

# DO ENQUADRAMENTO DO ARRENDAMENTO: APONTAMENTOS PARA OS ALUNOS

Augusto Teixeira Garcia

*Professor Associado, Faculdade de Direito, Universidade de Macau*

## **Resumo:**

“O presente texto tem por objecto a exposição dos aspectos mais relevante da disciplina do arrendamento urbano, em vigor em Macau antes de 1999. Foi preparado com intenção meramente didáctica, visando servir de apoio aos alunos na disciplina de Direito Comercial II.

O texto enquadra o contrato de arrendamento, a sua noção, modalidades, os direitos e obrigações das partes, modificações subjectivas e objectivas, e extinção.”

**Palavras-chave:** acção de despejo; arrendamento; arrendatário; contrato; locação; locador; locatário; senhorio; subarrendamento.

## **Introdução**

### **1. Noção e raízes históricas da locação**

O arrendamento urbano, disciplinado pela Lei n.º 12/95/M, de 14 de Agosto<sup>1</sup>, é uma espécie de arrendamento determinado pela natureza do prédio sobre que

---

\* O presente texto corresponde aos apontamento que foram facultados como auxiliar da preparação dos alunos sobre o contrato de arrendamento na disciplina de Direito Comercial II, entre 1991 e 1999. O horizonte legislativo tinha por referência, primeiro o Decreto n.º 43525, de 7 de Março, a designada Lei do Inquilinato no Ultramar, e depois a Lei n.º 12/95/M, de 14 de Agosto (Regime do arrendamento urbano), a par com as disposições do Código Civil.

A publicação deste estudo, necessariamente simples e com carácter meramente didático, por vezes em tom quase coloquial, enquanto memória de alguns aspectos do regime do arrendamento urbano em Macau, poderá ser um modesto contributo para a discussão pública.

1 De ora em diante designada pela sigla RAUM.

versa<sup>2</sup>. Por sua vez, o arrendamento é uma modalidade do contrato de locação: locação que incide sobre coisa imóvel<sup>3</sup> (art.º 1023.º CCivil).

O contrato de locação encontra-se regulado no Código Civil, no Livro II, Título II, Capítulo IV (art.º 1022.º ss), imediatamente a seguir ao contrato de sociedade (Capítulo III) e antes do contrato de parceria pecuária (Capítulo V).

O legislador define a locação no art.º 1022.º como «(...) o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa mediante retribuição.».

Como se disse, o arrendamento é uma locação que incide sobre um imóvel, sendo que a locação quando incide sobre um móvel diz-se *aluguer* (art.º 1023.º CCivil).

No entanto, e ainda que incorrectamente, na linguagem vulgar os termos *arrendamento* e *aluguer* são usados indistintamente para significar a mesma realidade. E, assim, é comum ouvir-se dizer: – *aluguei uma casa*. Esta indiferenciação terminológica da linguagem corrente estende-se à designação da retribuição que o locatário deve pagar ao locador pelo gozo do imóvel: normalmente fala-se em *renda*, mas é também muito vulgar o uso do termo *aluguer* ou da forma arcaica *aluguel*. A terminologia correcta, no entanto, quanto à designação da retribuição do arrendamento urbano, é a de *renda* (art.º 16.º, al. a) e 31.º); *aluguer* é a designação da retribuição do contrato do mesmo nome (art.º 1038.º CCivil). Quanto aos contratantes, diz-se *senhorio* ou *locador* aquele que dá o imóvel de arrendamento e *inquilino*, *arrendatário* ou *locatário* aquele que toma o imóvel de arrendamento. Finalmente, registre-se a equívocidade do próprio verbo arrendar, que tanto significa *dar* como *tomar* de arrendamento.

A locação tem a sua origem histórica na *locatio conductio*<sup>4</sup> do direito romano. Sob esta figura os pandectistas<sup>5</sup> enquadraram três tipos contratuais: a *locatio conductio rerum*, a *locatio conductio operis*, e a *locatio conductio operarum*. Ao contrato de locação corresponde apenas a primeira.

A *locatio conductio operarum* era um contrato nos termos do qual uma pessoa se obrigava para com outra a prestar certos serviços, mediante remuneração.

2 O prédio urbano é definido, no art.º 204.º CCivil, como «(...) qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro».

3 A locação que incide sobre coisa móvel denomina-se aluguer (art.º 1023.º, CCivil).

4 A designação *locatio conductio* «(...) visava exprimir o acto de cada uma das partes: *locatio*, por banda do detentor da coisa, que deste modo a trazia ao lugar, a colocava, por assim dizer, e a *conductio*, por parte do receptor, que então a conduzia para a sua esfera jurídica, a fim de se servir dela.» (cfr. Pinto Furtado, “Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos”, 2ª ed., Almedina, 1988, p. 16).

5 Cfr. Pereira Coelho, “Arrendamento, direito substantivo e processual”, Coimbra, 1988, p. 8; Pinto Furtado, *ob. cit.*, p. 17.

A *locatio conductio operis* era o contrato pelo qual uma pessoa se obrigava a entregar a outra, não os seus serviços, mas o resultado do seu trabalho.

Vemos assim que a *locatio conductio operarum* corresponde ao moderno contrato de trabalho (art.º 1152.º CCivil) e a *locatio conductio operis* ao contrato de prestação de serviços (art.º 1154.º ss CCivil).

No nosso direito anterior ao Código Civil de 1867 ainda existia a locação-condução, que era o contrato pelo qual uma pessoa concedia a outra o uso de uma coisa não fungível, ou se obrigava a fazer algumas obras por certo preço, renda ou aluguer, denominando-se na primeira hipótese locação de coisas e na segunda locação de obras. Quando incidia sobre coisa imóvel a locação-condução dizia-se arrendamento, quando incidia sobre coisas móveis dizia-se aluguer<sup>6</sup>.

Com o Código Civil de 1867, «(...) a locação (art.ºs 1595.º e 1596.º) ficou limitada ao trespassar por certo tempo e mediante certa retribuição, do uso e fruição de certa coisa, tomando a designação especial de arrendamento, se respeitava a coisa imóvel, e de aluguer se respeitava a coisa móvel (...)»<sup>7</sup>. Quer dizer que o Código Civil de 1867 apenas designava como locação a locação de coisas. A mesma orientação manteve o Código Civil actual, pelo que o vocábulo locação apenas abarca o contrato que descende da *locatio conductio rei*.

Com efeito, embora em todas as situações enquadráveis na figura da *locatio conductio* as partes possam utilizar coisas no cumprimento das suas prestações, a verdade é que apenas na locação o proporcionar a utilização de uma coisa constitui o objecto da prestação do devedor. Por isso, a prestação do locador, depois de cumprida a obrigação de entrega da coisa (prestação de *dare*), é essencialmente passiva: reduz-se a nada fazer que possa perturbar o gozo da coisa e suportar a utilização que o locatário faça da coisa dentro dos limites e para os fins contratuais (prestação de *non facere* e de *pati*).

Já no contrato de prestação de serviços (*locatio conductio operis*) e no contrato de trabalho (*locatio conductio operarum*), a prestação do devedor consiste sempre num *facere*: quer o prestador de serviços, quer o trabalhador desenvolvem uma actividade. Ainda que a obrigação do primeiro consista na entrega do resultado dessa actividade e a do segundo apenas na sua disponibilidade para a realização dessa actividade, que pode ser intelectual ou manual. Mas, e pelo que aqui nos importa, as coisas de que eventualmente se sirvam são apenas meios ou instrumentos para o correcto cumprimento das suas obrigações, mas não o próprio objecto das suas prestações<sup>8</sup>. No contrato de prestação de serviços, o devedor obriga-se a proporcionar o resultado do seu trabalho; no contrato de trabalho, o

6 Cfr. João de Matos, “Manual do Arrendamento e do Aluguer”, vol. I, Porto, 1968, pp. 10 ss.

7 *Ibidem*.

8 Cfr. Pereira Coelho, *ob. cit.*, p. 8.



devedor obriga-se a proporcionar o seu trabalho (*rectius*: a estar disponível para a realização de certa actividade intelectual ou manual no tempo e local próprios); e, na locação, o devedor obriga-se a proporcionar o gozo de uma coisa.

## 2. Elementos essenciais do contrato de arrendamento urbano

O arrendamento urbano é definido pelo art.º 3.º<sup>9</sup> como «o *contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição*»<sup>10</sup>.

Trata-se de uma adaptação da noção geral de locação constante do art.º 1022.º CCivil à concreta modalidade de locação que o diploma visa regular. Por isso, a noção do art.º 3.º deve ser aproximada da noção geral do contrato de locação constante do art.º 1022.º do CCivil. Dessa aproximação ressaltam como notas específicas: a natureza do imóvel sobre que incide a locação (prédio urbano), a substituição da expressão: «(...) obriga-se a proporcionar (...)», por «(...) concede (...)», e o aditamento da expressão: «(...) no todo ou em parte (...)».

A despeito destas ligeiras modificações, não há repercussões a nível do objecto do contrato. Com efeito, a substituição da expressão: obriga-se a proporcionar o gozo, por: concede (...) o gozo, não tem reflexos, pois que uma e outra valem sensivelmente o mesmo<sup>11</sup>, aliás o legislador continua a utilizar a expressão «proporcionar o gozo» no art.º 12.º, n.º 1, al. a). Do mesmo modo, a especificação de que o gozo concedido pode ter por objecto a totalidade do prédio ou apenas parte do mesmo não parece que traga nada de novo, pois que se se pode proporcionar o gozo da totalidade do prédio por maioria de razão se há-de poder proporcionar o gozo parcial<sup>12</sup>, nem vemos que se levantassem dúvidas a tal respeito.

O art.º 3.º, a exemplo do que sucede com o art.º 1022.º CCivil, começa por enfatizar que o arrendamento urbano é o *contrato* (...), podendo assim sugerir que fonte da relação locatícia é o contrato, não, por exemplo, a usucapião ou o

---

9 De ora em diante as disposições legais citadas sem indicação do diploma a que pertencem referem-se ao RAUM.

10 Tem por fonte o art.º 1.º do D/L n.º 321-B/90, de 15 de Outubro (regime do arrendamento urbano da República), o qual transcreve na íntegra.

11 A alteração, ao que parece, encontra a sua razão de ser no facto de o legislador se ter querido distanciar da questão da natureza jurídica do direito do arrendatário, adoptando uma formulação anódina sob esse prisma (cfr. António Menezes Cordeiro, Francisco Castro Fraga, “*Novo regime do arrendamento urbano - anotado*”, Almedina, 1990, p. 52). Doutra opinião são Pires de Lima, Antunes Varela (“*Código Civil anotado*”, vol. IV, 2ª ed., p. 303) que entendem que a redacção do art.º 1º do RAU da República sugere que o direito do arrendatário é “um direito real de fruição sobre a coisa arrendada”.

12 Cfr. Pereira Coelho, *ob. cit.*, p. 9.



testamento<sup>13</sup>. A verdade, no entanto, é que não apenas o contrato pode constituir fonte da relação locativa, pois no caso do art.º 1793.º, n.º 2 do CCivil: «*Pode o tribunal dar de arrendamento a qualquer dos cônjuges, a seu pedido, a casa de morada de família, quer esta seja comum quer própria do outro, (...)*», não existe qualquer contrato, tão-só a decisão do tribunal<sup>14</sup>. Por outro lado, tendo a lei substituído a locução «(...) Obriga-se a proporcionar (...)» por «(...) concede (...)», por pretender demarcar-se da *vexata quaestio* da natureza jurídica do direito do arrendatário, é bom de ver que nenhuma indicação se pode agora retirar, quanto a essa questão, do facto de a lei regular a locação como contrato.

Da noção constante do art.º 3.º, retiram-se como elementos essenciais do contrato de arrendamento urbano, aquilo que temos vindo a designar por *código genético* do contrato em causa, os seguintes elementos:

- a) a obrigação de conceder ou proporcionar o gozo de um prédio urbano;
- b) carácter temporário do gozo concedido;
- c) que o gozo do prédio urbano seja retribuído.

### 2.1 Obrigação de conceder ou proporcionar o gozo de um prédio urbano

Pelo contrato fica o senhorio obrigado a conceder à contraparte o gozo de um prédio urbano. Esta obrigação desdobra-se em duas obrigações principais: uma, a de entrega do prédio, outra, a de assegurar o gozo do prédio no âmbito do contrato. A primeira destas obrigações esgota-se com a entrega, já a segunda permanece durante todo o tempo por que durar o arrendamento (*quotidiae et singulis momentis*).

Tradicionalmente encarava-se esta segunda obrigação como uma obrigação continuada do locador, traduzida em fazer o locatário gozar o prédio, como uma prestação *de facere* pois<sup>15</sup>. Mas não parece que esta, por demasiado artificiosa, seja a melhor construção. O locador, pelo contrato, obriga-se essencialmente a suportar que o locatário utilize o prédio dentro dos limites contratuais (prestação de *pati*), abstendo-se de todos os actos que possam impedir, diminuir ou dificultar o gozo do mesmo (obrigação de *non facere*)<sup>16</sup>, e praticar os actos de conservação que,

13 *Ibidem*.

14 Cfr. Pinto Furtado, *ob. cit.* pp. 30 ss.

15 É esta ideia que, segundo nos dá conta Manuel Henrique Mesquita (“*Obrigações e ónus reais*”, Almedina. Coimbra, 1990, p. 135, nota 11), está presente no art.º 1709.º do Código Civil francês onde se estabelece que a locação é o contrato pelo qual uma das partes «(...) *s’oblige à faire jouir l’autre d’une chose pendant un certain temps (...)*», e no Código Civil italiano de 1942, como já antes no Código de 1865 (art.º 1569.º), que no art.º 1571.º preceitua que a locação é o contrato pelo qual uma parte «(...) *si obbliga a far godere all’altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, (...)*».

16 *Ibidem*, pp. 35 ss.



esporadicamente, se afigurem necessários à manutenção da aptidão da coisa para cumprir o fim contratualmente acordado (obrigação *de facere*)<sup>17</sup>.

O gozo do prédio urbano, o seu aproveitamento dentro e no respeito dos limites contratuais, pode consistir no uso e fruição do prédio ou apenas no seu uso. O normal é que apenas consista no uso. Por exemplo, se o arrendatário tem a faculdade de sublocar, então tem não só direito ao uso do prédio, mas também à sua fruição, já que, como é sabido, os prédios urbanos apenas proporcionam frutos civis, cuja apropriação está dependente da celebração de uma relação jurídica com um terceiro. Mas, se, como é a situação normal, o locatário não tem autorização para sublocar, então apenas tem direito a usar o prédio<sup>18</sup>.

O gozo proporcionado ao inquilino tanto pode ser total como parcial, consoante abranja todo o prédio ou apenas parte dele (v.g., arrendamento de um quarto).

## **2.2. Carácter temporário**

O segundo elemento essencial da locação, e por consequência do arrendamento urbano, é o carácter temporário do gozo concedido sobre o prédio. Com efeito, o arrendamento está sujeito a prazo; o que, desde logo, permite distingui-lo da enfiteuse, que é perpétua.

O prazo do arrendamento será em princípio fixado pelas partes. Na fixação do prazo, as partes estão sujeitas a um limite máximo: o prazo que estipularem não pode ser superior a 30 anos<sup>19</sup> (art.º 24.º, n.º 2); se o arrendamento for estipulado por prazo superior, considera-se automaticamente reduzido àquele limite. Trata-se de uma redução do contrato que opera *ope legis*, independentemente da verificação

---

17 Cfr. M.Henrique Mesquita, ob. cit., p. 135.

18 Pinto Furtado (ob. cit.), louvando-se na faculdade concedida ao arrendatário habitacional de poder receber até três hóspedes (art.º 101º, n.º 1, al. b)), considera que, nos arrendamentos habitacionais, o arrendatário tem sempre o uso e fruição do prédio.

19 O legislador entende haver inconvenientes de ordem económica e social quando o gozo da coisa é concedido por um período de tempo demasiado dilatado a quem não seja o seu proprietário ou usufrutuário (cfr. Pires de Lima, Antunes Varela, “*Código Civil anotado*”, vol. II, 2ª edª Coimbra, 1981, p. 336).

Note-se que, nos arrendamentos vinculísticos, aqueles a que o senhorio não pode pôr termo livremente para o fim do prazo, este limite máximo é de parca ou nula consideração, pois que a duração do contrato ficando na estrita disponibilidade do arrendatário, prolonga-se indefinidamente, tornando-se, praticamente, de duração ilimitada (cfr. João de Matos, ob. cit., p. 23).

No entanto, há quem entenda (Pinto Furtado, ob. cit., pp. 46 ss) que a regra da prorrogação automática funciona sem prejuízo da regra geral quanto à duração máxima do arrendamento; quer dizer: a regra da renovação forçada do contrato só funcionaria dentro do limite de 30 anos; uma vez atingido este limite, o contrato caducaria.



dos pressupostos de funcionamento do art.º 292.º CCivil<sup>20</sup>.

O art.º 24.º, n.º 2 apenas refere a hipótese de ser fixado um prazo superior ao máximo legal, mas não, ao contrário do que sucede com o art.º 1025.º CCivil, e sucedia com o art.º 21.º do Decreto n.º 43525, de 7 de Março de 1961, que constituía o regime do inquilinato no Ultramar (de ora em diante designado pela sigla LIU), o caso de as partes estipularem o contrato como perpétuo. O que é que acontece se as partes estipularem o contrato como perpétuo? O contrato é nulo? Ou, pelo contrário, o contrato é válido, reduzindo-se o prazo ao máximo legal, previsto no art.º 24.º, n.º 2? Haverá que fazer apelo aos critérios gerais de redução do negócio jurídico estabelecidos no art.º 292.º do CCivil. Quer isto dizer que a não menção, no n.º 2 do art.º 24.º, da hipótese do arrendamento perpétuo subtraiu-o à redução automática aí consagrada. Ora, sendo a estipulação do prazo como perpétuo nula por ofensa à ordem pública (proibição das vinculações perpétuas), o contrato será ou não inquinado na sua totalidade, consoante a vontade hipotética ou conjectural das partes não fosse ou fosse no sentido da manutenção do contrato. Trata-se, cremo-lo bem, de uma solução pouco feliz, se querida, ou de uma distracção lamentável, se não querida.

Em sede de estipulação de prazo as partes não estão sujeitas a nenhum limite mínimo. Tanto podem celebrar um contrato por um ano, como por alguns dias ou horas até<sup>21</sup>. As partes podem, pois, fixar livremente, dentro dos limites apontados, o prazo do arrendamento; mas, caso o não façam – isto é, se não estipularem qual o período de tempo por que há-de durar o contrato –, funcionará o prazo supletivo, que o legislador fixou em 6 meses (art.º 24.º, n.º 1).

A única excepção à inexistência de um prazo mínimo obrigatório para o arrendamento urbano prende-se com os arrendamentos regulados na secção I do capítulo IV do RAUM: os arrendamentos de duração limitada para habitação (art.ºs. 111.º a 114.º), que estão sujeitos ao prazo mínimo de dois anos<sup>22</sup> (art.º 111.º, n.º 2).

20 Cfr. Pereira Coelho, ob. cit., p. 10.

21 Neste último caso, estaríamos perante um arrendamento para fim especial transitório, como tal fora do âmbito de aplicação do RAUM, por força do art.º 2.º, n.º 1, al. a); cfr. António Pais de Sousa, “*Extinção do arrendamento urbano*”, 2ª ed., Almedina, p. 30; Ac. RP, de 28/1/1985, CJ, V, p. 177.

22 Os arrendamentos de duração limitada tiveram por fonte o regime dos arrendamentos de duração limitada do D/L n.º 321-B/90, de 15 de Outubro (RAU da República), art.ºs. 98 a 101.º. Na República, inicialmente, os arrendamentos de duração limitada apenas eram admitidos para fins habitacionais; o alargamento dos arrendamentos de duração limitada aos arrendamentos para comércio, indústria, exercício de profissões liberais, bem como aos demais fins não habitacionais apenas foi introduzido em 1995, pelo D/L n.º 257/95, de 30 de Setembro.

Sem prejuízo de ulteriores desenvolvimentos, registe-se que o RAUM se afastou da sua fonte quanto ao prazo mínimo do contrato de arrendamento de duração limitada. Com efeito, no regime da República o prazo mínimo dos arrendamentos de duração limitada é de cinco anos (art.º 98.º,

n.º 2 do D/L n.º 321-B/90, de 15 de Outubro). O legislador de Macau afastou-se da sua fonte, como dissemos, e fixou como prazo mínimo dois anos (art.º 111.º, n.º 2). A mesma opção tomou o legislador da Região Autónoma da Madeira que, no art.º 2º da Lei n.º 89/95, de 1 de Setembro, estabeleceu como prazo mínimo dos arrendamentos de duração limitada o prazo de dois anos. A razão que terá determinado o legislador da República a estabelecer como prazo mínimo dos arrendamentos de duração limitada o prazo de cinco anos estará relacionada com os requisitos para o exercício do direito de denúncia pelo senhorio. Com efeito, o legislador da República apenas admite o senhorio a exercer o direito de denúncia quando demonstre ser proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de cinco anos (art.º 71.º, n.º 1, al. a) do D/L n.º 321-B/90). A ideia da lei é demover aproveitamentos oportunistas e evitar que o direito de denúncia seja exercido muito frequentemente (cfr. Pereira Coelho, ob. cit., p.270; Pires de Lima, Antunes Varela, ob. cit., p. 520), assegurando um mínimo de estabilidade à habitação. Pois bem, entendendo o legislador, porque quer garantir um mínimo de estabilidade à habitação, que o senhorio não pode denunciar o arrendamento antes de decorridos cinco anos sobre a data da aquisição do direito sobre o prédio que lhe permite o exercício do direito de denúncia, fixou o mesmo prazo (cinco anos) como prazo mínimo para os arrendamentos de duração limitada para habitação. O legislador de Macau fixou o mesmo período de cinco anos de abstinência para o exercício do direito de denúncia pelo senhorio (art.º 80.º, n.º 1, al. a)), com o que inegavelmente demonstrou (bem ou mal, logo veremos) querer não só demover aproveitamentos oportunistas, mas também assegurar um mínimo de estabilidade à habitação. No entanto, entendeu que estes interesses, designadamente o valor estabilidade da habitação, nos arrendamentos de duração limitada apenas justificavam um prazo mínimo de dois anos.

O que não deixa de causar alguma estranheza, sabido que relativamente ao direito pretérito a opção do legislador pela imposição de um período de abstinência de cinco anos, para que o senhorio possa exercer o seu direito de denúncia, representa um reforço exponencial, ainda que em nosso entender injustificado, da garantia de estabilidade da habitação. Recorde-se que, à face da LIU, não era exigido nenhum período de cinco anos de abstinência para efeitos do exercício do direito de denúncia pelo senhorio (art.º 53.º da LIU). E bem. Bem, porque os demais requisitos eram por si sós suficientes para demover aproveitamentos oportunistas. Sendo que o valor estabilidade da habitação nunca se colocou no então Ultramar, e por conseguinte em Macau, com o dramatismo com que se colocou na República. Leiam-se as esclarecedoras palavras do legislador do Decreto n.º 43525, de 7 de Março de 1961 (LIU), no n.º 4 da exposição de motivos, muito particularmente o segundo parágrafo.

Ora, em Macau, nos dias de hoje, a situação não é de falta de habitações, mas muito pelo contrário precisamente a inversa (quarenta mil fogos desabitados!!!), pelo que o drama da falta de espaços habitáveis se não coloca e logo se não justifiquem soluções que têm o seu fio condutor nessa carência. Por outro lado, convém não esquecer que, no caso dos requisitos da denúncia do contrato, o prazo de cinco anos acresce ao prazo por que entretanto tenha durado o contrato e, no caso dos arrendamentos de duração limitada, o prazo pode reduzir-se apenas a esse período. Quer isto dizer que o prazo de abstinência imposto ao adquirente de prédio arrendado, para efeitos de exercício do direito de denúncia, a estabelecer-se não deveria nunca ultrapassar o prazo fixado para os arrendamentos de duração limitada.

Para se ver que este prazo de abstinência é absolutamente injustificado, basta pensar que, na prática, significa a impossibilidade de alguém adquirir um prédio que já esteja arrendado, determinando assim uma desvalorização dos prédios nessas circunstâncias em face dos prédios idênticos. Com efeito, alguém acredita que um potencial interessado irá adquirir um prédio



Este limite mínimo já não funciona quanto aos arrendamentos regulados na secção II do capítulo IV, os arrendamentos de duração limitada para o comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, uma vez que o n.º 2 do art.º 115.º, que remete para o art.º 111.º, limita expressamente o âmbito da remissão à aplicação do disposto no n.º 1 deste último preceito, excluindo assim a aplicação do disposto no seu n.º 2, onde se fixa o prazo de dois anos como prazo mínimo. O que quer dizer que, quanto a estes arrendamentos, funcionará a regra geral da fixação do prazo pelas partes sem sujeição a qualquer limite mínimo.

Independentemente dos concretos problemas de regime (já lá iremos), não podemos deixar de manifestar a nossa mais profunda discordância com a inexistência de prazo mínimo para estes arrendamentos.

As razões que justificam a fixação de um prazo mínimo aos arrendamentos de duração limitada para habitação, garantir uma certa estabilidade na habitação e a possibilidade de procurar com tempo nova habitação, verificam-se com a mesma, se não com mais forte intensidade ainda, nos arrendamentos de duração limitada

---

arrendado, para exercer o direito de denúncia para o habitar, por hipótese, sabendo que terá de esperar (e desesperar) durante cinco longos e penosos anos para poder exercer o direito de denúncia; agravado pela circunstância de ainda ter que demonstrar que não tem casa própria ou arrendada (mais uma importação escrava das soluções arrendatícias da República, pois a LIU não exigia para o exercício do direito de denúncia que o senhorio também não tivesse casa arrendada -vide art.º 53º, n.º 1, al. a), 1º e 2º da LIU) há mais de um ano? Quer dizer: não lhe basta esperar cinco anos, tem ainda que, pelo menos, no último desses cinco anos, o que antecede o momento do exercício do direito de denúncia, estar com as trouxas no meio da rua! Mas haverá alguém que a tanto esteja disposto? Está-se mesmo a ver que não. Não admira por isso que os prédios arrendados sejam, em termos de mercado imobiliário, aquilo que, usando aqui uma expressão de um popular jogo de cartas o *KING*, se chama um Faraó.

Com as soluções consagradas nesta matéria, o legislador criou um sistema que visa afastar qualquer possibilidade prática de transacções sobre prédios arrendados, para fins legítimos (habitação), deixando apenas aberta a porta às especulações. Na verdade, com o sistema instituído, raramente alguém comprará prédios arrendados, para fins habitacionais. Apenas em situações excepcionais isso sucederá [v.g., o filho/a que vive em casa de seus pais, que adquire, ou para quem os pais adquirem, quando arranja um namorado/a, ou na expectativa de, com quem preveja a possibilidade séria de vir a constituir família, que pode esperar cinco anos, porque tradicionalmente (há trinta anos atrás!) os namoros duravam vários anos antes do casamento. Nessa circunstância esgotado o período de cinco anos, e como vivendo em casa de seus pais por definição não tem casa própria nem arrendada há mais de um ano, poderá de imediato exercer o direito de denúncia com probabilidades de sucesso].

Em conclusão nenhuma justificação plausível encontramos para a introdução no regime arrendatício do Território do regime vigente nesta matéria na República, para lá de uma imensa falta de atenção às realidades e às necessidades da comunidade local no tempo de hoje.

No sistema que o legislador de Macau agora abraçou, os prédios arrendados passaram a estar protegidos de tal sorte que poderemos dizer que verdadeiramente se instituiu uma propriedade arrendatícia.

para o comércio, indústria ou exercício de profissão liberal. Ainda que agora o interesse da estabilidade não se refira, como é óbvio, à habitação, mas sim ao local de exercício da respectiva actividade.

A criação e sedimentação, seja de uma empresa, seja de uma actividade liberal, ainda que naquela com mais premência do que nesta, clamam um mínimo de estabilidade. Pois que, para além dos prejuízos resultantes da inactividade inerente ao desmantelamento, transferência e reconstituição da empresa ou do exercício da actividade liberal noutra local, o local onde aquela está instalada, ou esta é exercida, é um dos mais importantes factores de atracção da clientela (pense-se nos estabelecimentos de bairro<sup>23 24</sup>), que, por sua vez, é um dos índices mais importantes da capacidade lucrativa ou aviamento da empresa<sup>25</sup>. Isto, porque a recuperação do investimento e a própria rentabilidade da empresa passam necessariamente pela existência de uma clientela. Ora, a criação e consolidação de uma clientela passa, por sua vez, por um mínimo de estabilidade no exercício da empresa ou actividade liberal, e logo por uma duração mínima da respectiva exploração ou exercício, em determinado local.

E tanto mais se estranha esta solução quanto o legislador não desconhece a importância de que se reveste o local em sede de atracção de clientela. Por isso é que permite a transmissão da posição de arrendatário sem dependência de autorização do senhorio em sede de trespasse do estabelecimento mercantil (art.º 109.º, n.º 1); e permite que o dono do estabelecimento, instalado em prédio arrendado, faça a locação do seu estabelecimento, com o que vai permitir a um terceiro – o locatário do estabelecimento – o gozo do prédio, sem que, para tal atribuição do gozo do prédio ao locatário, tenha de obter autorização do senhorio (é este o sentido a atribuir à fórmula «(...) não é necessária autorização do senhorio para a cessão de exploração (*rectius*: locação do estabelecimento) (...)» utilizada no art.º 8.º, n.º 3; pois, como é óbvio, o senhorio não tem nem deixa que ter de dar autorização para a celebração de qualquer negócio sobre o estabelecimento, do mesmo modo que não tem nem deixa que ter de dar autorização para a negociação de qualquer outra coisa de que o arrendatário seja proprietário); ou obriga o senhorio, quando o arrendamento cesse por caducidade ou por sua denúncia, a compensar o arrendatário, quando por facto deste o prédio tenha aumentado de valor locativo (art.º 107.º, n.º 1 *in fine*).

Vejamos agora os problemas de regime.

23 Cfr. Jorge Manuel Coutinho de Abreu, “*Da Empresarialidade - as Empresas no Direito*”, Almedina, Coimbra, 1996, p. 330.

24 Para a tipologia dos estabelecimentos e importância da sua ligação com um determinado local, cfr. Orlando de Carvalho, “*Crítério e estrutura do estabelecimento comercial*”, Centelha, Coimbra, 1967, pp. 297 ss.

25 Cfr. Ferrer Correia, “*Lições de Direito Comercial*”, vol. I, Coimbra, 1973, pp. 203 ss.

A não existência de um prazo mínimo para estes contratos levanta um problema, qual seja: o de saber qual o prazo de duração efectiva do contrato caso as partes, tendo expressamente clausulado que se tratava de um contrato de duração limitada, tenham, não obstante, silenciado a matéria do prazo. No caso dos arrendamentos de duração limitada para habitação o problema não se coloca, dado que, então, funcionará o prazo mínimo fixado no art.º 111.º, n.º 2, como prazo supletivo<sup>26</sup>.

Três soluções são, em tese geral, passíveis de ser consideradas para efeitos de resolver o problema: a) aplicação analógica do prazo mínimo fixado no art.º 111.º, n.º 2; b) aplicação do prazo geral do arrendamento urbano fixado no art.º 24.º, n.º 1; c) considerar-se sem efeito a cláusula relativa à duração efectiva do prazo, passando o contrato a ser havido como contrato sujeito à regra da prorrogação forçada. Embora com dúvidas, e sem prejuízo de ulteriores desenvolvimentos, pensamos que será de aplicar a primeira solução. Em síntese, pelo seguinte: a última deve considerar-se prejudicada porque as partes claramente significaram não querer o contrato no regime comum, pelo que tal solução contrariaria aberta e frontalmente a vontade delas; a segunda, porque está posta para o arrendamento urbano no regime comum e do que aqui se trata é de um arrendamento especial. Com efeito, no regime comum ou geral, o valor da estabilidade do arrendamento é assegurado pelo facto de o prazo do arrendamento estar sujeito a prorrogação automática, pelo que a respectiva duração depende essencialmente da vontade do arrendatário. Ora, no caso de que curamos, a aplicação do prazo de seis meses seria absolutamente insuficiente para assegurar o valor da estabilidade no exercício da empresa ou da actividade liberal em causa, não sendo, por isso razoável, supor que as partes contaram com a aplicação desse prazo. O contrário é que é de supor: na verdade, atento o fim do arrendamento, as partes deverão pretender que o prazo do contrato seja adequado a permitir o exercício da empresa ou da actividade liberal respectiva em termos suficientemente estáveis por forma a permitir a consolidação do exercício respectivo; a primeira solução é a que está mais conforme à natureza deste arrendamento, pois trata-se de uma solução pensada para o caso paralelo do arrendamento de duração limitada para habitação, cujo prazo mínimo obrigatório pretende resolver satisfatoriamente a necessidade de estabilidade da habitação, estabilidade essa que, como vimos, com igual ou maior intensidade se faz também sentir nos arrendamentos de duração limitada de que agora curamos, sendo por isso mais adequada a resolver o problema, a demais de ser aquela das soluções que, atenta a especialidade do arrendamento, com que mais razoavelmente podiam e deviam contar as partes.

---

26 Cfr. Manuel Januário da Costa Gomes, “Arrendamentos para habitação”, Coimbra, 1994, p. 199.

Apesar de o arrendamento urbano estar sujeito a prazo, o contrato não caduca uma vez verificado o seu termo. Com efeito, em matéria de arrendamento urbano, findo o prazo estipulado, ou, não havendo prazo estipulado, o prazo supletivo de 6 meses, se o arrendatário<sup>27</sup> não denunciar o contrato nos termos legais, o arrendamento renova-se por períodos sucessivos iguais, se o prazo do contrato for igual ou inferior a um ano, ou, sendo o prazo superior a um ano, por períodos de um ano (art.º 25.º). A isto se chama regra da prorrogação forçada do contrato.

A prorrogação forçada do contrato, no entanto, não se aplica aos arrendamentos regulados no capítulo IV do RAUM: os arrendamentos de duração limitada.

Relativamente aos arrendamentos de duração limitada para habitação qualquer das partes pode denunciar o contrato para o fim do prazo (art.º 113.º, n.º 1). Esta regra, como se disse, apenas vale para os arrendamentos de duração limitada para habitação em virtude de se referir expressamente aos arrendamentos regulados no art.º 111.º.

No que diz respeito aos arrendamentos de duração limitada para o comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, dado estarem fora do âmbito de aplicação do art.º 113.º, n.º 1, funcionarão as regras gerais da caducidade; pelo que, o contrato, verificado o seu termo, extinguir-se-á por caducidade, sem necessidade, pois, de qualquer manifestação de vontade nesse sentido por parte de qualquer dos contratantes (art.º 71.º, n.º 1, al. a)).

Quanto aos arrendamentos de duração limitada para habitação, se e enquanto nenhuma das partes lhe resolver pôr termo denunciando-o, o contrato renovar-se-á automaticamente por períodos mínimos de um ano (art.º 113.º, n.º 1).

Apesar de a lei permitir que as partes possam estipular um prazo diferente do estabelecido na lei para a renovação automática (art.º 113.º, n.º 1), isso não significa que o prazo que venham a fixar possa ser inferior a um ano. Pois, se assim fosse, a última parte do preceito: «(...) se outro não estiver especialmente previsto» tornaria inútil e destituída de sentido a especificação de que a renovação é «(...) por períodos *mínimos* de um ano, (...)».

Ao dispor que a renovação se efectua por períodos mínimos de um ano, a lei quis estabelecer um limite negativo à intervenção das partes. Quer isto dizer que as partes apenas podem franquear positivamente o limite estabelecido na lei (v.g, estabelecendo que a renovação será por períodos de dois anos), mas não o podem franquear negativamente (v.g, dispondo que a renovação é por períodos de seis meses). Por outras palavras, a faculdade atribuída às partes de conformarem o período da renovação apenas funciona para mais, não para menos.

---

27 Ou o senhorio nos casos em que excepcionalmente a denúncia para o termo do prazo ou da renovação lhe é permitida (art.º 78.º).



Na opção da lei terá pesado a ideia da protecção do valor da estabilidade da habitação. O senhorio, querendo, pode denunciar o contrato para o fim do prazo; não o tendo feito, não pode manter a possibilidade de poder pôr termo ao arrendamento a todo o tempo ou dentro de um prazo muito curto. Porque isso causaria grave instabilidade no gozo do prédio pelo arrendatário, sujeito a ver-se despejado a qualquer momento, ou dentro de um período de tempo que, por pequeno, lhe não permitisse encontrar nova habitação adequada às suas necessidades e comportável financeiramente.

Concluindo, o legislador quis, efectivamente, fixar um prazo mínimo para as renovações, o qual apenas poderá ser reforçado. Assim, se, por hipótese, as partes estipularem que o prazo das renovações será de seis meses, esse prazo será automaticamente aumentado para um ano<sup>28</sup>.

Quanto aos arrendamentos de duração limitada para o comércio, indústria ou exercício de profissão liberal não funciona a regra da renovação automática, valendo aqui, como em tudo o demais, o que em concreto as partes acordarem (art.º 115.º, n.º 1). Não tendo as partes estipulado, expressamente, sobre a possibilidade de renovação do contrato, este caducará uma vez verificado o termo do prazo estipulado<sup>29</sup>.

### 2.3. Retribuição

O último dos elementos essenciais do contrato consiste na imprescindibilidade de o gozo da coisa, que é proporcionado pelo locador ao locatário, ser por este retribuído. A existência da retribuição permite-nos distinguir o arrendamento de um comodato que incida sobre o prédio.

