

**Supremo Tribunal de Justiça**  
**Processo nº 107/05.8TBAMD.L1.S1**

**Relator:** PIRES DA ROSA  
**Sessão:** 16 Setembro 2010  
**Número:** SJ  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Meio Processual:** REVISTA  
**Decisão:** CONCEDIDA A REVISTA

## CONTRATO DE ARRENDAMENTO

### ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

### CADUCIDADE

### USUFRUTUÁRIO

### MORTE

### DIREITO A NOVO ARRENDAMENTO

### COMUNICAÇÃO

### ABUSO DO DIREITO

## Sumário

I - Existindo um usufruto simultâneo, sucessivo e vitalício, com a morte do último usufrutuário caduca o contrato de arrendamento celebrado, atento o disposto no art. 66.º, n.º 1, do RAU e no art. 1051.º, al. c), do CC.

II - A caducidade é uma consequência automática da cessação do direito de usufruto, sem qualquer interferência da vontade do seu titular ou do titular da nua propriedade que possa ser ou não ofensiva da boa-fé, dos bons costumes ou do fim económico e social do direito.

III - Com a «morte do direito de usufruto» nasce para o arrendatário o direito a um novo arrendamento, direito esse que deve ser exercido mediante declaração escrita enviada ao senhorio nos 30 dias subsequentes à caducidade do contrato anterior (arts. 66.º, n.º 2, e 94.º, n.º 1, do RAU).

IV - O prazo de 30 dias referido em III deve ser contado a partir do conhecimento pelo arrendatário da caducidade do direito de arrendamento por morte do usufrutuário.

V - Não obstante a caducidade do contrato de arrendamento operar ope legis, como consequência inexorável da morte do último usufrutuário, não se pode divorciar esta extinção do contrato com o concomitante nascimento do direito dos arrendatários a um novo arrendamento, tendo tal questão que ser

apreciada - não em abstracto - mas nos limites concretos da situação fáctica em que a comunicação foi emitida.

VI - Tendo a comunicação efectuada pelos autores, através da sua mandatária, se limitado a informar que «..faleceu a Sr.<sup>a</sup> D. Maria do Carmo...última usufrutuária do prédio» e «nesta conformidade informo que os actuais proprietários em comum e sem determinação de parte ou direito são...», num contrato longo no tempo, em que a sucessão de pessoas ao lado do senhorio nunca implicou qualquer perturbação contratual, a mesma não tem a virtualidade de ser encarada como uma comunicação de caducidade do contrato, que dê disso conhecimento aos arrendatários.

VII - Sem clareza e rigor de comunicação não se cumpre o princípio do equilíbrio contratual das partes, sem o qual ficam postergados os princípios da boa fé que devem reger o exercício de cada contrato.

VIII - A comunicação efectuada, ao não ser clara nem rigorosa e ao conduzir os arrendatários para dentro de um passado contratual de permanência, que sempre se verificou, quando a sua intenção era a oposta, faz com que o exercício do direito à declaração de caducidade, por parte dos autores/ proprietários, seja abusivo nos termos do art. 334.º do CC.

## **Texto Integral**

### **Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:**

AA instaurou, em 28 de Dezembro de 2004, no Tribunal Judicial da comarca da ..., contra BB e mulher CC **acção de despejo**, que recebeu o nº107/05.8TBAMD, do 2º Juízo de Competência Cível ( agora da Comarca da Grande Lisboa-Noroeste ) pedindo que seja « declarada a cessação do contrato de arrendamento existente, por caducidade, sendo os RR condenados a despejar, imediatamente, o local arrendado, entregando-o ao autor livre de quaisquer bens ou pessoas ».

Alegou, em resumo: é proprietário, em comum e sem determinação de parte ou direito, do prédio urbano sito na Rua ..., nº ..., ..., cujo r/c esquerdo, na pendência de usufruto, fora dado de arrendamento pelos usufrutuários ao R. que é casado com a R.; tendo falecido os usufrutuários, caducou o contrato de arrendamento, tendo sido comunicada aos RR. a aludida caducidade.

