Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 0320333

Relator: MARQUES DE CASTILHO

Sessão: 12 Outubro 2004

Número: RP200410120320333

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO.

Decisão: REVOGADA PARCIALMENTE.

ARRENDAMENTO

CADUCIDADE

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Sumário

I - Não sendo a falecida mulher do réu a primitiva arrendatária, mas sim a mãe desta, não era possível a transmissão do arrendamento por morte daquela e para o seu cônjuge sobrevivente.

II - Caduca, pois, o contrato de arrendamento havendo só direito a novo arrendamento, sendo que a tal o senhorio se pode recorrer se pretender vender o locado.

III - A pretensão de venda do prédio pode ter nascido antes ou depois da caducidade do arrendamento.

IV - Havendo direito de preferência do réu perante a eficácia da caducidade do contrato de locação não se coloca a questão da necessidade do conhecimento da pessoa do terceiro interessado.

Texto Integral

Acordam na Secção Cível do Tribunal da Relação do Porto

Relatório

B.....

intentou acção com processo sumário de despejo contra

C.....,

ambos já melhor identificados com os sinais dos autos na qual pede seja declarada a caducidade do contrato de arrendamento e conseqüentemente condenado o R. a entregar à A. o locado decorridos que se mostram à data da propositura da acção sobre o óbito da arrendatária nos termos do artigo 1053º

do Código Civil.

Citado o R. apresentou contestação na qual deduziu além do mais matéria de excepção peremptória, inominada, da impossibilidade de cessação do contrato de arrendamento:

a)- pela ineficácia da recusa do novo arrendamento;

b)- pelo direito a exercer a preferência na compra do arrendado.

Conclui, pela improcedência do pedido formulado pela A. e pela sua absolvição, tendo a A. respondido.

O Mm^o Juiz do Tribunal a quo considerando, face aos elementos constantes dos autos, poder conhecer de mérito proferiu o correspondente despacho saneador-sentença no qual se estruturou com a seguinte factualidade que considerou provada e assente que passamos a reproduzir em nota de rodapé [A) Por contrato verbal anterior a 1960, D..... deu de arrendamento a E....., para habitação, pela renda mensal de 550\$00, os 1º,2º e 3º andares do prédio sito na Rua....., nºs.. a .., freguesia da.....,, descrito na C. Reg. Predial sob o nº, com inscrição de aquisição a favor do falecido marido da A. e inscrito na matriz sob o artº292 (cfr. Documentos juntos a fls. 5 e 6 dos autos, aqui tidos por inteiramente reproduzidas).

B) A posição contratual da senhoria veio a transmitir-se à A. e a de inquilina veio a transmitir-se, por óbito da primeira arrendatária, em 30 de Outubro de 1973, a sua filha F....., que por sua vez veio a falecer em 20 de Outubro de 2001, no estado de casada com o R. C cfr. documentos juntos a fls. 7 e 8 cujo teor aqui se tem por inteiramente reproduzido).

C) Por carta datada de 6 de Novembro de 2001 o Réu cônjuge da última arrendatária comunicou à A. que pretendia exercer o direito a novo arrendamento, nos termos do artº90 do RAU (documento junto a fls. 9 aqui considerado integralmente reproduzido).

D) A A. enviou ao R. uma carta datada de 30 de Novembro de 2001 com o seguinte teor “. . . Em resposta à sua carta de 06/11/01 , venho comunicar-lhe que está à venda o prédio onde tem a sua habitação na Rua.....,/., pelo que o Senhor C..... não tem direito ao arrendamento que eu aqui lhe recuso, nos termos do art. 93º, Alínea a) do RA U . . .” cfr. doc. junto a fls. 10 que aqui se tem por inteiramente reproduzido).

E) A Associação dos Inquilinos do Norte de Portugal enviou à A. a carta datada de 17 de Dezembro de 2001, junta a fls. 7, solicitando-lhe que enviasse ao R. os elementos essenciais da venda do prédio para este exercer o direito de preferência na alienação C documento de fls. aqui dado por inteiramente reproduzido).

F) A A. enviou ao Réu uma carta datada de 25 de Janeiro de 2002 com o seguinte teor "Em resposta a carta da Associação dos Inquilinos do Norte de

Portugal, datada de 17 de Dezembro último e dado ter interesse na aquisição do prédio que está à venda, conforme minha comunicação anterior, venho informá-lo das condições do negócio, a saber:

Preço da venda do prédio: 25.000.000\$00 ou 124.699.41 Euros

Prazo de pagamento: a pronto.

Aproveito para informar que sobre o prédio não existem quaisquer ónus ou obrigações... "(documento junto a fls. 12 que aqui se tem por integralmente reproduzido).

G) O R. não respondeu.] para melhor facilidade expositiva e de compreensão do objecto do presente recurso, julgando improcedente a acção e consequentemente absolvido o Réu do pedido.