A retribuição deve consistir sempre em certa soma de dinheiro fixada em patacas (art.º 31.º, n.º 1). Este preceito transcreve o preceito correspondente da LIU (art.º 23.º, n.º 1), limitando-se a especificar a moeda –pataca–, em virtude

---

28 António Pais de Sousa (cfr. “*Anotações ao regime do Arrendamento Urbano (R.A.U.)*”, 4ª edª, Editora Rei dos Livros, p. 271) entende, face ao art.º 100º, n.º 1 do RAU (que corresponde ao nosso art.º 113º, n.º 1), que a renovação automática se efectua por períodos mínimos de três anos, sem prejuízo de as partes poderem convencionar um prazo diferente, o qual pode ser inferior ao prazo legal. Mas, pelas razões indicadas em texto, não parece que tenha razão (cfr. Jorge Alberto Aragão Seia “*Arrendamento urbano, anotado e comentado*”, Almedina, Coimbra, 1995, p. 407; Januário Gomes, “*Arrendamentos para habitação*”, cit., p. 206).

29 Questão que se levanta é a de saber o que é que sucede se porventura, uma vez verificado o termo do prazo, as partes continuarem, não obstante, a cumprir a relação contratual? Nesse caso, e desde que o arrendatário se mantenha no gozo do prédio pelo lapso de um ano, sem oposição do senhorio, funcionará a regra do art.º 75.º, considerando-se o contrato renovado por período igual ao do contrato, se este for igual ou inferior a um ano, ou pelo prazo de um ano, se o prazo inicial for superior a um ano.



de se tratar de um diploma legal de Macau<sup>30</sup>

O referido art.º 23.º, n.º 1, por sua vez, transcrevia a 1ª parte do art.º 1603.º do Código Civil de 1867: «*o preço da locação ou renda pode consistir em certa soma de dinheiro, ou em qualquer coisa que o valha, contando que seja certa e determinada*». A diferença entre a formulação do art.º 23.º, n.º 1 da LIU e a primeira parte do art.º 1603.º do Código Civil de 1867 residia no teor imperativo daquele quanto à obrigatoriedade de a renda ser fixada em dinheiro. O que encontra explicação no facto de a LIU, tal como o RAUM, apenas regular o arrendamento de prédios urbanos, e de, a partir dos Decretos de 12 de Novembro de 1910 (art.º 6.º) e n.º 4 499, de 27 de Junho de 1918 (§ 3.º do art.º 5.º), ter sido imposta a obrigatoriedade de a renda dos prédios urbanos ser sempre satisfeita em dinheiro em moeda portuguesa à data do pagamento. A obrigatoriedade de a renda ser satisfeita em dinheiro passou para o art.º 37.º do Decreto n.º 5411, de 17 de Abril de 1919<sup>31</sup>.

A razão da exigência de a renda ser fixada em moeda portuguesa encontra-se no facto de, a partir do Decreto n.º 5411, os senhorios terem ficado sem a possibilidade de aumentar a renda a partir de certos limites e de despedirem os arrendatários quando não lhes conviesse a continuação do arrendamento; ora, dada a desvalorização da moeda que lhes *comia* a renda, os proprietários, para se precaverem contra este fenómeno, passaram a exigir o pagamento da renda em moeda estrangeira estável, geralmente moeda inglesa<sup>32</sup>. Isto, porque, apesar de a partir dos citados Decretos de 12 de Novembro de 1910 e n.º 4499, de 27 de Junho de 1918 a renda ter que ser fixada em dinheiro em moeda portuguesa à data do pagamento, não existia qualquer impedimento à estipulação da renda em moeda específica ou em moeda estrangeira<sup>33</sup>.

Visando pôr termo a tal prática, o Decreto n.º 9496, de 14 de Março de 1924, no seu art.º 1.º, veio dispôr: «*o valor da renda dos prédios urbanos deve ser sempre fixado em dinheiro e moeda portuguesa corrente à data do seu pagamento*»; e o art.º 2.º estabelecia, como sanção para a inobservância do disposto no art.º 1.º, que os contratos em que não se respeitasse a prescrição não poderiam de futuro ser recebidos em juízo, nem produzir quaisquer efeitos jurídicos<sup>34</sup>.

30 O art.º 23.º, n.º 1 da LIU, atendendo à pluralidade de territórios ultramarinos, dispunha: «A renda consistirá sempre em certa soma de dinheiro em moeda portuguesa corrente na província da situação do prédio.»

31 Cfr. M. Januário Gomes, *ob. cit.* pp. 77 ss; Pires de Lima, Antunes Varela, *ob. cit.*, vol. II, 2ª edª., pp. 329 e 499.

32 Cfr. José Pinto Loureiro, “*Tratado da locação*”, vol. II, Coimbra, 1946/47, p. 211.

33 Cfr. Pires de Lima, Antunes Varela, *ob. cit.*, p. 499.

34 Cfr. M. Januário Gomes, *ob. cit.*, p. 78.

Esta doutrina passou para o art.º 23.º, n.º 1 da LIU<sup>35</sup>, mas atendendo a que o dólar de Hong Kong tinha curso prático em Macau, aliás tal como continua a suceder hoje em dia, excepcionalmente permitia-se que a renda pudesse ser satisfeita em moeda estrangeira com curso prático no território (art.º 23.º, n.º 3 LIU)<sup>36</sup>.

Daqui se conclui que o sentido da fórmula utilizada pelo art.º 31.º, n.º 1 é o de que a renda seja fixada em dinheiro, representado por patacas. Mas agora, e ao contrário do que sucedia no art.º 23.º, n.º 3 da LIU, já não se admite sequer

35 Do mesmo modo que para todos os ulteriores preceitos respeitante à fixação da renda: primeiro para o art.º 1089.º CCivil e agora para o art.º 19.º do D/L n.º 321-A/90, de 15 de Outubro.

36 Não era possível nem a fixação da renda em moeda estrangeira diferente do dólar de Hong Kong, nem tão-pouco em moeda específica. Isto, porque o n.º 2 do art.º 21.º da LIU considerava nula, sem prejuízo da validade do contrato, a cláusula pela qual se convencionasse o pagamento da renda em moeda diferente da pataca. A sanção era também a mesma independentemente de a moeda escolhida para o pagamento da renda ser específica ou estrangeira: a cláusula era nula, mas o contrato mantinha-se.

Esta solução manteve-se no RAUM; com efeito, o art.º 31.º, n.º 2 estabelece que é nula a cláusula pela qual se convencie o pagamento da renda em moeda específica ou por uma forma diferente da convencionada no n.º 1 (pagamento em patacas). Não menciona este preceito, expressamente, o pagamento da renda em moeda estrangeira, mas o n.º 3 não deixa dúvidas quanto à sanção respectiva ao estabelecer que, nesse caso, a renda corresponde ao seu equivalente em patacas ao câmbio do dia da celebração do contrato. O que quer dizer que parece que o legislador considerou a fixação da renda em moeda estrangeira abrangida na expressão «(...) *por uma forma diferente* (...)»; pela mesma razão, estaria abrangida a fixação da renda em moeda específica, mas o legislador entendeu destacar o caso particular da fixação da renda em moeda estrangeira, para estabelecer um regime de fixação do câmbio para efeitos da determinação da renda diverso do que, de outro modo, resultaria da aplicação das regras do Código Civil (infra).

A lei apenas estabelece o critério de conversão em patacas quando a renda é fixada em moeda estrangeira; mas, e se a renda for fixada em moeda específica (v.g., libra-ouro), quanto é que tem que pagar o arrendatário de renda? Nesse caso há que recorrer ao art.º 554.º CCivil, que nos esclarece que a renda será calculada pelo valor corrente que a moeda específica escolhida tiver à data da celebração do contrato de arrendamento.

O CCivil também prevê, no art.º 558.º, n.º 1, mecanismos para regular o pagamento fixado em moeda estrangeira, pelo que poder-se-ia dizer que o disposto no n.º 3 do art.º 31.º seria escusado. A objecção é improcedente, pois, nos termos deste normativo, o modo de determinar o valor da renda a pagar é fixado pelo câmbio do dia da celebração do contrato, enquanto no art.º 558.º CCivil esse valor é fixado pelo câmbio do dia do cumprimento e do lugar para este estabelecido, o que significaria uma potencialmente constante variação da renda a pagar, que a lei terá querido evitar. O regime do actual CCivil era diverso consoante o pagamento da renda fosse estipulado em moeda estrangeira ou em moeda específica. Se a renda fosse fixada em moeda específica a cláusula era nula, sem prejuízo da validade do contrato (art.º 1089.º); mas já se a renda fosse fixada em moeda estrangeira o contrato seria nulo (cfr. Pires de Lima, Antunes Varela, *ob. loc. ul. cit.*).

No D/L n.º 321-A/90, de 15 de Outubro, a sanção para a fixação da renda em moeda diferente do escudo é a da nulidade da cláusula, sem prejuízo da validade do contrato, independentemente de a moeda escolhida ser moeda estrangeira ou moeda específica (art.º 19.º, n.º 2 daquele diploma).



a fixação da renda em moeda estrangeira com curso prático no território. Pelo que, não é mais possível às partes fixarem a renda em dólares de Hong Kong<sup>37</sup>. Compreende-se a bondade da solução, duvida-se é da sua eficácia.

Não exige o art.º 31.º que a renda seja certa, nem tão pouco que seja determinada. Mas não se creia que o facto de não se exigir que seja certa permite deixar-se a fixação da retribuição na dependência de acontecimento o de verificação incerta. Tal, comportando a possibilidade da verificação de situações em que o arrendatário ficasse dispensado de remunerar o gozo do prédio, brigaria frontalmente com a natureza do arrendamento urbano como um contrato oneroso<sup>38</sup>. Por outro lado, o legislador, ao considerar como elemento essencial do contrato a retribuição, pretendeu dizer, duma forma breve, que a contrapartida deve sempre existir, e logo que é certa<sup>39</sup>.

Do mesmo modo, também não exige o legislador que a retribuição seja determinada. O que não quer dizer que não tenha que ser determinável de acordo com as regras gerais (art.º 280.º CCivil)<sup>40</sup>. Havendo mesmo quem admita que, na falta de indicação dos critérios convencionais que permitam a determinação do montante da renda, se possa, subsidiariamente, recorrer à aplicação do disposto no art.º 883.º do CCivil<sup>41</sup>.

Finalmente, podem as partes fixar retribuições variáveis no tempo. Na verdade, podendo a renda ser actualizada por acordo das partes (art.º 41.º, al. a)), esta actualização tanto pode ser efectuada caso a caso, como no próprio contrato, estabelecendo-se desde logo qual a nova renda e a partir de que momento é devida.

Note-se que, na República, a questão da admissibilidade de serem fixadas retribuições variáveis é controvertida, sendo a doutrina maioritária no sentido de que nos arrendamentos habitacionais não é admissível a fixação de rendas variáveis, mas já não quanto aos arrendamentos para fins não habitacionais (v.g, arrendamentos para fins comerciais ou industriais)<sup>42</sup>.

Em Macau, como se disse, não vemos obstáculo à estipulação de rendas variáveis por força da citada al. a) do art.º 41.º, preceito que não tem correspondente na legislação em vigor na República.

---

37 Na Região Autónoma dos Açores, é lícita a fixação da renda em moeda estrangeira, quando se trate de arrendamentos não rurais e o arrendatário não tenha a nacionalidade portuguesa (art.º 9.º do Dec.Leg.Reg. n.º 24/82/A).

38 Cfr. Pinto Furtado, ob. cit., p. 52.

39 *Idem*, p. 53

40 Cfr. Pereira Coelho, ob. cit., p. 14.

41 Cfr. Pinto Furtado, ob. *loc. ul. cit.*

42 Cfr. Pereira Coelho, ob. cit., pp. 176 ss; Pinto Furtado, ob. cit., p. 55; Pires de Lima, Antunes Varela, ob. cit., p. 330.



### 3. Natureza jurídica do direito do arrendatário

A questão da natureza jurídica do direito do arrendatário reside essencialmente em saber se se trata de um direito de crédito ou se, pelo contrário, se trata de um direito real.

A solução desta questão tem grande importância, na medida em que as lacunas de regime seriam integradas de acordo com a natureza jurídica do direito de arrendatário. Se, por hipótese, um contrato de arrendamento for nulo por falta de observância da forma legal<sup>43</sup> e, não obstante, a relação contratual se tiver desenvolvido normalmente durante o prazo necessário, poderá o arrendatário adquirir o seu direito por usucapião?

O RAUM, aliás no seguimento do art.º 1022.º do CCivil, parece conceber o arrendamento urbano como contrato com efeitos obrigacionais, não reais. Isto, porque considera o arrendamento como o contrato através do qual uma pessoa (o locador) concede, o mesmo é dizer, atribui, proporciona, o gozo de um prédio urbano a outrem.

Não se diga que o legislador ao ter substituído a expressão: (...) *obriga a proporcionar(...)*, utilizada na noção de locação do art.º 1022.º do CCivil, pela expressão: (...) *concede (...)*, teria querido usar um termo anódino por forma a demarcar-se da questão da natureza do direito do arrendatário<sup>44</sup>, sabido que um dos argumentos contra a sua natureza de direito real residia justamente na referida expressão<sup>45</sup>. Pois é claro que, ao não pretender comprometer-se, estaria a demonstrar algum favor pela natureza real desse direito, por isso que substituiu a expressão utilizada no art.º 1022.º do CCivil.

Não cremos, no entanto, que tais argumentos sejam relevantes. Isto, porque basta ler o art.º 9.º para verificarmos que, afinal, as obrigações do senhorio continuam a ser as mesmas: entregar o prédio ao arrendatário; assegurar o gozo do prédio para os fins contratuais, o que demonstra que o legislador não quis, nem deixou de querer, tomar qualquer posição sobre o problema.

A utilização do verbo conceder, quando muito, demonstraria apenas a intenção de o legislador querer destacar a ideia de que a prestação do locador,

43 Muitas vezes arditosamente predeterminada pelo senhorio: pense-se nessa prática tão comum em Macau à face da LIU em matéria de arrendamentos para fins comerciais ou industriais, dos ditos *contratos provisórios*. Com base neles, a relação arrendaticia iniciava-se e desenvolvia-se normalmente até que o senhorio arbitrariamente, visando obter uma melhor renda ou pura e simplesmente a desocupação do imóvel para o transaccionar, vinha, passados anos (às vezes dezenas de anos !!!), arguir a nulidade do contrato decorrente da falta de celebração da escritura pública (art.º 10.º, n.º 1, al. b) e n.º 3, 2ª parte da LIU).

44 *Supra* nota 11.

45 Cfr. Pereira Coelho, *ob. cit.*, p. 18.

essencialmente, não tem um conteúdo positivo, mas sim negativo: fica sujeito a suportar o gozo do prédio pelo arrendatário, devendo abster-se de todo e qualquer acto que o possa impedir ou dificultar.

Aceitar-se que o direito do arrendatário tem natureza real significaria pretender que aquele tem um poder directo e imediato sobre o prédio, a que corresponderia uma obrigação passiva universal. A verdade é que, a ser assim, não se compreenderia que ele possa exigir ao senhorio, mas só a este possa, que lhe assegure o gozo do prédio, ou proceda às reparações que se afigurem necessárias a manter o prédio em condições de cumprir o fim contratualmente acordado. Apenas a ideia de que o direito do arrendatário é relativo, relativo ao senhorio, permite compreender soluções como esta<sup>46</sup>.

Tão pouco a ideia de que o direito do arrendatário é um direito real explicaria porque é que o arrendatário apenas pode utilizar o prédio para o fim ou fins acordados<sup>47</sup> e não pode permitir o seu gozo a terceiro sem consentimento do senhorio<sup>48</sup>. Se o seu direito tem a natureza de um direito real sobre o prédio, o arrendatário deveria poder fazer do mesmo a utilização que muito bem entendesse, bem como permitir a sua utilização por terceiros. Ora, nenhuma destas soluções é possível sem autorização do senhorio, sob pena de resolução do arrendamento (art.º 67.º, n.º 1, als. b) e f)).

A natureza de direito real do direito do arrendatário é normalmente escorada com o argumento de que este direito goza dos atributos característicos dos direitos reais: a sequela e a preferência.

Goza do direito de sequela, diz-se, porque, nos termos do art.º 91.º, n.º 1, o adquirente do direito (direito de propriedade, direito de usufruto, direito de superfície), com base no qual foi celebrado o arrendamento, sucede nos direitos e obrigações do senhorio. Quer isto significar que o arrendatário não vê prejudicado o seu gozo sobre o prédio pelo facto da alienação do direito com base no qual foi celebrado o contrato. Pode continuar a utilizar o prédio apesar de o mesmo ter sido vendido, ou por qualquer outra forma alienado. O que significa que o seu direito tem eficácia face ao adquirente<sup>49</sup>. Donde que estaríamos em presença de uma manifestação do direito de sequela<sup>50</sup>.

Mas parece que não é assim, porque, para que existisse sequela, seria necessário que ela funcionasse em relação a toda a gente: um subadquirente, um

46 Cfr. Pereira Coelho, *ob. cit.*, p. 18..

47 Cfr. Pinto Furtado, *ob. cit.*, p. 68.

48 Cfr. M.Henrique Mesquita, *ob. cit.*, p. 174.

49 Face ao adquirente derivado, já não quanto ao adquirente originário, v.g., aquele que adquire por usucapião; cfr. M.Henrique Mesquita. *ob. cit.*, p. 139, nota 18.

50 Cfr. Carlos Alberto da Mota Pinto "Direitos Reais", Livraria Almedina, Coimbra, 1971, p. 149.



adquirente originário, qualquer terceiro<sup>51</sup>. Ora, o arrendatário não pode opor o seu direito *erga omnes*, mas tão-só àqueles que sucederam na posição jurídica do senhorio e, conseqüentemente, nos seus direitos e obrigações<sup>52</sup> <sup>53</sup>. A alienação do prédio arrendado implica uma cessão coerciva, como a designa M.Henrique Mesquita<sup>54</sup>, para o adquirente, da posição contratual de locador.

Diz-se também que o arrendatário goza do direito de preferência, por isso que, caso o dono do prédio celebre sobre o prédio mais do que um arrendamento, prevalece o arrendamento mais antigo em data, sem prejuízo das regras de registo. No entanto, o princípio de preferência não é privativo dos direitos reais, vale também para os conflitos entre direitos pessoais de gozo, por força do art.º 407.º do CCivil<sup>55</sup>.

Aduz-se também que o arrendatário tem posse, pois pode usar contra quem o prive do gozo do prédio, ou tão-só perturbe o exercício dos seus direitos, dos meios facultados ao possuidor para defesa da sua posse (art.º 15.º, n.º 2). Mas parece que do disposto naquele preceito não se pode retirar a conclusão de que o arrendatário tem a posse do prédio. Isto porque, se ele tivesse a posse sobre o prédio, seria escusado o legislador vir-lhe facultar expressamente os meios comuns de defesa da posse, já que os mesmos estariam à sua disposição exactamente na mesma medida que para qualquer outro possuidor: pelo facto de ter uma posse.

O que significa que o legislador quis foi dar uma tutela mais eficaz ao arrendatário, permitindo-lhe o recurso a meios que, não fora a concreta autorização do n.º 2 do art.º 15.º, de outro modo lhe estariam vedados. E estar-lhe-iam vedados pela razão simples, mas determinante, de não ter a posse do prédio. O arrendatário não é um possuidor em nome próprio, mas em nome alheio, possui em nome do senhorio; ele é, pois, um simples detentor.

Acresce que, para que o argumento fosse procedente, seria necessário demonstrar que os meios de defesa da posse constantes do art.º 1276.º e seguintes do CCivil são privativos de quem é possuidor em nome próprio. Ora, o legislador também permite v.g, ao comodatário (art.º 1133.º, n.º 2 CCivil) e ao depositário (art.º 1188.º, n.º 2 CCivil) valerem-se dos meios comuns de defesa da posse. Quer isto dizer que, a ser procedente o argumento do art.º 15.º, n.º 2, para qualificar

51 Cfr. M.Henrique Mesquita *ob. cit.*, p. 146.

52 Cfr. M.Henrique Mesquita *ob. cit.*, pp. 146 ss; Pereira Coelho, *ob. cit.*, pp. 19 e 20.

53 Aliás pode suceder que o adquirente possa ter direitos que o senhorio alienante não tinha ou viceversa. Pense-se na hipótese, apresentada por Pereira Coelho (*ob. loc. ul. cit.*, nota 1) de o senhorio alienante não poder exercer o direito de denuncia para habitação por não ter necessidade do prédio, mas já poder exercê-lo o adquirente por ter necessidade do mesmo, ou vice-versa.

54 Cfr. *ob. cit.*, p. 146

55 Cfr. Mota Pinto. *ob. cit.*, pp. 150 e 151; Pereira Coelho, *ob. cit.*, p. 20.

como real o direito do arrendatário, ele também valeria pela mesma razão para o caso do comodatário e do depositário. A verdade, no entanto, é que é praticamente unânime<sup>56</sup> a doutrina de que o direito destes sobre a coisa comodatada ou depositada tem natureza meramente obrigacional.

Parece-nos, pois, que, a despeito de existirem notas de realidade no direito do arrendatário, este permanece no essencial um direito face ao senhorio, um direito relativo, não absoluto. Não quer isto dizer que aqui e ali a lei, aliás a exemplo do que acontece com outros direitos pessoais de gozo, não possa estabelecer soluções que quadram melhor com a natureza real, aproximando o direito do arrendatário aos direitos reais. É o que acontece, por exemplo, quando o legislador consagra a necessidade do consentimento de ambos os cônjuges para dar de arrendamento bens imóveis próprios ou comuns, se não vigora o regime de separação (art.º 1682-A, n.º 1, al. a)), com a sujeição a registo do arrendamento por prazo superior a seis anos (art.º Cód. Reg. Pred., art.º 2.º, n.º 1, al. m)).

#### **4. Arrendamento urbano e figuras afins**

##### **4.1 Arrendamento e locação financeira**

A locação financeira é, nos termos do art.º 1.º do D/L n.º 52/93/M, de 20 de Setembro, «(...), o contrato pelo qual uma instituição de crédito se obriga a proporcionar a outrem, contra retribuição, o gozo temporário de uma coisa, adquirida ao próprio locatário ou a terceiro de acordo com as suas instruções, ou construída por indicação do mesmo locatário, e que este pode comprar, total ou parcialmente, findo o prazo, mediante o pagamento de um preço determinado ou determinável, nos termos do próprio contrato.»

A locação financeira é, assim, concebida como uma técnica jurídica que permite a um interessado na utilização de certo bem, que pode ser móvel ou imóvel, e que normalmente<sup>57</sup> é um bem de equipamento, obter o gozo desse bem mediante o acordo celebrado com uma instituição de crédito, nos termos do qual esta se compromete a adquirir, ou a mandar construir, o referido bem a uma empresa

---

56 A única voz discordante entre nós é a de Menezes Cordeiro, “Direitos reais”, vol. II, n.º 318, que qualifica o direito do comodatário e do depositário, assim como todos os direitos pessoais de gozo (*ob. cit.*, vol. I, n.º 166; vol. II, n.º 315 ss), como direitos reais. Em França, segundo informa M.Henrique Mesquita, *ob. cit.*, p. 137, nota 16, também J.Derruppé, “La nature juridique du droit du preneur à bail et la distinction des droits réels et des droits de créance”, Thèse, Toulouse, 1952, n.º 299, entende que o direito do comodatário tem natureza real.

57 Dizemos normalmente, porque a locação financeira de bens móveis pode ter por objecto bens de consumo duradouros (art.º 2.º, n.º 1 *in fine* do D/L n.º 52/93/M, de 20 de Setembro) e a de bens imóveis pode ter por objecto imóveis destinados a habitação (art.º 2.º, n.º 2 *in fine* do DL n.º 52/93/M de 20 de Setembro).

que se dedique à comercialização ou construção desse tipo de bens, e depois a conceder-lhe, mediante retribuição, a sua utilização durante um certo período de tempo, normalmente equivalente ao período presumível de vida útil do bem, ficando o utilizador com a opção de, findo o contrato, adquirir o bem pelo valor residual<sup>58</sup>.

A locação financeira, quando incida sobre um imóvel<sup>59</sup>, não se confunde com o arrendamento, a despeito de se encontrarem nela os elementos essenciais deste: obrigação de proporcionar o gozo de um imóvel; carácter temporário; retribuição.

Com efeito, quando se olha ao conteúdo destes elementos numa e noutro imediatamente nos damos conta de se tratar de realidades diferentes. Assim, se na locação financeira, tal como no vulgar arrendamento, o financiador/locador se obriga a proporcionar o gozo de um imóvel a outrem, esse imóvel, ao contrário do que sucede neste, foi especificamente adquirido ou construído por solicitação e de acordo com as instruções do financiado/locatário (art.º 1.º do D/L n.º 52/93/M, de 20 de Setembro)<sup>60</sup>.

Por outro lado, a despeito de o gozo proporcionado sobre o imóvel ser temporário, o prazo não pode exceder o período presumível de utilização económica do bem (art.º 8.º, n.º 2 do D/L n.º 52/93/M, de 20 de Setembro). Além disso, ao contrário do vulgar arrendamento, são fixados prazos mínimos obrigatórios<sup>61</sup>: cinco anos, se incide sobre coisa imóvel (art.º 8.º, n.º 1 do D/L n.º 52/93/M, de 20 de Setembro)<sup>62</sup>.

Finalmente, se na locação financeira também se nos depara uma contrapartida que deve ser paga periodicamente, essa contrapartida não visa retribuir o mero gozo da coisa, mas sim permitir, dentro do prazo contratual, a amortização do investimento efectuado pelo financiador/locador (art.º 7.º, n.º 1). Por isso, na locação financeira, as rendas não são pagas em pura perda, como sucede no vulgar

58 O valor residual que ou é estabelecido no contrato ou é fixado de acordo com os critérios estabelecidos no próprio contrato (vide o art.º 1.º do D/L n.º 52/93/M, de 20 de Setembro: «(...) mediante o pagamento de um preço determinado ou *determinável*(...)»), corresponde ao diferencial entre o valor de aquisição e demais despesas inerentes à aquisição, v.g., sisa, emolumentos notariais, e o das rendas pagas durante o prazo do contrato de locação financeira, não podendo ser inferior a 10% do valor de aquisição e das demais despesas (art.º 70, n.º 4 do mesmo diploma).

59 As considerações que se vão tecer valem pela mesma razão para a locação financeira que tenha por objecto bens móveis; a razão da limitação à locação financeira que incida sobre bens imóveis decorre do facto de o arrendamento ter forçosamente por objecto um imóvel.

60 Cfr. Ezio Maria Leo, “Essenza del credito e «Leasing» finanziario”, in *Le operazioni bancarie*, a cura de Giuseppe B. Portale, Giuffrè Editore, Milão, tomo II, p. 838 e nota 10.

61 A existência de um prazo mínimo obrigatório apenas vale, como sabemos, para os móveis arrendamentos urbanos de duração limitada para habitação (art.º 111.º, n.º 2).

62 Um ano, se incide sobre coisa móvel (art.º 80, n.º 1 do D/L n.º 52/MI93 de 20 de Setembro).

arrendamento; mas, porque representam a amortização do financiamento pedido, são tidas em conta a final, caso o financiado/locatário queira adquirir a propriedade do bem, já que apenas terá que pagar o valor residual<sup>63</sup>; ou seja, a parte do preço que resta amortizar (art.º 7.º, n.ºs. 3 e 4 do D/L n.º 52/93/M, de 20 de Setembro).

A diferente função desempenhada pela renda na locação financeira é particularmente demonstrada pelo n.º 2 do art.º 7.º do D/L n.º 52/93/M, de 20 de Setembro. Nos termos deste preceito, se, por força da mora ou cumprimento defeituoso, houver uma redução do preço da coisa, terá o financiado/locatário direito a uma redução proporcional da renda, independentemente de o seu gozo sobre a coisa ter sido ou não afectado. Ora, no arrendamento urbano, o locatário só terá direito à redução da renda caso haja privação ou diminuição do gozo da coisa (art.º 39.º, n.º 1).

Se a renda fosse a mera contrapartida do gozo da coisa, então só deveria ser reduzida quando esse gozo sofresse diminuição. A verdade é que a renda na locação financeira não representa apenas, nem sequer preferencialmente, se é que algo mesmo representa, a contrapartida do gozo da coisa, mas sim a fracção representativa do produto da divisão do valor do financiamento<sup>64</sup> pelo número de unidades temporais<sup>65</sup> consideradas no prazo de amortização<sup>66</sup>. Assim sendo, facilmente se compreende que havendo uma redução do preço da coisa, o qual determina o valor do financiamento concedido, essa redução se repercute automaticamente sobre o valor de cada fracção da amortização.

Mas a diferente natureza destes dois tipos contratuais ressalta também com nitidez de várias outras soluções. No arrendamento, em caso de perda ou destruição da coisa, sem culpa do arrendatário, funciona a regra *res perit domino*; quer dizer: quem suporta o risco da perda da coisa é o proprietário (art.º 18.º). Pelo que se, por hipótese, a coisa dada em locação for destruída por um incêndio, o contrato de arrendamento caducará (art.º 71.º, n.º 1, al. e)), não tendo o locatário, como é óbvio, de pagar mais qualquer renda<sup>67</sup>.

Na locação financeira, o risco de perecimento ou deterioração da coisa corre por conta do financiado/locatário (art.º 21.º do D/L n.º 52/93/M de 20 de Setembro);

63 Cfr. E.Maria Leo, ob. cit., p. 886.

64 Ou seja, o preço por que foi adquirido o bem, mais as despesas inerentes e o lucro da instituição locadora (cfr. E.Maria Leo, ob. cit., p. 884).

65 Cuja periodicidade pode ser o mais variada possível: mensal, trimestral, semestral, etc.

66 Cfr. E.Maria Leo, ob. cit., pp 841 ss, e nota 13.

67 Aliás, mesmo que a coisa pereça por culpa do locatário, nem por isso o contrato de locação deixará de caducar e conseqüentemente de o locatário deixar de ter que pagar rendas ou alugueres. Terá é que indemnizar o locador pelos prejuízos causados (cfr. Pereira Coelho, ob. cit., p. 203; Pires de Lima, Antunes Varela, "Código Civil anotado", vol. II, 2a ed., p. 369).

pelo que se, por hipótese, a coisa for destruída completamente, o contrato de locação financeira não caducará, continuando pois o financiado/locatário obrigado a pagar as rendas até final do contrato. E, pela mesma razão, não terá direito a qualquer redução de renda no caso de perda apenas parcial ou no de deterioração da coisa.

Tão-pouco, vale para a locação financeira a regra da prorrogação forçada do contrato (art.º 78.º). Com efeito, chegado o seu termo, caso o financiado/locatário não exerça a opção de compra, o contrato caducará. Podem é as partes acordar na celebração de um novo contrato de locação financeira (art.º 12.º do D/L n.º 52/93/M, de 20 de Setembro).

No arrendamento, o senhorio responde também pelos vícios ou defeitos da coisa anteriores à locação ou surgidos posteriormente por culpa dele (art.º 10.º e 12.º).

Diferentemente se passam as coisas na locação financeira. Na verdade, o financiador/locador não responde pelos chamados vícios redibitórios, salvo se tiver agido contra os princípios da boa-fé (art.º 16.º do D/L n.º 52/93/M, de 20 de Setembro).

#### 4.2 Arrendamento e locação-venda

Tão-pouco se identifica o arrendamento com a locação-venda. Esta representa uma união alternativa de contratos<sup>68</sup> e traduz-se em se alugar ou arrendar uma coisa por certo tempo mediante prestações que, no seu total, somarão o preço da coisa, com transformação automática do contrato em compra e venda no momento do pagamento do último aluguer/renda. O pagamento da última renda funciona assim como condição resolutiva da locação/arrendamento e suspensiva da aquisição da coisa (art.º 936.º, n.º 2, do CCivil)<sup>69</sup>.

Em sede de resolução do contrato, por incumprimento do locatário, o locador está obrigado a devolver todas as importâncias recebidas, sem que seja admissível convenção em contrário, sem prejuízo do direito a indemnização fixada nos termos gerais e nos do art.º 935.º. Ao contrário do vulgar arrendamento em que a resolução não obriga à devolução do que houver sido prestado (art.º 434.º, n.º 2 CCivil).

#### 4.3 Locação e usufruto

O usufruto como é sabido é o direito de gozar temporária e plenamente uma coisa ou direito alheio, sem alterar a sua forma ou substância (art.º 1439.º CCivil).

O usufruto, quando incida sobre prédio urbano, não se confunde com o arrendamento.

68 Cfr. Galvão Teles, “Manual dos contratos em geral”. p. 398, nota 2, apud Pereira Coelho, ob. cit., p. 24, nota 3.

69 Cfr. Pereira Coelho, ob. cit., pp. 24 ss.

Desde logo, o usufruto pode ser perpétuo, o arrendamento é sempre temporário. O usufruto, tal como o arrendamento, pode ser constituído por contrato, mas também por testamento, usucapião ou disposição da lei - cfr. art.º 1440.º do CCivil - o que já não acontece com o arrendamento.

O usufruto é um direito real típico, o arrendamento, como se apontou, um direito obrigacional.

O usufruto pode ser gratuito, enquanto que o arrendamento é sempre oneroso.

O usufrutuário pode usar, fruir e administrar a coisa, como um bom pai de família, respeitando seu destino económico (art.º 1446.º CCivil); o arrendatário só pode gozar a coisa dentro dos limites assinalados pelo fim contratual.

O usufrutuário pode transmitir livremente o seu direito (art.º 1444.º CCivil); o arrendatário necessita do consentimento do senhorio, sob pena de resolução do contrato (art.º 16.º, al.f); 67, n 1, al.f).

#### **4.4 Locação e direito de superfície**

O direito de superfície consiste na faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio, ou de nele fazer ou manter plantações (art.º 1524.º CCivil).

Apontam-se, também aqui, desde logo, as diferenças quanto à forma de constituição, já que o direito de superfície pode ser constituído por contrato, testamento e usucapião, podendo ainda resultar de alienação de obra ou árvores já existentes, separadamente do solo - cfr. art.º 1528.º CCivil.

O direito de superfície pode ser perpétuo ou temporário, a locação é sempre temporária. O direito de superfície pode ser gratuito ou oneroso, o arrendamento é sempre oneroso. O direito de superfície é um direito real, o arrendamento é um direito obrigacional. O direito de superfície é livremente transmissível (art.º 1534.º CCivil), ao contrário do arrendamento.

#### **4.4 Locação e enfiteuse**

A enfiteuse consiste no desmembramento do direito de propriedade em domínio directo e domínio útil (art.º 1491.º, n.º 1 CCivil). O titular do domínio útil denominase enfiteuta (art.º 1491.º, n.º 3 CCivil). É um direito real.

A enfiteuse pode ser constituída por contrato, como o arrendamento, mas também por usucapião ou testamento (art.º 1497.º CCivil).

A enfiteuse tem carácter perpétuo (art.º 1492.º, n.º 1 do CCivil); o arrendamento é temporário.

O enfiteuta tem direito de usar e fruir o prédio como coisa sua; a alienar o seu domínio por acto inter vivos ou mortis causa, a preferir na venda ou dação em

cumprimento do domínio directo (art.º 1501.º, als. a), c) e d) CCivil). O arrendatário apenas pode utilizar o prédio dentro dos limites assinalados pelo fim contratual, não pode transmitir a sua posição contratual sem autorização do senhorio, não tem direito de preferência na alienação do prédio arrendado.

#### **4.5 Locação e consignação de rendimentos**

Na consignação de rendimentos o titular do direito não tem o direito de usar a coisa, salvo expressa autorização do dono (proibição do pacto anticrético) (art.º 661.º do CCivil), tem apenas o direito a perceber os rendimentos que a coisa produza para satisfação do seu crédito (art.º 656.º do CCivil). A consignação de rendimentos pode não só ser constituída por contrato, bem como por testamento ou sentença judicial (art.º 658.º, n.º 2 do CCivil).

#### **4.6 Locação e comodato**

Como já se disse o comodato é um contrato gratuito, sendo ainda de natureza real *quod effectum*. Aquela é obrigacional e necessariamente onerosa.

#### **4.7 Locação e hospedagem**

Este é um contrato misto de arrendamento e de prestação de serviços. Relativamente a um prédio arrendado para habitação, a lei permite a hospedagem até três hóspedes (art.º 101.º, n.º 1, al. b). Mas não permite o subarrendamento. Assim, não havendo prestação de serviços (v.g., limpeza e arrumação do quarto, lavagem de roupas, fornecimento de refeições, etc.) estaremos perante uma situação de subarrendamento (art.º 94.º). Como tal, se não autorizada pelo senhorio, fundamento de resolução do contrato (art.º 16.º, al. f), 67.º, n.º1, al. f)).

### **5. Modalidades do arrendamento urbano. Arrendamentos mistos**

#### **5.1 Modalidades do arrendamento urbano**

Como vimos, o arrendamento é uma espécie de locação: a que incide sobre um prédio (art.º 1025.º do CCivil). De acordo com o art.º 204.º, n.º 1, al. a) do CCivil os prédios podem ser urbanos ou rústicos; no entanto, apenas o arrendamento de prédios urbanos é objecto de regulamentação pelo RAUM (art.º 1.º, n.º 1 e art.º 3.º). Assim, o arrendamento de uma casa de habitação com o seu quintal (logradouro) será um arrendamento urbano, como tal, sujeito ao império do RAUM. Já o arrendamento de uma quinta com as suas adegas, celeiros ou estábulos será um arrendamento rústico, como tal, fora do âmbito de aplicação do RAUM.