Contestaram os RR ( fls.87 ), além do mais por excepção, invocando, designadamente, verificar-se uma situação de abuso de direito.

Para o caso de se concluir pela caducidade do contrato, deduziram **reconvenção** pedindo que seja reconhecido terem direito a novo contrato de

arrendamento e pediram também a condenação dos AA. a pagarem-lhe uma indemnização por benfeitorias no valor de 5 241,59 euros, acrescida de juros. Houve resposta à contestação e à reconvenção ( fls.129 ).

Ainda na contestação os RR pediram a **intervenção principal**, como **associados** do autor, de

**DD,**

**EE,**

**FF,**

**GG,**

**HH**

**II**, comproprietários do imóvel.

O chamamento foi admitido ( fls.233 ), sendo citados os chamados.

Em **audiência preliminar** adrede realizada ( fls.373 ) foi fixado à acção o valor de 20 409,54 euros e à reconvenção, que foi admitida, o de 20 205,54 euros, e foi determinado que os autos seguissem a forma de processo comum ordinário.

E foi elaborado despacho saneador, onde além do mais se decidiu pela improcedência da invocada excepção da ilegitimidade do autor e se deixou para final o conhecimento da caducidade do contrato, do direito a novo arrendamento e do abuso de direito.

Alinharam-se os factos assentes e fixou-se a base instrutória.

Efectuado o julgamento, com respostas nos termos do despacho de fls.478, foi proferida a **sentença de fls.484 a 499** que *julg|ou| a presente acção improcedente por não provada e, conseqüentemente, absolv|eu| os RR do pedido;*

*julg|ou| a reconvenção improcedente e, conseqüentemente, absolv|eu| os AA do pedido.*

Inconformados, apelaram os AA e, em **acórdão de fls.567 a 588**, o Tribunal da Relação de Lisboa **julg|ou| procedente a apelação dos AA pelo que, revogando a sentença recorrida, declar|ou| a cessação do contrato de arrendamento por caducidade, condenando os RR a despejar o arrendado, entregando-o livre de pessoas e bens; julg|ou| improcedente a reconvenção, absolvendo os AA do pedido reconvencional.**

Inconformados, são agora os réus/reconvintes a pedir **revista** a este Supremo Tribunal.

E, alegando a fls.600, CONCLUEM em resumo:

a - os RR tomaram de arrendamento o rés-do-chão esquerdo do prédio sito na Rua ..., nº..., na ..., tendo o contrato sido outorgado por JJ, na qualidade de administrador dos usufrutuários da herança de KK, onde se integrava o dito

imóvel;

b - o usufruto simultâneo, sucessivo e vitalício foi instituído a favor de nove pessoas, as quais foram falecendo ao longo dos anos, a última das quais em 15 de Maio de 2004;

c - nos últimos quatro anos que antecederam o falecimento da última usufrutuária, era a Dr<sup>a</sup> GG, herdeira da nua propriedade, quem contactava os inquilinos do prédio, recebia as rendas na sua conta bancária e tratava dos assuntos do imóvel, com excepção da emissão de recibos e das cartas de actualização das rendas;

d - o autor, cabeça de casal, através da sua mandatária ( Dr<sup>a</sup> GG ) comunicou aos RR que “ faleceu no dia 15 de Maio de 2004 a Exma Senhora D. LL, última usufrutuária do prédio “, não fazendo tal carta menção à caducidade do contrato, termo ou qualquer outra expressão de significado idêntico, não sendo pedido a devolução do imóvel;

e - os RR não comunicaram por escrito a sua pretensão a novo arrendamento;

f - apesar disso, os AA estão impossibilitados de exigir o despejo do prédio com base na caducidade do contrato por terem actuado com abuso de direito, nos termos definidos no art.334<sup>o</sup> do CCivil, que tem como subjacentes os princípios da confiança e da primazia da materialidade subjacente;

