

Considere-se uma situação em que a falta de residência permanente se arrasta continuamente por mais de três anos, digamos de 1 de Janeiro de 1995 a 15 de Maio de 1998, cessando nesta data pela circunstância do o arrendatário reocupar estavelmente o locado, nele voltando a residir.

À luz da referida ideia de *globalização*, toda a factualidade ocorrida até 15.05.98 é encarada como um facto continuado e unitário, de modo que a contagem do prazo de caducidade previsto no art. 65.º do RAU se iniciaria em Maio de 98 — mais precisamente

na data em que o senhorio tomasse conhecimento da “cessação” da falta de residência —. Se o direito de resolução do contrato não fosse entretanto exercido, caducaria em *Maio de 99* ⁽³⁾.

De modo diverso se passam as coisas segundo a ideia de *fraccionamento temporal*.

Verificada em Janeiro de 1996 falta de residência por mais de um ano ficaria o senhorio constituído no direito de resolver o contrato de arrendamento, que, não sendo exercido, caducaria em Janeiro de 1997.

Continuando a manter-se a falta de residência, em Janeiro de 1997 surgiria *novo* direito de resolução do contrato, que, não sendo exercido, caducaria em *Janeiro de 1998*.

Entretanto, em Janeiro de 1998 iniciar-se-ia a *gestação* de outro facto/falta de residência permanente.

Todavia, se o arrendatário reocupasse e voltasse a residir no local arrendado em 15 de Maio de 1998, tal facto não chegaria, a *completar-se*, — o que apenas sucederia em Janeiro de 99 — pelo que também não chegaria a surgir *outro* direito de resolução do contrato.

Por outro lado, já se teria, *entretanto*, extinto no anterior mês de Janeiro de 98 o direito de resolução que *nascera* em Janeiro de 1997.

Em resumo: na situação que fica referida, o direito de resolução do contrato de arrendamento, se não exercido oportunamente, caducaria em Maio de 1999, à luz da ideia de *globalização* e em Janeiro de 1998 à luz da ideia de *fraccionamento temporal*.

A maneira de ver que se tem por ajustada — *fraccionamento temporal* dos factos ditos duradouros —, além de se considerar a tecnicamente correcta, traduz, segundo se pensa, a mais equilibrada e justa ponderação dos interesses em jogo.

4.5 Segundo o referido Assento de 03.05.84, quanto aos factos continuados — como quanto aos instantâneos — o prazo de caducidade previsto no art. 1094.º do C. Civil contava-se a partir

⁽³⁾ Aqui, e a seguir, parte-se do princípio de que o senhorio toma imediato conhecimento de facto que está na base da constituição do direito de resolução.

do conhecimento “inicial” pelo senhorio do facto violador do contrato de arrendamento.

Assim, *em geral*, decorrido um ano sobre o conhecimento de uma falta de residência permanente por mais de um ano, caducaria em termos definitivos o direito de resolução do contrato de arrendamento no caso de não ser exercido: ainda que a falta de residência permanente se arrastasse por muitos anos — teoricamente *ad infinitum* —, jamais o senhorio poderia exercer o direito de resolver o contrato.

O radicalismo imediatista deste entendimento redundava numa legitimação para o futuro de continuadas situações de facto objectivamente ilícitas.

De uma outra perspectiva: complexos factuais *futuros* de falta de residência permanente que, *em si e só por si*, quando encarados *autonomamente*, constituiriam fundamento de resolução do contrato de arrendamento, deixariam de operar nesses termos só porque surgiam na sequência de um primeiro *bloco* factual do mesmo *tipo* em relação ao qual não fora oportunamente exercido o direito de resolução.

A esta situação chocante contrapunha-se um outro entendimento que, tal como era configurado — e *teria* sido acolhido no n.º 2 do art. 1094.º do Cód. Civil —, também não parece ser aceitável.

Segundo ele, definida uma situação de facto que, *só por si*, constitua fundamento de resolução do contrato de arrendamento — não residência permanente por mais de um ano —, o senhorio não tem de agir judicialmente no ano subsequente ao conhecimento dessa situação para evitar a caducidade do direito de resolução. Pelo contrário, poderá fazê-lo ao longo de um período de tempo indefinido — que poderá arrastar-se anos a fio —, somente correndo o risco de caducidade do direito de resolução se não propuser acção judicial no ano posterior ao momento — *precisamente* ... — em que a situação de ilegalidade cessar.