Pode, contudo, suceder que se tenha arrendado um prédio que tenha uma parte urbana e uma parte rústica (art.º 4.º, n.º 1). Nestes casos, o critério a utilizar para se saber se o arrendamento é urbano ou rústico, o mesmo é dizer para se saber

se se aplica ou não o RAUM, é o valor relativo das duas partes que compõem o prédio: o arrendamento será urbano quando o valor da parte urbana for superior ao valor da parte rústica (art.º 4.º, n.º 1).

Mas como é que sabemos se a parte urbana tem ou não um valor superior ao da parte rústica? Para o efeito, socorremo-nos do valor da renda estipulada pelos contratantes para cada uma das partes o arrendamento será urbano se a renda respectiva for superior à fixada para a parte rústica (art.º 4.º, n.º 2). Caso os contratantes não tenham discriminado a renda, proceder-se-á a avaliação (art.º 4.º, n.º 2 in fine)<sup>7071</sup>.

A lei prevê, no art.º 6.º, n.º 1<sup>72</sup>, que o arrendamento possa revestir quatro modalidades, consoante o fim a que se destina:

- a) o arrendamento para habitação;
- b) o arrendamento para comércio ou indústria;
- c) o arrendamento para o exercício de profissão liberal;
- d) o arrendamento para quaisquer outros fins lícitos.

Normalmente as partes indicarão qual o fim a que se destina o prédio, sendo que esta indicação não tem que constar, forçosamente do documento inicial, podendo ser efectuada depois. Na verdade, ao contrário do que acontecia na vigência da LIU, e sucedia no regime arrendatício do CCivil, a lei já não se refere ao título ou ao contrato, mas ao facto de as partes nada terem estipulado, onde quer que o tenham feito, sobre a matéria, o que tem reflexos importantes.

Na República, face ao disposto no art.º 1086.º, n.º 2 do CCivil: «Se o prédio for urbano e do contrato não constar o fim a que ele se destina, o arrendatário só pode utilizá-lo para habitação», havia quem entendesse que de duas uma: ou o fim do arrendado constava do documento, ainda que para estes efeitos houvesse

70 Na vigência da LIU o legislador, para resolver esta questão, dispunha, no art.º 1.º, n.º 2, “*entende-se por prédio urbano o edifício incorporado no solo mais o terreno que lhe sirva de logradouro e não tenha valor venal superior ao daquele*”. Para se determinar o valor venal de cada uma das partes envolvidas recorria-se: a) à matriz; b) na falta ou insuficiência da matriz, ao valor que resultasse da discriminação da renda; c) não tendo sido efectuada esta discriminação, procedia-se: c 1) a avaliação proporcionalmente ao valor matricial de todo o prédio; c 2) ou, na sua falta, proporcionalmente à renda global estipulada (art.º 1.º, n.º 3 da LIU).

Estavam também sujeitos ao regime jurídico da LIU, por força do art.º 2.º, os “*arrendamentos de prédios rústicos que e não se destinem a fins produtivos ou em que funcionem, com assentimento do senhorio, estabelecimentos comerciais ou industriais, desde que os respectivos contratos revistam a forma externa que por esses motivos lhes competir segundo o art.º 10.º*”.

71 Este art.º 4.º corresponde quer ao art.º 1084.º do CCivil quer ao art.º 2.º do RAU da República, com a diferença de, ao contrário do que sucede com estes, não atender, para efeitos de determinação do valor das partes envolvidas, ao valor que resulta da matriz.

72 E também o art.º 1086.º, n.º 1, do CCivil. O mesmo constava do art.º 4.º, n.º 1 da LIU.

que entrar em linha de conta não apenas com o conteúdo das declarações de vontade das partes tal qual estavam exaradas no documento, mas também com as circunstâncias contemporâneas ou anteriores à celebração do contrato<sup>73</sup>, ou não constava. Se fosse este o caso, funcionava sempre a cominação: o arrendatário apenas poderia utilizar o arrendado para fins habitacionais<sup>74</sup>. Quer isto dizer que não poderia aproveitar ao arrendatário a estipulação sobre o destino do arrendado efectuada depois da assinatura do contrato<sup>75</sup>.

A mesma argumentação poderia ser aduzida face ao art.º 9.º da LIU, dada a similitude de redacção entre este e o n.º 2 do art.º 1086.º do CCivil; pois a única diferença de redacção residia na substituição do vocábulo «contrato» pelo vocábulo «título» que, quiçá, até reforçaria a oportunidade da referida argumentação.

De acordo com um autor<sup>76</sup>, a referência que, no art.º 3.º, n.º 2 do RAU da República, agora se faz: «Quando nada se estipule (...)» teria justamente o sentido de permitir que a convenção do destino do arrendado pudesse ser efectuada depois da assinatura do contrato. Dada a semelhança da redacção do n.º 2 do art.º 6.º do RAUM com o n.º 2 do art.º 3.º do RAU da República, com efeito, dizer-se « Na falta de estipulação (...)», vale exactamente o mesmo que «Quando nada se estipule (...)», parece-nos de aceitar, face ao nosso preceito, a referida interpretação. Por conseguinte, o fim do arrendamento não tem que constar obrigatoriamente do contrato, podendo ser acordado ulteriormente à sua celebração. Se assim for, não haverá lugar ao funcionamento do disposto no n.º 2 do art.º 6.º.

Como se disse, as partes normalmente fixarão o destino do arrendado; pode, contudo, suceder que assim não aconteça: isto é, pode ser que as partes nada estipulem quanto ao fim do arrendamento. Quando assim aconteça, há necessidade de se saber qual a utilização que o arrendatário pode dar ao prédio. A lei intervém nesta matéria, dizendo, no art.º 6.º, n.º 2, que o arrendatário poderá utilizar o prédio para o fim a que o mesmo se destina<sup>77</sup>.

O fim a que se destina o prédio, por força do art.º 50.º, n.ºs 1 e 3 do D/L n.º 79/85/M, de 21 de Agosto (RGCU), constará necessariamente da licença de

73 Cfr. Pires de Lima, Antunes Varela, ob. cit., p. 494.

74 Cfr. Menezes Cordeiro, Castro Fraga, “Novo regime do arrendamento urbano”, 1990, p. 53, *apud* M. Januário Gomes, ob. cit., p. 14; Ac. STJ, de 17/4/1980, BMJ, 296.º - 276; Ac. RE, de 24/2/1983, CJ, I - 296.

75 Cfr. M. Januário Gomes, ob. loc. ul. cit. e autores aí citados.

76 Cfr. M. Januário Gomes, loc. ul. cit.

77 Não era esta, como vimos (*supra* em texto) a solução da LIU. Sob o império deste diploma, sempre que o destino do arrendado não estivesse estabelecido, quer porque não existia documento escrito, nas hipóteses excepcionais do n.º 2 do art.º 8.º (vide *infra* pp. 33 ss), quer porque o documento em que o arrendamento estava exarado não o mencionava, a cominação era sempre a mesma: o arrendatário apenas podia utilizar o arrendado para sua habitação (art.º 9.º da LIU).

utilização. Licença de utilização, esta, cuja existência constitui uma das menções que devem constar obrigatoriamente do contrato de arrendamento (art.º 22.º, n.º 2, al. e)).

Como, por um lado, o prédio não pode ser arrendado para fim diverso do autorizado na licença de utilização (art.º 23.º, n.º 1), e como, por outro lado, para que o prédio ou fracção, se for o caso (art.º 50.º, n.º 2 RGCU), possa ser utilizado para fim diverso do autorizado é necessário que seja emitida a competente licença pela D.S.O.P.T.<sup>78</sup>, quando exista licença de utilização, parece que o fim do arrendamento seria sempre aquele para cuja utilização o prédio tivesse sido considerado como tendo as necessárias condições de aptidão (art.º 23.º, n.º 1; art.º 50.º, n.º 1 e 3 do RGCU). E, regra geral, assim sucederá. Mas, pode acontecer que a despeito da licença de utilização mencionar um determinado fim o prédio venha a ser arrendado para outro fim. Neste caso, o arrendamento não deixará de ser válido, o que acontece é que o senhorio se sujeitará às respectivas sanções previstas no art.º 68.º RGCU.

Quer isto dizer que se, por hipótese, em estipulação ulterior à assinatura do contrato, do qual não consta o destino do arrendado, as partes acordarem em que o arrendado será utilizado para habitação, não pode o arrendatário pretender utilizá-lo para o exercício do comércio arguindo que é esse o fim a que se destina o prédio, de acordo com a licença de utilização. Nem tão-pouco, no mesmo circunstancialismo, poderá o senhorio, escudando-se na mesma argumentação, pretender resolver o contrato com o fundamento da utilização do arrendado para fim diverso do legalmente fixado, se o arrendatário o estiver a utilizar para habitação.

Pode, no entanto, suceder que não seja possível determinar-se qual o fim a que o prédio se destina, o que em princípio apenas poderá suceder quando não exista a competente licença de utilização<sup>79</sup>; pois, como vimos, a licença de utilização tem

---

78 A qual só será emitida se o prédio ou fracção tiver as condições de aptidão necessárias ao novo fim (art.º 51.º, n.º 1 RGCU).

79 A licença de utilização só é obrigatória para os novos arrendamentos de prédios construídos após 31 de Dezembro de 1946 (art.º 4.º, n.º 1). O n.º 2 do art.º 4.º refere que a licença de utilização pode ser substituída por certidão da Conservatória do Registo Predial donde conste a finalidade do prédio. Apesar dos termos amplos em que está redigido o preceito, parece que o mesmo tem em vista apenas as situações indicadas no número anterior. Quer isto dizer que não pode o senhorio substituir a seu bel-prazer a apresentação da licença de utilização pela certidão da Conservatória, mas apenas quando a licença de utilização, atenta a data de construção do prédio, não existir.

Mas, mesmo tratando-se de prédio construído após 31 de Dezembro de 1946, pode não existir licença de utilização (vide a primeira parte do art.º 23.º, n.º 2) por várias razões: desde logo não ter sido pedida, ou tendo sido pedida não ter sido concedida. O art.º 23.º, n.º 2 refere justamente uma situação em que, a despeito de inexistência de licença de utilização, pelo facto de o prédio não ter as condições de utilização necessárias para o fim pretendido, o mesmo foi arrendado.

sempre não só que indicar qual o fim para que pode ser utilizado o prédio, como especificar se é para habitação, para escritórios, para estabelecimentos comerciais, para indústria, para indústria hoteleira e similar ou para equipamentos colectivos (art.º 50.º, n.º 1 e 3 do RGCU). Pode também acontecer que, tendo sido emitida a licença de utilização, esta se limite a dizer que o prédio está em condições de ser utilizado, mas não especifique qual o fim ou fins a que o mesmo se destina<sup>80</sup>. Nestes casos, em que não é possível saber-se qual o fim ou fins para que o prédio pode ser utilizado, está o arrendatário obrigado a utilizá-lo para o fim a que o mesmo tenha estado afectado na utilização anterior<sup>81</sup>. Se não for possível determinar-se qual esse fim, o mesmo acontecerá quando nunca tenha sido utilizado, então poderá o arrendatário utilizá-lo para qualquer fim lícito (art.º 6.º, n.º 2).

### 5.1.1 Arrendamentos para habitação

O arrendamento para habitação, como as próprias palavras o indicam, é aquele que é efectuado para o prédio ser utilizado como habitação do arrendatário, quer se trate da habitação principal, caso em que o prédio será utilizado como centro da sua vida familiar, o local onde dorme, onde toma as suas refeições, onde descansa, onde recebe os seus amigos, onde convive, onde passa grande parte do seu tempo livre, no sentido de sua residência habitual ou permanente, quer como habitação secundária ou eventual<sup>82</sup>. Será este o caso dos arrendamentos para habitação por curtos períodos em praias, termas ou outros locais de vilegiatura.

No entanto, apesar de o fim em ambas as situações ser a habitação, estão sujeitos a regimes jurídicos diferentes. Com efeito, os arrendamentos indicados na segunda situação estão fora do domínio de aplicação do RAUM, por força do disposto na al. a) do art.º 2.º.

Contudo, nos arrendamentos urbanos para habitação, a utilização do arrendado não está obrigatoriamente restrita ao arrendatário. Isto, porque o legislador permite que possam viver no arrendado todas as pessoas que vivam em economia comum com o arrendatário; ou seja, aquelas que entre si suportam os

---

Indicando-se os meios de suprir a falta da mesma.

80 Cfr. M. Januário Gomes, ob. cit., p. 14.

81 A fonte da utilização do prédio pode ser a mais diversa; v.g., um usufruto, um comodato, um arrendamento, etc.; no entanto, será justamente a utilização que tenha sido dada ao prédio pelo anterior ocupante que determinará o fim do novo arrendamento, e não, na hipótese de ter existido, a anterior utilização titulada por um arrendamento.

82 Habitação secundária não é o mesmo que uma segunda residência permanente, com carácter estável e habitual; cfr. Ac. RL, de 15/211990, CJ, I, p. 167. Com efeito, facilmente se concebe que o mesmo sujeito possa ter duas habitações principais, pense-se no caso de alguém que, atenta a plurilocalização da sua actividade profissional, tem uma residência permanente em Macau e outra em Shangai.

encargos da vida em comum, v.g. despesas de alimentação, utensílios domésticos, manutenção da habitação (art.º 101, n.º 1, al. a) e n.º 2).

Não se considera como vivendo em economia comum aquele que, em vez de contribuir para as despesas e encargos da habitação, paga uma retribuição ao arrendatário<sup>83</sup>. Aquele que paga uma retribuição ao arrendatário ou é um subarrendatário ou é um hóspede. A única excepção refere-se aos parentes ou afins em linha recta ou até ao terceiro grau da linha colateral, os quais a lei considera como vivendo sempre em economia comum com o arrendatário, mesmo que lhe paguem uma retribuição.

A lei não estabelece qualquer limite quanto ao número das pessoas que podem viver com o arrendatário em economia comum, ainda que, bem evidente, tenham de ser respeitados os limites impostos pela própria capacidade habitacional do arrendado<sup>84</sup>. Tão-pouco exige a existência de qualquer especial relação entre o arrendatário e aqueles que com ele vivem em economia comum<sup>85</sup>. Do mesmo modo, não importa que a situação de vida em economia comum se tenha criado antes ou depois da celebração do arrendamento.

A lei presume<sup>86</sup>, no entanto, como vivendo sempre em economia comum com o arrendatário as pessoas indicadas no n.º 2 do art.º 101.º; ou seja: os parentes ou afins na linha recta e até ao terceiro grau da linha colateral, e as pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos.

A bondade do preceito é evidente. Com efeito, a não existir este preceito, o direito de utilizar o arrendado apenas competiria ao arrendatário, donde que todas as pessoas que com ele vivessem, *maxime* o seu cônjuge e os seus filhos, ou se demonstrava que viviam em economia comum, o que, nomeadamente em relação aos filhos menores, seria impossível, ou estariam impedidos de residir com ele.

Quanto à determinação das pessoas a que se refere a 1ª parte deste n.º 2 não se levantam dúvidas, bastando para tal fazer aplicação dos critérios previstos nos art.ºs. 1578.º a 1586.º do CCivil. Quanto às referidas na 2ª parte do mesmo preceito, pessoas que por força da lei ou de negócio jurídico haja obrigação de convivência ou de alimentos<sup>87</sup>, temos como exemplo paradigmático das primeiras –obrigação

---

83 Cfr. Pires de Lima, Antunes Varela, ob. cit., p. 548.

84 Cfr. Pinto Furtado, ob. cit., pp. 251, 252; M.Januário Gomes, ob. cit., p. 22.

85 Cfr. Pereira Coelho, ob. cit., p. 197.

86 Trata-se de uma presunção *iure et iure* de vivência em comum com o arrendatário por parte das referidas pessoas; cfr. Pinto Furtado, ob. cit., p. 251; Ac. RC, de 30/1/1979, BMJ, 284.º - 291.

87 As pessoas obrigadas a alimentos estão indicadas no art.º 2009.º do CCivil. A obrigação de alimentos princípio deve ser satisfeita através do pagamento de prestações pecuniárias (art.º 2005.º, n.º 1); no entanto, caso o obrigado a prestar alimentos não tenha possibilidades de os

de convivência por força de lei— o cônjuge (art.º 1672.º, 1673.º, 1675.º, n.º 1 do CCivil), como exemplo das segundas —obrigação de convivência por força de negócio jurídico— os empregados domésticos<sup>88</sup>.

No entanto, este benefício pode ser afastado em relação a todas as pessoas que se não reconduzam às indicadas no n.º 3 do mesmo preceito: cônjuge, pais<sup>89</sup> e filhos solteiros<sup>90</sup>. Quer isto dizer que as partes podem reduzir, convencionalmente, o âmbito das pessoas susceptíveis de serem tidas como vivendo em economia comum com o arrendatário.

Por outro lado, no arrendamento para habitação, permite ainda a lei que o inquilino possa dar hospedagem<sup>91</sup> até um máximo de três hóspedes (art.º 101.º, n.º 1, b)). Ou seja: admite que o arrendatário possa utilizar o arrendado para fim diverso do contratualmente estabelecido, que é a sua habitação, contanto que não tenha mais do que três hóspedes. A partir do momento em que tenha um número superior de hóspedes, quer porque admitiu novos hóspedes, quer porque, por hipótese, nasceu um filho a um dos hóspedes<sup>92</sup>, está a infringir as suas obrigações contratuais e sujeita-se a ver o contrato resolvido pelo senhorio (art.º 67.º, n.º 1, al. e)).

E por que é que o legislador criou esta possibilidade? Precisamente para resolver, ou diminuir, o problema da falta de habitações, mas também para que pessoas de poucos recursos, mas inquilinos de uma casa com disponibilidade de espaço<sup>93</sup>, possam obter alguns recursos patrimoniais.

prestar pecuniariamente, mas apenas em sua casa e companhia, assim podem os alimentos ser decretados (art.º 2005.º, n.º 2 do CCivil).

88 Cfr. Pires de Lima, Antunes Varela, ob. cit., p. 548.

89 Quer se trate dos pais do arrendatário, quer dos pais do cônjuge do arrendatário.

90 E se o filho/filha solteiro tiver um filho, estará este abrangido pela cláusula de salvação, ou não? Não temos dúvidas em afirmar que está. A ideia do legislador é evitar que fiquem desprotegidas as pessoas que normalmente têm uma ligação mais directa e menos independente face ao arrendatário. Daí a limitação aos filhos solteiros, supostamente menos independentes do que os filhos casados, em quem se pressupõe uma maior autonomia, quer moral quer económica. O nascimento de um filho ao filho/a solteiro do arrendatário não lhe aumentará, bem pelo contrário normalmente até lhe diminuirá, a margem de autonomia face ao arrendatário.

91 Só se consideram hóspedes aqueles a quem o arrendatário proporcione habitação e preste habitualmente serviços relacionados com esta (v.g., limpeza e arrumação do quarto, lavagem de roupas, etc.) ou forneça alimentação normal, mediante retribuição (art.º 101.º, n.º 4); cfr. Ac. RL, de 12/6/1984, CJ, III, p. 153.

92 Cfr. Pires de Lima, Antunes Varela, ob. cit., p. 548; Ac. RL, de 12/13/1971, BMJ, 205.º - 252; Ac. RL, de 2/2/1982, CJ, I, p. 166. Em sentido contrário, Pinto Furtado, ob. cit., p. 247, entendendo que o nascimento de uma criança a um dos hóspedes não determinará a ultrapassagem do limite legal, porque uma criança não se pode considerar um hóspede, já que este conceito pressupõe um adulto.

93 Não temos dúvidas que é esta a situação que a lei pressupõe, pelo que, nesta matéria existirá um

É conhecida a prática, nomeadamente nos centros urbanos onde se encontram estabelecimentos de ensino, de os habitantes da zona “arranjarem hóspedes”<sup>94</sup> para utilização dos quartos eventualmente disponíveis na casa<sup>95</sup>.

Pode, pois, concluir-se que no fim do arrendado, sendo, embora, a habitação, se pode incluir, também, a hospedagem desde que se não exceda um máximo de três hóspedes.

O legislador, no entanto, e ao contrário do que sucedia no direito pretérito, permite que esta faculdade possa ser excluída por convenção das partes (art.º 101.º, n.º 1, al. b) *in fine*).

Na verdade, o art.º 72.º, al. b) da LIU também permitia que o arrendatário pudesse dar hospedagem até um máximo de três hóspedes. No entanto, esta faculdade, na medida em que representava um benefício para o arrendatário, não podia, por força do art.º 78.º da LIU, ser afastada por vontade das partes.

Esta a melhor interpretação, apesar da dificuldade criada pelo disposto no n.º 4 do art.º 72.º da LIU. O primeiro parágrafo deste preceito, que foi introduzido na LIU por sugestão da, então, Província Macau<sup>96</sup>, dispunha o seguinte: «Em Macau, o disposto neste *artigo* entende-se com ressalva das estipulações em contrário que não respeitem ao cônjuge do inquilino, nem a seus pais, nem a seus filhos solteiros.» (os *itálicos* são nossos). Ora, dado que o art.º 72.º da LIU dispunha sobre quais as

limite imanente, qual seja: o de que o recebimento de hóspedes pressupõe disponibilidades de espaço. Se o arrendado, não dispõe de disponibilidades em termos de espaço individualizável, não poderá o arrendatário aproveitar desta faculdade. Pense-se na hipótese figurada por Mário Frota, «Arrendamento urbano», 1987, p. 454, de o arrendado ser um T0. É evidente que não é possível ter-se um hóspede num T0, muito menos três. No mesmo sentido, cfr. Pinto Furtado, *ob. cit.*, p. 246.

Parece-nos que se está aqui perante uma situação em que a lei se alheou do tempo. O recebimento de hóspedes pressupõe não só as velhas casas de muitas assoalhadas, mas também um outro tempo e ritmo de vida. O tempo em que as pessoas, mais do que por dificuldades económicas, buscavam uma certa comodidade (*maxime os* homens evitando as dificuldades da gestão doméstica, para a qual o homem tradicional português não tinha sido preparado), mas também companhia. Por isso, o hóspede era regra geral alguém solteiro, vivendo fora do ambiente paterno, *maxime* nas grandes cidades. É esse modo de vida brilhantemente retratado no ambiente em que se desenrola a acção desse magnífico filme de António Lopes Ribeiro “O Pai Tirano”. É pois uma visão algo romântica do *modus vivendi* dos portugueses que o legislador tem em vista ao admitir a possibilidade de o arrendatário dar hospedagem.

94 Muitas vezes estamos, de facto, perante uma verdadeira situação de subarrendamento e não de hospedagem, por faltar a prestação de serviços que esta implica para além da habitação.

95 Já não permite a lei que o inquilino, ou um seu familiar, possa utilizar o arrendado para fins industriais domésticos, como sucedia na vigência da LIU (art.º 73.º, n.º 2) contanto que não utilizasse mais do que três empregados. Faculdade esta que também estava prevista no art.º 1108.º CCivil. O RAU da República manteve esta faculdade no art.º 75.º.

96 Cfr. J.Nepomuceno, *ob. cit.*, p. 78, nota 102.



peçoas que podiam residir no arrendado com o arrendatário, todos os que vivessem com ele em economia comum e um máximo de três hóspedes, referindo-se o n.º 4 ao disposto no artigo e não no número anterior, pareceria à primeira vista que, salvas as peçoas excepcionadas no n.º 4, todas as demais, inclusive pois os hóspedes, poderiam ser impedidas, por convenção nesse sentido, de viverem no arrendado. A verdade, no entanto, é que o legislador *majus dixit quam voluit*, pois basta olhar para o segundo parágrafo do n.º 4 do art.º 72.º da LIU, para nos apercebermos de que o legislador apenas tinha em vista regular a matéria do âmbito das peçoas que podiam viver em economia comum com o arrendatário e, logo, referir-se apenas ao disposto no número anterior.

### 5.1.2 Arrendamentos para comércio ou indústria

O arrendamento urbano pode também ter por fim a actividade comercial ou industrial, diz o art.º 6.º, n.º 1. Preceito este que há que aproximar do art.º 105.º, que nos esclarece que não é necessário, para que o arrendamento se considere como comercial ou industrial, que o objecto do contrato seja exclusivamente o comércio ou indústria, basta que o arrendamento esteja directamente relacionado com uma actividade comercial ou industrial. Quer dizer: é necessário, mas suficiente, que o arrendamento tenha como causa ou concausa o exercício de uma actividade comercial ou industrial<sup>97</sup>. Ou seja: o exercício de qualquer actividade de interposição nas trocas, de mediação entre a oferta e a procura, bem como de qualquer das actividades previstas no art.º 230.º do Código Comercial, e ainda toda e qualquer actividade de produção (extracção, transformação) ou circulação de riqueza<sup>9899</sup>.

97 Cfr. M. Januário Gomes, *ob. cit.*, p. 24.

98 Cfr. Pereira Coelho, *ob. cit.*, pg. 41. Em princípio deve ser satisfeita através do pagamento de prestações pecuniárias (art.º 2005.º, n.º 1), no entanto, e caso o obrigado a prestar alimentos não tenha possibilidades de os prestar pecuniariamente, mas apenas em sua casa e companhia, assim podem os alimentos ser decretados (art.º 2005.º, n.º 2 do CCivil).

99 A LIU, no art.º 4.º, n.º 2, presumia “*convencionado para comércio ou indústria, salvo se estiver abrangido na al. c) do artigo 10.º*” - ou seja, o arrendamento para o exercício de profissão liberal - “*o arrendamento tomado para fins directamente relacionados com alguma das actividades sujeitas à contribuição comercial e industrial*”.

Estabelecia-se aqui um critério fiscal. O que determinava a natureza do arrendamento, ou o fim do arrendamento, era justamente o tipo de contribuição a que estava sujeita a actividade em questão; sendo que, no entanto, se excluía as situações previstas na al. c) do n.º 1 do art.º 10.º - os arrendamentos para o exercício de profissão liberal.

Porquê? Porque, à data da entrada em vigor da LIU, em determinadas províncias ultramarinas as profissões liberais estavam sujeitas a contribuição comercial ou industrial e não ao imposto profissional. Qual o interesse da ressalva? Precisamente o facto de o legislador ter previsto um regime específico para os arrendamentos para o comércio e indústria, que é distinto quer dos



A importância da qualificação do arrendamento como comercial ou industrial prende-se com a existência de um regime específico para estes arrendamentos. Assim, o arrendamento para fins comerciais ou industriais não caduca por morte do arrendatário, transmitindo-se aos seus sucessores de acordo com as regras da sucessão universal<sup>100</sup>. Podem é os sucessores renunciar à transmissão nos trinta dias

---

arrendamentos para habitação, quer dos arrendamentos para profissão liberal. Ainda que quanto a estes últimos a diferença de regimes seja muito pequena, essencialmente quanto à questão da transmissão da posição de arrendatário, como veremos.

100 Esta regra vale também, com as devidas adaptações, para a hipótese de extinção da pessoa colectiva arrendatária, maxime sociedade. Com efeito, apesar de o art.º 106º, n.º 1 não mencionar a hipótese da extinção da pessoa colectiva arrendatária, tal não deve ser visto como significando uma recusa da aplicação deste preceito a esta hipótese. O art.º 106º, n.º 1, tal como o art.º 112º, n.º 1 do RAU da República (cfr. Menezes Cordeiro, *outro*, ob. cit., p. 150), teve por fonte o art.º 79º, n.º 1 da LIU e o art.º 1113º do CCivil (preceito, este, de cuja redacção está, aliás, mais próximo), preceitos que, por sua vez, tiveram por fonte o art.º 58º do Decreto n.º 5411. Ora, na vigência do art.º 58º do Decreto n.º 5411, entendia-se que o mesmo se aplicava à hipótese transmissão do arrendamento em sede de extinção da pessoa colectiva. Neste sentido, Alberto dos Reis, em anotação ao acordão do STJ de 4/11/58 (in R LJ, ano 81º, p 330), defendeu que o arrendamento dado a uma sociedade não caducava com a extinção desta; transmitia-se à pessoa ou entidade para a qual passasse o estabelecimento (cfr. Orlando de Carvalho, *Critério...*, cit., p. 595 e nota 282; Pires de Lima, Antunes Varela, ob. cit., p. 558, anotação ao art.º 1113º, n.º 2). A mesma posição adoptou Orlando de Carvalho (*ibidem*), propugnando-a também em face do art.º 1113º do anteprojecto de CCivil, 2ª revisão ministerial (que, como é sabido, veio a converter-se no art.º 1113º do actual CCivil). Ao argumento, de que tal interpretação extensiva do art.º 58º do Decreto n.º 5411 deixaria de ser possível em face do novo CCivil, caso viesse a ser adoptado o art.º 1059º do anteprojecto, 2ª revisão ministerial, que também mencionava a hipótese da extinção da pessoa colectiva, podendo assim invocar-se o argumento de que se previu ali e não aqui é porque não quis a solução para esta hipótese, respondia com a história do preceito. O art.º 1113º não fazia parte do projecto de Galvão Teles, o qual não pretendeu regular a matéria do arrendamento para fins comerciais ou industriais, que, na perspectiva deste último autor, continuariam a ser objecto das leis especiais até aí vigentes. Pelo que o referido art.º 58º do Decreto n.º 5411 continuaria em vigor, e, logo, a interpretação extensiva, que dele era proposta à hipótese da extinção de pessoa colectiva arrendatária, válida para os dados do novo direito. A decisão de o novo Código disciplinar a matéria do arrendamento para comércio ou indústria só foi tomada depois, sendo apenas no projecto do CCivil que aparece tratada essa matéria. Daí que, o disposto no art.º 58º do Decreto n.º 5411 tenha sido transposto literalmente para o art.º 1113º do projecto do CCivil, sem se tomarem em conta as eventuais implicações sistemáticas. Concluindo com a ideia de que, nessas circunstâncias, a interpretação, que até então vinha sendo dada ao art.º 58º do Decreto n.º 5411, continuaria válida pelas mesmas razões em face do futuro art.º 1113º do CCivil (*ibidem*).

Pires de Lima e Antunes Varela, referindo a solução preconizada por Alberto dos Reis em face do art.º 58º do Decreto n.º 5411, também aceitam a solução de o arrendamento se transmitir, mas por diferentes fundamentos. Escrevem estes autores que a doutrina defendida por aquele autor era e é válida em face do CCivil, mas não com base no art.º 1113º do CCivil, mas sim com base no art.º 1118º do CCivil, por se tratar, no seu entender, de uma transmissão entre vivos do



imediatos ao decesso do *de cuius* (art.º 106.º, n.º 1). A solução é bem diferente da prescrita para os arrendamentos habitacionais; pois nestes o arrendamento só não caduca por morte do arrendatário se lhe sobreviver alguma das pessoas indicadas no art.º 104.º, n.º 1, quando com ele vivessem há um certo tempo, variável em função das pessoas<sup>101</sup>. Nos arrendamentos para o exercício do comércio ou indústria a transmissão do arrendamento obedece às regras sucessórias, não assim nos arrendamentos para habitação; nestes, a transmissão é efectuada por critérios independentes da sucessão legítima. A razão de ser da diversidade de regimes reside no facto de se ter querido tutelar a perenidade da empresa<sup>102 103</sup>.

estabelecimento e, portanto, de um trespasse (ibidem).

Mas não parece que tenham razão. Não parece que a atribuição do estabelecimento comercial a um dos sócios em sede de extinção da sociedade seja equiparável a um acto de transmissão entre vivos. A extinção da pessoa colectiva equivale juridicamente à morte, pelo que as equiparações que hajam de efectuar-se têm que ocorrer dentro deste entendimento. Aliás, é pacífico que «À dissolução da sociedade abre-se necessariamente uma relação de sucessão: os sócios vêm a suceder à pessoa jurídica social na titularidade dos seus bens e direitos.» (cfr. Ferrer Correia, ob. cit., p. 92). Donde que não parece razoável pretender-se a aplicação à situação do disposto no art.º 1118º do CCivil (correspondente, como é sabido ao art.º 109º, n.º 1), antes que do art.º 1113º, como pretendem aqueles autores (cfr. Orlando de Carvalho, ob. cit., p. 599, nota 285). Solução aquela (da pretensão de aplicação nesta sede do art.º 1118º do CCivil) que poderia conduzir em face dos dados actuais do problema à pretensão de aplicação da regra do n.º 4 do art.º 109º. Pretensão esta que, como nos informa Orlando de Carvalho (ob. cit., p. 600), encontrou algum eco junto dos nossos tribunais. E, se é verdade que, com a entrada em vigor do CCivil, esse perigo desapareceu, pois o senhorio deixou de ter o direito de preferência que lhe era concedido pelo art.º 55º do Decreto n.º 5411 e mantido pelo art.º 64º, n.º 2 da Lei n.º 2030, não é menos verdade que esse perigo sempre se pôs em Macau, onde como é sabido o senhorio sempre gozou de direito de preferência, primeiro por força do disposto no n.º 3 do art.º 85º da LIU, e agora por força do citado n.º 4 do art.º 109º, como foi repristinado na República com a reintrodução pelo art.º 116º, n.º 1 do RAU do direito de preferência do senhorio em caso de trespasse. Pelo que hoje, como ontem, cá, como lá, recobram especial acuidade as soluções de enquadramento normativo da transmissão do arrendamento no caso de extinção de pessoa colectiva (cfr. Orlando de Carvalho, ob. cit., pp. 598 ss).

101 Assim: se for o cônjuge não separado de pessoas e bens ou de facto o arrendamento transmite-se, independentemente de qualquer prazo de convivência; transmite-se também aos descendentes ou afins na linha recta com menos de um ano de idade; tratando-se de descendentes ou afins na linha recta com mais de um ano de idade ou ascendentes, transmite-se se convivessem com o arrendatário há mais de um ano: finalmente, transmite-se também à pessoa que com o arrendatário vivesse em união de facto há mais de dois anos, contanto que o arrendatário não fosse casado ou estivesse separado judicialmente de pessoas e bens.

102 Cfr. Pereira Coelho, ob. cit., pp. 72 e 225.

103 Aliás, como argutamente nota Orlando de Carvalho (ob. cit., p. 601, nota 287), a matéria da sucessão *mortis causa* tem gozado sempre de um especial favor, «(...) explicável talvez pelo primado tradicional desse tipo de sucessão na burguesia mercantil, bem como pelo desejo de permitir a continuação do estabelecimento no mesmo círculo de pessoas que o fizeram».

Outra especialidade do regime destes arrendamentos consiste no direito de o arrendatário, caso o arrendamento cesse por caducidade ou por denúncia do senhorio, a receber uma compensação, fixada pelo tribunal segundo juízos de equidade, não superior a cinco vezes o montante da renda anual, quando o prédio por facto seu tenha aumentado de valor locativo (art.º 107º)<sup>104</sup>.

Esta medida visa minorar os prejuízos decorrentes da cessação do arrendamento, principalmente se o arrendatário não conseguir encontrar novas instalações nas proximidades. Prejuízos que decorrem da perda da clientela, essencialmente ligada ao estabelecimento comercial ou industrial em razão da sua concreta localização<sup>105</sup>.

Nestes arrendamentos, quando o contrato tenha durado mais de um ano, tem ainda o arrendatário direito ao diferimento da desocupação do prédio por um ano ou dois anos consoante o arrendamento tenha durado menos ou mais de dez anos (art.º 108 )<sup>106</sup>.

104 A epígrafe do artigo não está em conformidade com o conteúdo do preceito, já que apenas refere a denúncia por parte do senhorio, mas não a caducidade do arrendamento.

105 Registe-se que em França o senhorio, se se quiser opor à renovação do contrato, e salvo as excepções consagradas nos art.ºs 9.º, 10.º, 14.º do decreto de 30 Setembro de 1953, tem que pagar ao arrendatário, nos termos do art.º 8.º do mesmo decreto uma indemnização de evicção igual ao prejuízo sofrido com a perda da clientela, o qual é considerado como sendo igual ao valor do próprio estabelecimento (*loi n.º 57 - 6 du 5 janvier 1975*); cfr. François Collart Dutilleul, Philippe Delebecque, “*Contrats civils et commerciaux*”, Précis Dalloz, 1991, pp. 266, 267; Orlando de Carvalho, pp. 407 ss e nota 38, p. 540 e nota 194.

106 Na vigência da LIU, as especialidades dos arrendamentos para fins comerciais ou industriais eram em maior número: desde logo, para a validade contrato exigia-se a sua celebração por escritura pública (art.º 10.º, n.º 1, al. b) da LIU); além disso, atribuía-se ao arrendatário comercial ou industrial um direito de preferência na venda do prédio arrendado (art.º 84.º, n.º I da LIU). A atribuição do direito de preferência ao arrendatário comercial ou industrial, que recorde-se foi introduzido na ordem jurídica portuguesa pelo art.º 11.º da Lei n.º 1662, de 4 de Setembro de 1924, tinha por fim permitir que o arrendatário pudesse aceder à propriedade do local onde se encontrava instalado o seu estabelecimento, libertando-o assim da inata fragilidade do arrendamento, consolidando o mesmo. Era pois uma ideia de tutela do estabelecimento comercial que informava a solução. Por uma questão de simetria, já que não existiam razões ponderosas a justificá-lo, atribuiu-se também ao senhorio direito de preferência no trespasse do estabelecimento (cfr. Pires de Lima, Antunes Varela, ob. cit., vol. II, p. 562, n.º 3).