g - o arrendamento aqui em apreço foi celebrado em 1975, tendo a última usufrutuária falecido em 2004;

h - durante a vigência do contrato faleceram muitos dos usufrutuários, que eram nove, sem que tais factos gerassem qualquer alteração aos contratos de arrendamento;

i - os RR desconheciam a caducidade a que estão sujeitos os contratos outorgados por usufrutuários e o decesso de vários deles durante a pendência do contrato sem quaisquer consequências reforçou-lhes a ideia de que o falecimento de mais um nenhuma consequência traria;

j - era a Dr<sup>a</sup> GG, herdeira da nua propriedade, quem há vários fazia a gestão do imóvel surgindo aos olhos dos RR e dos restantes inquilinos do prédio como a “senhoria”;

l - o entendimento da Relação de Lisboa de que a lei não obriga a comunicar a caducidade mas apenas o facto gerador da mesma, cabendo aos RR informarem-se, choca frontalmente com o entendimento do mesmo tribunal no processo nº8240/07, da 8<sup>a</sup> secção cível, instaurado pelos mesmos autores contra outros inquilinos do mesmo prédio, em que se entendeu que tem que estar expresso na notícia que o contrato caducou ou qualquer formulação equivalente;

m - isso mesmo exige - se não a norma - a boa fé, atentos os princípios de confiança nas relações entre as partes, o comportamento leal e transparente,

o não uso da ignorância com o fim de lesar interesses de outrem;

n - a Dr<sup>a</sup> GG, que em nome dos autores comunicou o falecimento da última usufrutuária, conhecia bem cada um dos inquilinos do prédio, incluindo os RR, e sabia que eram pessoas modestas, que não têm outra habitação e que teriam muitas dificuldades em arranjar outra casa, e mesmo assim optou por lhes ocultar a caducidade do contrato e, sem que nada o fizesse prever, instaurar depois as acções de despejo;

o - até serem citados para a acção os RR estavam plenamente convencidos que o contrato estava plenamente em vigor, convencimento que adveio não só da forma como a comunicação foi feita como dos factos que lhe sucederam, os descritos nos nºs 1 a 4 da base instrutória;

p - exigia-se que a Dr<sup>a</sup> GG, ao comunicar o falecimento do último usufrutuário, afirmasse de forma clara e transparente a caducidade do contrato, o que ela não fez com o intuito de se aproveitar da ignorância alheia;

q - sendo ela Advogada, entendeu perfeitamente o verdadeiro alcance da pergunta assim como entendeu o estado de ignorância da D. MM e dos restantes inquilinos quanto aos termos dos seus contratos;

r - a actualização das fichas dos inquilinos, referida no facto 5 da base instrutória, pressupõe a qualidade de inquilinos, a qual pressupõe a existência de um contrato de arrendamento;

s - a consequência do abuso de direito não tem que ser a impossibilidade de os autores se prevalecerem da caducidade do direito dos réus a um novo arrendamento, mas antes a impossibilidade de retirarem consequências da caducidade do arrendamento peticionando o despejo do locado com esse fundamento;

t - a solução mais adequada é que tudo se passe como se o contrato se renovasse, analogicamente ao que acontece quando o arrendatário se mantém na posse do arrendado pelo período de um ano não obstante a caducidade - art.1056º do CCivil;

u - os poderes de administração do JJ, que outorgou o contrato “na qualidade de administrador dos usufrutuários, caducaram com a morte dele ocorrida em 1988, pelo que o contrato terá caducado com o termo de tais poderes - parte final da al. c ) do art.1051º do CCivil;

v - a manutenção do contrato de arrendamento tanto se obtém pela via do abuso do direito como pela aplicação directa do art.1056º do CCivil.

Contra - alegaram os AA/recorridos ( fls.643 ) pugnando pelo bem fundado do acórdão recorrido.

Estão corridos os vistos legais.

Cumpre apreciar e decidir.