Deste modo, o senhorio passa a dispor de um largo prazo, porventura longuíssimo — em relação ao momento em que se inicia (?) o facto —, para reagir contra a actuação ilícita do inquilino, podendo, assim, deixar que se crie, e perdure, uma perturbadora

incerteza quanto ao destino da relação locatícia, e, porventura, que o inquilino se vá afeiçoando à ideia de que o senhorio “prescindiu” do direito de resolução — o que lá vai, lá vai —. (4)

Decerto que a *legitimidade* do mal-estar do inquilino se configurará como diminuída pela circunstância de permanecer numa situação de ilicitude.

Mesmo assim, com o *desconto* que daí possa decorrer, não se afigura razoável que o direito de resolução do contrato possa ser invocado depois, não raro muito tempo depois, do prazo de ano que na *ideia* do legislador é, em princípio, o prazo para o efeito considerado.

4.6. Crê-se que a ponderação equilibrada dos interesses do senhorio e do inquilino é a que decorre, com naturalidade, do enquadramento técnico que se tem como ajustado.

Assim, quando a falta de residência permanente — e, em geral, quaisquer outros factos ditos duradouros — se arrasta no tempo, há que individualizar e autonomizar, no período de tempo *global* por que dura, os sucessivos complexos factuais — e correlativos espaços temporais em que se inserem — cada um dos quais seja susceptível, *por si só*, de constituir, nos termos da lei, fundamento do direito de resolução do contrato.

O prazo de caducidade previsto no art. 65.º do RAU conta-se, em relação a cada um dos direitos de resolução assim constituídos, a partir do conhecimento pelo senhorio do correspondente complexo factual que lhe deu origem.

Este fraccionamento temporal do chamado facto duradouro abre ao senhorio e ao inquilino sucessivas oportunidades de ponderação dos respectivos interesses em jogo, sem terem de cair em nenhuma das soluções extremas acima referidas.

O senhorio pode deixar caducar o direito de resolução do contrato decorrente de um dos factos-fracção nos termos expostos autonomizados. Mas isso não o impede de invocar o direito de

(4) Em situações deste tipo podem ocorrer circunstâncias que permitam fazer apelo ao abuso de direito na modalidade do *venire contra factum proprium* (vd.: quanto a este aspecto, algumas referências no citado Manual de Pinto Furtado, pág. 726 a 728).

resolução — v. g. novas circunstâncias alteram o seu posicionamento — quanto a qualquer outro *facto-fracção* que venha a definir-se subsequentemente.

Deste modo, tem oportunidade de exercer — ou não — o direito de resolução do contrato de arrendamento nos termos em que o teria se os complexos factuais autonomizados — por si só relevantes para o efeito — ocorressem com *descontinuidades* temporais mais ou menos alargadas, em vez de se *colarem* uns aos outros no âmbito da mesma relação jurídica.

No fundo as coisas passam-se de modo semelhante ao que se verifica relativamente aos factos instantâneos.

Com efeito, como já se assinalou, a componente duração insere-se na formação do facto, de modo que o chamado facto duradouro no momento em que definem todos os respectivos contornos — no momento em que é facto, por se encerrar o seu processo de formação — é tão instantâneo como os chamados factos instantâneos.

Na perspectiva que se tem como correcta — fraccionamento temporal do chamado facto duradouro —, o *risco* para o inquilino do eventual exercício pelo senhorio do direito de resolução é idêntico àquele a que estaria sujeito se os complexos factuais autonomizados pelo modo referido se sucedessem com descontinuidades temporais.

4.7. À luz da maneira de ver para que se tem vindo a apontar — fraccionamento temporal —, completado o período de tempo exigível para que releve o facto dito duradouro, o conjunto de circunstâncias em que se exprime — v. g., não residência permanente —, poderá dizer-se que cessa então o facto, embora em rigor o que cessa é a respectiva *formação*.