Acontece que o RAUM, esquecendo a génese dos direitos de preferência atribuídos ao arrendatário comercial ou industrial e ao senhorio, extinguiu o direito de preferência do arrendatário comercial ou industrial, mas manteve o direito de preferência do senhorio. Ora, como vimos, o direito de preferência do senhorio no trespasse do estabelecimento do arrendatário apenas foi criado por um mero efeito de espelho, que está presente na especificação actualmente feita de que apenas vale quando o trespasse ocorra por venda ou dação em cumprimento, que eram justamente os negócios que faziam actuar o direito de preferência do arrendatário comercial ou industrial. Mas, tendo o legislador entendido que não se justificava a manutenção do direito de preferência ao

### 5.1.3 Arrendamento para o exercício de uma profissão liberal

Pode também o arrendamento ter como fim o exercício de uma profissão liberal, considerando-se como tais todas as actividades lucrativas que não se reconduzam ao comércio e indústria.

O regime destes arrendamentos é, salvo o caso da transmissão da posição de arrendatário (art.º 110.º), o mesmo dos arrendamentos para fins comerciais ou industriais (art.º 105.º)

### 5.1.4 Arrendamento para outros fins lícitos

Finalmente, o arrendamento pode ser celebrado para quaisquer fins lícitos (v.g., garagem doméstica), quando o fim contratualmente acordado, sendo lícito, não se reconduza nem à habitação, nem ao comércio ou indústria, nem ao exercício de uma profissão liberal.

## 5.2 Arrendamentos mistos

O facto de a lei discriminar os vários destinos susceptíveis de serem dados ao arrendado, não significa que em concreto o fim tenha que ser forçosamente uno. O arrendamento pode ter um fim plúrimo v.g., arrendamento para habitação e exercício de profissão.

Também é possível, por força do princípio da liberdade contratual (art.º 405.º CCivil), que se combine um contrato de arrendamento com outros tipos contratuais, v.g., com um contrato de trabalho<sup>107</sup>. Nada impede, pois, a existência de contratos mistos, em que o arrendamento é um dos tipos contratuais utilizados.

Assim, por exemplo, é conhecido de toda a gente, e em Macau particularmente, o arrendamento de casas mobiladas. Ora, o arrendamento de uma casa mobilada é justamente um exemplo de um contrato misto, em que se combinam o contrato de arrendamento e o contrato de aluguer: arrendamento do imóvel, aluguer dos móveis.

Outro exemplo muito comum é o de contrato misto de arrendamento e

---

arrendatário comercial, não poderia ter deixado de pé o direito de preferência do senhorio, cuja única razão de ser era, como se disse, uma vaga ideia salomónica.

Registe-se que, na República, onde o direito de preferência do senhorio em caso de trespasse foi reintroduzido pelo RAU, a solução é objecto de contundentes críticas pela maioria da doutrina (cfr. Oliveira Ascensão, “Subarrendamento e direitos de preferência no novo regime do arrendamento urbano”, ROA, ano 51, I, 1991, p. 59; M.Januário Gomes, “Arrendamentos comerciais”, 2a ed., Almedina, 1991, pp. 177 ss). Isto, apesar de não se ter retirado o direito de preferência ao arrendatário.

107 Muito comum no caso dos porteiros de prédios.

de trabalho. É o caso típico dos porteiros que têm um contrato de trabalho num dado edifício com direito a ter aí a sua habitação, mas também de todos aqueles contratos de trabalho em que a entidade patronal proporciona habitação aos seus trabalhadores. Os dois contratos estão ligados por forma tal que terminado o contrato de trabalho extingue-se-á o contrato de arrendamento para habitação (art.º 67.º, n.º 1, al. j))<sup>108</sup>.

Nestes casos, é necessário definir-se o regime a que o contrato fica sujeito. O legislador, salvo raras excepções, não estipula nenhum regime específico para os contratos mistos.

Um dos casos em que a lei, excepcionalmente, prevê o regime de um contrato misto é o caso do arrendamento de casas mobiladas, cuja disciplina o legislador estabelece no art.º 100.º. Aí se dispõe, com efeito, que quando o arrendamento do prédio é acompanhado do aluguer da respectiva mobília é considerado como arrendamento todo o contrato e renda todo o preço locativo.

No entanto, diz o art.º 100.º *in fine*, no preço locativo, a parte respeitante ao arrendamento do prédio deve ser discriminada da parte respeitante ao aluguer da mobília. O mesmo acontecia na vigência da LIU (art.º 74.º), só que aí expressamente se dizia que a discriminação da renda tinha por fundamento o disposto no art.º 103.º do mesmo diploma. No qual se estabelecia que a importância da renda anual serviria de base à fixação do rendimento líquido do prédio, para efeitos de determinação da contribuição predial<sup>109</sup>.

A razão de ser da exigência da discriminação prende-se pois com questões fiscais, pelo que se entende quando a contribuição predial é calculada apenas com base no rendimento do prédio, ou seja, com base naquilo que efectivamente é rendimento predial. Acontece que, nos termos do art.º 14.º, n.º 2, al. b) do RCPU (D/L n.º 19/781M, de 12 de Agosto), é considerada como renda a totalidade da retribuição que o senhorio receba do inquilino pelo arrendamento de casas

108 Esta hipótese, actualmente considerada como causa de resolução do arrendamento, não era prevista como causa de rescisão do contrato na vigência da LIU. Com efeito, o art.º 46º da LIU, que indicava as causas de resolução do contrato, ali denominadas causas de rescisão, não se referia a esta situação. No entanto, o art.º 92.º permitia, com base nesses factos, o despejo a título especial.

A razão de ser desta solução prendia-se com o facto de se entender que o despejo é o meio processual próprio para pôr termo a um arrendamento e nas situações indicadas no art.º 92º da LIU, aquelas a que se refere a actual al. j) do n.º 1 do art.º 67º, não necessariamente se estar perante um arrendamento, dado que em muitas dessas situações o ocupante não pagaria renda (cfr. J.Nepomuceno, ob. cit., p. 82, nota 125).

109 A LIU não estabelecia qualquer sanção no caso de as partes não terem efectuado a necessária discriminação; só que então todo o preço locativo seria tido em conta para efeitos de determinação do rendimento colectável, com o inevitável agravamento da contribuição predial; cfr. J.Nepomuceno, ob. cit., p. 78, nota 104.



mobiladas. Quer dizer que, ao contrário do que sucedia à face da LIU, a partir da entrada em vigor do RCPU a discriminação do preço locativo deixou praticamente de ter qualquer sentido útil<sup>110</sup>.

Mas, fora destes casos excepcionais, o regime dos contratos mistos, face à abstenção da lei, tem sido estabelecido pela jurisprudência e pela doutrina, tendo-se basicamente construído com base na teoria da absorção ou na teoria da combinação.

A teoria da absorção diz que se deve aplicar a todo o contrato o regime de um dos tipos contratuais utilizados; a teoria da combinação diz que se deve aplicar, a cada um dos tipos contratuais utilizados, o regime que lhe é próprio.

Em determinadas situações aplica-se a teoria da absorção, noutras a da combinação. Qual o critério?

Se um dos tipos contratuais utilizado é prevalecente em relação aos demais, aplica-se a teoria da absorção. Quer dizer: sendo um dos tipos preponderante, abrange os demais, absorve os demais, aplicando-se a todo o contrato o seu regime privativo, é o que se passa, como vimos, com o arrendamento de casas mobiladas.

Se nenhum dos tipos contratuais é preponderante, então combinam-se os vários regimes; isto é, aplica-se o regime próprio de e a cada um dos vários tipos contratuais.

Para além destas situações, em que nos surgem elementos de vários contratos típicos, encontram-se ainda combinações de várias modalidades de arrendamento. Arrenda-se um prédio para fins habitacionais e para fins de comércio e indústria ou arrenda-se um prédio para fins habitacionais e para o exercício de profissão liberal, etc.. Outra situação possível é aquela em que há vários tipos contratuais misturados sem nenhum deles estar sujeito ao outro: arrendou-se um prédio para habitação e outro prédio para fins rurais Nestas situações, em que são vários tipos

110 Não pode deixar de se registar negativamente a assimilação prevista no referido art.º 14.º, n.º 2, al. b) do RCPU. Com efeito, a contribuição predial é por natureza um imposto directo especial que incide sobre o rendimento, determinado pela origem do rendimento: um prédio urbano. Ora, na retribuição devida pelo arrendamento de uma casa mobilada, nem tudo é rendimento proveniente do prédio. Parte há que é devida como contrapartida pela utilização dos cómodos. Pelo que, apenas a parte da retribuição que tem origem no gozo do prédio, e que representa o rendimento deste, deveria estar sujeita a este imposto.

Infelizmente o legislador fiscal continua a legislar de costas voltadas para o ordenamento jurídico, como se não existisse direito para lá dos limites manifestamente acanhados da sua sanha taxadora, o que por vezes dá lugar a equívocos lamentáveis. Recorde-se a célebre celeuma quanto à natureza do trespasse do estabelecimento comercial «(...) conceito largamente perturbado pela forma como a legislação fiscal procurou impedir todas as tentativas de evasão ao imposto devido no caso de trespasse» (Pires de Lima, Antunes Varela, ob. cit., vol. 11, p. 565), vide sobre esta temática O. Carvalho, ob. cit., p.89, nota 50 e pp. 596, 597 e nota 283; ou a ideia subliminar, e perigosa, da identificação do prédio com o estabelecimento comercial, subjacente ao art.º 14.º, n.º 2, al. a), quando sujeita a contribuição predial a retribuição devida pelo locatário do estabelecimento ao respectivo dono.

de arrendamento que estão combinados, há que, também, resolver a questão do regime jurídico.

A situação está prevista no art.º 7.º, que nos fornece o critério para a determinação do regime a aplicar. Esse critério consiste em se determinar se, dos vários fins envolvidos, existe ou não um fim principal a que os outros se devam considerar subordinados. Se for este o caso, aplica-se o regime do fim que se considera principal, independentemente de existir ou não discriminação dos espaços adstritos a cada um dos fins envolvidos. O regime particular de cada um dos demais fins envolvidos só se aplicará se e na medida em que não contrarie nem seja incompatível com o regime do fim principal (art.º 7.º, n.º 3).

Por exemplo, arrenda-se um prédio com rés-do-chão e 1.º andar, em que o rés-do-chão é utilizado para o comércio e o 1.º andar para habitação, sendo a habitação o fim principal. Nesta hipótese, não poderia o arrendatário transmitir a sua posição contratual, ainda que tão-só parcialmente quanto à parte utilizada para o exercício do comércio, em caso de trespasse do seu estabelecimento comercial sem consentimento do senhorio<sup>111</sup>, não obstante o disposto no art.º 109.º, n.º 1. Com efeito, como o fim principal é o habitacional, a transmissão da posição contratual do arrendatário está sujeita às regras da transmissão da posição do arrendatário habitacional, que não dispensam a necessidade do consentimento do senhorio (art.º 16.º, n.º 1, al. f)).

Caso não haja nenhum fim que se deva considerar como principal, ou seja, não havendo subordinação de um ou uns a outro, aplicar-se-á a cada um dos fins envolvidos o respectivo regime particular (art.º 7.º, n.º 1). Suponha-se que determinado prédio é arrendado para habitação e para o exercício de profissão liberal, sem subordinação de um a outro, e que o arrendatário pretende ceder a sua posição contratual sem consentimento do senhorio. Como a transmissão da posição de arrendatário sem consentimento do senhorio apenas é possível quanto ao arrendamento para o exercício de profissão liberal (art.º 110.º, n.º 1), apenas quanto à parte do arrendamento relativa a esse fim poderia o arrendatário exercer essa faculdade.

No n.º 3 do art.º 7.º consagra-se, pois, a teoria da absorção, e no n.º 1 a teoria da combinação. Como consequência da aplicação da teoria da combinação, que no

---

111 Repare-se que o que o arrendatário não pode fazer é transmitir a sua posição contratual, caso pretenda trespassar o seu estabelecimento, não transmitir o seu estabelecimento para ser exercido noutra local. Com efeito, o arrendatário é livre de negociar o seu estabelecimento sem necessidade de qualquer autorização do senhorio. Quer dizer, a autorização do senhorio a que se refere a al. f) do n.º 1 do art.º 16.º não é respeitante ao trespasse, à negociação do estabelecimento, mas tão-só à transmissão da posição contratual do arrendatário. O que quer dizer que o arrendatário é perfeitamente livre de trespassar o seu estabelecimento sem necessidade de obter autorização do senhorio, desde que o trespasário não pretenda exercê-lo no mesmo local.

fundo representa a aceitação de uma certa autonomia entre os vários fins acordados, ou, por outras palavras, entre as várias modalidades de arrendamento envolvidas, prescreve-se, no n.º 2 do art.º 7.º, que as causas de nulidade, anulabilidade e resolução que respeitem a um dos fins não afectam a parte restante do arrendamento.

Suponha-se que determinado prédio é arrendado para habitação e para o exercício de profissão liberal, sem subordinação de um fim ao outro, e que o arrendatário recebe na parte destinada a habitação mais de três hóspedes. Este facto integra a causa de resolução do arrendamento prevista na al. e) do n.º 1 do art.º 67.º, no entanto, dada a autonomia existente entre os vários fins contratuais, o senhorio apenas poderá resolver o contrato quanto à parte relativa à habitação.

Para que funcione esta autonomia das causas de nulidade, anulabilidade e resolução, não basta que estejamos perante um arrendamento com pluralidade de fins sem subordinação de um ou uns a outro, é também necessário que do contrato ou das circunstâncias que o acompanham resulte uma suficiente identificação e autonomização dos prédios ou das partes do mesmo prédio afectadas aos vários fins. Quer dizer, é necessário que a autonomia relativa das várias modalidades de arrendamento envolvidas tenha correspondência ao nível dos espaços adstritos à respectiva finalidade (art.º 7.º, n.º 2, 2ª parte).

Sendo que, mesmo quando exista essa discriminação, nem por isso se pode concluir sem mais pela existência de autonomia das causas de invalidade e resolução dos vários fins, porque é ainda necessário que os prédios ou partes do prédio arrendados para fins plúrimos não sejam solidários. Por outras palavras, não basta uma mera autonomia formal, sendo necessária uma autonomia material. Pense-se no exemplo, acima apontado, do arrendamento de um prédio com rés-do-chão e 1.º andar, para o exercício do comércio e para habitação, respectivamente. Para que exista a falada autonomia das causas de nulidade, anulabilidade e resolução dos vários fins, não basta que esteja discriminado que o rés-do-chão é para o exercício do comércio e que o 1.º andar é para habitação, pois pode acontecer que o acesso ao 1.º andar só seja possível através do interior do rés-do-chão, ou que exista apenas um contador de água e electricidade<sup>112</sup>. Nestes casos as várias partes do prédio são solidárias, não são independentes uma da outra<sup>113</sup>, pelo que as causas de invalidade ou resolução que respeitassem apenas a um dos fins envolvidos repercutir-se-iam inelutavelmente sobre os demais fins contratuais<sup>114</sup>.

112 Cfr. Pereira Coelho, ob. cit., p. 53, nota 1.

113 Cfr. Pereira Coelho, ob. cit., pp. 52 ss.

114 Era idêntica a doutrina que informava o art.º 6.º da LIU: “*Se o arrendamento for convencionado para diversos fins, sem subordinação de uns a outros e com suficiente discriminação das porções correspondentes do prédio*” - arrendava-se X para habitação e Y para uma actividade agrícola, pecuária, etc. - «*aplicar-se-á a regra do artigo anterior às porções a que respeite um ou outro*”

O regime consagrado demonstra uma preferência pela aplicação da teoria da combinação. De facto, apesar de o n.º 3 do art.º 7.º começar por dizer que se há um fim principal se vai aplicar, em princípio, esse regime, imediatamente se ressalva que, caso seja compatível a aplicação do regime particular de cada um dos tipos contratuais, se prefere esta.

A diferença do regime dos arrendamentos com pluralidade fins da LIU face ao regime actual do RAUM reside no facto de neste se desconsiderar a relevância do maior valor da renda, respeitante aos prédios ou partes do prédio afectadas aos vários fins.

## Capítulo II

### Constituição da relação de arrendamento urbano

#### Introdução:

Como dissemos, o contrato constitui quase que a fonte exclusiva do arrendamento urbano. Por isso iremos estudar nas suas várias facetas o contrato de arrendamento.

---

*uso*". Isto é: "Conforme o fim a que se destine o arrendamento, ser-lhe-ão aplicáveis as disposições especiais respectivas deste diploma, se as houver, além das restantes que por aquelas não sejam contrariadas". Prevalencia, assim, o regime da combinação: aplicava-se a cada um dos tipos contratuais o regime que lhe era próprio.

Quando as partes afectadas aos vários fins não fossem discriminadas, então o procedimento a seguir era o seguinte: a) verificar se a renda tinha sido discriminada; se sim, aplicava-se a todo o contrato o regime jurídico respeitante ao arrendamento a que correspondesse a parte da renda mais elevada - art.º 6.º, n.º 2 da LIU; b) se a renda fosse global, sem discriminação pois, avaliavam-se as partes utilizadas no prédio para os diversos fins e aplicava-se o regime da parte que maior valor tivesse - art.º 6.º, n.º 3 da LIU; c) se resultasse explicitamente do contrato que um dos fins era prevalente em relação aos demais, então aplicava-se o regime desse fim principal - art.º 6.º, n.º 4 da LIU (teoria da absorção) - sendo que, no entanto, o regime dos fins subordinados seria também aplicado em tudo quanto não contrariasse, ou fosse incompatível, com o regime do fim principal (teoria da combinação). Isto é: em caso de oposição, aplicava-se sempre o regime do fim principal; não havendo oposição de regimes, aplicava-se o de cada um dos tipos contratuais.

O legislador demonstrava já então algum favoritismo pela teoria da combinação. De facto, apesar de no n.º 4 do art.º 6.º da LIU dizer que se há um fim principal se vai aplicar, em princípio, esse regime, imediatamente se dizia também que, caso fosse compatível a aplicação do regime particular de cada um dos tipos contratuais, então preferir-se-ia essa aplicação. Portanto, "os outros regimes só se aplicarão na medida em que não contrariem o primeiro e em que essa aplicação se não mostre incompatível com o uso prevalente".

## 1. Contrato-promessa de arrendamento

A celebração do contrato de arrendamento, como qualquer outro contrato, pode ser precedida de um contrato-promessa de arrendamento, a que se aplicarão as regras gerais dos art.ºs. 410.º e seguintes do CCivil.

Pelo que respeita a forma, o contrato-promessa de arrendamento, na medida em que a lei exige para a celebração do contrato de arrendamento urbano documento particular (art.º 21.º, n.º 1), só é válido se constar de documento escrito assinado pelos promitentes (art.º 410.º, n.º 2 CCivil).

O contrato-promessa de arrendamento está também sujeito a execução específica nos termos gerais (art.º 830.º CCivil). Não sendo de afastar a possibilidade de execução específica, mesmo quando o direito de arrendamento tenha sido constituído *intuitus personae*, dado que não parece tratar-se do cumprimento de obrigações cuja natureza a tal se oponha. Assim, pode o promitente não faltoso, através da competente acção judicial, obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do promitente faltoso<sup>115</sup>.

Com a execução específica, pretende-se que o tribunal profira uma decisão que produza os efeitos da declaração negocial do promitente faltoso, em ordem à celebração do contrato prometido: o contrato de arrendamento. Mas, com esta sentença, não se obtém também o cumprimento do próprio contrato de arrendamento por parte do promitente faltoso, neste momento já senhorio: desde logo, a entrega do prédio ao agora arrendatário para que este possa iniciar o gozo do mesmo.

Neste caso, ou seja, se o senhorio permanecer renitente e não fizer a entrega do prédio, o locatário não poderá invocar a sentença, proferida na acção destinada a obter a execução específica do contrato prometido, para exigir a entrega do prédio, pois aquela já produziu todos os efeitos legais a que ia dirigida: a substituição da declaração negocial do faltoso. Terá agora, como em qualquer outra situação de não entrega do prédio pelo contraente locador, de obter o cumprimento coercivo, intentando a competente acção judicial condenatória<sup>116 117</sup>.

A execução específica pressupõe que o prédio continua disponível, mas o que é que sucede se entretanto o senhorio o tiver arrendado a outrem? Nesse caso, o arrendamento será válido e eficaz e ao promitente não faltoso apenas restará o direito a pedir uma indemnização pelos danos sofridos com a falta de cumprimento<sup>118</sup>.

---

115 Cfr. Pereira Coelho. *ob. cit.*, p. 91; Pinto Furtado, *ob.cit.*, p. 168.

116 Cfr. M.Henrique Mesquita, *ob. cit.*, p. 163; Pinto Furtado, *ob. loc. ul. cit.*

117 Isto sem prejuízo de cumulativamente, poder pedir uma indemnização pelos prejuízos sofridos, ou, em alternativa à obtenção do cumprimento coercivo, poder pedir a resolução do contrato. Todas estas possibilidades constavam expressamente do art.º 29.º da LIU.

118 Questão que se pode colocar é a de saber se é possível atribuir eficácia real à promessa de



Outra questão que se coloca é a de saber se os direitos e obrigações decorrentes do contrato-promessa de arrendamento se transmitem, ou se, pelo contrário, se extinguem no caso de morte de qualquer dos promitentes. Isto porque, nos termos do disposto no art.º 412.º, n.º 1 do CCivil, apenas os direitos e obrigações resultantes do contrato-promessa, que não tenham natureza exclusivamente pessoal, se transmitem aos sucessores dos promitentes.

Há, nesta matéria, que distinguir consoante se trate da hereditabilidade da posição do promitente-senhorio, ou do promitente-arrendatário. No primeiro caso, os direitos e obrigações resultantes do contrato-promessa transmitem-se aos sucessores, que assim continuarão obrigados a celebrar o contrato de arrendamento com o promitente-arrendatário. Estando, por outro lado, o promitente-arrendatário obrigado a cumprir a promessa; ou seja, a tomar de arrendamento o prédio aos herdeiros do falecido promitente-senhorio<sup>119</sup>.

Nem a solução representa uma violência para os herdeiros, que, se for o caso, poderão exercer o direito de denúncia do arrendamento, contanto que se verifiquem os respectivos requisitos. Direito de denúncia, este, cujo exercício se encontra particularmente facilitado pelo facto de os herdeiros não terem que esperar pelo decurso do prazo de cinco anos previsto no art.º 80.º, al. a)<sup>120</sup>.

Se quem morre é o promitente-arrendatário, haverá que distinguir, de acordo com Pereira Coelho<sup>121</sup>, consoante o arrendamento seja para habitação ou para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal. No primeiro caso, e ainda de

---

arrendamento, com os consequentes efeitos para a hipótese em estudo. A resposta afirmativa dependerá de se considerar o arrendamento como uma oneração do prédio, pois, nos termos do art.º 413.º CCivil (na redacção que se encontra em vigor em Macau), só é possível atribuir-se eficácia real à promessa de alienação ou *oneração* de bens imóveis (cfr. Pereira Coelho, ob. cit., p. 90, nota 1). Admitindo a atribuição de eficácia real à promessa de arrendamento, mesmo à face da nova redacção do art.º 413.º, resultante do D/L n.º 379/86, de 11 de Novembro (redacção esta que não está em vigor em Macau), surge-nos M.Henrique Mesquita (ob. cit., p. 185), que, partindo da concepção da natureza jurídica do direito do arrendatário como um direito de regime dualista ou misto (*ibidem*, pp. 175 ss), nem real, nem obrigacional, ou melhor, comungando de características obrigacionais e reais, nos vem dizer ser este justamente um dos aspectos, a par de outros, v.g. para efeitos de usucapião, em que a faceta real do direito do arrendatário prevaleceria. Contra Pereira Coelho (*ob.loc.ul.cit.*) que, face à nova redacção do art.º 413.º, que apenas permite às partes atribuir eficácia real à promessa de transmissão ou constituição de direitos reais sobre bens imóveis, entende não sofrer dúvidas a impossibilidade de atribuição de eficácia real à promessa de arrendamento. No mesmo sentido M.Januário Gomes, ob. cit., p. 48.

119 Cfr. Pereira Coelho, ob. cit., pp. 90 e 91; Pinto Furtado, ob. cit., p. 174.

120 Cfr. Pereira Coelho, loc. ul. cit..

121 Opinião expressa, na ob. cit., pp. 91 ss, quanto às disposições do CCivil pertinentes, os art.ºs. 1111.º e 1113.º, respectivamente. Hoje esta matéria é regulada nos art.ºs 85.º e 112.º, respectivamente, do D/L n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, que o legislador de Macau seguiu muito, mesmo muito, de perto.

acordo com aquele Professor, o promitente-senhorio não estará obrigado a dar de arrendamento aos herdeiros do promitente-arrendatário falecido, nem sequer aos familiares referidos no art.º 104.º, por analogia com o estabelecido neste preceito. Isto, porque não estão cumpridas as condições de uma aplicação analógica da lei, dado que, no caso do art.º 104.º, trata-se de proteger a estabilidade de uma habitação familiar que, na hipótese em estudo, ainda não se constituiu.

Já na segunda situação, parece que o promitente-senhorio estará obrigado a dar de arrendamento aos herdeiros do promitente-arrendatário falecido, por aplicação analógica do art.º 106.º, n.º 1, «(...) o qual, tratando-se de arrendamento comercial ou equiparado, consagra um princípio amplo de transmissão *mortis causa* do direito ao arrendamento aos "sucessores" do arrendatário, conferindo a esse direito, neste aspecto, carácter fundamentalmente "patrimonial".»<sup>122</sup>.

Estas conclusões, pelo que toca à obrigação de dar de arrendamento por banda do promitente-senhorio. Mas já no que diz respeito aos herdeiros do promitente-arrendatário falecido, parece que a melhor solução é a de que estes não estarão obrigados a tomar de arrendamento. Com efeito, que sentido teria obrigar o herdeiro, que, por hipótese, é magistrado, a tomar de arrendamento um prédio para o exercício do comércio, profissão que ele está proibido de exercer ( art.º 13.º da Lei n.º 21/85, de 30/7 e art.º 60.º da Lei n.º 47/86, de 15/10), ou para sua habitação se ele já estiver servido quanto a essa necessidade<sup>123</sup>.

Por outro lado, poderiam criar-se situações verdadeiramente inconvenientes, pense-se no caso de o herdeiro ser pessoa de parcos rendimentos e o arrendamento prometido ter uma renda muito elevada. Além do mais, e pelo que diz respeito aos arrendamentos para comércio ou indústria ou exercício de profissão liberal, esta solução é a que melhor se coaduna com a possibilidade conferida aos herdeiros de renunciarem ao arrendamento definitivo no caso de morte do arrendatário (art.º 106.º, n.º 1)<sup>124</sup>.

## 2. Contrato de arrendamento

Regra geral, porém, as partes celebram imediatamente o contrato de arrendamento definitivo; contrato definitivo, este, que é o que o art.º 3.º tem em vista.

O contrato de arrendamento, diz o art.º 3.º, é aquele em que uma das partes concede à outra, temporária e onerosamente, o gozo de um prédio urbano. Não se pense, no entanto, que, para a existência e perfeição do contrato, seja necessária

122 Pereira Coelho, ob. cit., p. 92.

123 Cfr. Pinto Furtado, ob. cit., p. 175.

124 Cfr. Pereira Coelho, ob. cit., p. 92.



a entrega do prédio. Para se ver que assim não é, basta atentar no disposto no art.º 9.º, al. a) que impõe ao senhorio a obrigação de entregar o prédio ao arrendatário. Ora, esta obrigação é uma obrigação contratual, pressupõe a prévia celebração do arrendamento. A não entrega do arrendado constituirá o senhorio em responsabilidade contratual, não em responsabilidade pré-contratual<sup>125</sup>. O contrato de arrendamento é assim um contrato consensual, não um contrato real *quod constitutionem*, como, por exemplo, o comodato (art.º 1129.º do CCivil).

A despeito de o contrato de arrendamento urbano não ser um contrato real *quod constitutionem*, a maior parte dos seus efeitos não deixa de estar dependente da entrega do prédio, desde logo, pelo que toca à obrigação de pagar a renda; mas não só, outros efeitos há que só se produzem uma vez que o arrendatário tenha entrado na detenção do prédio. Assim, por exemplo, no que diz respeito ao art.º 91.º, n.º 1, cessão coerciva dos direitos e obrigações do senhorio ao adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato.

Na verdade, a protecção conferida ao arrendatário neste preceito só tem razão de ser uma vez que ele esteja a utilizar o arrendado, pois só nesse caso se verifica uma suficiente publicidade quanto à situação do prédio. Não tendo o arrendatário entrado no uso do prédio, não deve o terceiro de boa fé, que porventura o tenha adquirido, ver-lhe ser oposto o arrendamento; arrendamento que ele não tinha possibilidade de conhecer. Aliás, a não ser assim, facilmente se defraudariam os interesses do adquirente de boa fé: para tanto, bastaria que o anterior proprietário, após a alienação do prédio, celebrasse com um terceiro um contrato de arrendamento apondo-lhe uma data anterior à transmissão<sup>126</sup>.

O contrato de arrendamento urbano é também um contrato do qual derivam obrigações para ambas as partes, obrigações que se encontram numa relação de correspectividade: é o facto de o senhorio permitir o gozo de um prédio seu ao arrendatário que justifica e explica o pagamento da renda; a qual representa justamente a contrapartida da obtenção das utilidades que o prédio permite e das quais, pelo contrato, o senhorio, temporariamente, abdica a favor do arrendatário. O contrato de arrendamento urbano é assim um contrato de bilateralidade perfeita ou sinalagmático.

E também um contrato oneroso, na medida em que a soma das utilidades, de que pelo contrato o senhorio se despoja a favor do arrendatário, tem o seu equivalente no montante da renda convencionada que o arrendatário deve pagar. Há pois um equilíbrio, do ponto de vista das partes, entre as prestações a que pelo contrato se obrigam.

É, ainda, um contrato em que as desvantagens suportadas pelas partes

---

125 *Ib.*, p. 16.

126 *Cfr.* M.Henrinue Mesquita, *ob. cit.*, p. 141, nota 19.



encontram a sua compensação nas vantagens que com o contrato obtêm: o senhorio encontra na renda a compensação da desvantagem da não utilização do prédio; o arrendatário encontra na utilização do prédio a compensação da desvantagem representada pelo pagamento da renda. Ambas as partes lucram, não apenas uma, sendo pois o arrendamento um contrato comutativo, não aleatório.

Do ponto de vista das prestações a que se obrigam os contratantes, na medida em que a prestação do senhorio é essencialmente continuada ou duradoura e a do arrendatário de execução periódica ou repetida, o arrendamento é um contrato de execução continuada ou periódica<sup>127</sup>. Classificação, esta, que se reveste de particular importância para efeitos dos art.ºs 277.º, n.º 1 e 434.º, n.º 2 do CCivil.

## **2.1. Requisitos do contrato de arrendamento urbano**

O arrendamento urbano é um contrato, pelo que a sua validade está dependente da verificação de três requisitos: que as partes tenham capacidade para contratar; que se verifique mútuo consenso ou consentimento; que o objecto seja física e legalmente possível. Como ensinava Manuel de Andrade, a capacidade, a declaração de vontade e o objecto possível são os elementos essenciais de todo e qualquer negócio jurídico, os seus requisitos ou pressupostos gerais de validade.

### **2.1.1. Requisitos de fundo**

#### **2.1.1.1. Capacidade**

Em matéria de arrendamento urbano não existem particularidades dignas de registo quanto à matéria da capacidade, quer para dar, quer para tomar de arrendamento, valem pois as regras gerais sobre a matéria.

Quanto às pessoas humanas, o princípio em matéria de capacidade encontra-se consagrado no art.º 67.º do CCivil:«(...) podem ser sujeitos de quaisquer relações jurídicas, salvo disposição legal em contrário.» Ora, o arrendamento não é uma das relações jurídicas excepcionadas, por disposição legal, da medida dos direitos e obrigações de que uma pessoa humana possa ser titular, logo qualquer pessoa física tem capacidade para ser sujeito de uma relação jurídica de arrendamento.

Pelo que diz respeito às pessoas morais, a regra é a de que a sua capacidade abrange todos os direitos e obrigações necessários ou convenientes à prossecução dos seus fins (art.º 160.º CCivil). Assim, qualquer pessoa moral tem capacidade para dar ou tomar de arrendamento, contanto que este se afigure necessário ou conveniente à prossecução dos seus fins. Por exemplo, uma sociedade comercial não só tem capacidade para tomar de arrendamento um imóvel para instalação dos seus serviços administrativos, ou de uma unidade fabril, como para habitação de um

---

127 Cfr. Pereira Coelho, ob. cit., p. 17.

seu funcionário. Na primeira e segunda situações, o arrendamento rege-se-á pelas disposições privativas dos arrendamentos para fins comerciais ou industriais<sup>128</sup>, na terceira, pelas disposições do arrendamento habitacional.

Questão diferente da de saber quem é que pode ser sujeito de uma relação jurídica de arrendamento urbano é a de saber quem é que pode intervir validamente, por si ou através de representante voluntário, neste contrato. Trata-se agora de saber quem é que tem capacidade de agir. Mas, porque as incapacidades relevam negativamente, saber quem não tem essa capacidade; por outras palavras, saber quem é que está inibido, em razão da falta de uma qualidade pessoal, de participar no contrato de arrendamento, por forma tal que, participando, o contrato seja inválido.

Assim, são incapazes de dar ou tomar de arrendamento por si, ou por intermédio de um representante voluntário, os menores, os interditos e os inabilitados, ainda que estes apenas quando o prazo do arrendamento for superior a seis anos.

Na verdade, de acordo como o art.º 5.º, n.º 1, o arrendamento por prazo não superior a seis anos, arrendamento não sujeito a registo, constitui, para o senhorio, um acto de administração ordinária. Ora, estando, regra geral, o inabilitado apenas inibido de praticar actos de disposição (art.º 153.º, n.º 1 do CCivil), em princípio poderá dar de arrendamento os seus bens imóveis. Só assim não será no caso de o arrendamento ser um dos actos cuja prática lhe esteja vedada pela sentença que decretou a inabilitação (art.º 153.º, n.º 1 do CCivil), ou de a administração do seu património, pelo menos na parte respeitante aos seus bens imóveis, ter sido entregue pelo tribunal ao curador (art.º 154.º, n.º 1 do CCivil).

O suprimento das incapacidades far-se-á nos termos gerais, através do instituto do poder paternal, da tutela ou da curadoria, consoante o tipo de incapacidade em causa.

## **12. Forma do contrato**

A validade e eficácia do contrato de arrendamento urbano está dependente de as declarações de vontade do senhorio e do inquilino terem sido vertidas num documento particular, e de, em certos casos, que têm que ver com o prazo do arrendamento, o contrato ter sido registado. Não vigora, pois, nesta matéria a regra da consensualidade.

Assim, nos termos do disposto no art.º 21.º, n.º 1, o contrato de arrendamento deve ser celebrado por escrito e conter as assinaturas do senhorio e do arrendatário.

---

128 Embora na primeira situação o fim do arrendamento não seja o do exercício de uma actividade comercial ou industrial, a verdade é que está directamente relacionado com o exercício de uma actividade comercial ou industrial (art.º 105.º) e, nessa medida, será um arrendamento comercial ou industrial (cfr. M. Januário Gomes, "Arrendamentos comerciais", cit., pp. 25 ss).

Como não há regras privativas para qualquer das várias modalidades de arrendamento urbano, segue-se que, independentemente do fim do arrendamento (v.g. habitacional, comercial ou industrial), a forma a observar é sempre a mesma: necessidade de documento particular, devidamente assinado pelas partes.

Não era assim à face da LIU. Na vigência deste diploma, havia que distinguir consoante se estava perante um arrendamento para habitação ou outros fins lícitos, contanto que, neste caso, o arrendatário não fosse uma das entidades indicadas na al. d) do n.º 1 do art.º 10.º da LIU<sup>129</sup>, e as demais modalidades de arrendamento. Naquelas duas situações bastava, mas era obrigatória, a observância da forma escrito particular assinado por ambos os contratantes (art.º 8.º, n.º 1 da LIU); em todas as demais situações era, em princípio, necessária a observância da forma: escritura pública (art.º 10.º, n.º 1 da LIU).

O art.º 8.º, n.º 1 da LIU dispunha: “*salvo o disposto no art.º 10.º o arrendamento será feito por escrito com a assinatura do senhorio e do inquilino*”, a redução a escrito era, pois, a forma exigida em geral para o contrato de arrendamento. Mas depois, no art.º 10.º, n.º 1 da LIU, estabeleciam-se exigências acrescidas de forma - necessidade de escritura pública -, quando se tratasse de arrendamentos sujeitos a registo<sup>130</sup> para fins comerciais ou industriais, para o exercício de profissões liberais, ou tomados por quaisquer corporações, fundações, associações ou agremiações de utilidade pública ou particular, legalmente organizadas.

No entanto, à excepção dos sujeitos a registo, todos os arrendamentos indicados no n.º 1 do art.º 10.º da LIU, quando a renda estipulada não fosse superior a 4.000\$00 (800 patacas, por força da aplicação do valor oficial da pataca, D/L n.º 33/77/M), seriam válidos mediante simples redução do contrato a escrito (art.º 10.º, n.º 2 da LIU).

Assim, tínhamos:

a) contratos referidos no n.º 1 do art.º 10.º<sup>131</sup>: era necessário escritura pública para serem válidos;

b) contratos que não coubessem dentro das várias alíneas do n.º 1 do art.º 10.º: bastava o mero escrito particular.

E quais eram os contratos não incluídos no n.º 1 do art.º 10.º da LIU? Eram, precisamente, os contratos de arrendamento para habitação e os arrendamentos para

129 Os arrendamentos tomados por qualquer das entidades indicadas na referida al. d) do n.º 1 do art.º 10.º da LIU, independentemente quer do fim (v.g., instalação da sede, habitação de um funcionário, etc.), quer do prazo, estavam sempre sujeitos a escritura pública.