Os **factos** são o que são, ou seja, são aqueles que vêm fixados no acórdão

recorrido e para os quais se remete ao abrigo do disposto no nº6 do art.713º do CPCivil.

E então o **facto** é que *por contrato de arrendamento outorgado em 1975-12-02, com início em 1975-12-01, JJ, na qualidade de administrador dos usufrutuários da herança de KK proporcionou a BB, o gozo, utilização e fruição do rés-do-chão esquerdo, do prédio urbano sito na ..., na Rua ..., n.º ..., para sua habitação e pelo prazo de 6 meses, renováveis, mediante o pagamento da quantia mensal de 720\$00, a pagar adiantadamente em casa do senhorio ou no local que este indicar, no 1.º dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito.*

Os usufrutuários são muitos, são nove - NN, OO, PP, QQ, AA, RR, SS, TT e UU - e o usufruto a seu favor é **simultâneo, sucessivo e vitalício**.

Os usufrutuários vão morrendo - morrem até alguns dos herdeiros titulares da nua propriedade, as pessoas morrem! - mas o arrendatário BB continua vivo e vai permanecendo - e permanece - como arrendatário: são ele e sua esposa os réus nesta acção.

Em 15 de Maio de 2004 morre a última das usufrutuárias ainda viva - QQ. Entretanto decorreram quase 30 anos - 1 de Dezembro de 1975 até 15 de Maio de 2004 - e o arrendamento foi permanecendo.

Sem incidentes, apesar de terem falecido a NN ( em 20/12/95 ), o AA - que havia celebrado o contrato de arrendamento *na qualidade de administrador dos usufrutuários* ( 4/02/1988 ), a RR ( 25/01/1981 ) e o TT ( 21/06/1987 ) - os restantes haviam falecido antes da celebração do contrato.

Quase 30 anos de contrato e o arrendamento vai permanecendo, apesar de *sucessivos* usufrutuários irem morrendo, porque um deles ( usufrutuário em *simultâneo* com todos os outros *em cada momento* vivos ) se mantém vivo e viva, portanto, a sua condição de usufrutuária - a QQ.

Quando esta morre, *cessa* - finalmente - o direito ( de usufruto ) à sombra do qual o contrato de arrendamento foi celebrado.

E com essa morte, com a cessação desse direito, caduca o contrato de arrendamento celebrado. Inexoravelmente, atento o disposto no art.66º, nº1 do RAU e no art.1051º, al. c ) do CCivil.

Caducou, caducou.

Não pode passar por aqui qualquer noção de abuso de direito - art.334º do CCivil - porque não passa por aqui o exercício de qualquer direito por forma a que ele, o exercício, possa eventualmente ser considerado ilegítimo.

A caducidade é apenas uma consequência - automática - da *morte* do usufruto, sem qualquer interferência da vontade do seu titular ou do titular da nua propriedade que possa ser ( ou não ser ) ofensiva da boa fé, dos bons costumes ou do fim económico e social do direito.

O contrato de arrendamento caducou, portanto.

*Ope legis.*

Mas - dispunha, ao tempo da cessação do usufruto, o nº2 do art.66º do RAU - *quando o contrato de arrendamento para habitação caduque por força da al. c ) do art.1051º do CCivil o arrendatário tem direito a um novo arrendamento nos termos do art.90º.*

Com a *morte* do direito ( de usufruto ) com base no qual pôde ser constituída a relação de arrendamento, *nasce* para o arrendatário o direito um novo arrendamento.

Direito esse que, todavia - art.94º, nº1 do RAU - *deve ser exercido mediante declaração escrita enviada ao senhorio nos 30 dias subsequentes à caducidade do contrato anterior.*

E que *morre*, em si mesmo, se não for exercido nesse prazo, como resulta do disposto no nº4 do mesmo art.94º - *o não acatamento dos prazos referidos no presente artigo envolve a caducidade dos respectivos direitos.*

Ou seja, então: *extinguiu-se* o direito ao original arrendamento, em 15 de Maio de 2004, com a morte da última usufrutuária, a QQ com essa extinção, *nasceu* para os ora RR o direito a um novo arrendamento; este direito, todavia, *morreu* se não foi exercido no prazo de 30 dias subsequentes à caducidade do arrendamento original.