Na tese da *globalização*, o direito de resolver o contrato surge quando se define o facto para o efeito relevante — v. g., não residência por mais de um ano. Mas ao mesmo tempo, para efeitos de caducidade desse direito, entende-se que tal facto, o *mesmo* facto se mantêm até que cesse. Ou seja, no caso de falta de residência permanente, até que o inquilino volte a residir no locado. Assim, nesta perspectiva de caducidade, pode dizer-se que o facto só acaba

de se formar quando cessa, ou se se quiser cessa quando termina a sua formação.

Há que ponderar um outro aspecto.

Decerto que o *legislador* (?), ao conceber o texto que actualmente consta do n.º 2 do art. 65.º do RAU estaria a *pensar* na ideia de “cessação do facto” tal como é considerada na tese da *globalização*: o facto duradouro permanece como um só facto, até cessar, enquanto se mantem o tipo da situação em que se traduz. Porventura, assim terá sucedido pela circunstância de as coisas serem encaradas deste modo numa das teses em confronto, no quadro da discussão aberta sobre a matéria.

Todavia, essa tese — e o legislador ... — assenta num pressuposto que se tem por inexacto: o de que devem ser *unificadas* num só facto as situações em que se desenvolvem os chamados factos duradouros.

Se esse pressuposto ou equívoco dever ser corrigido, como se pensa, nos termos expostos, segundo o princípio do *fraccionamento temporal*, tais situações traduzir-se-ão em sucessivos factos autónomos.

E, colocadas as coisas nesta perspectiva, na fórmula — aliás inadequada — utilizada pela lei ao referir-se à “cessação do facto” também se enquadra, sem qualquer particular esforço, a tese do fraccionamento temporal. Só que, então, a “cessão de facto” se reporta a cada um dos factos autónomos em que se desdobra a situação global duradoura, nos termos acima referidos.

5. Tornam-se desnecessárias quaisquer considerações complementares para se concluir que o entendimento que se tem vindo a defender é extensivo aos fundamentos de resolução do contrato de arrendamento previstos na alínea *h*) do n.º 1 do art. 64.º do RAU — encerramento por mais de um ano do prédio arrendado para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal — e na primeira parte da alínea *i*) do mesmo preceito legal — prédio desabitado por mais de um ano —.

6. Segundo o disposto na alínea *c*) do n.º 1 do referido art. 64.º do RAU, é fundamento de resolução do contrato de arren-

damento o facto de o arrendatário “aplicar o prédio, reiterada ou habitualmente, a práticas ilícitas, imorais ou desonestas”.

Igualmente aqui está em causa um facto complexo, a que também está especificamente associada pela da lei — “reiterada”, “habitualmente —, como sua componente, a dimensão tempo.

Neste fundamento de resolução do contrato faz-se apelo a conceitos marcadamente genéricos e fluídos, que podem ter expressão em circunstâncias concretas diversificadas e multi-formes.

Por outro lado, a dimensão tempo, não sendo precisada na lei, tem de definir-se em concreto, caso a caso, e pode naturalmente variar consoante as práticas ilícitas que estão em causa, o modo como têm lugar e se desenvolvem.

De qualquer maneira, no momento em que deva concluir-se que ocorrem circunstâncias concretas que explicitam os *tipos* de comportamento a que se reporta o preceito, em termos reiterados ou habituais, nesse momento, assume contornos acabados o facto que gera o direito de resolução do contrato de arrendamento, começando a contar-se a partir do respectivo conhecimento pelo senhorio o prazo previsto no art. 65.º do RAU.

E, em termos semelhantes aos referidos relativamente à falta de residência permanente, as demais circunstância do mesmo tipo que ocorrerem posteriormente já não serão componentes desse facto, já consumado, por serem irrelevantes em relação ao efeito jurídico por ele *já* produzido.

Todavia, nada impede que essas circunstâncias — posteriores — possam integrar-se num *novo* facto complexo autónomo — ou em sucessivos novos factos — correspondente ao fundamento legal de resolução agora em referência, que eventualmente venha a definir-se.

Também aqui poderá falar-se de renovação ou repetição de factos autónomos, em termos semelhantes aos referidos quanto à falta de residência permanente.

7. O uso do local arrendado “para fim ou ramo de negócio diverso daquele ou daqueles a que se destina” é outro funda-

mento de resolução do contrato de arrendamento urbano (art. 64.º, n.º 1, c) do RAU).