130 Os arrendamentos sujeitos a registo são aqueles que, independentemente do fim, são celebrados por prazo superior a seis anos - cfr. art.º 2O, n.º 1, al. p) do Cód.Reg.Pred..

131 Ainda que, pelo que diz respeito aos arrendamentos referidos nas als. b) a d), e desde que não celebrados por prazo superior a seis anos, só se a renda ultrapassasse os 4.000\$00 (800 patacas).

outros fins lícitos (v.g, arrendamento de uma garagem para recolha de automóvel próprio), contanto que, neste caso, o arrendatário não fosse nenhuma das entidades indicadas na al.d) do n.º 1 do art.º 10.º, quando não sujeitos a registo.

Recapitulando:

À face da LIU, o contrato estava sujeito à forma *escrito particular* se se tratasse de arrendamento para habitação ou para quaisquer outros fins lícitos, desde que, neste caso, o arrendatário não fosse nenhuma das entidades indicadas na al. d) do n.º 3 do art.º 10.º LIU, quando não sujeitos a registo, ou seja, quando não celebrados por prazo superior a 6 anos; e a *escritura pública* em todos os demais casos.

O legislador do RAUM, como se disse, não distinguiu e impôs a mesma forma para todas as modalidades de arrendamento urbano, trate-se ou não de arrendamento sujeito a registo.

No que diz respeito às consequências da não observância da forma prescrita, manteve a solução propugnada no art.º 8.º, n.º 2 da LIU para os arrendamentos habitacionais e para os arrendamentos para outros fins lícitos, mas agora alargada a todas as modalidades de arrendamento.

Na vigência da LIU, a sanção para a inobservância da forma legalmente prescrita era a nulidade (art.º 10.º, n.º 3 da LIU); no entanto, permitia-se que determinados arrendamentos pudessem, não obstante a falta de redução a escrito, subsistir: os arrendamentos para habitação e os arrendamentos para outros fins lícitos, desde que, neste caso, não fossem tomados por nenhuma das entidades referidas na al. d) do n.º 1 do art.º 10.º.

Para estes arrendamentos, como se disse, a lei, para além de se bastar com a mera redução a escrito, ainda permitia que a falta de forma não obstasse à validade do contrato, quando a mesma fosse exclusivamente imputável à contraparte de quem dele se pretendesse prevalecer (art.º 8.º, n.º 2 LIU). Todavia, o legislador, neste último caso, excepcionava, no n.º 2 do art.º 8.º LIU, todos aqueles casos que se não incluíssem na 1ª parte do n.º 3.º do art.º 10.º LIU.

Esse n.º 3.º do art.º 10.º LIU tinha duas partes. Na primeira, estabelecia-se uma solução particular para os arrendamentos habitacionais. Dizia-se que, nas situações previstas na al. a) do n.º 1 do art.º 10.º –arrendamentos sujeitos a registo–, tratando-se de arrendamento para habitação –restrição que decorria do facto de, na referida al. a), não estarem abrangidos apenas arrendamentos habitacionais–, a falta de título bastante (escritura pública, já que era a forma imposta pelo n.º 1) não obstaría ao reconhecimento e à validade do contrato, desde que este constasse, ao menos, de escrito particular ou a sua falta fosse imputável à contraparte. Neste caso, o prazo do contrato seria reduzido a seis meses, nos termos do art.º 10.º, n.º 3, 1ª parte da LIU.

Portanto, se a falta de redução a escrito do contrato fosse apenas imputável

a uma das partes, a lei tutelava a parte não responsável pela falta de forma, criando a referida exceção<sup>132</sup>. Tanto o inquilino como o senhorio se podiam prevalecer do arrendamento desde que lhes não pudesse ser imputável a falta de forma, podendo, para o efeito de fazer a prova do contrato, valer-se de qualquer outro meio de prova<sup>133</sup> (art.º 8.º n.º 2 LIU).

Havia assim que verificar consoante a falta da forma legalmente prescrita era imputável a ambos os contraentes ou apenas a um deles. Se a falta da forma legalmente prescrita fosse imputável a ambos, o arrendamento seria reconhecido se constasse de escrito particular; caso não tivesse sido reduzido a escrito, o contrato seria inválido. Se a falta de forma apenas fosse imputável a uma das partes, então a contraparte poderia sempre prevalecer-se do arrendamento, quer o contrato tivesse sido reduzido a escrito quer não; podendo o interessado, nesta última situação, fazer prova do contrato por qualquer meio.

Mas porque é que o legislador reduzia o contrato ao prazo de seis meses? Tratava-se, de facto, de uma redução do negócio, que operava “*ope legis*”. O contrato teria de ser por prazo superior a seis anos (art.º 2.º, al. p) do C.R.P.), pois só assim estava sujeito a registo e, como tal, caberia dentro da al. a) do n.º 1 do art.º 10.º da LIU. Salvando o negócio, o legislador reduzia o prazo para seis meses por ser o prazo supletivo - art.º 22.º, n.º 1 da LIU. Tudo se passava como se as partes não tivessem convencionado o prazo do arrendamento.

Mas, repare-se, já nos demais casos referidos nas várias alíneas do n.º 1 do art.º 10.º da LIU a exceção não funcionava; nem sequer, ao contrário do que acontecia no âmbito do n.º 2 do art.º 8.º da LIU, no caso de o fim do contrato

---

132 Se bem nos dermos conta, esta era uma exceção a uma exceção. Isto é: a regra, como sabemos, é a liberdade de forma; a exceção é a exigência de uma dada forma; a exceção que apontamos é uma exceção a esta última exceção pois, afinal, diz-se que para aqueles casos particulares o contrato não é nulo mas válido nas condições indicadas, verificando-se os requisitos exigidos: tratar-se de arrendamento habitacional; ser a falta da escritura pública imputável apenas a uma das partes ou haver documento escrito particular.

133 Não é correcto dizer-se aqui “*por qualquer meio de prova*”, pois desde logo resultava do n.º 3 que se fosse o inquilino a invocar o contrato de que não existe documento, imputando, embora, essa falta ao senhorio, ele só era admitido a fazer prova da existência do contrato se apresentasse “*recibo de renda, passado por quem tenha direito ao gozo do prédio ou pelo seu representante*”, isto é, recibo devidamente assinado ou, em Macau, com a assinatura substituída pelo “*selo em caracteres chineses usado pelo senhorio ou pelo seu cobrador*” - n.º 4. Afinal, o inquilino não podia provar por qualquer meio o contrato, pois, para o poder fazer, teria sempre de exhibir, primeiro, o recibo de renda ou, então, socorrer-se do depósito referido no n.º 5.

Quer isto dizer por exemplo, que não lhe aproveitava ter testemunhas que o tivessem visto pagar a renda ao senhorio. Se não tivesse um recibo de renda, ou se este não estivesse assinado, não podia fazer prova. Do que se conclui que só o senhorio podia aproveitar de “*qualquer outro meio de prova*”. Sobre esta questão vide *infra* em texto.



ser qualquer outro fim lícito. Em todos esses casos, a falta de escritura pública determinava sempre a nulidade<sup>134</sup> do contrato, que não poderia ser admitido em juízo, nem invocado perante qualquer autoridade ou repartição pública, ainda que a falta de forma fosse exclusivamente imputável a uma das partes (2ª parte do n.º 3 do art.º 10.º).

Actualmente, dispõe o n.º 2 do art.º 21.º que «O arrendamento será, não obstante a falta de título escrito, reconhecido em juízo, por qualquer outro meio de prova, quando se demonstre que a falta é imputável ao senhorio ou ao arrendatário». O que quer dizer que a falta de observância da forma legalmente prescrita apenas pode ser sanada quando for imputável apenas a um dos contraentes e desde que o outro nisso esteja interessado, que assim poderá fazer valer o arrendamento ou invocar a nulidade. Por outras palavras, o destino do contrato ficará na dependência exclusiva do critério do contraente que não deu causa à falta de forma.

Caso o contraente a quem não for imputável a falta de forma queira prevalecer-se do contrato, então poderá, a exemplo do que sucedia à face da LIU (art.º 8.º, n.º 2), efectuar a prova do contrato por qualquer outro meio de prova admitido em direito (art.º 21.º, n.º 2).

No entanto, e também de acordo com o que sucedia à face do art.º 8.º, n.º 3 da LIU, se o contraente que se pretende prevalecer do contrato é o arrendatário, então não lhe basta imputar a inobservância da forma prescrita ao senhorio, e depois recorrer a qualquer meio de prova para efeitos de provar o arrendamento. Isto, porque a imputação ao senhorio da inobservância da falta de forma só releva se acompanhada da apresentação de recibo de renda, passado por quem tenha direito ao gozo do prédio (art.º 21.º, n.º 3).

Mas agora, e ao contrário do que sucedia sob o império da LIU (art.º 8.º, n.º 5), já não se pode valer o arrendatário do depósito, feito dentro dos três meses subsequentes ao vencimento da primeira renda, para efeitos de substituir a falta do recibo de renda.

Na verdade, na vigência da LIU, o legislador admitia que, quando o arrendatário não tivesse recibo de renda passado por quem tivesse direito ao gozo do prédio, pudesse substituí-lo pela apresentação do duplicado da guia do depósito da renda efectuado nos três meses posteriores ao vencimento da primeira renda, contanto que o depósito não viesse a ser impugnado ou, se impugnado, a impugnação viesse a ser julgada improcedente (art.º 8.º, n.º 5 da LIU).

Pretendia-se com esta solução obviar às gravosas consequências da inexistência do recibo de renda para o arrendatário – impossibilidade de se

---

134 O legislador usava, aqui, a expressão “absolutamente nulo” porque na altura da elaboração da LIU ainda a doutrina distinguia entre nulidades absolutas e nulidades relativas, que correspondem, na moderna teoria geral do negócio jurídico, à nulidade e à anulabilidade, respectivamente.

prevalecer do arrendamento—, sabido que, não tendo o contrato sido reduzido a escrito por causa imputável ao senhorio, este, normalmente, não estaria interessado em passar recibo de renda; pois pretenderia manter a possibilidade de, a todo o tempo, abrigoando-se à sombra do vício de forma, que tornava o arrendamento ininvocável em juízo, reivindicar o prédio do arrendatário por falta de título legitimador da ocupação e, assim, obter a restituição do mesmo.

No fundo, com a admissibilidade da substituição do recibo de renda pela apresentação do duplicado da guia do depósito da primeira renda, vinha-se a permitir num segundo momento aquilo que se havia impedido num primeiro momento: que o arrendatário pudesse fazer prova do arrendamento recorrendo a qualquer meio de prova, *maxime* à prova testemunhal, caso o senhorio impugnasse o depósito da renda. Ora, era justamente o facto de o arrendatário, no âmbito do processo de impugnação do depósito, poder recorrer à prova testemunhal, que fazia levantar um coro de protestos contra esta medida<sup>135</sup>.

Já que, dizia-se: «Se um indivíduo que se instala abusivamente na casa tiver o cuidado de depositar a primeira renda, lá teremos o proprietário caído nas dificuldades inerentes à prova testemunhal para ilidir a presunção ínsita no depósito e demonstrar que não existe contrato algum, mesmo verbal.»<sup>136</sup>.

Aliás argumentação semelhante, pelo que toca aos inconvenientes da admissibilidade da prova testemunhal em sede de prova do arrendamento, foi esgrimida na República para se justificar o regresso à regra da consensualidade no art.º 36.º, n.º 1 da Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948. Dêmos a palavra a Tito Arantes: «(...) Por um lado, exigia-se a redução do contrato a escrito; mas, por outro, permitia-se, na sua falta, provar do mesmo modo a existência do contrato quando um outorgante demonstrasse que cabia ao outro a culpa da carência do título. Daí o espectáculo, tanta vez pouco dignificante, a que se assistia nos tribunais, *de aparecerem sempre duas testemunhas a afirmar que realmente a não redução a escrito do arrendamento era devida à parte contrária*. Ora, a verdade é que, determinando a lei a necessidade de título escrito, o facto de qualquer pessoa concordar em ir habitar uma casa, como arrendatária, e de o locador concordar nessa ocupação, sem prévia outorga do documento requerido por lei, demonstrava

135 Cfr. Ac.TSJ de 3/11/94, Proc. n.º 209, in Acórdãos do TSJ, Tomo II, P. 829, que esclarece que: «Como é referido na “Revista dos Tribunais” 66.º, 194, pelo Dr. J.G.Sá Carneiro, a razão de ser da lei (a opinião era expressa face ao art.º 36.º da Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948, que pela primeira vez veio exigir a necessidade de o arrendatário, para efeitos de se prevalecer do arrendamento não reduzido a escrito por facto imputável ao senhorio, apresentar recibo de renda) está em ter querido afastar a prova testemunhal, admitindo apenas a prova documental, em apertados termos.»; vide infra em texto.

136 Cfr. Joaquim Nepomuceno, “*Lei do inquilinato no Ultramar*” (Decreto n.º 43525), anotada, Imprensa Nacional de Moçambique, 1963, p. 58, nota 13.

que, na generalidade dos casos, a culpa da falta de título era imputável aos dois. E sendo-o, haveria a impossibilidade legal de provar o contrato. Ora, na prática dos tribunais não se julgava assim. Os Juízes, impressionados pela evidência de um arrendamento de facto, eram levados a facilitar a prova de que a culpa de inexistência do título era realmente da parte contrária» (os itálicos são nossos).

Como decorre cristalinamente dos dois excertos transcritos, era essencialmente uma desconfiança visceral pela prova testemunhal que estava na base da solução de se exigir ao arrendatário a exibição de recibo de renda, sempre que pretendesse arguir a existência de um arrendamento formalmente inválido por causa imputável ao senhorio.

Parece-nos, no entanto, claro que se o problema se prende com a falibilidade da prova testemunhal a sede da sua resolução não é esta, mas o Código de Processo Civil, onde este tipo de prova é regulado.

Por outro lado, é exagerada e desproporcionada a solução, na medida em que parte de um facto de verificação incerta, para estabelecer uma solução particularmente gravosa: o não reconhecimento do arrendamento; mas, repare-se, apenas pelo que toca ao arrendatário. O que se nos afigura não só injusto, mas também discriminatório.

Na verdade, pelo simples facto de se temer que as testemunhas possam mentir, correndo-se o risco de se reconhecer assim um arrendamento inexistente, afasta-se *in limine* a possibilidade de o arrendatário se valer de prova testemunhal. Esquecendo-se que não está demonstrado que as testemunhas mintam sempre; bem pelo contrário, a admissibilidade em geral deste meio de prova demonstra justamente que normalmente as testemunhas dizem a verdade.

Tão-pouco se demonstra, partindo-se do princípio (perigoso!) de que mentem, que as testemunhas mintam mais nestas situações do que em qualquer outra, pois só a ser assim é que a solução não seria exagerada. Aliás, sempre se poderia dizer, caricaturando, que nem tão-pouco está demonstrado que, mentindo, mintam no sentido de demonstrar que existe o que nunca existiu, pois pode bem suceder que mintam, sim, para demonstrar que existe o que na verdade existe (*direito escrito por linhas tortas!*).

Como é sabido, a prova testemunhal é avaliada pelo Juiz, decisor em última instância quanto à fiabilidade da referida prova. Ora, não é a intervenção do Juiz, pessoa especialmente preparada para apreciar as provas que lhe são submetidas, garantia suficiente da desmontagem de testemunhos fabricados? O que nos leva a questionar se, verdadeiramente, o que o legislador temeu foi o falso testemunho ou se foi a competência dos nossos juízes<sup>137</sup>.

---

137 Esta ideia de uma certa desconfiança pela capacidade dos nossos juízes parece, aliás, estar presente subliminarmente, ainda que seja absolutamente inaceitável, na opção por certas soluções do



Por outro lado, o recurso à prova testemunhal apenas está vedado ao arrendatário em sede de prova do contrato, mas já não em sede de contestação do contrato de que se pretenda prevalecer o senhorio. O que não deixa de ser uma incongruência, algo esquizofrénico mesmo, pois se admite para umas coisas e não para outras, ainda que o que esteja em causa seja a mesma questão: a prova de um arrendamento. Ou será que em sede de contestação de um arrendamento, que o senhorio pretende existir, a prova testemunhal apresentável pelo arrendatário passa a estar isenta de pecado venial?

Acresce que, ao exigir-se *ne varietur* a exibição de recibo de renda, inviabilizar-se-á, na generalidade das situações, e para a generalidade das situações se faz a lei, que o arrendatário prove um arrendamento quanto ao qual não existam dúvidas relativamente a ninguém da sua existência.

Quer isto dizer que visando-se impedir a prova de arrendamentos inexistentes, acabou por se cair na solução não menos gravosa, se não mesmo mais, de se impedir a prova de arrendamentos existentes. O que, sabido que o arrendatário só se pode valer do contrato inválido por falta de forma quando a mesma for imputável ao senhorio, se traduz num nítido benefício ao infractor e numa coonestação de uma manifesta injustiça.

Mas, para além de injusta, a solução prescrita é discriminatória, pois ao senhorio estão abertas todas as possibilidades de prova, inclusive a falível prova testemunhal, a tal prova que não se admite possa ser utilizada pelo arrendatário para o mesmo efeito, a tal prova tão falível que justifica a exigência de um documento formal, o recibo de renda, quando se trate da invocação do arrendamento pelo arrendatário.

E não se diga que o senhorio não terá normalmente interesse em invocar a existência de um contrato de arrendamento que de facto não existe; por isso que quando se apresenta a invocar a existência de um arrendamento é porque de facto esse contrato foi celebrado, e só não foi reduzido a escrito porque o arrendatário não quis. Basta pensar na invocação, face a um terceiro de amplos recursos, de um pseudo-arrendamento com rendas muito elevadas. E só para demonstrar a pertinência do argumento *ad absurdum*, pense-se na hipótese de se arguir que o prazo desse arrendamento é de 10 anos, agravado com a possibilidade de actualizações da renda.

Dir-me-ão que se trata de hipótese demasiado inverosímil, mas não será do mesmo modo inverosímil que alguém se encontre a ocupar, por hipótese, um apartamento para fins habitacionais, sem que tenha um título? Isto porque se alguém

---

nosso legislador: recorde-se a não inclusão no Código Civil da possibilidade, metodologicamente correcta, de aplicação analógica das normas jurídicas excepcionais (cfr. A. Castanheira Neves, “*Metodologia Jurídica*”, *Studia Iuridica*, Coimbra, 1993, p. 275).

se encontra na detenção de um imóvel é porque conseguiu lá entrar; ora, para tal, ou utilizou chave, caso em que, a não a ter furtado ou duplicado ilicitamente, terá título, ou usou de meios violentos. Se foi este o caso, o normal<sup>138</sup> é que o dono reaja imediatamente pelas vias competentes. Mas se não só não reaje, como ainda aceita a situação, só há que concluir tratar-se de detenção titulada. A questão será então saber-se qual o título: se um arrendamento, se um comodato<sup>139</sup>.

Na esmagadora maioria das situações será certamente uma situação arrendatícia, já que muito raramente se admitirá a alguém a utilização gratuita de um espaço do qual se pode retirar um rendimento, arrendando-o. Aliás, a lição da experiência vai até no sentido de que as situações que se apresentam sob a capa de um comodato, não serem mais do que um estratagema, em fraude à lei, para tornear as imposições da legislação vinculística. Por isso, as situações de comodato, muito embora existam, tendem a ser excepcionais; e, mais do que isso, baseadas numa

---

138 Dizemos o normal, porque pode acontecer que o dono não tenha tido conhecimento da ocupação.

139 Disto mesmo se dava conta a Câmara Corporativa quando, para justificar o regresso à regra da consensualidade na Lei n.º 2030 (art.º 36.º) no seu parecer n.º 15, de 5 de Fevereiro de 1947 dizia: «Há um elemento de excepcional relevo a atender: a facilidade de prova do contrato de arrendamento. Quem habita um prédio alheio e paga uma renda não pode ocupar em relação ao proprietário senão uma posição jurídica - a de arrendatário do prédio. Não pode essa situação confundir-se com qualquer das propriedades imperfeitas admitidas em direito, porque essas são facilmente identificáveis. E não pode confundir-se com a cedência gratuita do uso do prédio (comodato), desde que é efectivamente paga uma renda. Por outro lado, a autenticidade e seriedade da vontade por parte do proprietário está também assegurada por uma série de manifestações representadas pelo recebimento das rendas (...). Parece, nestas condições, à Câmara Corporativa que não há inconvenientes, e antes há vantagens, em se regressar abertamente ao sistema da oralidade prescrito no art.º 1.º do projecto. Mas entende que devem estabelecer-se duas limitações: Uma delas resulta um pouco do que está dito. Se o proprietário não recebe rendas nem assina recibos, o contrato pode confundir-se com o de comodato, e não é conveniente que a cedência gratuita de uma casa possa transformar-se num contrato de arrendamento pelo simples depoimento de duas testemunhas. É preciso evitar essa possibilidade de fraude, que até pode prejudicar aquelas cedências, pelos perigos a que os proprietários naturalmente se não quererão sujeitar»).

Como se vê, admite-se que, se alguém ocupa sem oposição, o título será ou um arrendamento ou um comodato. O que se não percebe é porque é que a possibilidade de alguém se poder aproveitar despudoradamente de um empréstimo para pretender ter um arrendamento, tenha que justificar uma solução que limita drasticamente a possibilidade de o arrendatário poder fazer prova do contrato, quando a despeito de pagar renda não tem recibo da mesma, por o senhorio se recusar a passá-lo. E é este o vício de raciocínio de que, quanto a nós, enferma o passo transcrito do citado parecer: com efeito, parte do princípio de que se o senhorio recebe a renda, passa recibo. Ora, não há nada donde se possa retirar tão apodítica conclusão. Na verdade, o senhorio se se recusou a reduzir o contrato a escrito, normalmente também se recusará a passar recibos. Pois, caso contrário, estaria a deixar entrar pela janela aquilo que quis proibir que entrasse pela porta: o reconhecimento do arrendamento.

particular relação de confiança pessoal, que ainda mais raramente suscitarão tão reprovável comportamento; qual seja o de alguém, a quem determinado prédio foi emprestado, visando manter a utilização do mesmo, vir invocar a existência de um arrendamento.

De todo o modo e admitindo, como não pode deixar de se admitir, que semelhantes comportamentos patológicos possam verificar-se, não pode deixar de se concordar tratar-se de situações absolutamente excepcionais, pelo que, não justificam a necessidade de soluções particulares, muito menos serem erigidas em regra geral, e muito menos ainda quando estas se traduzem na drástica limitação dos meios de prova do arrendamento de que se pode valer o arrendatário.

São conhecidos os nefastos resultados destas incongruências na República: o legislador não só afastou a necessidade de exibição do recibo de renda, para efeitos da prova do arrendamento, quando este fosse invocado pelo arrendatário, admitindo-o, desde que nisso estivesse interessado, a fazer prova do contrato por qualquer meio, como acabou por ser mais papista que o Papa, criando, no dizer de Pires de Lima, Antunes Varela<sup>140</sup>, uma verdadeira aberração jurídica ao decretar que, acontecesse o que acontecesse, a falta de observância da forma legalmente prescrita seria sempre imputável ao senhorio, sendo que a respectiva nulidade apenas poderia ser invocada pelo arrendatário <sup>141</sup>.

Com efeito, o D/L n.º 188/76, de 12 de Março, no seu art.º 1.º, n.º 3, veio permitir ao arrendatário a faculdade de provar o arrendamento por qualquer meio, incluindo, pois, a prova testemunhal e a prova por presunções. Faculdade esta de que o arrendatário se podia valer para fazer prova mesmo dos contratos celebrados anteriormente à entrada em vigor deste diploma legal, por força do disposto no art.º 2.º, n.º 1 do mesmo.

No n.º 2<sup>142</sup> do art.º 1.º do citado D/L n.º 188/76, estabelecia-se que a falta de redução a escrito se presumia imputável ao senhorio e a respectiva nulidade apenas poderia ser invocada pelo arrendatário. Regra esta que, de acordo com a maioria da doutrina<sup>143</sup>, não poderia deixar de ser aproximada da regra paralela

140 Cfr. ob. cit., p. 343.

141 Esta solução foi consagrada pela primeira vez quanto aos arrendamentos indicados na al. b) do n.º 1 do art.º 1029.º CCivil, na redacção dada a este preceito pelo D/L n.º 67/75, de 19 de Fevereiro.

142 Inspirado (ou talvez devêssemos dizer antes desinspirado!) pela solução consagrada no n.º 3 do art.º 1029.º CCivil, na redacção resultante do D/L n.º 67/75, de 19 de Fevereiro.

143 Efectivamente, a maioria da doutrina (cfr., por todos, M. Januário Gomes, ob.cit., p. 57 e autores aí citados) considerava que, apesar de a redacção do art.º 1.º, n.º 2 do D/L n.º 188/76, de 12 de Março não ser tão clara quanto a do n.º 3 do art.º 1029.º CCivil, se estabelecia aí uma presunção absoluta. Em sentido contrario, dizendo tratar-se de mera presunção *iuris tantum* quer a estabelecida no art.º 1.º, n.º 3 do D/L n.º 188/76, quer a estabelecida no n.º 3 do art.º 1029.º

do n.º 3 do art.º 1029.º CCivil, na redação resultante do D/L n.º 67/75, de 19 de Fevereiro, pelo que se trataria de uma presunção *iure et iure*.

O que em muitos casos, como observava José Gualberto Sá Carneiro<sup>144</sup>, significava que o legislador havia decretado uma mentira. Na verdade, decretar-se que a falta de contrato escrito é sempre imputável ao senhorio, mesmo que seja pacífico que a culpa é do arrendatário, é decretar-se algo em nítida contradição com a verdade, logo, uma mentira.

Mas, do mesmo modo, não se admitir que o arrendatário, e só para este o problema se coloca, mais uma vez o advertimos, possa prevalecer-se de um arrendamento quanto ao qual não existem dúvidas da sua existência – porque o arrendatário está na detenção da casa sem oposição do senhorio que recebe as rendas, embora não passe recibo, só porque não tem nenhum recibo de renda –, é admitir-se que não existe aquilo que existe, é admitir-se e coonestar-se uma mentira.

Parece-nos, pois, que muito embora a solução, consagrada no art.º 21.º, n.º 3, esteja em consonância com o direito pretérito, nem por isso é a mais justa, bem pelo contrário, sabido que na esmagadora maioria das situações, e para estas, mais uma vez o repetimos, se faz a lei, a falta da redução a escrito do contrato é imputável ao senhorio<sup>145</sup>.

Ora, esta última consideração justificaria até que, se algum desvio houvesse que introduzir em matéria de prova, esse desvio fosse no sentido de se presumir a falta de forma como imputável ao senhorio, mas admitindo-se prova em contrário<sup>146</sup>.

Por isso, propendemos para entender que, não se querendo aceitar a lição do *id quod plerumque accidit*, a solução mais justa seria a de colocar ambos os contraentes em pé de igualdade quanto à possibilidade de fazerem prova do contrato, admitindo-se-lhes a utilização de qualquer meio de prova e deixando ao

CCivil, pronunciou-se Pinto Furtado, ob. cit., pp. 273 ss.

144 In “*Breves reflexões sobre a nova legislação locativa*”, Rev.Trib., ano 93.º, pp. 93 e 94. Note-se que a opinião deste autor foi emitida face à solução consagrada no n.º 3 do art.º 1029.º CCivil, na redação resultante do D/L n.º 67/75, de 18 de Fevereiro, mas vale por igualdade de razão para a solução consagrada pelo n.º 3 do art.º 1.º do D/L n.º 188/76, de 12 de Março, bem como face ao D/L n.º 13/86, de 23 de Janeiro, já que os n.ºs. 1, 2 e 3 do art.º 10.º deste último diploma correspondem exactamente aos n.ºs. 1 e 3 do D/L n.º 188/76, de 12 de Março.

145 Cfr. Pires de Lima, Antunes Varela, ob. cit., p. 343.

Aliás, recorde-se que a possibilidade de o contrato ser reconhecido, não obstante a falta de redução a escrito, foi instituída pela primeira vez pela Lei n.º 1662 (art.º 4.º), quando a mesma fosse devida a negligência, coacção, dolo ou má fé do senhorio. Quer dizer, para o legislador de então, a falta de observância de forma era, regra geral, imputável ao senhorio. Só com o D/L n.º 22661, de 13 de Junho de 1933, se passou a admitir a possibilidade de qualquer dos contraentes poder fazer prova de que a falta de contrato escrito era imputável à contraparte.

146 Neste sentido, Pires de Lima, Antunes Varela, ob. cit., p. 343; M.Januário Gomes, ob. cit., p. 61.

Juiz a apreciação da respectiva credibilidade<sup>147</sup>.

Na República, a situação é diferente. Com efeito, o art.º 7º, n.º 1 do RAU impõe a obrigatoriedade da celebração por escrito e o n.º 3 do mesmo preceito dispõe que: «No caso do n.º 1, a inobservância da forma escrita só pode ser suprida pela exibição do recibo de renda e determina a aplicação do regime de renda condicionada, sem que daí possa resultar aumento de renda.»; assim, a não redução a escrito determina, em princípio, a nulidade do arrendamento por vício de forma; excepcionalmente permite-se ao arrendatário suprir a falta de contrato escrito com a exibição do recibo de renda. Não havendo recibo de renda, a falta de forma não pode ser suprida, sendo o contrato nulo. A novidade deste regime reside no facto de, por um lado, se impor a obrigatoriedade da redução a escrito do contrato de arrendamento de prédios urbanos; por outro lado, no facto de apenas se permitir ao arrendatário suprir a falta de forma do contrato com a exibição do recibo de renda. Quer isto dizer que o senhorio, no caso de o contrato não ter sido reduzido a escrito, não pode, ao contrário do que acontecia no direito pretérito e acontece ainda hoje em Macau, suprir a falta de forma, mesmo que esta seja imputável à contraparte, sendo o contrato nulo. O novo regime da República, em matéria de inobservância da forma prescrita, faz aplicação das regras gerais quanto à falta de forma prescrita: nulidade (art.º 220º CCivil), excepcionando apenas a possibilidade da apresentação de recibo de renda pelo arrendatário, que pretendeu salvaguardar os arrendamentos celebrados essencialmente no interior do país onde são vulgares ainda hoje os arrendamentos ajustados verbalmente<sup>148</sup>.

Como a exigência de recibo de renda se destina a fazer prova da declaração do senhorio poderá este ser substituído por confissão expressa do senhorio constante de documento escrito, nos termos do art.º 364.º, n.º 2 CCivil<sup>149</sup>. Neste sentido, a jurisprudência, na República, tendia a considerar como confissão expressa a declaração do arrendamento na Repartição de Finanças, nos termos dos art.ºs 116.º e 118.º do Cód.Cont.Pred.<sup>150</sup>. Orientação esta que se nos afigura merecedora

147 Era esta a solução que, no dizer de Pais de Sousa, parecia resultar do n.º 3 do art.º 7.º do RAU na República. Com efeito, dispõe este preceito que: «No caso do número 1, a inobservância da forma escrita só pode ser suprida pela exibição do recibo de renda e determina a aplicação do regime de renda condicionada, sem que daí possa resultar aumento de renda»). A exigência da exibição de recibo de renda é feita pois em termos perfeitamente genéricos, pelo que tanto valeria quando quem se quer prevalecer do contrato é o arrendatário, como quando quem se pretende prevalecer do contrato é o senhorio (cfr. Pais de Sousa, ob. cit., p. 68).

148 Cfr. Menezes Cordeiro, outro, ob. cit., p. 59.

149 Cfr. Pereira Coelho, ob. cit., p. 118, nota 1. Vide Ac. RP, de 2916/1973, BMJ, 228.º - 273. Neste sentido se pronunciou recentemente o TSJ no seu Acórdão de 3/11/94\* in Acórdãos do TSJ, Tomo II, p. 828.

150 Cfr. Pereira Coelho, ob. cit., p. 118, nota 1. Vide Ac.RP, de 30/411969, 1R, 15.º - 471; Ac. RP,

de aplauso e válida para Macau face ao disposto no art.º 17.º, n.º 2 do RCPU<sup>151</sup>.

Em nossa opinião, deve também valer como confissão expressa do senhorio, a propositura de uma acção de despejo para o efeito de obter a entrega do prédio. Com efeito, a acção de despejo é o meio processual idóneo para pôr termo a um contrato de arrendamento (art.º 116.º), pelo que a propositura da acção de despejo tem de ser considerada como admissão inequívoca da existência do arrendamento e logo da declaração respectiva do senhorio.

Afigura-se-nos também que, quando a renda seja paga por meio de cheque emitido a favor do senhorio, o desconto dos respectivos cheques deva ser considerado como um índice da existência do arrendamento, e, logo, deva ser equiparado a confissão. Índice que se consolidará com cada novo desconto. Isto porque, ao depositar o cheque, o senhorio está a demonstrar inequivocamente a sua aceitação do pagamento da renda, e, conseqüentemente, do arrendamento, sendo que essa sua declaração consta de documento escrito, a guia de depósito e o registo bancário da operação.

É claro que do simples depósito de um cheque emitido a favor do senhorio pelo arrendatário não decorre sem mais a prova do arrendamento. Isto porque, sendo o cheque um título de crédito, por força do princípio da abstracção, a causa da sua subscrição não transparece dele, pelo que não se pode pretender, sem mais, que essa causa é a liquidação da dívida de renda. Mas a frequência e regularidade do desconto de cheques do mesmo valor sacados pelo arrendatário a favor do senhorio serão índices demonstradores da existência, e aceitação pelo senhorio, da mencionada relação arrendatícia.

Sendo a falta de forma imputável a ambos os contraentes, ou não sendo possível determinar-se a qual dos contraentes é imputável, o contrato será irremediavelmente nulo, não podendo nem o senhorio nem o arrendatário dele prevalecer-se.

Ao contrário do que sucedia na vigência da LIU (art.º 8.º, n.º 4), não

---

de 25/6/1969, BMJ, 194.º - 285; Ac.RP, de 19/6/1970, JEt, 16.º - 57; Ac.RP, de 26/10/1973, BMJ, 230.º 158.

151 De acordo com este preceito, na redacção dada pelo D/L n.º 19/87M, de 13 de Abril, devem ser participados à Repartição ou Delegação de Finanças competente, no prazo de quinze dias, mediante apresentação da declaração de modelo M/4, os contratos de arrendamento titulados por escritura pública ou instrumentos fora de notas e os contratos meramente verbais (art.º 17.º, n.º 1 e 2 do RCUM), e os contratos de arrendamento titulados por documento particular? Na redacção anterior ao D/L n.º 19/87M, de 13 de Abril deste preceito, previa-se no n.º 3 que os contratos de arrendamento titulados por documento particular deveriam ser participados às Finanças no prazo de 30 dias.

Recorde-se que com a entrada em vigor do RAUM a forma exigida para a celebração do arrendamento passou a ser uniformemente a mera redução a escrito, independentemente do fim ou prazo do contrato. Já não existem pois arrendamentos sujeitos a escritura pública.



especifica a lei que a assinatura do recibo possa ser substituída pela aposição do selo em caracteres chineses usado pelo senhorio ou seu representante. Pelo que se coloca a questão de saber se esta prática continua ou não a ser permitida. Não parece que tenha sido intenção da lei exigir que o recibo seja obrigatoriamente assinado pelo punho do senhorio ou pelo seu representante, já que sendo uma prática corrente, entre a comunidade chinesa, que a assinatura autógrafa seja substituída pela utilização de um selo com os caracteres chineses correspondentes ao nome do sujeito, seria, no mínimo, estranho tal proibição numa lei que se pretende ser especialmente vocacionada para as necessidades e especificidades do Território.

### 13. Menções obrigatórias do contrato de arrendamento

A lei não se basta com o afastamento da regra da consensualidade, exigindo a redução a escrito do contrato, impõe ainda um conteúdo mínimo<sup>152</sup> ao contrato. Com efeito, nos termos do art.º 22.º, do contrato devem constar obrigatoriamente os elementos indicados nas várias alíneas do n.º 1, e, sempre que o objecto ou fim contratual o determinem, os elementos indicados nas várias alíneas do n.º 2.

A primeira das menções que o contrato deve conter, por força da al. a), é a identidade das partes (corresponde aos sujeitos do contrato da al. a) do n.º 1 do art.º 2.º do D/L n.º 13/86, de 23 de Janeiro), de acordo com o que for necessário e suficiente para ficarem correctamente identificados. Pretende a lei que pelo simples exame do contrato se fique a saber quem são o senhorio e o arrendatário.

Não é necessária a identificação do cônjuge do arrendatário, se for o caso, dada a exigência da indicação da identidade se restringir às partes do arrendamento.

A segunda das menções que devem obrigatoriamente constar do contrato, por força da al. b), é a identificação e localização do prédio arrendado, ou, quando o arrendamento não incida sobre todo o prédio, da parte a que diga respeito. O disposto nesta alínea, que, quando for caso disso, deve ser integrado com o disposto na al. a) do n.º 2, tem por fim patentear de forma clara e simples o que é que se dá e o que é que se toma de arrendamento. Esta menção assume particular importância,

---

152 A exigência de um conteúdo mínimo para o contrato de arrendamento foi introduzida na República, relativamente aos arrendamentos habitacionais, pelo D/L n.º 13/86, de 23 de Janeiro, que, no seu art.º 2.º, enunciava justamente quais eram esses elementos. A intenção da legislador, tal como confessada no preâmbulo do diploma, era a de «(...) especificando as menções que os contratos devem obrigatoriamente conter, por forma a contribuir para a clarificação e registo dos contratos de arrendamento e a ultrapassar progressivamente a actual situação de completo caos na matéria».