Precisando:

não naturalmente no prazo de 30 dias contados desde essa caducidade ( 15 de Maio de 2004 ) mas do conhecimento dela pelo arrendatário originalmente constituído.

A questão é, portanto, a de saber se pelos AA, agora comproprietários do prédio dado de arrendamento pelos usufrutuários, foi dado aos RR/ arrendatários conhecimento dessa caducidade.

Sabe-se, porque se sabe, que *o Autor, através da sua mandatária, Dr.ª GG, por carta datada e enviada aos Réus em 2004-09-14, e por estes recebida, | lhes | comunicou, além do mais, que « faleceu, no dia 15 de Maio de 2004, a Exma Senhora D. LL, última usufrutuária do prédio sito na Rua ..., n.º ..., 1.ªesq., ..., cuja fracção se encontra arrendada a V. Ex.ª ».*

Ou seja: o autor JJ, agora comproprietário pleno do local arrendado, *através da sua mandatária Dr.ª GG* - ela também comproprietária do prédio - comunicou aos arrendatários o falecimento de LL, e a indicou como a *última usufrutuária.*

Mas - digamos assim - ***comunicou-lhes a caducidade do contrato?***

É certo que a caducidade é, em si mesma, algo que não tem que ser comunicado. Pela razão simples de que acontece *ope legis*, como consequência inexorável da morte do último usufrutuário, com comunicação ou sem comunicação. Mas não podemos divorciar a extinção do original contrato por

caducidade resultante da *morte* do último dos usufrutuários, do concomitante *nascimento* do direito dos arrendatários a um novo arrendamento

E a questão não pode ser vista em abstracto; antes tem que ser apreciada nos limites concretos e objectivos da situação fáctica em que a comunicação foi emitida.

Entendeu a Relação no acórdão recorrido que sim, que a comunicação da caducidade foi feita aos RR porque – e citando o Parecer dos Drs. Raul Guichard Alves e Agostinho Cardoso Guedes, com a concordância do Professor Doutor Heinrich Ewald Horster, publicado na Colectânea de Jurisprudência, ano XVI, tomo 4, pags. 81 e segs. – « o conhecimento do facto que determinou a caducidade e a que a lei alude é integrado “ pelo conhecimento da qualidade de usufrutuário do primitivo senhorio e pelo conhecimento da sua morte, isto é, de todas as circunstâncias que permitissem ao inquilino avaliar a situação”. A lei não impõe que o proprietário proporcione quaisquer outras informações ao inquilino ».

Mas – repete-se – esta é uma questão que tem que sempre ser apreciada **dentro** das circunstâncias concretas em que a comunicação é feita. Só **dentro** delas é possível apurar do que se comunica quando se comunica alguma coisa; só **dentro** delas é possível apurar da *substância* de uma comunicação para além da *forma* ( ou das palavras ) que a suporta(m).

Veremos dessas circunstâncias.

Já vimos de um contrato longo de trinta anos, já vimos de uma sucessão de mortes de usufrutuários sem atingir cada uma delas a estabilidade do contrato, permanecendo os RR como arrendatários, sem incidentes, para além da morte de um, dois, três, quatro usufrutuários, um dos quais, aliás, aquele com quem os RR haviam celebrado o contrato de arrendamento.