Este modo de utilização ilícita do local dado de arrendamento pode ocorrer em circunstâncias diversas.

Por vezes, as coisas passam-se com rapidez e ostensivamente: o arrendatário fecha o estabelecimento e, decorrido algum tempo — porventura, no dia seguinte ... —, reabre-o para exercer um ramo de negócio diferente do previsto no contrato.

Dir-se-á nestas situações que se tratará de factos instantâneos.

Noutros casos, porém, a alteração ilegal da actividade exercida no locado arrasta-se no tempo, não raro intencionalmente, através de um *processo* discreto de *pequenos passos*: o arrendatário, por exemplo, vai diversificando gradual e progressivamente os produtos que constituem objecto do seu comércio.

Neste outro tipo de situações é muitas vezes difícil chegar a uma conclusão sobre se teve efectivamente lugar uma alteração da actividade exercida no local arrendado e, em caso afirmativo, *quando* ocorreu.

Se as coisas se passam deste modo, dir-se-ia que estará em causa um facto duradouro.

Não parece, no entanto, que esta maneira de ver seja aceitável.

A dimensão temporal associada a todos os factos pode configurar-se de modos diversos.

Pode ser simplificada, esgotando-se no tempo de percepção de facto.

Todavia, o processo de formação do facto, mesmo simples, pode arrastar-se no tempo. Leva tempo a “fazer” o facto — mais precisamente, o acto — por virtude de simples implicações de *natureza material*. Ou até por opção do seu autor quanto aos termos e modo da respectiva execução.

O arrastamento no tempo da formação de factos nesses termos é um simples dado da realidade, *só por si* juridicamente irrelevante.

Como quaisquer outros dados, para que releve do ponto de vista jurídico é necessário que isso resulte da lei.

Relativamente ao fundamento de resolução do contrato de arrendamento agora em referência, não se vê — não decorre da lei, nem se vê por que haveria de decorrer — que o tempo associado à sua formação tenha qualquer relevo jurídico na sua *definição*. E também não se entenderia por que razão o mesmo haveria de traduzir-se umas vezes em factos instantâneos e outras em factos duradouros.

No que respeita às referidas hipóteses em que, no quadro da actividade que estiver em causa, se vão operando sucessivas alterações que acabam por culminar na modificação qualitativa da mesma, o arrastar das coisas no tempo apenas traduzirá a ideia de que aos respectivos factos está associada uma dimensão temporal alargada. Mas não que tal dimensão também possa ter especificidade jurídica.

No fundamento agora em apreciação, mesmo quando a concretização do facto se opere progressivamente pelo modo que ficou referido, apenas pode falar-se de facto quando tem lugar aquele *toque* modificativo final — digamos a gota de água — que permite concluir ter-se encerrado o seu processo de formação. Só nesse momento se completa e define juridicamente o facto. E, então, como facto instantâneo. É a partir desse momento que se conta o prazo de caducidade previsto no art. 65.º do RAU.

Neste caso, como noutros, ao efeito jurídico produzido está, digamos, associada uma expressão material — v. g., as coisas que vende o comerciante correspondem a um ramo de negócio diferente do que anteriormente era exercido no local.

O facto consiste na *alteração* do fim ou ramo do negócio, que se concretiza no momento em que deva entender-se ter *passado* a ser exercido no local um negócio em vez de outro.

Operada essa *passagem* tal facto não continua, nem se repete, a não ser eventualmente no futuro na perspectiva de uma *outra* mudança de fim ou de ramo de negócio.

Deste modo, a permanência da realidade material em que se exprimiu a alteração do ramo não releva como componente do facto nos termos expostos *antes* consumado.

Tal realidade constitui o simples rasto físico do facto e do mesmo passo significação material do efeito a ele associado — modificação da actividade exercida/direito de resolução —.

8. Segundo o disposto na alínea *d*) do n.º 1 do art. 64.º do RAU, o senhorio pode resolver o contrato de arrendamento se o arrendatário “fizer no prédio, sem consentimento escrito do senhorio, obras que alteram substancialmente a sua estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões, ou praticar actos que nele causem deteriorações consideráveis ...”