A exigência manteve-se e foi alargada a todos os arrendamentos urbanos pelo art.º 8.º do RAU, que constitui a fonte próxima do nosso art.º 22.º, sendo o art.º 2.º do D/L n.º 13/86, de 23 de Janeiro, a sua fonte remota.

por razões óbvias, no caso de o arrendamento não incidir sobre todo o prédio.

A terceira das menções obrigatórias diz respeito ao quantitativo da renda, que, nos termos do n.º 1 do art.º 31.º, deve ser fixada em patacas, sem prejuízo da validade do contrato quando seja fixada em moeda estrangeira ou em moeda específica<sup>153</sup>.

A quarta menção respeita à data de celebração do contrato, pela qual se aferirá, desde logo, a capacidade das partes ao momento da celebração, bem como qual o regime jurídico aplicável. Mas não só, vários outros efeitos do contrato dependem da data da celebração, v.g, vencimento da primeira renda (art.º 34.º), actualização anual das rendas (art.º 41.º, al. b)).

A quinta e última menção obrigatória para todos os contratos de arrendamento é a indicação do prazo do contrato. A não indicação de prazo determinará a aplicação do prazo supletivo, que é de seis meses (art.º 24.º, n.º 1), se se trata de arrendamento sujeito ao regime geral; de dois anos (art.º 111.º, n.º 2), se se trata de arrendamento de duração limitada: directamente se o fim do contrato é o habitacional, analogicamente se é o exercício do comércio, indústria ou exercício de profissão liberal.

A estas menções, de indicação obrigatória em todos os contratos de arrendamento, podem acrescer as indicadas nas várias alíneas do n.º 2 quando o objecto ou o fim do contrato o justifiquem.

Assim, quando o arrendamento não incida sobre todo o prédio, é necessário completarem-se as indicações referidas na al. b) do n.º 1, identificando os locais de uso privativo do arrendatário (pense-se no arrendamento de um quarto), dos de uso comum que ele tenha direito a utilizar (casas de banho, sala de estar, cozinha, etc.) e os anexos (v.g., garagem) que sejam arrendados com o objecto principal do contrato.

A última parte desta alínea tem particular importância à face do RAU na República, já que os arrendamentos a que diz respeito, por força do disposto na al. e) do n.º 2 do art.º 5.º, estão fora do âmbito de aplicação do RAU. Por isso, quando dependentes de um arrendamento sujeito ao império do RAU, houve necessidade de os sujeitar, excepcionalmente, à disciplina deste, para evitar uma diversidade de regimes legais quanto ao mesmo objecto<sup>154</sup>.

Mas em Macau os arrendamentos dos espaços a que se refere a última parte da al. a) do n.º 2 do art.º 22º (correspondente à al. e) do n.º 2 do art.º 5º do RAU da República) não estão excluídos do império do RAUM, já que não se trata de uma das hipóteses abrangidas no art.º 2.º.

Acontece que pretendeu a lei que o regime do arrendamento fosse o mesmo

---

153 *Supra* p, nota.

154 Cfr. Menezes Cordeiro, *outro*, ob. cit., pp. 55 e 61.

para o prédio, objecto principal, e para os respectivos anexos, objecto secundário, o que não sucederia forçosamente. Pense-se na hipótese do arrendamento de um prédio para habitação com um anexo para garagem: à não existência da referida al. a), o prédio, objecto principal do contrato, ficaria sujeito às disposições gerais do arrendamento e às disposições particulares dos arrendamentos habitacionais, mas o anexo, objecto secundário, ficaria apenas sujeito às disposições gerais. Pelo que, entre outras consequências, estaria sujeito ao mesmo regime de cessação do contrato. Dado que não se pode exercer o direito de denúncia para habitação de um anexo arrendado autonomamente para garagem, está bem de ver que o senhorio tendo exercido o direito de denúncia quanto ao prédio, continuaria obrigado pelo arrendamento da garagem.

A lei obrigando a indicar os anexos arrendados com o objecto principal do contrato quis seguramente evitar situações como a acabada de descrever, sujeitando todo o objecto contratual, quer o principal quer o secundário, ao mesmo regime arrendatício<sup>155</sup>.

A menção exigida pela al. b) do n.º 2 vai manifestamente dirigida a esclarecer o arrendatário da extensão do direito do senhorio e logo da extensão do seu próprio direito, evitando situações de erro. Na verdade, nas várias situações indicadas o direito com base no qual foi concedido o arrendamento está sujeito a extinguir-se ou pelo decurso do prazo ou pela verificação de certos factos, pelo que o arrendamento caducará (art.º 71.º, n.º 1, al. c)), com as consequências negativas daí resultantes para o arrendatário.

Por outro lado, para que o arrendatário fique consciente de que se trata de um arrendamento em que pode exercer, verificada a extinção do direito com base no qual o contrato foi celebrado, a faculdade consagrada no art.º 71.º, n.º 2.

O disposto na al. c): indicação do número da inscrição na matriz ou declaração de se encontrar omisso, é mais uma das menções destinadas a uma completa e rigorosa identificação do prédio, objecto do contrato.

A obrigatoriedade de se mencionar a existência de regulamento da propriedade horizontal, o qual deve ser assinado pelas partes e anexado ao contrato, nos termos do n.º 3, visa clarificar os exactos contornos do objecto contratual. Será o caso de o regulamento da propriedade horizontal prescrever limitações, quer à utilização e fruição das partes comuns, quer à utilização das próprias fracções autónomas. O dono do prédio está sujeito a elas e do mesmo modo estará

---

155 Note-se, contudo, que o facto de o legislador não ter excluído os arrendamentos de espaços não habitacionais em geral do RAUM, determina a aplicação do regime deste, nomeadamente em sede de cessação do contrato. Entre outras coisas, isso significa que o senhorio não poderá pedir a denúncia do contrato. Recorde-se que foram justamente consequências como esta que justificaram na República a exclusão deste tipo de arrendamentos do regime do RAU (cfr. Menezes Cordeiro, outro, ob. cit., p. 55).

o arrendatário. Quer isto dizer que o arrendatário não pode obter, pelo contrato, maiores possibilidades de gozo sobre o objecto do que aquelas que tem o próprio dono do prédio. Pense-se na hipótese, vulgar, de os condóminos proibirem a existência nas fracções de animais domésticos.

Esta menção cobra também sentido nos casos em que as partes, ao abrigo do disposto no art.º 57.º, n.º 1, acordam em que todas ou parte das despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum fiquem a cargo do arrendatário.

A penúltima menção que deve constar do contrato é a da existência de licença de utilização. A licença de utilização é um elemento importante na medida em que o prédio só pode ser arrendado para um fim quanto ao qual demonstre, de acordo com a licença de utilização ter aptidão (art.º 23.º, n.º 1). Não podem pois as partes convencionar, como finalidade do arrendamento, um fim não admitido na licença de utilização. Por outro lado, a licença de utilização cobra ainda importância no caso de o contrato ser omissivo quanto ao destino do arrendado, já que então está o arrendatário obrigado a utilizá-lo para o fim a que o mesmo se destina (art.º 6.º, n.º 2, 1ª parte), fim esse que consta da licença de utilização (art.º 50.º, n.º 1 RGPU).

A última indicação obrigatória do contrato é a do acordo celebrado entre o senhorio e o arrendatário relativo à transferência para este das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do prédio (v.g., electricidade, manutenção de elevadores) e ao pagamento de serviços de interesse comum (v.g., limpeza, vigilância).

Trata-se das despesas que, no regime da propriedade horizontal, estão a cargo dos condóminos (art.º 1424.º, n.º 1 do CCivil) e, que, conseqüentemente, deveriam ser suportadas pelo dono do prédio, o senhorio. Por isso, este acordo só é válido quando o arrendamento incidir sobre fracção autónoma de prédio constituído em regime de propriedade horizontal (al. b) do n.º 1 do art.º 58.º).

Por este acordo que, sob pena de nulidade, deve: a) constar de escrito devidamente assinado pelas partes, quer esse escrito seja o próprio contrato, quer seja um documento adicional (art.º 58.º, n.º 1 al. a)); b) referir-se a uma fracção autónoma de prédio urbano em regime de propriedade horizontal (art.º 58.º, n.º 1, al. b)); c) e serem especificadas as despesas a cargo do arrendatário (at.º 58.º, n.º 1, al. c)), tais encargos são transferidos para o arrendatário.

Neste caso, a menção do regulamento da propriedade horizontal permitirá ao arrendatário saber qual a verdadeira dimensão e medida das obrigações assumidas contratualmente. Com efeito, como, por um lado, as referidas despesas são suportadas, salvo convenção em contrário, pelos condóminos na proporção do valor das suas fracções, e, por outro lado, as despesas a suportar pelo arrendatário têm que estar especificadas (al. c) do n.º 1 do art.º 58.º), não poderá o senhorio pretender impor ao arrendatário o pagamento de uma quantia diversa daquela que

resulta da aplicação destes critérios.

A falta de algum ou alguns dos elementos, que não possam ser supridos nos termos gerais (v.g, falta da indicação do prazo (art.º 24º, n.º 1); ou do fim do contrato (art.º 6º, n.º 2)) ou, podendo, os motivos determinantes de forma não estejam satisfeitos, determina a invalidade do contrato de arrendamento (art.º 22º, n.º 4).

## Capítulo III

### 1. Posição jurídica do senhorio

A posição jurídica do locador, o seu estatuto jurídico, é um somatório ou, se quisermos, em linguagem contabilística, um deve e haver dos seus direitos e obrigações. Quando se pergunta da posição jurídica de um dado contratante, pergunta-se dos seus direitos e das suas obrigações. Que direitos tem? Que obrigações assumiu?

#### 1.1. Obrigações do senhorio

##### 1.1.1 Obrigação de entrega do prédio

Sabemos que do contrato de locação deriva para o locador, essencialmente, a obrigação de facultar o gozo da coisa. É a obrigação principal do senhorio, pois dela decorre toda uma outra série de obrigações que são desenvolvimentos dela.

A obrigação de assegurar o gozo da coisa, sendo a obrigação principal do senhorio, não é a primeira das obrigações deste. Com efeito, o cumprimento desta obrigação pressupõe que o arrendatário entra na detenção do prédio, por isso, a primeira das obrigações do senhorio indicadas no art.º 9.º é justamente a obrigação de entrega do prédio.

Esta obrigação não é, todavia, um elemento do contrato. É uma obrigação decorrente da celebração do contrato, já que este não é um contrato real, pelo que não é elemento constitutivo do contrato a entrega do prédio. Sê-lo-ia se o contrato fosse um contrato real *quod constitutionem*. Se o senhorio está obrigado à entrega do prédio é porque esta obrigação tem o seu fundamento em momento anterior, que é justamente a celebração do contrato. Isso decorre, desde logo, do art.º 9.º, al. a), que refere expressamente a obrigação do senhorio “*entregar ao arrendatário o prédio arrendado*”, o que, como se disse, pressupõe que esta obrigação foi assumida nos termos contratuais.

O modo de cumprimento da obrigação do senhorio é essencialmente passivo. Deve permitir o gozo da coisa e abster-se de todos os actos que impeçam, dificultem, diminuam ou privem o gozo da coisa, no âmbito do contrato, por parte do locatário. Esta é a primeira obrigação do senhorio: assegurar o gozo da coisa

ao arrendatário no âmbito e para os fins contratualmente acordados.

### **1.1.2. Obrigação de assegurar o gozo do prédio**

Sendo, porém, essencialmente passiva, a sua obrigação tem, também, alguns desenvolvimentos positivos, obrigações de *facere*: a obrigação de assegurar que a coisa se mantenha em estado de proporcionar ou de satisfazer o fim para que foi arrendada.

Assim, por exemplo, deve efectuar as reparações que, tendo em conta o fim contratualmente acordado, se justifiquem. Estas reparações, normalmente, fá-las-á a requerimento do próprio inquilino, que será a pessoa que habitualmente tomará conhecimento dos vícios da coisa que a torne inapta para satisfazer o fim contratualmente acordado ou que, pelo menos, dificultem esse fim. E de tal modo assim é que, inclusive, a lei impõe ao locatário a obrigação de avisar o senhorio desses vícios. Esta obrigação do inquilino resulta directamente da primeira parte da al. h) do art.º 16.º.

E, no art.º 11º, al. d), a lei, regulando a responsabilidade do senhorio pelos vícios da coisa, diz que essa responsabilidade está afastada «se o arrendatário não avisou do defeito o senhorio, como lhe cumpria». Isto diz-nos que o arrendatário está obrigado a avisar o senhorio dos defeitos da coisa e que, se não o fizer, o senhorio não é responsável pela reparação desses defeitos.

Não sendo responsável o senhorio pelos vícios da coisa, de que não foi atempadamente avisado pelo arrendatário, desde logo decorrem outras consequências, v.g. se esse defeito privar ou diminuir o gozo da coisa, o arrendatário não pode pedir indemnização ou redução da renda, como o podia fazer por força do art.º 39º. Neste caso, se o arrendatário não avisou do defeito e se a diminuição ou privação do gozo por aquele provocada é consequência directa do facto de o não ter feito, é claro que não poderá beneficiar dessa redução.

O senhorio está, pois, obrigado a efectuar reparações. Mas é evidente que não são todas, mas não sendo todas, são aquelas que, de acordo com a boa fé, se lhe impõem, tendo em conta que ele aproveita do gozo do prédio por um terceiro através da retribuição que lhe é paga. Se o prédio foi atribuído para um determinado gozo, é justo que a coisa seja mantida em estado apto a proporcionar esse gozo, a satisfazer o fim contratualmente acordado. É claro que isto não significa que o senhorio seja obrigado a manter a coisa no exacto estado em que a arrendou durante todo o tempo de vigência do contrato, como era o que se exigia na lei que vigorava antes do CCivil de 1966.

Não é tanto. Mas, sendo menos, são aquelas que sejam imprescindíveis para manter o gozo do prédio dentro do fim contratualmente acordado. Tem, pois, que funcionar aqui o princípio da boa fé, tendo em conta o fim acordado e o tipo de reparação que é exigida.

Por outro lado, o senhorio poderá, também, ser compelido a efectuar obras administrativamente (art.º 54º, n.º 2 do RGCU). Neste caso, se as obras se destinam a evitar o risco de ruína, o senhorio não tem direito a aumentar a renda, ao contrário do que sucede se o senhorio for administrativamente compelido a fazer obras que não sejam imprescindíveis a evitar a destruição do prédio ou a sua derrocada. É justamente o que resulta do art.º 41º, al. c).

Há, assim, que distinguir quanto às obras que são impostas administrativamente: a) se são as previstas no art.º 41º, al. c), o senhorio pode “repercutir” a despesa efectuada no inquilino, através do aumento de renda; b) mas se não se enquadram naquele apertado condicionalismo, o senhorio já não pode aproveitar do aumento de renda.

Porquê? Porque, justamente, são obras que são imprescindíveis para o gozo da coisa. Se são obras para evitar o ruir do arrendado ou eliminar defeitos de construção é sempre o próprio aproveitar da coisa que está em causa e, portanto, o senhorio não deve, já que a culpa da situação lhe é imputável, aproveitar-se dessa situação e muito menos para fazer lançar esses encargos sobre o inquilino.

Por outro lado, o senhorio estando obrigado a manter a coisa em estado apto a satisfazer os fins que foram acordados, não tem que reparar todas as deteriorações, nomeadamente todas aquelas que resultem de actos que forem permitidos ao inquilino. Não faria sentido que, sendo esses actos permitidos ao inquilino, tivesse que ser o senhorio a custear os correspondentes encargos de reparação. Ora são permitidas ao inquilino as pequenas deteriorações necessárias a uma maior comodidade (art.º 26.º, n.º 1), como, por exemplo, colocar um prego numa parede para pendurar um quadro. Trata-se de uma pequena deterioração de que o inquilino é responsável e, por isso, quando deixar o arrendado deve repará-la, repondo o prédio no estado em que o recebeu (art.º 26º, n.º 2). Como dissemos, os arrendatários podem fazer pequenas deteriorações (no soalho, no tecto, nas paredes, etc.) que sejam necessárias a uma maior comodidade, mas isso implica, sempre, que devam, com o fim do contrato e antes da entrega do arrendado, recolocar a situação no estado inicial.

Mais grave se o inquilino fizer obras que alterem a estrutura externa do prédio ou a estrutura interna das divisões. Estas são apenas permitidas com autorização do senhorio, sob pena de lhe assistir o direito de resolução do contrato - art.º 46.º, d). Mas, mesmo sendo permitidas pelo senhorio - e têm de sê-lo sempre - findo o contrato o inquilino tem de repor a coisa no estado em que a recebeu. Não pode entregar a coisa conforme a recriou, mas sim como ela existia ao tempo em que lhe fora entregue, sendo que a lei presume que ele a recebeu em óptimo estado se não declarou o contrário no acto da entrega (art.º 17.º, n.º 2).

A reparação destas pequenas deteriorações também não incumbe, portanto, ao senhorio, mas antes ao inquilino. Aquelas que são inerentes ao uso normal e

prudente do arrendado, conaturais ao uso da própria coisa, não tem que as reparar o inquilino, nem o senhorio. Fora destas situações, temos que atender à regra segundo a qual o senhorio está obrigado a assegurar o gozo da coisa para o fim que foi contratualmente acordado.

O senhorio tem ainda uma obrigação negativa relativamente ao gozo da coisa: deve abster-se de perturbar esse gozo, de todos os actos que possam impedi-lo ou diminuí-lo. Por exemplo, apesar de ter o direito de verificar o estado da coisa, ou, mais genericamente, se o inquilino está a cumprir as suas obrigações (art.º 16º, al. b)), não deve “*andar a correr a todo o tempo*” para casa do inquilino para o fazer. É evidente que para verificar se o inquilino alterou a estrutura interna do arrendado ele terá que poder entrar nele. Não pode é fazê-lo quando quer. Não pode contender com os interesses do inquilino. Mas este está sujeito a ter de suportar essa vigilância do senhorio. Por isso há que compatibilizar os interesses de ambos de acordo com o princípio da boa fé.

Mas o senhorio já não está obrigado a assegurar o uso da coisa por parte do inquilino contra actos de terceiros. Se o arrendatário for esbulhado da posse por acto de terceiro não compete ao senhorio assegurar-lhe essa posse. Deve é, ele próprio, usar dos meios possessórios normais - art.ºs 1276.º ss do CCivil. - para garantir o seu direito. Ainda que o esbulho proceda do próprio senhorio. É o que resulta do art.º 15.º, n.º 2.

### **7.1.1 Responsabilidade do senhorio pelos vícios da coisa**

Como consequência de o senhorio estar obrigado a assegurar o gozo do prédio, considera a lei o contrato não cumprido, caso o prédio apresente vícios que impossibilitem a realização do fim contratual. Os vícios em causa podem respeitar ao prédio (vícios de facto) ou ao direito com base no qual foi celebrado o arrendamento (vícios de direito), e encontram-se previstos, respectivamente, nos art.ºs. 10.º e 12.º.

Os vícios de facto, os quais afectam o prédio, podem resultar de: a) um defeito que implique a inaptidão do prédio para o fim acordado (v.g., o prédio está inabitável, não tem telhado, etc.); b) não ter as qualidades necessárias a esse fim (v.g., o prédio carece das condições necessárias para a indústria ou comércio que nele se pretendia instalar); c) não ter as qualidades asseguradas pelo senhorio (v.g. falta de insonorização das paredes para instalação de uma estação de ráiodifusão; trata-se de um prédio arrendado a um deficiente motor e o prédio, ao contrário do que assegurara o senhorio, não tem os acessos preparados para a sua utilização por um deficiente motor, por exemplo rampas, sistema de transporte de cadeira de rodas no corrimão das escadas, etc.).

São, pois, três as situações previstas no art.º 10.º. Em todas estas situações o senhorio é responsável pelo incumprimento do contrato nos termos do art.º

798.º do CCivil, sem prejuízo de, se se verificarem os respectivos pressupostos, o arrendatário poder pedir a anulação do contrato por erro ou dolo (art.º 13º). Há necessidade, porém, de alguns esclarecimentos para se compreender a correcta dimensão da responsabilidade do senhorio.

Assim é necessário distinguir consoante o defeito é contemporâneo da celebração do arrendamento, ou ulterior. No primeiro caso, a lei presume que o senhorio o conhecia. É razoável, de facto, que, sendo ele o proprietário, conheça suficientemente a coisa e os vícios de que padece. Por isso, para se livrar da responsabilidade do incumprimento do contrato, o senhorio terá de provar que não conhecia, sem culpa, o defeito (art.º 10.º, a)). Terá, pois, de provar que não conhecia o defeito e que esse não conhecimento não lhe é imputável a título de culpa. Se não provar um destes elementos continua a ser o responsável pelo incumprimento do contrato.

No entanto, não se pense que, se o senhorio provar que desconhecia o defeito sem culpa, o arrendatário fica sujeito a ter que suportar o vício em questão. A prova do desconhecimento não culposo do vício contemporâneo da celebração do contrato apenas releva para efeitos de não se ter o contrato como não cumprido e, logo, de não ficar o locador sujeito a ter que indemnizar o arrendatário pelos danos decorrentes do incumprimento, mas já não para efeitos de dispensar o senhorio da reparação do defeito em causa. Com efeito, o senhorio está obrigado a eliminar o defeito, no âmbito da sua obrigação de assegurar o gozo do prédio<sup>156</sup>. Caso o não faça, fica obrigado a indemnizar o arrendatário pelos prejuízos resultantes da não eliminação do vício<sup>157</sup>.

O facto de o contrato se considerar como cumprido, não havendo assim direito a indemnização contra o locador pelo vício, não obsta a que o arrendatário, na hipótese *sub judice*, possa aproveitar da redução da renda (art.º 39º, n.º 1); e, se a dimensão do defeito for de molde a isso, poder ainda o arrendatário resolver o contrato, com fundamento na al. b) do art.º 66º<sup>158</sup>.

Se o defeito surgir posteriormente à celebração do contrato<sup>159</sup>, o senhorio será ainda responsável pelo incumprimento do contrato, mas agora só se tal defeito surgir por culpa sua (art.º 10º, al. b)). Neste caso, quem tem de provar a culpa do senhorio é o inquilino. Nesta situação, o senhorio só será responsável se o inquilino provar que o defeito superveniente da coisa ocorreu por sua culpa. São as regras gerais do ónus da prova (art.º 341.º e segs. do CCivil), quem pretende valer-se de um direito tem de provar os factos que o fundamentam.

156 Cfr. Aragão Seia, ob. cit., p. 64; Pires de Lima, Antunes Varela, ob. cit., vol. II, 2ª edª, p. 349.

157 Cfr. auts. obs. locs. cits.; Ac.STJ de 23/2/1973, BMJ, 224º-148.

158 Cfr. auts. obs. locs. cits.

159 Para alguns exemplos interessantes, vide Aragão Seia, ob. cit., p. 64.

Se o inquilino provar que o defeito surgiu por culpa do senhorio (v.g. o senhorio de um local de lavagem de automóveis, ao mesmo tempo que manda reparar a instalação eléctrica, ordena o desvio da conduta de água para a cave, que entretanto arrendou para lavandaria), o arrendatário tem os mesmos direitos que na hipótese anterior: o contrato considera-se não cumprido e o locador sujeita-se a indemnizar o arrendatário nos termos do art.º 798º, sem prejuízo de o arrendatário poder pedir a anulação do contrato por erro ou dolo, se se verificarem os respectivos pressupostos, bem como a poder resolver o contrato se se verificar o circunstancialismo da al. b) do art.º 66º.

Caso o defeito sobrevenha sem que haja culpa do senhorio, o que acontecerá na generalidade dos casos – dado que após a entrega do arrendado o senhorio não tem acção directa sobre o prédio –, o defeito será irrelevante para efeitos de se ter o contrato como cumprido, mas o arrendatário tem direito a pedir as obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação (art.ºs. 27º e 28º), que se afigurem necessárias a minorar os inconvenientes da situação<sup>160</sup>.

O art.º 33º, n.º 1 da LIU continha ainda uma al. c), que não tem correspondente no art.º 10º do RAUM, em que se considerava também o contrato como não cumprido «Se o senhorio não cumpriu a obrigação de fazer desaparecer o defeito»; o que pressupunha: primeiro, que se tratasse de um defeito que incumbisse ao senhorio reparar<sup>161</sup>; depois, que o inquilino efectivamente o tivesse avisado para efectuar a reparação; e, finalmente, que, depois de avisado, o senhorio o não tivesse reparado. O RAUM não prevê esta hipótese no art.º 10º, o que não quer dizer que o senhorio, como vimos, não esteja obrigado a proceder à respectiva reparação.

A responsabilidade do senhorio é, contudo, afastada, deixando pois de se considerar o contrato como não cumprido, caso se verifique alguma das situações indicadas nas várias alíneas do art.º 11º. Nas alíneas a) e b), trata-se de hipóteses em que o vício foi conhecido ou era facilmente cognoscível (vícios aparentes, melhor se diria patentes) pelo arrendatário, que poderia e deveria assim ter reagido considerando o contrato não cumprido; se não só não reage como recebe o prédio é porque se conforma com o cumprimento defeituoso. No caso da alínea c), é perfeitamente compreensível a irresponsabilidade do senhorio, pois o vício decorre de comportamento do próprio arrendatário. Finalmente na alínea d), a irresponsabilidade do senhorio decorre do facto de a falta de aviso consubstanciar um incumprimento de uma obrigação do arrendatário: a indicada na al. h) do art.º 16º.

Em todos estes casos o contrato considera-se cumprido, mas ficará o

160 Cfr. Aragão Seia, ob. cit., p. 65.

161 Quer porque se tratava de um defeito contemporâneo da celebração do arrendamento (art.º 33º, n.º 1, al. a) da LIU), quer porque se tratava de um defeito surgido ulteriormente à celebração do contrato por culpa do senhorio (al. b) do n.º 1 do art.º 33º da LIU).

senhorio obrigado a reparar os defeitos ou a indemnizar o arrendatário pela falta da sua eliminação? Não parece. Com efeito, em todas as situações indicadas no art.º 11.º ou existe assentimento do arrendatário ou culpa do mesmo, pelo que se deve considerar afastada a responsabilidade do senhorio.

b) Em relação ao próprio direito (art.ºs 12..º).

O vício pode verificar-se ainda em relação ao próprio direito:

1.º. Se o senhorio não tiver a faculdade de proporcionar a outrem o gozo do prédio arrendado (v.g. é um simples usuário, sem poderes para arrendar o prédio – art.º1488.º do CCivil);

2.º. Se o direito do senhorio não for de propriedade ou estiver sujeito a algum ónus ou limitação que exceda os limites normais inerentes a este direito (v.g. sujeição de passagem que afecte o gozo exclusivo do prédio);

3.º. Se o direito do senhorio não possuir os atributos que ele assegurou ou estes atributos cessarem posteriormente por culpa dele (v.g. que o prédio não é atingido pelas cheias do rio, quando efectivamente é; que não serão prejudicadas as vistas do prédio e é o próprio locador que constrói um prédio que tira as vistas ao primeiro)<sup>162</sup>.

Quando se trata de vício que diga respeito ao direito com base no qual foi celebrado o contrato, o contrato apenas se considera não cumprido se o vício determinar uma «(...) privação, definitiva ou temporária, do gozo do prédio ou a diminuição dele por parte do arrendatário».

Ao contrário do que sucede com os vícios sobre o prédio, não basta que se verifique uma das três situações referidas, é ainda necessário que delas resulte a privação, definitiva ou temporária do gozo do prédio ou diminuição dele, para que haja responsabilização do senhorio no que toca a vícios do próprio direito<sup>163</sup>. Quer-se afastar a relevância de circunstâncias de pequena importância, sem repercussões directas no gozo do prédio<sup>164</sup>.

### 7.1.3 Indemnização por benfeitorias

Está ainda o senhorio obrigado a indemnizar o inquilino pelas benfeitorias que este tenha efectuado. Mas não por todas. Em primeiro lugar há que distinguir

162 Os exemplos aqui utilizados foram recolhidos em Pires de Lima, Antunes Varela, ob. cit., vol. II, 2ª edª., p. 138.

163 Para além destas situações, a LIU considerava o senhorio também responsável no caso de evicção (art.º 31.º LIU). Por exemplo: se, depois do contrato, o arrendatário vinha a ser privado do gozo da coisa por decisão judicial que ordenasse a entrega da coisa a um terceiro que tivesse melhor direito que o inquilino, este poderia responsabilizar o senhorio pelos prejuízos causados.

164 Cfr. Pires de Lima, Antunes Varela, ob. Cit., vol. II, 2ªedª, p. 353.

as reparações urgentes das demais reparações ou benfeitorias eventualmente feitas.

A obrigação de o locador assegurar o gozo do prédio, na medida em que o contrato se destina a perdurar no tempo, assume aqui a dimensão de efectuar as obras e reparações, bem como suportar as despesas que se considerem necessárias para assegurar esse gozo. No caso de se tratar de reparações ou outras despesas que, pelo seu carácter de urgência, se não compadeçam com as delongas do procedimento judicial, a lei permite que o arrendatário, estando o senhorio em mora, as possa efectuar extrajudicialmente, tendo direito ao seu reembolso. Se o carácter de urgência for incompatível com qualquer dilação, pode o arrendatário efectua-las de imediato, mesmo que o senhorio não esteja em mora, avisando ao mesmo tempo o senhorio (art.º 14.º, n.º 2)<sup>165</sup>. Neste caso, tal como na situação regulada no n.º 1 do art.º 14.º, o arrendatário tem direito de reembolso<sup>166</sup>.

O disposto no art.º 14.º não pode ser visto autonomamente, antes tem de ser articulado com o disposto na secção VI, respeitante a obras no arrendado. Com efeito, os art.ºs 27.º a 30.º regulam especificamente o problema da realização de obras no arrendado, sendo que o art.º 14.º também supõe obras a realizar no arrendado é necessário fazer-se a respectiva articulação.

Verifica-se, portanto, que o arrendatário tem o direito a ser compensado pelas despesas efectuadas. Esta compensação - pelos meios ordinários - pode ser levada a cabo de duas formas:

Extrajudicialmente: Se o senhorio, aceitando o custo das obras, reembolsar voluntariamente o inquilino; ou mediante a compensação nas rendas em dívida até ao montante da despesa efectuada.

Através da correspondente acção.

Fora destas situações de reparações ou outras despesas urgentes, imprescindíveis para que a coisa se mantenha em estado de cumprir o fim para

---

165 O conteúdo normativo do art.º 14.º é o mesmo do art.º 1036.º do CCivil que é uma disposição geral do contrato de locação, assim, tendo em conta a remissão para as disposições gerais da locação, operada pelo n.º 2 do art.º 1.º, o mesmo afigura-se desnecessário.

166 Era idêntico o regime da LIU: se se tratasse de uma reparação urgente, considerando-se como tal a que fosse imprescindível ser realizada de imediato para assegurar o gozo da coisa para o fim contratualmente acordado, o senhorio devia ser avisado pelo inquilino para efectuar a respectiva reparação, como em qualquer caso normal. Porém, se o senhorio a não efectuasse dentro de um prazo razoável, tendo em conta o tipo de reparação exigida, o inquilino podia mandar fazê-la por conta do próprio senhorio, recorrendo, para tanto, aos meios previstos nos art.ºs 933 e sgs. do C.P.C. - art.º 36.º, n.º 1 da LIU.

Se fossem tão urgentes que o recurso aos meios judiciais, pela morosidade que implicam, inviabilizasse o uso da coisa, então o inquilino podia fazê-las extrajudicialmente mas devendo avisar logo o senhorio, fazendo-se, depois, reembolsar pelos meios ordinários. Mas ao senhorio, neste caso, assistia "o direito de discutir a necessidade, a urgência e o custo das obras" - art.º 36.º, n.º 2 da LIU.

que foi arrendada, podem ainda verificar-se outras situações em que o arrendatário efectuou despesas com benfeitorias em relação à coisa. Para esses casos, vale o disposto no art.º 20.º do RAUM<sup>167</sup>, nos termos do qual o arrendatário é equiparado ao possuidor de má fé, sendo-lhe aplicável o regime estabelecido nos art.ºs 1273.º e 1275.º do CCivil: o arrendatário tem direito a ser indemnizado, mesmo antes do termo do contrato, das benfeitorias necessárias que tenha feito, embora só depois de obter sentença que lhe reconheça esse direito. Se se tratar de benfeitorias úteis, é necessário distinguir consoante o arrendatário as possa ou não levantar sem detrimento do prédio: no primeiro caso, pode fazê-lo, no segundo não, restando-lhe o direito ao respectivo valor calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa. Se as benfeitorias forem voluptuárias, o arrendatário não só as não pode levantar, mas também não tem direito a qualquer indemnização<sup>168-169</sup>.

Nos casos em que tenha direito a indemnização por benfeitorias, parece que o arrendatário goza do direito de retenção, a despeito de o legislador não ter incluído no RAUM uma norma com o conteúdo do art.º 37.º, n.º 4 da LIU. Com efeito, nos termos do art.º 37.º, n.º 4 da LIU, quanto às benfeitorias expressamente autorizadas pelo senhorio - art.º 37.º, n.º 2 da LIU- ou despesas com reparações urgentes ou que, por natureza, fossem exigidas para que o fim da coisa se cumpra - art.º 36.º, n.ºs 1 e 2 da LIU- o arrendatário tinha o “direito de retenção do prédio até haver a importância, imediatamente provada, das despesas feitas com as ditas benfeitorias ou reparações”<sup>170</sup>.

167 Tal como o art.º 14.º também o art.º 20.º tem correspondente directo nas disposições gerais da locação, o art.º 1046.º, n.º 1 do CCivil, pelo que, atenta a remissão do n.º 2 do art.º 1.º, se afigura desnecessário.

168 Cfr. Pereira Coelho, ob. Cit., p. 139.

169 Na vigência da LIU, o regime era algo diverso: a regra era a de que o senhorio não estava obrigado a indemnizar o arrendatário (art.º 37.º, n.º 1). Só o estaria se tivesse autorizado, por escrito, a realização dessas despesas (art.º 37.º, n.º 2). Nesse caso era obrigado a pagar uma indemnização igual ao valor das despesas efectuadas ou ao valor dessas benfeitorias ao tempo da restituição do prédio, “conforme for menos a primeira ou a segunda destas importâncias”. Todavia, o arrendatário podia optar pelo levantamento das benfeitorias, se daí não resultasse prejuízo para o prédio e o senhorio o consentisse, caso em que não haveria lugar a indemnização (art.º 37.º n.º 3). Não sendo as benfeitorias autorizadas, podiam ocorrer as seguintes situações (cfr. art.º 37.º, n.º 3):

- 1.º O arrendatário não queria levantá-las - não tinha direito a qualquer indemnização;
- 2.º O arrendatário, apesar de querer, não podia levantá-las, porque daí resultaria prejuízo para o prédio, também não tinha direito a qualquer indemnização;
- 3.º O arrendatário, apesar de querer, também não podia levantá-las quando, não obstante não haver qualquer prejuízo para o prédio, o senhorio pretendesse retê-las. Neste caso, o arrendatário tinha direito a uma indemnização nos mesmos moldes que os previstos para as benfeitorias autorizadas.

170 Escrevíamos, em face deste regime, que se configurava, aqui, uma excepção ao art.º 42.º da

Não cremos que a omissão tenha qualquer significado, a não ser a de mais uma desatenção pelas boas soluções do direito pretérito. Na verdade, a solução ora consagrada limita-se a uma transposição do disposto no artigo 1046.º do CCivil e à luz deste considerava-se que, por força do princípio geral consagrado no art.º 754.º do CCivil, a solução mais consentânea era a de se admitir que o arrendatário, com direito a indemnização por benfeitorias, goza de direito de retenção, nos termos enunciados. A história do art.º 754.º corrobora este entendimento, pois a redacção deste preceito corresponde à do preceito correspondente do Anteprojecto de Vaz Serra (in *Direito de Retenção*, separata do BMJ, n.º 65, p. 155), o qual entendia estar abrangido o caso do locatário com direito a indemnização por benfeitorias<sup>171</sup>.

Para além destas obrigações o senhorio estava ainda obrigado a dar preferência, na venda ou dação em cumprimento do prédio arrendado, aos arrendatários que nele exercessem o comércio ou indústria há mais de um ano.

Esta obrigação de preferência só existia se se verificassem certos requisitos, a saber: a) que o contrato de arrendamento para fins comerciais ou industriais era válido; b) que no arrendado se exercia efectivamente o comércio ou indústria<sup>172</sup>; c) que o exercício efectivo do comércio durava há mais de um ano<sup>173</sup>.

Por outro lado, esta obrigação apenas existia em caso de venda ou de dação em cumprimento do prédio arrendado, já não em caso de troca; ou seja, não existia em todo e qualquer caso de alienação do prédio arrendado, mas apenas nas hipóteses indicadas.

Também só existia esta obrigação quando o objecto da venda ou da dação em cumprimento seja o prédio, não o domínio útil do prédio.

Este direito era graduado em último lugar da cadeia dos preferentes e, entre eles, se fossem vários, por ordem decrescente de rendas - art.º 84.º, n.º 1 da LIU. Se as rendas fossem iguais, abria-se licitação entre eles.

Repare-se que a referência feita no n.º 2 do art.º 84.º da LIU para o art.º 2309.º do CCivil teria de, agora, considerar-se feita para os art.ºs 416.º e sgs., 1117.º e 1410.º do actual Código Civil.