E mais:

*a Dr.ª GG era a única herdeira |com| que os RR. tinham possibilidade de contacto;*

*desde o ano 2000 que os RR, a solicitação da Dr.ª GG, pagam a renda através de depósito bancário na conta n.º ..., do B..., aberta em seu nome;*

*em Maio de 2002 a Dr.ª GG comunicou aos RR que o local do pagamento da renda passaria a ser no seu escritório;*

*passado algum tempo os RR acordaram com a Dr.ª GG que a renda continuaria a ser paga por depósito bancário na sua conta;*

*o que vem acontecendo;*

*nos últimos quatro anos a Dr.ª GG contacta os inquilinos do prédio, recebe as rendas na sua conta bancária e trata dos assuntos do imóvel, com excepção da emissão dos recibos e das cartas de actualização das rendas.*

E também:

*a vizinha dos RR do 3º andar esquerdo - D. MM - contactou a Dr.ª GG solicitando informação sobre a carta datada de 14/09/2004, em relação ao contrato de arrendamento;*  
*a vizinha dos RR igualmente perguntou se as rendas continuavam a ser pagas da mesma maneira e a favor da mesma pessoa;*  
*tendo a Dr.ª. GG respondido que continuava tudo na mesma;*  
*na mesma conversa a Dr.ª GG disse que naquele momento os comproprietários não sabiam se iam vender os andares ou fazer novos contratos;*  
*algumas semanas após a conversa referida |acima|, os RR. foram contactados telefonicamente pela secretária da Dr.ª. GG, tendo-lhes sido solicitada informação sobre a sua identificação com o pretexto de proceder à actualização das fichas dos inquilinos.*

Ou seja: estamos perante um contrato longo no tempo, em que o arrendatário permanece no tempo por sobre a morte de um, dois, três, quatro “senhorios”, que na prática *estabiliza* do lado do locador na pessoa da Drª GG, ilustre Advogada, mesmo quando é apenas contitular da nua propriedade e é viva uma das usufrutuárias, em que a sucessão de pessoas do lado do “senhorio” nunca implicou qualquer perturbação contratual, em que a um senhorio sucedeu outro sem perturbar a posição do arrendatário.

Ora, perante isto o que a boa fé e os bons costumes exigiriam é que, com clareza e frontalidade, os novos proprietários plenos do andar locado dissessem ao seu arrendatário que era um ... *ex-arrendatário*, que caducara - com a morte da última usufrutuária - o contrato celebrado.

Em vez disso o que fez o autor que - acentue-se - *aparece totalmente de novo* neste negócio ( recorde-se que a Dr.ª. GG era a *única herdeira |com| que os RR. tinham possibilidade de contacto* )?

Limitou-se a dizer que ao arrendatário que *faleceu a Sr.ª D. QQ ... última usufrutuária do prédio.*

E acrescentou, como se vê na carta:

« nesta conformidade informo que os actuais proprietários em comum e sem determinação de parte e direito são ... ».

E fê-lo, como se viu, *através da sua mandatária, Dr.ª GG.*

Exactamente a pessoa que vinha assegurando a “estabilidade” do contrato nos termos que atrás referimos.

Claro que se a arrendatária fosse, no reverso, a Drª GG, ilustre Advogada, certamente teria de imediato reagido à simples indicação da morte da última usufrutuária.

Mas não era, o arrendatário não era a Drª GG e por isso a falta de clareza e precisão da “comunicação” pode ter induzido o arrendatário à convicção de que a *morte* comunicada era mais uma das várias mortes ao longo do contrato

e o contrato permanecia *estável* na pessoa da Dr<sup>a</sup> GG.

Claro que - como se escreve no acórdão recorrido - « pelo facto de a Dr<sup>a</sup> GG, proprietária e mandatária do primitivo A. ser, também, advogada, não tinha que esclarecer os inquilinos sobre como deveriam actuar para exercerem os seus direitos. Seria mais generoso da sua parte, mas não estava obrigada a fazê-lo - nem mesmo por um dever geral de agir de boa fé ».

Não tinha, não tinha esse dever legal, nem mesmo - no que respeita ao modo de actuar dos inquilinos - um dever geral de boa fé.

Mas já tinha um dever de se comportar perante eles com a clareza e rigor de comunicação que lhes permitisse *saber ao que vinha*. E reagir perante isso.