A execução das obras ou deteriorações previstas neste preceito pode arrastar-se por período de tempo mais ou menos alargado. E arrastar-se-á, *em geral*, pelo menos quanto às obras, dado que estas só relevarão quando tiveram uma expressão material significativa.

Mas o tempo que possa demorar a respectiva execução resultará das suas próprias características. Nada na lei indicia que a componente tempo modele ou esteja por qualquer modo associada a este fundamento. É irrelevante do ponto de vista jurídico.

Nesta perspectiva, o que conta são as obras ou deteriorações, em si e por si, qualquer que seja o tempo — muito ou pouco — da respectiva *produção*.

Concretizadas as obras ou as deteriorações com as características apontadas na lei, esgota-se o *acto* que constitui suporte do direito de resolução do contrato de arrendamento. É a partir de então que se conta o prazo de caducidade previsto no art. 65.º do RAU.

Trata-se de um acto instantâneo.

Decerto que as obras ou deteriorações constituíram expressão física do *acto*. Mas, consumado este, a sua subsistência *nada* acrescenta ao efeito jurídico *já* produzido.

As obras ou deteriorações passam a constituir como que, passe a expressão, “restos mortais” de um acto do passado — que foi acto —. São juridicamente inertes, carecem *agora* do impulso volitivo que animou o acto.

As coisas são naturalmente diferentes se por *nova intervenção* do arrendatário — por novo acto — forem executadas *outras* obras ou deteriorações com as características que, segundo a lei, as tornem relevantes como fundamento de resolução do contrato.

9. Relativamente aos fundamentos de resolução do contrato de arrendamento previsto nas alíneas *f*), *g*) e *j*), do n.º 1 do art. 64.º

do RAU, a contagem do prazo de caducidade do direito de resolução inicia-se quando o senhorio tenha conhecimento dos factos a que se reportam essas alíneas, não parecendo que a tal respeita se suscitam dificuldades ⁽⁵⁾.

⁽⁵⁾ Embora se não tenha visto suscitada — ao menos directamente —, pode pôr-se a questão de saber se o fundamento de resolução previsto neste preceito se traduz na celebração — e seu conhecimento pelo senhorio — dos contratos a que se reporta (sobre a respectiva forma cf art. 7.º do RAU na redacção do Dec.-Lei n.º 64-A/2000, de 22.4, suplemento, e art. 425.º do C. Civil). Ou se, pelo contrário, tal fundamento supõe ainda a efectiva execução dos mesmos contratos.

Esta questão não chega a pôr-se quanto ao comodato (empréstimo), por se tratar de um contrato de sua natureza *real* — *quoad constitutionem* — no sentido de que só se *completa* com a *entrega da coisa* (art. 1129.º Civil).

Relativamente aos demais contratos referidos no preceito, é possível que entre a celebração e a sua execução medeie um período de tempo maior ou menor. É até possível que, por uma ou outra razão, o contrato acabe por não ser executado, não cumprindo o arrendatário a obrigação de entregar o local arrendado à outra parte. Nomeadamente, as próprias partes podem mudar de ideias, revogando formalmente o contrato celebrado ou, pura e simplesmente, “abandonando-o” por desinteresse.

Supõe-se que a solução ajustada é no sentido de que os contratos a que o preceito se refere apenas relevam como fundamento de resolução do contrato de arrendamento se e quando tiverem expressão no efectivo gozo por terceiro do local arrendado.

Na perspectiva que aqui pode importar, aquilo que interfere com os interesses do senhorio não é a *produção* jurídico-formal de negócios jurídicos conexionsados com o arrendamento, mas antes a efectiva *transferência* pelo inquilino para outrem do local arrendado.

Em definitivo, aquilo que tem relevância é a *cedência de facto* a terceiros desse local.

Esta maneira de ver está em consonância com o entendimento — que se tem por acertado — de que a indicação de tipos contratuais feita no preceito em causa tem natureza exemplificativa.

Dáí que nele se pudesse dizer, singelamente, constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento a cedência, por qualquer título, do gozo do local arrendado, sem prejuízo do disposto noutros preceitos legais (autorização do senhorio, *trespasse* — art. 1038.º, *f*) C. Civil, arts. 115.º e 122.º do RAU).