---

LIU. De facto, à fruição pelo gozo da coisa corresponde, por parte do inquilino, o pagamento da renda. Se este, após a extinção do contrato, não devolve o gozo do arrendado ao senhorio, fica obrigado a pagar-lhe uma importância igual ao dobro da renda. Todavia, se essa não restituição se verificasse por exercício legítimo do direito de retenção por parte do inquilino, nos termos do art.º 37.º, n.º 4 da LIU, já essa indemnização não seria devida. A aceitar-se que, a despeito de não expressa previsão, o arrendatário continua a gozar de direito de retenção pelas indemnizações devidas pelas benfeitorias realizadas, continua a ser válida esta última asserção, embora referida ao art.º 19.º, n.º 1 do RAUM.

171 Cfr. Pereira Coelho, ult. ob. loc. cit.

172 Cfr. A. Varela, Dias Fonseca, "Inquilinato", p. 88.

173 Ibidem.

Em face da LIU, o senhorio estava ainda obrigado a satisfazer os encargos da coisa locada, v.g. pagar as contribuições prediais, taxas de saneamento, etc. Esse tipo de encargos que incidem sobre a coisa locada deviam ser suportados pelo senhorio e não podiam, mesmo que as partes assim tivessem convencionado, ser suportados pelo inquilino. Já o mesmo não ocorria na República onde, muito embora a lei os atribua ao senhorio nada na lei impede que por convenção entre as partes seja o inquilino a suportar tais encargos.

Era o que se podia concluir do confronto do art.º 30.º da LIU com o art.º 1030.º do CCivil. De facto, a formulação daquele primeiro preceito parecia não deixar dúvidas de que serão sempre encargos do locador mesmo que houvesse convenção em contrário - excepção feita a diferente disposição da própria lei. Já na redacção metropolitana está ressalvada a hipótese de estipulação em contrário.

A situação modificou-se com o RAUM, tendo o art.º 57.º, n.º 1 consagrado a solução vigente na República. Pelo que actualmente as partes podem convencionar que os encargos da coisa locada sejam da conta do arrendatário, com excepção dos de natureza fiscal (n.º 2 do art.º 57.º).

## 7.2 A posição jurídica do arrendatário

Vimos anteriormente que a principal obrigação do locatário consiste no pagamento da renda. Obrigação essa a que já tivemos oportunidade de nos referir quando se enunciaram os traços essenciais do contrato de locação. Vimos, pois, que o contrato de locação implicava a existência de uma retribuição, sendo essa uma das características que nos permitia distingui-la, por exemplo, do contrato de comodato<sup>174</sup>.

Antes de nos debruçarmos especificamente sobre cada uma das obrigações que incumbem ao locatário no âmbito do contrato de arrendamento, procuraremos averiguar se a primeira das obrigações do arrendatário não é a de utilizar o arrendado para o fim contratualmente estabelecido.

Sendo o contrato celebrado para o gozo de uma coisa mediante retribuição, não estará o arrendatário desde logo obrigado a utilizar imediatamente a coisa? Esta questão tem sido bastante debatida nos tempos mais recentes.

Há quem defenda esta ideia à face do disposto no art.º 1038.º do Código Civil que nos indica quais as obrigações do arrendatário, sendo a questão colocada nos seguintes termos:

Não está indicado no art.º 1038.º a obrigação de o locatário utilizar efectivamente a coisa para os fins contratualmente indicados. Daí que, durante o

---

<sup>174</sup> Com efeito, no contrato de comodato também há a atribuição do gozo de uma coisa mas não há qualquer contrapartida por parte do beneficiário do gozo da coisa.

período de duração do contrato, o arrendatário esteja obrigado a pagar a renda, bem como a todas obrigações que se encontram discriminadas no art.º 1038.º, mas não tenha, na verdade, qualquer obrigação de ocupar a coisa, de a utilizar.

Como poderá entender-se, então, pelo que aqui nos interessa, que o encerramento do prédio por mais de um ano determine a possibilidade de resolução do contrato? A explicação avançada é a de que, neste caso, há efectivamente lugar à resolução do contrato, não porque exista qualquer violação contratual, mas sim porque de uma situação que objectivamente apreciada torna injustificável a perduração do arrendamento por vontade unilateral do arrendatário<sup>175</sup>.

Do que se trata, pois, é da existência de uma causa objectiva de resolução do contrato, exigida pela falta de locais arrendáveis. Havendo por isso que privilegiar a ocupação efectiva desses locais e a respectiva utilização, daí decorrendo evidentes benefícios para o país, evitando-se que continuem desocupados espaços que são necessários.

Dizem outros que o art.º 1038.º do CCivil não tem carácter taxativo, e que, conseqüentemente, nada impede que sobre o arrendatário possam incidir outras obrigações, que não as enunciadas nesse preceito. Por outro lado, tendo em conta o carácter vinculístico dos contratos de arrendamento – sujeitos a prorrogação forçada –, não parece que tal se compadeça com a faculdade de utilização ou não utilização do arrendado. E alegam que nos contratos vinculísticos o inquilino está protegido contra a denúncia do contrato por parte do senhorio, e só se compreende essa tutela especial do inquilino quando se trate de locais que estejam a ser efectivamente utilizados. Quando o inquilino não queira utilizar o arrendado, não fará sentido conferir-se-lhe a tutela dos arrendamentos vinculísticos. E, portanto, se não decorresse essa obrigação de efectiva utilização, não haveria sequer razão para se falar de resolução, mas sim de denúncia do contrato<sup>176</sup>.

Sabe-se que a resolução não tem necessariamente de encontrar a sua causa numa violação contratual (pode ter por base, por exemplo, um acordo contratual). Mas é verdade que, na maioria das situações, pressupõe uma violação contratual.

Parece que a solução mais razoável é a primeira, porque ao enunciar as obrigações do arrendatário no art.º 1038.º do CCivil o legislador parece ter tido o manifesto propósito de esclarecer quais as obrigações do arrendatário, de modo a pedagogicamente limitar o potencial de conflitualidade da relação arrendatícia. Quer dizer, o legislador quis evitar dúvidas sobre o alcance das obrigações do arrendatário como meio para evitar situações de conflito.

Por outro lado, sabido que não é qualquer violação das obrigações enunciadas

---

175 Cfr. Almeida Costa, Henrique Mesquita, “*Acção de despejo. Falta de residencia permanente*”, *CJ*, IX-I, pp. 20 e 21.

176 Cfr. Pinto Furtado, *ob. cit.*, pp. 302 ss.



no art.º 1038.º do CCivil que dá direito ao senhorio a resolver o contrato, mas apenas aquelas que se reconduzam a alguma das situações previstas no art.º 1093.º, seria, no mínimo, bizarro que o legislador, em relação a obrigações contratuais do arrendatário cuja violação dá direito ao senhorio a resolver o arrendamento, não as tivesse claramente referenciado no art.º 1038.º do CCivil.

Acresce que nem todos os motivos de resolução do contrato de arrendamento previstos no art.º 1093.º do CCivil se reconduzem a hipótese de violação contratual: v.g. al.j).

## **7.2.1 Obrigações do arrendatário**

### **7.2.1.1 Obrigação de pagar a renda**

Passando agora a analisar as questões que se prendem com as obrigações do arrendatário, começaremos pela obrigação de pagamento da renda.

Sabemos já que a renda é sempre fixada em patacas (n.º 1 do art.º 31.º RAUM). Contrariamente ao que sucedia ao abrigo da LIU, onde a renda devia ser fixada em moeda que tivesse curso legal (ou, no caso de Macau, curso prático) e ser determinada.

A renda pode ser actualizada, nos termos da lei (art.º 40.º RAUM). A lei prevê a actualização por acordo das partes (al. a) do art.º 41.º RAUM); mesmo sem acordo das partes, anualmente por aplicação dos coeficientes aprovados pelo Governador (al. b) do art.º 41.º RAUM); em função de obras de beneficiação do prédio, que o senhorio seja compelido administrativamente a realizar, e que não sejam determinadas por defeitos de construção, caso fortuito ou de força maior (al. c) do mesmo preceito).

Quando o senhorio pretenda actualizar anualmente a renda, de acordo com o coeficiente de actualização, deve comunicar a nova renda, e o coeficiente utilizado para o efeito, ao inquilino por escrito, com a antecedência de 30 dias, relativamente ao momento em que passará a ser devida (art.º 42.º, n.º 1 RAUM). Se o arrendatário não aceitar a nova renda (n.º do art.º 42.º RAUM), o que só pode suceder por erro nos factos relevante ou de aplicação da lei (n.º 1 do art.º 45.º RAUM), sob pena de mora (n.º 5 do art.º 45.º RAUM), deve comunicar por escrito ao senhorio, devidamente fundamentadas, as razões da sua recusa, no prazo de 15 dias, a contar da recepção da comunicação da nova renda, indicando qual o montante que entende ser o correcto (n.º 2 do mesmo preceito). O senhorio pode rejeitar o montante indicado pelo inquilino, devendo fazê-lo por escrito no prazo de 15 dias, a contar da recepção da comunicação de recusa do inquilino (n.º 3). O silêncio ou a não observância da forma escrita ou do prazo para a comunicação de rejeição do senhorio valem como aquiescência do montante da renda indicado pelo inquilino (n.º 4). Questão que a lei não esclarece é o que sucede quando o senhorio

rejeita, na forma e tempo próprio, a indicação do inquilino sobre o montante da renda. Prevalece a nova renda tal como calculada pelo senhorio? Parece que, nesse caso, apenas o tribunal poderá esclarecer a situação.

Era diverso o regime da LIU. A renda podia ser quinquenalmente actualizada - art.º 80.º LIU - por iniciativa do senhorio. Verificando-se uma actualização nestes termos, o novo montante da renda devia ser acordado entre as partes ou, não havendo acordo, seria necessário recorrer a uma avaliação nos termos do art.º 107.º LIU.

Podia, também, suscitar-se a questão de saber se, antes de decorrido aquele período de 5 anos, o senhorio poderia aumentar a renda. E a resposta, aqui, não parecia oferecer dúvidas: o senhorio não podia unilateralmente aumentar a renda antes de decorrido o citado prazo. E tal não lhe era permitido porque o legislador entendera privilegiar uma certa estabilidade do preço locativo como forma de tutelar o interesse do inquilino.

Porém, se as partes tivessem acordado no aumento da renda antes do decurso dos 5 anos, será que se estaria perante uma convenção válida?

É certo que o legislador estabelecera inequivocamente um período que devia ser observado antes de o senhorio poder unilateralmente aumentar a renda. Provavelmente por ter pensado ser esse o período adequado a preservar a referida estabilidade do preço locativo. Não é menos verdade, no entanto, que se verificaria uma modificação objectiva do contrato. Sendo as partes livres de acordar na modificação de algum dos elementos objectivos do contrato, entre os quais a renda, salvos os limites inerentes a um eventual abuso de direito. Importaria, naturalmente, é que esse acordo respeitante à modificação fosse devidamente formalizado.

#### **7.2.1.1.1 Local e tempo de pagamento da renda**

A renda deve ser paga, salvo estipulação em contrário, no domicílio do inquilino, nos termos do disposto no artigo 33.º, n.º 1 do RAUM. Incumbe, pois, ao senhorio, receber ou promover o recebimento da renda em casa do arrendatário. Normalmente, porém, a maioria dos contratos de arrendamento contém uma cláusula estipulando que o pagamento da renda deve ser efectuado na casa do senhorio. É na verdade muito comum que as partes estipulem neste sentido, afastando portanto as normas supletivas que regulam esta matéria.

Porém, repete-se, caso não haja estipulação das partes, a renda deverá ser paga em casa do inquilino. O que significa que a lei aplicou aqui a regra geral das obrigações (art.º 772.º, n.º 1 do Código Civil), mas não a relativa às obrigações pecuniárias, que determina como lugar da prestação o domicílio do credor ao tempo do cumprimento (art.º 774.º do Código Civil).

Daqui decorre que, não sendo a renda paga, verifica-se em princípio uma situação de incumprimento do devedor, pelo que haveria que aplicar a regra contida no art.º 799.º, n.º 1, do Código Civil. Ora, se incumbisse ao inquilino demonstrar



que o senhorio não veio (ou não mandou) receber a renda, ser-lhe-ia as mais das vezes impossível efectuar prova disso, atentas as dificuldades inerentes à prova de factos negativos. Atendendo a estas circunstâncias, será ao senhorio que incumbe fazer prova de que foi pessoalmente ou mandou alguém efectuar o recebimento, e que o inquilino não pagou.

Trata-se, portanto, de uma situação de excepção à regra geral consagrada no Código Civil (presunção de culpa do devedor).

Em Macau esta situação encontra-se tutelada pelo art.º 33.º, n.º 2 do RAUM, que estipula que, se o arrendatário não pagou a renda, deve presumir-se que foi o senhorio que não veio nem mandou recebê-la.

#### **7.2.1.1.2 Momento do pagamento da renda**

Em Macau a renda deve ser paga do primeiro ao quinto dia útil do mês a que respeita (art.º 33.º, n.º 1 do RAUM). Não em relação ao mês anterior. E isto tem importantes reflexos.

Com efeito, durante esses cinco dias (desde o primeiro dia útil até ao quinto dia útil de cada mês) o inquilino tem de estar disponível para efectuar o pagamento da renda quando ela lhe seja exigida pelo senhorio ou pelo seu representante. A faculdade de interpelar o devedor pertence, em termos gerais, ao credor (art.º 777.º, n.º 1 do Código Civil). Ora, nesta relação o credor é o senhorio, pelo que, no momento em que ele interpela o inquilino, este ou paga a renda ou constitui-se em mora (art.ºs 804.º, n.º 2 e 803.º, n.º 1 do Código Civil).

Se a renda deve ser paga na casa do senhorio (ou de um seu representante) e nada se estipulou quanto ao momento do pagamento, então é lícito ao inquilino efectuar o pagamento em qualquer um dos primeiros cinco dias úteis de cada mês.

Note-se que a lei não impõe que se atenda ao calendário gregoriano para efeitos de determinar o vencimento das rendas. Limita-se a prever que, se as rendas estiverem em correspondência com aquele calendário, então a primeira renda vencer-se-á com a celebração do contrato, e cada uma das seguintes no primeiro dia útil de cada mês (art.º 34.º RAUM). Não obstante, as partes podem convencionar diversamente, mesmo neste caso. Ao não impor a observância do calendário gregoriano, a lei quis atender à possibilidade de as partes atenderem ao calendário lunar (art.º 32.º, n.º 2 do RAUM). Essa possibilidade estava também expressamente prevista na LIU, para o caso de Macau, a despeito de a regra ser a de que todas as contagens de prazos se deviam fazer em conformidade com o calendário gregoriano.

#### **7.2.1.1.3 Antecipação do pagamento da renda**

A antecipação do pagamento da renda não pode ser superior ao valor correspondente a um mês de renda, nem por período superior a um mês. É o que

resulta do art.º 32.º do RAUM. Se eventualmente se convencionar antecipação do pagamento de renda por um período superior (por exemplo dois ou três meses) deve entender-se que esse período é reduzido ao limite legal que é, como se disse, de um mês (n.º 1, in fine, do art.º 32.º do RAUM). A lei permite que as partes acordem, conjuntamente com a antecipação de renda, que não pode ser superior a um mês como vimos, com o depósito de dois meses de renda, a título de caução. O que significa, em termos práticos, que podem as partes acordar no pagamento de três meses adiantados de renda: um, a título de antecipação, e dois a título de caução. No regime da LIU, permitia-se que o depósito a título de caução fosse de três meses de renda. Era a regra constante do art.º 27.º, n.º 2 LIU: *“Quando se convencie antecipação do pagamento da renda, é nula toda a garantia desta obrigação que não seja a fiança. Em Macau é, porém, lícita tal convenção com o depósito, a título de caução, da importância correspondente a três meses de renda, no máximo.”*

Este depósito de dois meses funciona como uma mera garantia para uma resolução imediata do contrato que ocorra antes do termo e também para obviar, por exemplo, a dificuldades em encontrar uma pessoa, em obter o pagamento, etc. Mas, não se verificando este condicionalismo, é evidente que o gozo do prédio foi devidamente retribuído pelos meses por que durou, e, conseqüentemente, aquela caução deixará de ter razão de ser. A caução apenas tem sentido enquanto for previsível um eventual incumprimento. Não se verificando incumprimento deve, naturalmente, ser devolvida. Na prática as coisas passar-se-ão de um dos seguintes modos, caso para além do depósito tenha sido convencionado a antecipação de renda:

a) nos três últimos meses de locação o inquilino não necessita de pagar a renda;

b) o inquilino paga regularmente a renda e, nesse caso, dever-lhe-á ser devolvida a quantia correspondente a três meses de renda anteriormente entregue a título de antecipação e de caução.

Conclui-se, do exposto, que no caso de Macau o senhorio pode receber, no início do contrato, uma quantia equivalente a quatro meses de renda, sendo:

- a) um mês de renda propriamente dita;
- b) um mês a título de antecipação de renda;
- c) dois meses a título de caução.

É comum, em matéria de arrendamento, exigir-se um fiador, isto é: alguém que garanta o cumprimento das obrigações do arrendatário. E, quando referimos “o cumprimento das obrigações”, estamos naturalmente a referir-nos ao pagamento da renda, embora possa não ser apenas essa a obrigação afiançada. A fiança, como



se sabe, encontra-se regulada nos art.º 655.º e seguintes do Código Civil.

Se a fiança for assumida sem limitação temporal, caducará ao fim do primeiro período contratual e imediatamente depois de haver qualquer alteração legal ou contratual do arrendamento, excepto se expressamente as partes acordarem diferentemente como resulta directamente do disposto nos n.ºs 1 e 2 do art.º 655.º do Código Civil.

#### **7.2.1.1.4 Não pagamento da renda: consequências**

Não sendo a renda paga, o inquilino constitui-se em mora, imediatamente após o não pagamento no dia que esteja contratualmente acordado, ou após ter sido interpelado pelo credor para pagar a renda sem que, contudo, a tenha pago, facto que motivará uma das seguintes consequências:

a) o senhorio pede as rendas em dívida e uma indemnização igual ao dobro do montante das rendas em dívida, ou

b) pede a resolução do contrato com fundamento na alínea a) do art.º 67.º do RAUM.

Não pode, todavia, pedir as duas coisas cumulativamente. Se pretende resolver o contrato com fundamento na falta de pagamento das rendas, só pode aproveitar da resolução do contrato e, claro, das rendas que estejam em dívida. Se opta por reclamar a indemnização, não poderá, então, aproveitar da resolução do contrato. Poderá apenas pedir a renda em dívida, acrescida de uma indemnização igual ao dobro da renda (art.º 35.º, n.º 1, in fine do RAUM). Tenha-se presente que a indemnização aqui fixada é bem mais gravosa do que a decorrente do regime geral, que consistiria no pagamento dos juros legais correspondentes ao montante em dívida, dado tratar-se de obrigação pecuniária (art.º 806.º, n.º 2 do Código Civil).

No entanto, qualquer destes direitos podem ser “paralisados” caso o inquilino, no prazo de oito dias, a partir da sua constituição em mora, efectue o pagamento ou, caso o senhorio se recuse a recebê-la, o depósito da renda em dívida (art.º 35.º, n.º 2 do RAUM). Se a mora ultrapassou 8 dias, o arrendatário, para obviar às consequências daí resultantes, terá que crescer o pagamento ou o depósito da renda em dívida da indemnização legal, nos termos do disposto no art.º 35.º, n.º 1 do RAUM.

Atendendo à existência deste prazo de oito dias durante os quais se pode, por assim dizer, “paralisar” os direitos do senhorio, torna-se da maior relevância a determinação do momento exacto a partir do qual o inquilino se constituiu em mora.

Note-se que o inquilino não se constitui em mora a partir do 8.º dia subsequente ao 5.º dia útil de cada mês. O inquilino constitui-se em mora a partir do dia em que é interpelado para pagar a renda e o não faz (art.º 805.º, n.º 1 do Código Civil), sendo certo que, na falta de estipulação em contrário, pode ser interpelado para o pagamento em qualquer um dos primeiros cinco dias úteis de cada mês.

Em face do exposto, se o senhorio interpelar o inquilino logo no primeiro dia útil do mês em causa, que por hipótese é o dia 2, e este não pagar a renda, só poderá “paralisar” os direitos do senhorio se efectuar o pagamento da renda até ao dia 10, ou se, tendo o senhorio recusado o pagamento, promover o respectivo depósito até essa data.

Se o contrato de arrendamento estipular um dia fixo para efeitos de pagamento da renda, a situação não apresentará qualquer dificuldade: os oito dias contam-se, como é óbvio, a partir da data estipulada no contrato para o pagamento.

Se se tiver estipulado que o inquilino deve proceder ao pagamento em casa do senhorio, mas não se tiver estipulado um dia para o efeito, os oito dias contar-se-ão a partir do quinto dia útil do mês em causa. É que, na ausência de estipulação das partes, diz a lei que o pagamento pode ser efectuado entre o primeiro e o quinto dia útil de cada mês. Logo, nada obsta a que o inquilino aproveite o prazo mais longo que a lei lhe faculta (quinto dia útil), sendo só a partir dessa data que se contarão os oito dias de que dispõe para pôr termo à sua mora sem quaisquer consequências.

#### **7.2.1.1.5 Depósito de rendas**

O depósito de rendas funciona nos termos do art.º 841.º e seguintes do Código Civil e também dos art.º 970.º e seguintes do Código de Processo Civil.

O inquilino pode recorrer ao depósito de rendas nos mesmos casos em que o devedor se pode desobrigar validamente mediante depósito. No entanto, não está obrigado a fazê-lo. Mas é óbvio que tem interesse em o fazer, dado que, se não depositar a renda em dívida acrescida da indemnização legal, o juiz pode decretar o despejo provisório no despacho saneador, nos termos do art.º 974.º, n.º 1 do Código de Processo Civil. E não aproveita ao inquilino que, no final da acção, venha a provar-se que afinal não havia culpa da sua parte no que se refere ao pagamento da renda. É que terá sido entretanto despejado por ordem do juiz no despacho saneador. Para evitar o despejo, ainda que não tenha culpa, o inquilino tem todo o interesse em proceder ao depósito das rendas.

Durante o referido prazo de oito dias o inquilino pode opor-se aos direitos do senhorio, bastando-lhe para tanto proceder ao depósito da renda. Só que então, caso o senhorio não se conforme e impugne o depósito (art.º 53.º, n.º 1 do RAUM), incumbir-lhe-á provar que o senhorio se encontra em mora (*mora creditoris*), pois ao devedor não é lícito escolher o depósito como meio de cumprimento da obrigação, se não se verificam os respectivos pressupostos legais (art.º 49.º, n.º 1 do RAUM). Com a consequência de que, se não conseguir provar a *mora creditoris* será despejado, se o senhorio tiver intentado acção de despejo por falta de pagamento de renda. Isto, se entretanto e até à contestação da acção de despejo, o arrendatário não efectuar o depósito da indemnização (art.º 70.º), a título condicional, pois o da renda já tinha efectuado. Expirado aquele prazo de oito dias, porém, já só pode

opor-se aos direitos do senhorio se depositar não só o valor da renda ou rendas em dívida, mas também o montante da indemnização devida, que é igual ao dobro do devido (art.º 35.º, n.ºs 1 e 2).

Resumindo: o inquilino deve proceder ao pagamento da renda no dia em que está obrigado a fazê-lo, já que, se o não fizer, fica constituído em mora. O que acontece é que, se não efectuar o pagamento, a mora pode cessar, por acto do inquilino e sem qualquer sancionamento, no prazo de oito dias. O que sucede com frequência é que grande número de pessoas costuma pagar a renda até ao oitavo dia subsequente ao dia contratualmente acordado para o pagamento da renda, ou, no caso de nada ter sido estipulado, ao quinto dia útil do mês respectivo sem que daí decorra qualquer sanção, o que não significa que esteja a pagar dentro do prazo! É claro que está a pagar fora de prazo. O que se passa é que o está a fazer dentro do período em que o legislador lho permite fazer, sanar a mora, sem que daí decorra qualquer sanção.

Se porventura o inquilino entender que não tem de pagar (designadamente por entender que não é ele próprio o culpado) nem por isso deve deixar de depositar a renda, atendendo ao que anteriormente se disse quanto à possibilidade de o juiz ordenar o despejo provisório no despacho saneador. Por isso, o inquilino tem vantagem em proceder ao depósito da renda em dívida mais a correspondente indemnização, para obviar àquele inconveniente. Só que, o legislador presume a existência de culpa do inquilino nos casos em que este faça o simples depósito da renda e do montante correspondente à indemnização legal (art.º 36.º, n.º 1 do RAUM). Para afastar essa presunção de culpa contra si, a lei permite-lhe a efectuação de um depósito condicional (art.º 36.º, n.º 2, *in fine* do RAUM). Já a simples oferta do triplo da renda não equivale a confissão de mora (n.º 3 do mesmo preceito).

O arrendatário pode efectuar este depósito até à contestação da acção de despejo (art.ºs 50.º e 70.º do RAUM e art.º 974.º, n.º 1, al. c) do Código de Processo Civil). A partir da data da entrega da contestação da acção de despejo, o arrendatário já não pode valer-se desta faculdade de efectuar o depósito da renda. Significa isto que, se vier a provar-se que a culpa era sua, será irremediavelmente despejado. Assim, se pretender manter o contrato, deverá efectuar o depósito, como já foi referido, até à data da entrega da contestação da acção de despejo (art.º 70.º do RAUM).

A solução era a mesma ao abrigo do art.º 97.º da LIU, que estabelecia o seguinte:

*“Se a sua mora exceder oito dias, o arrendatário pode ainda livrar-se depositando, além da renda em falta, a indemnização a que se refere o parágrafo 1 do artigo 41.º contanto que o faça até ao momento indicado no artigo 47.º “.* Ora este, por sua vez, dizia-nos que *“O direito à rescisão do contrato por falta*

*de pagamento de renda caduca logo que cesse a mora do arrendatário, uma vez que este facto se produza pelo pagamento ou depósito da renda ou da renda e indemnização, conforme for o caso, até à contestação da acção tendente a fazer valer aquele direito. “*

Para além da observância do prazo referido, o inquilino deve ainda ter a precaução de notificar judicialmente o senhorio, no prazo de cinco dias, de que efectuou o depósito. Com efeito, se esta notificação for efectuada, o inquilino beneficiará da presunção de que a falta de pagamento é imputável ao senhorio (art.º 36.º, n.º 1, *in fine* do RAUM). Daqui decorre que, feita a notificação nos termos do mesmo preceito, competirá ao senhorio ilidir aquela presunção de culpa. Não obstante, a notificação do depósito ao senhorio é facultativa (art.º 51.º, n.º 1 do RAUM). Apesar da efectuação do depósito, tal facto não exonera o inquilino de continuar a pagar regularmente a renda acordada, já que continua a ocupar o arrendado. Contudo, enquanto subsistir a causa do depósito, o arrendatário pode depositar as rendas subsequentes, sem necessidade de as oferecer de novo ao senhorio e de o notificar (art.º 52.º, n.º 1).

Havendo mora no pagamento da renda (e enquanto lhe não seja posto termo) pode o senhorio recusar-se a receber as rendas respeitantes aos meses seguintes, que serão consideradas em dívida para todos os efeitos (art.º 36.º, n.º 2 do RAUM). Mas, se as receber, tal não significa que se considere extinta a dívida da renda correspondente àquele particular mês. Pelo contrário, esses montantes serão imputados nos montantes anteriormente em dívida, pelo que, para todos os efeitos, se considera que a renda ou rendas anteriores foram pagas, mas as actuais continuam por pagar, pelo que o senhorio vai adquirindo ou renovando o direito à resolução do contrato com fundamento no não pagamento de rendas<sup>177</sup>.

Exemplificando: suponhamos que não foi paga a renda dos meses de Janeiro e Fevereiro e que o inquilino se apresenta a pagar a renda correspondente ao mês de Março; daí em diante paga sempre a renda, com regularidade.

O que sucede é que, a despeito de o inquilino ter entregue a renda em Março (e lhe ter eventualmente atribuído exactamente esse sentido, isto é: cumprir a sua obrigação contratual referente ao mês de Março) o legislador consagrou uma solução legal que imputa essa entrega nos montantes em dívida. Logo, aquela entrega teria satisfeito a mais antiga das obrigações que estava por cumprir (a de Janeiro) continuando por solver as referentes a Fevereiro e Março.

Semelhante fenómeno se verifica em relação às quantias devidas a título de indemnização. Se o senhorio não opta pelo direito de resolução do contrato mas sim pelo recebimento das rendas em atraso acrescidas da indemnização (e já

---

177 Cfr. Pereira Coelho, p. 182; Pires de Lima, Antunes Varela, *ob.cit.*, vol. II, anotação n.ºs 3 e 4 ao art.º 1041.º, p. 363.

sabemos que esta possibilidade é alternativa) as rendas que sejam oferecidas em momento posterior à constituição em mora, são imputadas na dívida da renda e no montante da indemnização devida.

Exemplificando uma vez mais: suponhamos que é a renda referente a Janeiro que se encontra em atraso, sendo a renda de MOP 1.000. Como sabemos, o senhorio poderá exercer o direito de resolução do contrato com fundamento em falta de pagamento da renda, ou o montante da renda de Janeiro (MOP 1.000, mais a indemnização correspondente ao dobro dessa renda. Logo: MOP 2.000 a título de indemnização). Significa isto que o senhorio terá direito, face ao atraso de pagamento de um mês, a receber o triplo do valor da renda. Se o inquilino comparecer a pagar as rendas de Fevereiro, Março e Abril, num montante total de MOP 3.000, essa quantia será imputada da forma seguinte: MOP 1.000 no montante respeitante à renda do mês de Janeiro; MOP 2.000 referentes à indemnização devida pela falta de pagamento da renda de Janeiro. Em consequência, encontrar-se-iam em falta os pagamentos das rendas de Fevereiro, Março e Abril, que o inquilino poderia julgar ter satisfeito. E, para além disto será ainda responsável pelo pagamento das indemnizações correspondentes a cada um dos meses em atraso!

Este é o regime legal que resulta do disposto do n.ºs 3 e 4 do art.º 36.º do RAUM<sup>178</sup>.

### **7.2.2 Obrigação de não utilizar nem permitir que outrem utilize o prédio para fim diverso do contratualmente acordado**

O inquilino está obrigado a respeitar o fim contratual, não utilizando o arrendado para fim diferente do acordado - ainda que não seja qualquer diversa utilização do arrendado que legitime o direito à resolução do contrato.

Exemplo:

*O arrendado destina-se a um estabelecimento comercial. Aí fica, em determinado dia a dormir um funcionário. A dormida não está no fim do contrato. Mas não dá direito à resolução, a menos que essa dormida do funcionário, ao invés de esporádica, passe a ser quotidiana.*

Por outro lado, e por maioria de razão, está obrigado a não permitir que um terceiro utilize o prédio para fim diverso do acordado (art.º 16.º, al. f) do RAUM).

### **7.2.3 Obrigação de fazer uma utilização prudente do prédio**

O arrendatário tem de utilizar o arrendado prudentemente, ou seja, como o faria um bom pai de família. A utilização imprudente do prédio só é, no entanto, causa de resolução do contrato quando se traduza em obras que alterem a estrutura

178 Cfr. Pereira Coelho, ib.; Pires de Lima, Antunes Varela, ib.

externa do prédio ou a divisão interna das suas divisões (art.º 16.º, al. d) e art.º 67.º, n.º 1, al. d) do RAUM). Nos demais casos, será apenas fonte da obrigação de o arrendatário indemnizar o senhorio pelos danos causados, nos termos gerais (art.º 798.º do Código Civil).

#### **7.2.4 Obrigação de não permitir o gozo do prédio a outrem sem consentimento do senhorio**

Também não pode autorizar que outrem utilize o prédio, quer essa utilização seja total, parcial, onerosa, gratuita, temporária ou definitiva, sem consentimento do senhorio (art.º 16.º, al. f)).

### **8. Modificações do contrato de arrendamento**

Na última aula terminamos o estudo da posição jurídica do arrendatário. Fizemos a inventariação dos seus direitos e das suas obrigações. Passaremos, agora, a analisar, embora sumariamente, as modificações que se podem operar na vida de um contrato de arrendamento.

As modificações do contrato de arrendamento podem ser, em termos muito simplistas, de ordem subjectiva e de ordem objectiva.

São de ordem subjectiva se são os sujeitos que mudam; são de ordem objectiva se é nos elementos do conteúdo do próprio contrato que se verifica a modificação.

#### **8.1 Modificações subjectivas**

##### **8.1.1 Modificação da posição do locador**

A modificação subjectiva verifica-se, ou pode verificar-se, em várias situações. Desde logo no caso de haver uma substituição da pessoa do locador, como, por exemplo, na hipótese de transmissão do prédio arrendado.

Se o locador transmitir para outrem o prédio arrendado verifica-se uma transmissão na pessoa do locador. Porquê? Porque o legislador impõe que a transmissão do prédio não implica a caducidade do arrendamento. É uma regra que se exprime com o brocardo latino "*emptio non tolit locatio*": quer dizer, a venda não tolhe a locação, ou a venda não prejudica a subsistência da locação.

Esta regra pretende tutelar a posição do locatário que fica particularmente assegurada perante estas situações. E nesta cessão "*automática*" - não é uma cessão contratual que se identifique nos termos dos arts 424.º e ss. do CCivil, é uma cessão que se verifica por efeito do próprio acto que origina a transferência da titularidade do direito em que se funda o arrendamento -, que se verifica independentemente da vontade das partes, sem necessidade de consentimento da

contraparte, que, neste caso, seria o inquilino, produz-se aí uma substituição de um dos contraentes: o locador.

Por um lado, e de acordo com as regras gerais, o contrato, tendo efeitos inter partes, não se imporia ao adquirente do direito com base no qual foi celebrado o arrendamento. A lei, contudo, e como se disse, impõe ao adquirente a sucessão na posição de senhorio, salvaguardando a subsistência do arrendamento. O arrendatário, por seu lado, vê impor-se-lhe uma mudança na posição da contraparte, o senhorio, sem nela ter consentido, como sucederia de acordo com as regras gerais (art.º 424.º do Código Civil).

Aquele que adquire o direito, com base no qual foi celebrado o contrato de arrendamento, passa a ser o locador, independentemente da vontade das partes nesse sentido (art.º 91.º, n.º 1 do RAUM).

Mas tem algumas consequências esta modificação:

Pode suceder que não assistisse, por exemplo, um direito de denúncia do contrato ao anterior titular e vir a assistir esse direito ao adquirente. De algum modo poderá essa modificação projectar-se na posição do arrendatário.

Suponhamos que o primitivo locador não tem motivos para proceder à denúncia do arrendado. Já sabemos que, por exemplo, ele pode denunciar o contrato porque necessita do prédio para nele exercer actividade económica (art.º 78.º, n.º 1, al. d) do RAUM). Suponhamos que o locador primitivo não tem esse direito porque, por exemplo, tem casa própria e desocupada na localidade. Quanto ao adquirente, porém, já podem verificar-se todos os requisitos de que a lei faz depender o exercício do direito de denúncia, pelo que este poderá exercer esse direito, verificando-se, então, que a modificação subjectiva da posição de locador veio “mexer” com a posição do arrendatário<sup>179</sup>.

Isto para dizer que o adquirente passa a ter, automaticamente, a posição de locador em face do locatário, mas pode ser que, de facto, a situação deste último se altere, pois o adquirente pode vir a exercer direitos que o anterior locador não tinha.

Para além disso, e porque sucede na posição de locador, aproveita de quaisquer causas de resolução que aproveitassem ao anterior proprietário, mas de que este não tenha feito uso, muito embora não tenha renunciado ao exercício do direito de resolução, contanto que, como é óbvio, se esteja dentro do prazo durante o qual essa causa de resolução é susceptível de arguição, e que é de um ano a contar do facto que serve de fundamento à resolução (art.º 68.º, n.º 1 do RAUM), ou,

---

179 Esta faculdade, aliás era - e é - um stratagemma muito utilizado pelos senhorios para porem cobro aos contratos de arrendamento, em Portugal. Faziam-se vendas fictícias a favor de pessoas que possuíssem todos os requisitos indicados na lei; essa pessoa tinha que aguardar cinco anos até que pudesse exercer o direito de denúncia art.º 1098.º, n.º 1, a), CCivil - mas, depois, podia exercê-lo. E entre esperar uma vida inteira ou esperar cinco anos, sempre era melhor esta opção. Este requisito dos cinco anos não era, todavia, imposto pela LIU.



tratando-se de factos continuados ou duradouros, da cessação do facto-fundamento (art.º 68.º, n.º 2 do RAUM).

Suponhamos que o arrendatário para comércio e indústria, desocupou o prédio há mais de um ano e o senhorio, tendo conhecimento disso, nada fez para a resolução do contrato - art.º 67.º, n.º 1, al. i). Entretanto vende o prédio. Ora o adquirente pode usar dessa faculdade e resolver o contrato, não obstante o anterior proprietário o não ter feito, desde que, como é evidente, esteja em tempo de invocar esse motivo de resolução do contrato<sup>180</sup>.

Por outro lado, e ainda nesta matéria da transmissão da posição do locador, convém dizer que não é oponível ao adquirente a liberação de rendas não vencidas à data da transmissão (art.º 92.º do RAUM).

Exemplo: O senhorio diz ao inquilino que este não precisa de lhe pagar renda durante os próximos seis meses. Entretanto vende o prédio. Tal declaração, que tem toda a eficácia entre as partes, pois o senhorio tem toda a liberdade de dispor dos seus créditos, não pode ter eficácia em face do adquirente. Uma vez que este adquira o prédio, o inquilino terá de lhe pagar a renda, não lhe valendo a liberação concedida pelo anterior proprietário, para além do momento da transmissão.