Dizer-lhes não apenas que morreu a última usufrutuária e que os novos proprietários são este e aqueles, mas dizer-lhes que a última usufrutuária morreu e que com a sua morte caducou o contrato.

Em vez disso manteve uma “comunicação” anódina que, como já se disse, os pode ter induzido a que a questão era apenas a de mais uma morte igual a todas as outras.

Tanto mais que ela própria, Dr<sup>a</sup> GG, permanecia na economia prática do contrato na mesma posição estável que já vinha desempenhando desde 2000. Desde há mais de quatro anos.

E mais se terá reforçado a convicção dos arrendatários quando, na sequência da carta de 14 de Setembro de 2004 ( a “comunicação” ), a mesma Dr<sup>a</sup> GG respondeu a uma das vizinhas dos RR, também ela arrendatária, que *continuava tudo na mesma e ainda algumas semanas após |essa| conversa, os RR. foram contactados telefonicamente pela secretária da Dr<sup>a</sup> GG, tendo-lhes sido solicitada informação sobre a sua identificação com o pretexto de proceder à actualização das fichas dos inquilinos*. Consolidando assim a sua ideia de que, apesar da morte e apesar da comunicação, continuavam a ser arrendatários do prédio.

Perante este comportamento *comunicacional*, **dentro** do circunstancialismo concreto relatado, e - ademais - na economia pessoal deste contrato, o que se exigia a um senhorio Advogado perante um velho inquilino que o não é, é uma clareza e rigor de comunicação sem as quais o princípio do equilíbrio contratual das partes se não cumpre e sem os quais ficam postergados os princípios da boa fé que devem reger o exercício de cada contrato.

Quando, no contraponto, o senhorio vem agora invocar o seu direito à caducidade do direito a um novo arrendamento que nasceu no património do arrendatário original, o que se pode é - como se havia concluído na 1<sup>a</sup> instância - que é ilegítimo o exercício do direito à caducidade esgrimido pelo senhorio porque é clamorosamente atentatório da *boa fé* e dos *bons costumes*. E mesmo do *fim social ou económico do direito* que tem vista proteger o

senhorio contra a inacção do arrendatário mas, claramente, de uma arrendatário que esteja confrontado com o termo do seu original contrato. Bem pode dizer-se com os autores citados no Parecer atrás referido: « os autores, com a carta que dirigem [aos RR ], intencionam criar a base para o exercício futuro de um direito ( despejo consequente à caducidade ) mas, simultaneamente, omitem tudo o que pode revelar a existência de tal direito ... É esta meia verdade, este dizer só até onde convém objectivamente, esta excessiva unilateralidade ... que fere o sentimento jurídico ».

Tanto mais grave - repete-se - quanto a “comunicação” vem subscrita por uma ilustre Advogada que é também senhoria.

Não se podia exigir-lhe que fosse “generosa”; mas é-lhe inteiramente exigível que fosse clara e rigorosa.

Não o tendo sido, conduzindo os RR *dentro* de um passado contratual de permanência que sempre se verificou quando a sua intenção era a oposta, surge inteiramente abusivo, nos termos do que dispõe o art.334º do CCivil, o exercício do seu direito à declaração de caducidade do direito dos RR a novo arrendamento que pretendem os AA exercitar na presente acção.

Pese embora a caducidade do contrato, a acção tem que improceder porque não caducou (ainda) o direito dos RR a novo arrendamento uma vez que lhes não foi comunicada, de forma legítima, a caducidade do contrato.

## **D E C I S Ã O**

*Na procedência do recurso, concede-se a revista e, revogando o acórdão recorrido, recupera-se a sentença de 1ª instância, absolvendo do pedido os RR BB e mulher CC.*

*Custas, aqui e nas instâncias, a cargo dos autores.*

Lisboa, 16 de Setembro de 2010

Pires da Rosa (Relator)

Custódio Montes

Alberto Sobrinho