Resta dizer que essa posição do locador se transmite independentemente do título consubstanciar uma sucessão a título singular ou a título universal.

### **8.1.2 Modificação da posição de arrendatário**

Por outro lado, é susceptível também de se verificar uma modificação subjectiva, mas, agora, do lado do arrendatário.

Assim, em caso de morte do arrendatário, o arrendamento para o comércio e indústria transmite-se aos seus herdeiros - art.º 106.º, n.º 1 do RAUM- que, no entanto, podem renunciar ao direito de arrendamento comunicando-o ao senhorio no prazo de 30 dias - 2ª parte do referido n.º 1 - ou, então, restituindo o uso do prédio no mesmo prazo - n.º 3. Não acontecendo isso, então transmite-se para eles o direito ao arrendamento, podendo eles passá-lo conforme o exercia o “de cujus”.

Para além destas situações, existem outras em que se pode verificar uma modificação subjectiva da posição do arrendatário.

Desde logo, em caso de cessão da posição de arrendatário efectuada nos termos dos art.ºs 424.º e sgs. do CCivil. Só que essa cessão está dependente da autorização do locador, sob pena de ser ilícita e fundamentar uma acção de resolução do contrato com base na al. f) do art.º 67.º do RAUM.

---

180 Suposto que a causa da inércia do senhorio se não funda na renúncia do direito à resolução, porque se assim for então o adquirente não pode valer-se dessa causa de resolução por força do princípio *nemo plus juris...*

Pode ainda verificar-se uma situação de sublocação ou subarrendamento. Subarrendamento é o contrato de arrendamento que se celebra com base no direito de arrendamento de um prédio (art.º 94.º do RAUM). É um subcontrato, é um contrato subordinado, que está dependente em todos os seus aspectos da existência de um outro, denominado principal.

O subarrendamento, que pode ser total ou parcial, está sujeito a algumas regras para ter eficácia em face do senhorio. Porque se trata da utilização da coisa por pessoa diversa do arrendatário, é claro que só pode ter efeitos em face do senhorio se tiver sido por este autorizado (art.º 96.º, n.º 1 do RAUM).

O senhorio pode autorizar o subarrendamento em geral ou especificamente. No primeiro caso, por exemplo, pode permitir no contrato de arrendamento que o arrendatário tenha o direito de subarrendar. Mas pode também exigir que o subarrendamento, sendo embora permitido, dependa da sua prévia anuência.

Mas, nada havendo sido estipulado, pode, a todo o tempo, ser consentido.

Se, não sendo consentido, o arrendatário o leva a cabo, estamos perante um subarrendamento ilícito, sendo motivo de resolução do contrato de arrendamento - art.º 67.º, n.º 1, al. f) do RAUM.

Sendo consentido, a despeito de lícito, tem de ser comunicado ao senhorio no prazo de 15 dias, sob pena de ser ineficaz perante ele e fundamentar uma acção de resolução do contrato - art.ºs 96.º, n.º 1 e 67.º, n.º 1, al., f) do RAUM.

Dissemos atrás que o subarrendamento pode ser total ou parcial, e isto tem alguma importância. Desde logo porque a lei permite que o sublocador cobre do subarrendatário, em caso de subarrendamento total, uma renda superior em 20% da renda paga pelo primitivo contrato. Se o subarrendamento é parcial, uma renda superior em 10% da renda original correspondente à parte subarrendada - art.º 97.º do RAUM. Quer dizer: tendo em conta a avaliação global desta parte do arrendamento. Para a determinar, temos de nos socorrer das regras previstas no art.º 4.º do RAUM, se for o caso, e aferir, a partir daí, do valor global das partes em termos de renda. Se determinarmos que, por hipótese, a parte subarrendada corresponde a 1/3 do arrendado e que a renda é, por hipótese, \$3.000,00, quer isso dizer que o sublocador não poderá cobrar uma renda superior a \$1.100,00. Se o subarrendamento é total, nesta mesma hipótese, não poderia cobrar uma renda superior a \$3.600,00.

Outra consequência importante desta distinção entre subarrendamento total e parcial é a decorrente do facto de o senhorio se poder fazer substituir ao sublocador total, produzindo a resolução do contrato de arrendamento, e assumindo-se directamente como locador em face do subarrendatário, que passará, assim, a ser arrendatário (art.º 99.º, n.º 1 do RAUM). Quer dizer: extingue-se o primeiro contrato de arrendamento; o contrato de subarrendamento caduca; e passa a haver um contrato de arrendamento directo entre o dono da coisa - o locador - e

o subarrendatário.

Qual é a explicação desta situação? É, desde logo, o desfavor com que a lei encara o subarrendamento total. Se o arrendatário subloca totalmente a coisa, não está ele a usá-la mas outrem, não fazendo sentido que o arrendatário esteja a aproveitar dela quando demonstra não ter necessidade da coisa. Daí que o legislador lhe não dê tutela, permitindo que o locador se faça substituir ao sublocador.

O mesmo não acontece com o subarrendamento parcial para se tutelar a posição do subarrendatário, a quem poderia ser absolutamente insuportável a convivência com outras pessoas que o senhorio lá pudesse colocar. Quer dizer: se o senhorio pudesse substituir-se ao sublocador e colocasse no arrendado, na parte não subarrendada, outras pessoas, isso poderia tornar-se absolutamente insuportável para o subarrendatário, sobretudo, por exemplo, nos arrendamentos habitacionais, mas não só, designadamente em termos de convivência, ainda que esta passasse a ser com o próprio senhorio. Daí que a lei não permita que nos subarrendamentos parciais - autorizados, como é evidente - o senhorio se possa substituir ao sublocador.

Já o mesmo se não verifica, como vimos, no caso de subarrendamento total porque aí é o subarrendatário que ocupa todo o locado, e, pois, não há problemas de convivência ou de conflitualidade com terceiros e daí que se permita a substituição.

É o que resulta do art.º 99.º, n.º 1 do RAUM.

Dado que o subarrendamento é um contrato subordinado, dependente do contrato principal, a extinção do contrato de subarrendamento, por caducidade, verificar-se-á sempre que se verifique a extinção do contrato de arrendamento art.º 98.º, n.º 1 do RAUM.

Mas, para além desta causa de extinção, pode ainda extinguir-se em todas as situações por que se pode extinguir um contrato de arrendamento.

Quando o subarrendamento não é autorizado pelo senhorio - e este pode, pois, resolver o contrato de arrendamento - será que a autorização do senhorio é condição de validade do subarrendamento?

Não é. O subarrendamento entre as partes é válido. Mas não produz efeitos perante o senhorio que, por o não ter autorizado, pode resolver não o contrato de subarrendamento - pois relativamente a ele é “res inter alios” - mas o contrato de arrendamento. E resolvendo o contrato de arrendamento produz a sua extinção, a qual vai determinar a caducidade do contrato de subarrendamento. Quando muito pode dizer-se que essa autorização do senhorio é uma mera condição de eficácia do contrato de subarrendamento, e, mesmo isso, com algumas dúvidas, pois, efectivamente, se o senhorio não reagir o contrato é perfeitamente válido e eficaz.

Se o contrato de arrendamento se extinguiu, por qualquer razão, o contrato de subarrendamento extingue-se, também, por caducidade. Mas, se após esta extinção do contrato de arrendamento e conseqüente caducidade do contrato

de subarrendamento, o senhorio aceitar o pagamento de qualquer renda do subarrendatário e passar recibo, então passa a existir novo contrato de arrendamento entre o senhorio e o sublocatário, agora na posição de arrendatário (art.º 99.º, n.º 2 do RAUM).

E isto não é susceptível de trazer qualquer complicação. De facto, já sabemos que, a despeito do contrato de arrendamento ser um contrato formal, a falta de título, contanto que estejamos no domínio do arrendamento para habitação, não impede que as partes façam prova do respectivo contrato, sendo que se a falta é imputável à contraparte e é o inquilino que se pretende fazer prevalecer, tem de provar que possui um recibo de renda. Mas isto no referido domínio do arrendamento para a habitação.

Já no arrendamento para o comércio e indústria as coisas poderão ser um pouco mais complicadas. No entanto, a lei é expressa em dizer, no art.º 99.º, n.º 2:

“Se o senhorio receber alguma renda do subarrendatário e lhe passar recibo depois da extinção do arrendamento, será o subarrendatário havido como arrendatário directo.”

A verdade é que se não distingue neste preceito entre sublocação para qualquer fim específico. Pergunta-se, então: valerá isto para o arrendamento comercial e industrial?

Exemplo: O sr. A arrendou um determinado espaço para fim comercial e, depois, subarrendou uma determinada parte a B (também para fim comercial), com autorização do senhorio a quem fez a devida notificação. A, a partir de dada altura, deixa de pagar as rendas e é resolvido o seu contrato. Após esta resolução, como consequência imediata, dá-se a caducidade do contrato de subarrendamento, pelo que B ficaria sujeito a ser despejado.

Todavia, B, após a resolução do arrendamento, apresenta-se perante o senhorio e paga-lhe a renda, que este recebe, passando-lhe recibo.

Quid Iuris?

Temos, então, um novo contrato de arrendamento, pois a lei não distingue, no art.º 99.º, n.º 2 quanto à finalidade do contrato. Já era assim no regime da LIU, por força do seu art.º 69.º, o que permitia a conclusão de que este preceito da LIU continha uma excepção ao princípio do art.º 10.º da LIU que exigia, sempre, sob pena de nulidade, a existência de escritura pública, ou, pelo menos, escrito particular, para os arrendamentos comerciais ou industriais. Este arrendamento passa, no império da LIU, a ter o prazo de seis meses, por aplicação do regime supletivo do art.º 22.º da LIU. Continua a ser este o prazo neste caso, no actual regime do RAUM, por força do art.º 24.º, n.º 1.

Trata-se, de facto, de um contrato novo, para o qual não é exigida qualquer forma. O primeiro contrato de arrendamento extinguiu-se; como consequência, caducou o contrato de subarrendamento; a posição de arrendatário que a lei atribui,

em tal situação, ao subarrendatário, só pode decorrer da existência de um novo contrato de arrendamento, isento de forma e pelo prazo de 6 meses, nos termos do art.º 24.º, n.º 1 do RAUM.

Parece que o legislador aceitou uma projecção da forma observada para o subarrendamento. Com efeito, como se disse, o subarrendamento para ser válido necessita de observar a forma prescrita para o contrato de arrendamento respectivo, pelo que a forma então observada como que se projectará no novo contrato.

### **8.1.2.1 Subarrendamento, cessão da posição de arrendatário, trespasse e locação de estabelecimento**

Importa, ainda, distinguir as figuras de subarrendamento, cessão da posição de arrendatário, trespasse e locação de estabelecimento.

Esta questão gira toda à volta de saber se o objecto do contrato é o prédio ou é o estabelecimento.

- a) No trespasse e na locação do estabelecimento o objecto é o estabelecimento;
- b) Na cessão da posição de arrendatário e no subarrendamento o objecto do contrato é o prédio.

No subarrendamento o sublocador mantém a sua posição de arrendatário em face do senhorio. Não se desliga, portanto, da relação contratual sobre o prédio.

Na cessão da posição de arrendatário este desliga-se dessa relação. Quem vem a ser o novo utilizador do bem é o cessionário, que ocupa o lugar do cedente, passando, pois, ele a ser o arrendatário.

Do que decorre que, na cessão, o arrendatário sai fora da relação; no subarrendamento ele mantém-se nessa relação, na posição de arrendatário, ainda que, concomitantemente, venha a entrar uma nova pessoa para o gozo do prédio mas não, é claro, em face do senhorio.

Entre subarrendamento e trespasse a situação é exactamente a mesma. No trespasse o arrendatário sai fora da relação de arrendamento e o trespasário passa a ser o novo arrendatário. Por outro lado, como já se disse, o objecto do trespasse é o estabelecimento e não o prédio ou o direito ao arrendamento, sendo que este integra aquele como um dos seus elementos.

No caso do subarrendamento e da locação de estabelecimento comercial a distinção é, justamente, o objecto. No subarrendamento é o prédio e na locação de estabelecimento o próprio estabelecimento comercial.

No regime da LIU, colocavam-se algumas questões à volta da locação do estabelecimento comercial:

O legislador não lhe chamava locação de estabelecimento ou sequer cessão da exploração. O art.º 3.º da LIU considerava exclusivamente como

arrendamento esse contrato<sup>181</sup>. Mas a situação estava prevista para o caso de o dono do estabelecimento ser o dono do prédio, por isso que o legislador a considerava exclusivamente arrendamento. É claro que para a situação em que o estabelecimento estivesse instalado em prédio arrendado, deveria entender-se que era exclusivamente havido como subarrendamento, muito embora a lei não permitisse a prorrogação do prazo, e, conseqüentemente, em exceção às regras gerais do arrendamento, se permitisse a denúncia para o termo do prazo.

O que há aqui que proteger essencialmente é a utilização do local por parte do dono do estabelecimento. Ele quis aproveitar da coisa e, portanto, locou-a. Se, findo o prazo, ele recebesse o estabelecimento, mas não o local onde este estava instalado isso seria fonte de graves prejuízos, e, conseqüentemente, desmotivá-lo-ia de aproveitar das suas virtualidades.

O legislador da LIU, fazendo grandes confusões em sede de conceitos, mas não querendo evitar essa consequência desastrosa que seria a sujeição do contrato ao regime dos arrendamentos vinculísticos (portanto à prorrogação automática do prazo), apesar de dizer que era exclusivamente arrendamento, veio, no entanto, tutelar o interesse do dono do estabelecimento, dizendo que, nesse caso, em exceção aos princípios gerais, não se produziria a prorrogação automática do contrato - art.º 52.º n.º 3 da LIU.

Mas, vistas agora as coisas do ponto de vista do dono do estabelecimento que estivesse instalado não em prédio próprio, mas em prédio arrendado, a leitura tinha de ser outra. E tinha de ser outra desde logo porque se não podia dizer que se tratava exclusivamente de arrendamento, já que, neste caso, a transferência do gozo do prédio para outrem era feita com base num prévio direito de arrendamento e, conseqüentemente, a situação teria de ser integrada dentro da figura de subarrendamento, logo deveria ler-se como se dissesse: «é havido exclusivamente por subarrendamento».

Agora a questão que se colocava era esta: poderia dizer-se que, neste caso, seria desnecessária a autorização do senhorio para que o locatário do estabelecimento pudesse utilizar o prédio arrendado no âmbito e para os fins do estabelecimento, como dizíamos em face dos art.ºs 1118.º e 1085.º do CCivil em Portugal?

A dificuldade, como facilmente se alcança, decorria do facto de, como se disse, se ter que ler o preceito do art.º 3.º, n.º 1 LIU, para estas hipóteses, como se dissesse «é havido exclusivamente por subarrendamento»; ora, estando o subarrendamento, para ser lícito (art.º 62.º LIU), sujeito a autorização do senhorio, parece que, ao contrário do que sucedia em face aos art.º 1118.º e 1085.º, n.º 2 do CCivil, sempre seria preciso obter a autorização do senhorio para que o arrendatário

---

181 Cfr. com o art.º 1085.º CCivil: “*Não é havido como arrendamento...*”.



comercial pudesse permitir ao locatário do seu estabelecimento o gozo do mesmo no prédio arrendado.

No entanto, a dificuldade facilmente se evadia se tivéssemos em conta que ao legislador não compete a tarefa de qualificar dogmaticamente os institutos jurídicos que se permite regulamentar, pelo que as qualificações que se permite efectuar não são vinculantes para o intérprete<sup>182</sup>.

Assim sendo, a letra do art.º 3.º, n.º 1 LIU não constituía qualquer limite para a resolução do problema, e, logo, nada obstava, pelo contrário, a que se recorresse ao argumento de maioria de razão, para que, com base no art.º 85.º, n.º 1 LIU, se considerasse desnecessária a autorização do senhorio nos casos de locação de estabelecimento.

Em todo o caso, a situação encontra-se completamente ultrapassada no actual regime, porquanto o art.º 8.º, n.º 1 do RAUM prescreve, a exemplo do art.º 1085.º, n.º 1 do Código Civil, que não é havido como arrendamento de prédio urbano o contrato pelo qual alguém transfere temporária e onerosamente para outrem, juntamente com o gozo do prédio, a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado. E mais diz, que essa cessão de exploração, *rectius* locação de estabelecimento, não carece de autorização do senhorio (n.º 3 do art.º 8.º do RAUM).

### **9.3 Resolução do contrato por parte do senhorio**

Na última aula falamos da resolução do contrato de arrendamento e fizemos uma abordagem muito rápida das várias causas. Por isso, voltando um pouco atrás, vimos que o direito de resolução do contrato apenas é reconhecido ao senhorio em determinados casos - os expressamente indicados no art.º 67.º da LIU. Esta resolução do contrato tem de ser decretada pelo tribunal, em acção de despejo intentada pelo senhorio para o efeito (art.º 65.º, n.º 2 e art.º 116.º do RAUM)<sup>183</sup>. O prazo para intentar esta acção é de um ano (art.º 68.º, n.º 1 do RAUM).

De entre as várias razões que permitem ao senhorio resolver o contrato interessa dizer o seguinte:

A al. c) - “aplicar o prédio, reiterada ou habitualmente, a práticas ilícitas, imorais ou desonestas” - é uma alínea que tende, cada vez mais, a ver o seu âmbito

---

182 Registe-se que esta qualificação, a ser, vinculante, implicaria soluções particularmente inconvenientes: pense-se na limitação do valor da renda aplicável ao subarrendamento por força do art.º 70.º LIU; ou na possibilidade de substituição do senhorio ao sublocador nos subarrendamentos totais, como seria o caso da locação do estabelecimento (art.º 67.º da LIU).

183 Acção de despejo imediato, em contraposição à acção de despejo diferido, que vigora para as situações em que haja lugar à denúncia do contrato, quando permitida ao senhorio (art.º 119.º, n.º 1 do RAUM).

de aplicação restringido com a permissividade inerente às modernas sociedades. Ainda não há muito tempo mereceu algumas palavras cruas ao Doutor Antunes Varela, nas páginas da RLJ, a propósito de uma célebre decisão<sup>184</sup> que considerava não existirem práticas ilícitas ou imorais numa determinada situação em que o inquilino utilizava o arrendado - que era para fins comerciais (venda de artigos ópticos) para encontros com pessoas do sexo feminino, diferentes da sua esposa, a horas e a desoras. O Tribunal entendeu não haver aí práticas ilícitas, imorais e muito menos desonestas porque, tendo em conta a permissividade da sociedade, não era algo que pudesse causar grande repulsa ao sentimento de moralidade dominante. Isso levou a que o Professor Antunes Varela, como se disse, escrevesse algumas páginas ácidas na RLJ.

A “estrutura” de que fala a al. d) não é a considerada para efeitos de engenharia civil. É também uma certa estrutura estética. Tudo o que contenda com isso pode constituir fundamento de resolução do contrato, sendo que, no entanto, a nossa jurisprudência tem entendido não se verificar isso a propósito das célebres marquises. Entende que não há alteração da estrutura externa, contanto que sejam amovíveis - isto é, que não sejam colocadas com carácter de perpetuidade ou definitividade, mas tão só como uma instalação que pode ser retirada a todo e qualquer momento, sem qualquer prejuízo para a coisa.

A al. f) abrange não só todas as situações em que exista uma sublocação mas também aquelas em que exista qualquer cessão da posição de arrendatário, quer temporária quer definitiva, quer onerosa, quer gratuita, e abrange aí, bem entendido, sublocações ou cessões ilícitas - as que não são autorizadas pelo senhorio - inválidas - as que não obedecem aos requisitos de forma prescrita na lei - e ineficazes - aquelas que não foram comunicadas ao senhorio, como deviam. Efectivamente, em todas as situações em que se permite o gozo da coisa por um terceiro - quer seja um gozo temporário, quer definitivo, consentido ou não consentido - tem de ser comunicado o facto ao senhorio (art.º 16.º, al. g)). É o caso do trespasse, é o caso do subarrendamento, que, para além de serem autorizados pelo senhorio e serem celebrados na forma prescrita na lei, devem, depois de celebrados, ser comunicados ao senhorio no prazo de 15 dias, sendo que releva o conhecimento dado ao senhorio pela própria pessoa que vem gozar o prédio - por exemplo, tanto o trespasário como o subarrendatário podem validamente comunicar eles próprios, ao senhorio, que são eles, agora, que se encontram no gozo do prédio. Não sendo feita a comunicação, é ineficaz em face do senhorio e, conseqüentemente, dará azo a este fundamento para o despejo.

Quanto às demais alíneas do art.º 67.º do RAUM, de que também já falamos noutra altura, não oferecem dúvidas quanto à sua interpretação.

---

184 Conhecida como o “Caso da Marinha Grande”.

São estas as razões que o legislador entendeu constituírem fundamento de despejo.

Para além destas previu outras, nomeadamente no domínio do arrendamento habitacional que não nos interessam, agora, aqui.

Verificado um destes vários fundamentos de resolução do contrato, e caso o senhorio pretenda resolver o contrato, deverá recorrer a tribunal para obter sentença decretando essa resolução. A acção de resolução do contrato deve ser proposta no prazo de 1 ano a contar do conhecimento do facto pelo senhorio, nos termos já visto do art.º 68.º, n.º 1 do RAUM.

Em face do art.º 1094.º do Código Civil, o prazo de propositura da acção levantou alguma celeuma quer na doutrina quer na jurisprudência. Efectivamente a redacção deste preceito foi entendida por vários modos. Havia a questão dos “factos instantâneos” e a dos “factos duradouros ou continuados”<sup>185</sup>. Quanto aos primeiros era a partir do conhecimento do momento da sua verificação que se começava a contar o prazo para a propositura da acção. Quanto aos últimos, porém, havia uma corrente que defendia que relevava o conhecimento do senhorio do facto - portanto o prazo iniciava-se a partir do conhecimento, pelo senhorio, desse facto, independentemente de ele ser continuado ou não - e havia outra corrente que defendia que, por o facto ser continuado, só a partir do momento em que ele tivesse terminado é que o prazo para a caducidade da acção de resolução começaria a contar-se.

Esta última posição era defendida pelo Dr. Pereira Coelho, mas veio a ser afastada pelo Assento do S.T.J. de 3 de Maio de 1984, que dispôs o seguinte: ‘|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 art.º 1094.º do Código Civil’.

A melhor interpretação do preceito é a que era defendida pelo Dr. Pereira

---

185 Note-se que, como ensina o Prof. Orlando de Carvalho, há factos instantâneos e de duração continuada. Mas há factos instantâneos que perduram no tempo - como a alteração da estrutura externa do imóvel. A violação é instantânea, mas os seus efeitos perduram enquanto não for reposta a situação. Neste caso, tendo o senhorio tomado conhecimento da violação e não reagindo no prazo de 1 ano, já não pode mais reagir.

Todavia há factos cuja relevância depende de uma sucessão acumulada de factos. Por exemplo, no caso de práticas ilícitas, imorais ou desonestas, é evidente que só a partir de uma determinada acumulação de violações é que passam a ser relevantes para efeitos de resolução do contrato. Pensemos, também, no caso da alínea h) do art.º 67.º do RAUM. Ter o prédio encerrado só é fundamento de rescisão ao fim de um ano consecutivo. O senhorio, neste caso, só pode propor a acção a partir da data em que tenha conhecimento de que o prédio esteve encerrado por um ano consecutivo. Não pode propô-la quando o prédio esteve encerrado apenas por 3 meses. Tem de haver uma certa acumulação de factos para que se desencadeie a relevância jurídica daquela situação como causa de rescisão do contrato.

Coelho, à qual alguns outros argumentos costumam ser dados: se o facto é de execução continuada, o prazo está continuamente a decorrer, não se esgotando, existindo uma situação paralela a propósito da caducidade da acção de divórcio - art.º 1786.º do CCivil. De todo o modo, o S.T.J. assim o não entendeu e consagrou a solução apontada, muito embora reconheça que, em determinadas situações, a doutrina do Assento possa dar azo a soluções menos razoáveis, nomeadamente no caso das alíneas c) e h) do art.º 1093.º do Código Civil, que correspondiam às als. c) e h) do art.º 46.º da LIU, e agora às als. c) e h) do n.º 1 do art.º 68.º do RAUM.

Note-se, porém, que em Portugal a Lei n.º 24/89 veio alterar a redacção daquele preceito consagrando, agora, a doutrina do Dr. Pereira Coelho. E é agora também a consagrada no art.º 68.º, n.º 2 do RAUM.

A doutrina do Dr. Pereira Coelho funda-se no facto de que obrigar o senhorio a propor a acção mal tenha conhecimento do facto continuado, é pressioná-lo contra os interesses do arrendatário. O senhorio ainda não terá um conhecimento perfeito da situação e, na dúvida, recorrerá sempre à resolução do contrato, o que irá prejudicar o inquilino. Consequentemente seria mais razoável que o senhorio pudesse valer-se do momento em que o facto continuado terminasse para propor a acção de despejo.

Suponhamos que o senhorio tem conhecimento que o prédio arrendado é reiteradamente usado para práticas ilícitas, imorais ou desonestas. Tomou conhecimento do facto no dia 1 de Janeiro de 1993. Se não propuser a acção até ao dia 2 de Janeiro de 1994, nunca mais a poderá propor, pois o direito de acção terá caducado.

Já na redacção actual, e que corresponde à vigente em Portugal, que consagrou a doutrina do Dr. Pereira Coelho, isso não acontece, pois se o inquilino põe continuamente em crise esse contrato não deve aproveitar da caducidade da acção

A acção é uma acção de despejo imediato. Após a sua propositura o juiz obrigatoriamente marca uma tentativa de conciliação. Nesta as partes devem estar presentes ou fazer-se representar por mandatário com poderes especiais para transigir (art.º 972.º, al. a) do CPC). Não havendo conciliação, o arrendatário tem um prazo de 10 dias para contestar a acção de despejo (art.º 783.º, ex vi art.º 972.º, al. a) do CPC), sob pena de este ser decretado.

#### **9.4 Resolução do contrato por parte do arrendatário**

Até aqui falamos da resolução do contrato por parte do senhorio. Mas é evidente que ela também pode acontecer por parte do arrendatário. A lei refere-se expressamente a esta situação no art.º 65.º do RAUM.

É manifesto que este art.º 65.º, n.º 1 por comparação com o art.º 67.º, não

indica taxativamente as situações em que o arrendatário pode, de facto, resolver o contrato.

Porque o art.º 65.º, n.º 1 não é taxativo quanto aos motivos que fundamentam a possibilidade de rescisão do contrato por parte do arrendatário, o sistema não funciona como funciona em relação ao senhorio - para quem a violação do contrato que se não reconduza às situações previstas nas alíneas do art.º 67.º do RAUM não lhe dá o direito de resolver o contrato, embora lhe dê o direito de pedir responsabilidade contratual. Toda e qualquer violação do contrato por parte do senhorio pode atribuir ao arrendatário o direito de resolver o contrato, embora nos termos gerais.

### **9.5 A caducidade do contrato**

A primeira das causas de caducidade de um contrato é o decurso do prazo, legal ou contratualmente estipulado. O decurso do prazo é um facto cuja verificação determina a caducidade do contrato, operando automaticamente nos termos da lei.

No entanto, no direito de arrendamento, nós sabemos já que as coisas não se passam bem assim. Só se passam assim em relação ao inquilino e contanto que este efectue a denúncia do contrato atempadamente. Mas em relação ao senhorio, para além de se exigir a denúncia atempada do contrato, esta apenas é possível nas situações indicadas no art.º 78.º do RAUM. Fora dessas situações não tem o senhorio direito à denúncia do contrato, pelo que não há lugar à caducidade do contrato no seu termo.

Onde se verifica essa caducidade pelo decurso do tempo é justamente naqueles arrendamentos que estão subtraídos ao regime vinculístico, ou seja, naqueles em que se não verifica a prorrogação forçada e automática do contrato. Quais são? São precisamente os arrendamentos previstos no art.º 2.º do RAUM, - caso dos arrendamentos para vilegiatura de praia, de férias, arrendamento de prédios do estado, etc., nos quais, no termo do contrato, o arrendamento se extingue por caducidade. É também o caso agora dos arrendamentos de duração limitada para habitação (art.º 111.º do RAUM). Nestes arrendamentos, que não podem ter duração inferior a dois anos (art.º 111.º, n.º 2 do RAUM), as partes podem estipular que o prazo é efectivo.

O arrendamento também se extinguirá por caducidade nos casos em que cessem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado - art.ºs 71.º, n.º 1, al. c) do RAUM. Nestas situações, o locador arrenda o imóvel com base num direito que não é o de propriedade, como, por exemplo, no caso de ser apenas o usufrutuário do imóvel. Consequentemente, terminado o direito com base no qual foi celebrado o contrato de arrendamento, este caduca pois dele está dependente.

Assim, o arrendamento que os pais ou o tutor ou o administrador de bens do menor façam de bens imóveis do menor, caducam coma maioridade deste, bem como caduca o arrendamento celebrado com base num usufruto, se é temporário.

Nos casos em que se sabe qual é o prazo de duração do direito, o contrato - diz a lei - não deve ser celebrado por prazo superior, e, sendo-o, considera-se reduzido ao prazo de duração do direito com base no qual é concedido. É o caso do pai que vai arrendar um imóvel do filho menor de 7 anos e celebra o contrato por 30 anos. Ora o menor atinge a maioridade aos dezoito anos, e, por isso, considera-se o contrato reduzido ao prazo de 11 anos, que era o prazo máximo por que podia ser celebrado<sup>186</sup>.

Noutras situações em que se não sabe qual é a duração deste direito, então não funciona esta limitação. É o caso do usufruto vitalício. Nesta situação o arrendamento durará enquanto durar o usufruto.

Este regime também se aplica nas situações em que o imóvel é dado de arrendamento pelo cabeça-de-casal. Sendo este obrigado a administrar a herança como bom pai de família, pelo que se nela houver imóveis para arrendamento, deverá arrendá-los. Feita a partilha, porque cessam os poderes do cabeça de casal, cessam os poderes com base nos quais o arrendamento foi efectuado e produz-se a extinção do contrato.

Situação idêntica se coloca para os arrendamentos celebrados pelo administrador da massa falida.

Nos casos em que o arrendamento está sujeito a caducidade por cessação dos poderes com base nos quais o mesmo foi celebrado, o arrendatário pode impedir a caducidade, notificando judicialmente o senhorio, no prazo de três meses após o conhecimento do fundamento da caducidade, de que pretende manter a sua posição contratual (art.º 71.º, n.º 2 do RAUM).

Também o mesmo regime se aplica a todas as situações que a ele se possam reconduzir. Por exemplo, o contrato de subarrendamento - que é um verdadeiro contrato de arrendamento entre o arrendatário e o subarrendatário, dependente do contrato de arrendamento daquele com o senhorio - caduca com a extinção do contrato de arrendamento. Outra situação que determina a caducidade do contrato é a morte do arrendatário - art.º 70.º, n.º 1, al. d) do RAUM. No entanto, no caso de arrendamento para comércio e indústria - art.º 106.º, n.º 1 - a lei excepcionalmente permite a transmissão do contrato de arrendamento para os herdeiros do arrendatário, que só não se verificará se estes comunicarem ao senhorio no prazo de 30 dias que não querem a transmissão ou lhe restituem o prédio no

---

186 No regime da LIU, por força do art.º 10.º, al. a), este contrato de arrendamento estava sujeito a escritura pública, pois sendo superior a 6 anos estava sujeito a registo, nos termos do art.º 2.º, n.º 1, al. p) do Código do Registo Predial.

mesmo prazo (n.º 3).

A regra é, pois, a caducidade por morte do arrendatário. Mas, no caso de se tratar de arrendamento para comércio e indústria e o arrendatário deixar herdeiros, a lei permite, excepcionalmente, a transmissão para estes se eles não renunciarem ao arrendamento.

Outro motivo de caducidade do contrato é a perda da coisa. A regra geral é que, desaparecendo o objecto, extingue-se o contrato - art.º 790.º, n.º 1, do CCivil e 71.º, n.º 1, al. e) do RAUM.

Outro ainda é a expropriação por utilidade pública do arrendado, a não ser que a subsistência do arrendamento seja compatível com a expropriação - art.º 71.º, n.º 1, al. f) do RAUM.

No regime da LIU, a caducidade devia ser verificada em acção intentada para o efeito e não obrigava à entrega do imóvel senão após 90 dias a contar do facto que a determinou - art.º 90.º n.º 1 da LIU. Este facto era o que tinha determinado a caducidade. “Nos casos em que a caducidade ocorrer em data certa, o aviso pode fazer-se e a acção proporse antes dessa data” - n.º 2 daquele preceito. Eram variadíssimas as situações que podiam ser contempladas no preceito. Desde logo a situação de imóvel dado de arrendamento pelo pai ou tutor durante a menoridade do filho ou tutelado. Sabendo-se que a caducidade ia ocorrer no dia em que o menor perfizesse 18 anos, podia propor-se a acção de despejo antecipadamente. Nos demais casos em que não se sabia em que data ocorrereria a caducidade, não se podia propor a acção de despejo antes dela se verificar - n.º 3 do art.º 90.º da LIU.

Actualmente, a lei não impõe a necessidade de intentar acção de despejo nos casos de caducidade. Na verdade, diz o art.º 116.º, n.º 1 que a acção de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para o efeito. Ora, a lei não impõe o recurso à via judicial para a efectivação da caducidade, contrariamente ao que sucede nos casos de resolução pelo senhorio (art.º 65.º, n.º 2 do RAUM).

Sem prejuízo, o Código de Processo Civil determina no art.º 970.º, n.º 1 que se aplicará o regime da acção de despejo para obter a entrega do prédio com fundamento na caducidade do arrendamento. Não sendo necessário aguardar o fim do prazo do contrato ou da renovação. Mas isso não significa que o senhorio tenha de, obrigatoriamente, de intentar acção de despejo para obter a entrega do prédio. A caducidade opera *ipso iure*. Não obstante, se o arrendatário se recusar a entregar o prédio, apesar de verificada a caducidade do arrendamento, então o senhorio terá à sua disposição a referida acção de despejo, regulada no art.º 970.º do Código de Processo Civil, por força do art.º 116.º, n.º 2 do RAUM. Por outras palavras, em caso de recusa do arrendatário, a acção de despejo será o meio processual próprio para obter a entrega do prédio no caso de caducidade (art.º 116.º, n.º 2 do RAUM), e não o processo comum.

## 10. Diferimento da desocupação e indemnizações

O arrendatário para comércio e indústria, mesmo verificada a caducidade, e mesmo não podendo ser exigida a desocupação antes de decorridos três meses (art.º 74.º do RAUM), beneficia ainda de um prazo especial de diferimento da desocupação que é de um ano se o arrendamento dura há mais de um ano e há menos de 10 anos, e 2 anos se o exercer por mais de 10 anos (art.º 108.º, n.ºs 1 e 2 do RAUM). Estas regras valem também para as situações de denúncia do contrato por parte do senhorio.

Em caso de caducidade ou denúncia, o arrendatário comercial ou industrial, sempre que por facto seu o imóvel tenha aumentado de valor locativo, terá direito a uma compensação (art.º 107.º, n.º 1 do RAUM), calculada segundo juízos de equidade, no limite máximo de cinco vezes o valor da renda anual (n.º 2). E isto independentemente de o senhorio o arrendar ou não arrendar de novo. Quer dizer, não é condição da atribuição da compensação o efectivo novo arrendamento por parte do senhorio que, aliás, só se poderia verificar nos casos de caducidade do contrato, pois nos casos de denúncia não pode haver novo arrendamento já que tem de ser o senhorio a ir ocupar o arrendado. Esta compensação acresce à indemnização que o arrendatário tenha direito, nos termos do art.º 85.º do RAUM.

No regime da LIU, o senhorio que tivesse exercido o direito de denúncia de prédio arrendado para o exercício de comércio ou indústria, não poderia ir exercer no arrendado o mesmo tipo de actividade do inquilino despejado (art.º 53.º, n.º 4 da LIU). Pretendia-se desencorajar o oportunismo dos senhorios que iludidos com o sucesso dos seus arrendatários pretendessem aproveitar da clientela angariada. No entanto, se o senhorio já exercia a mesma actividade há mais de três anos, o legislador já não proibia o senhorio de aí passar a exercer a mesma actividade. Para o legislador, a exigência de um período de três anos de exercício efectivo pelo senhorio da mesma actividade do inquilino despejado, para que pudesse ir exercer tal actividade no arrendado, seria suficiente para despitar eventuais oportunismos do senhorio.

Se contra a proibição legal o senhorio fosse exercer no arrendado a mesma actividade do inquilino ficava obrigado a indemnizar o inquilino pelo valor correspondente a três anos de renda (art.º 53.º, n.º 4, in fine da LIU). Esta indemnização apenas era devida, como parece mais razoável, pelo senhorio que não exercia há mais de três anos a actividade em causa, ou que nunca a exerceu. De outro modo, a sanção a aplicar seria a mesma e consequentemente não faria sentido a exigência do período de três anos de exercício efectivo da mesma actividade.

Actualmente, a lei não faz semelhante exigência, pelo que o senhorio pode sempre denunciar o contrato de arrendamento e ir exercer no imóvel a mesma actividade comercial ou industrial do anterior arrendatário. Contudo, a

lei atribui ao arrendatário, contrariamente ao direito pretérito, sempre o direito a uma indemnização até dez vezes o valor da renda anual à data da propositura da acção de despejo (n.º 1 do art.º 85.º do RAUM). Ao montante da da qual assim determinado acrescerá um vigésimo (do mesmo montante) por cada ano de duração do contrato até à propositura da acção de despejo, no limite de vinte anos (n.º 2).