Inconformada, veio a A., tempestivamente, interpor o presente recurso tendo nas alegações para o efeito apresentadas aduzido a seguinte matéria conclusiva que passamos a transcrever:

“1º Muito bem se decidiu na douta sentença em recurso que caducou o contrato de arrendamento a que os autos se referem com o falecimento da última arrendatária que era cônjuge do réu e que, apesar de este ter exercido o direito a novo arrendamento, via pela qual lhe assistia o direito de permanecer no locado até que fosse outorgado o novo contrato, a autora lhe recusou tal faculdade, pelo facto de ter a pretensão de vender o prédio, não colhendo a tese do réu ao afirmar que a recusa a novo arrendamento é ineficaz por a pretensão de venda não ser contemporânea da caducidade.

2º Mas porque à autora foi solicitado o envio ao réu dos elementos essenciais da venda para que pudesse exercer o direito de preferência e a autora comunicou por carta o preço da venda de 25.000.000\$00 ou seja 124.699,41 €, a pagar a pronto, não existindo quaisquer ónus ou obrigações, a douta sentença em recurso decidiu que, apesar de ter por certo que o réu não exerceu o seu direito de preferência dentro do prazo de 8 dias, a carta da autora deveria conter, nos termos do artigo 97º nº3 do RAU e 416º nº1 do Código Civil, “todos os elementos susceptíveis de influir na formação da sua vontade, nomeadamente a indicação do comprador, ... bem como a data da realização da venda”, pelo que “ sucumbe a pretensão da A.” e “procede a defesa do réu, pois ele ainda está em tempo de exercer o seu direito de preferência”, “após a correcta comunicação pela autora de todos os elementos essenciais do contrato de compra e venda”.

3º Dispõe, porém, o artigo 97º nº3 do RAU que se aplique o artigo 416º do C. Civil com as devidas adaptações e o artigo 96º nº2 do RAU que os direitos de indemnização e reocupação do fogo conferidos à pessoa que teria o direito ao novo arrendamento podem “ser exercidos nos casos em que, desocupado o

fogo com fundamento na alínea a) e e) do artigo 93º, o senhorio não realize a venda nos 12 meses seguintes... ", pelo que a lei confere, assim, à autora o prazo de 12 meses após a desocupação do fogo para realizar a venda, e não faz qualquer sentido que se exija a indicação do comprador e a data da realização da venda para possibilitar o exercício do direito de preferência da pessoa que teria o direito ao novo arrendamento.

4º O artigo 96º não teria qualquer sentido ou utilidade prática se à pessoa que teria o direito a novo arrendamento não fosse imposta a desocupação e entrega do prédio inteiramente devoluto, em vez de continuar a ocupá-lo, como se tivesse título para tanto, o que a douta sentença acaba por reconhecer ao réu, julgando improcedente a acção.

5º. O artigo 96º ao conferir à autora o prazo de 12 meses para realizar a venda é incompatível com a exigência da indicação, antes da desocupação, do potencial comprador e da data da venda e nunca o réu pretendeu saber quem era o comprador e a data da venda, questão apenas levantada pela douta sentença, cingindo-se a defesa do réu praticamente ao seu direito a novo arrendamento, como resulta dos artigos 12º. e 13º. da douta contestação.

6º. E foi o réu informado de todos os elementos que, in casu, são susceptíveis de modelar a sua vontade negocial (cfr. 97º. do RAU e 416º-418º. do CC).

7º. De resto, neste particular direito legal de preferência do titular de direito a novo arrendamento (cfr. 97º do RAU), a identidade do comprador seria irrelevante, pois ao contrário de outras preferências legais (v.g. propriedade, direito do arrendatário em geral - arts 47º- 49º do RAU) não se vislumbram quaisquer relações de coexistência jurídica e de facto entre o réu/preferente e o potencial comprador - pois, ou ele exerce o seu direito e se torna proprietário do imóvel (desejavelmente) desonerado e devoluto, ou abdica.

8º. E são, inquestionavelmente, essas vislumbradas relações futuras que justificam a inclusão da identidade do potencial adquirente no elenco de elementos a transmitir ao preferente.

9º. O essentialia negotii deve ser apreciado face às circunstâncias do caso concreto - Ac. da Rel. de Coimbra de 18/4/86, na C.J. 1986,2º, pág. 106 - e tem sido salientada a irrelevância do local e data da celebração do contrato - Ac. da Rel. do Porto de 12/10/99.

10º. De resto, a autora só está vinculada pelo prazo imperativo legal de um ano para proceder à venda do imóvel (cfr. artigo 96º, 2º do RAU).

11º. A comunicação para preferir com o preço e a forma de pagamento a pronto, foi regularmente efectuada pela autora e o direito legal de preferência que assistira ao réu já caducou, pois o seu prazo de caducidade, que começou a correr a partir do momento que este foi inteirado daqueles elementos

essenciais do negócio já atingiu o seu termo, nos termos do artigo 97º nº3 do RAU e 416º nº2 do C. Civil.

12º. A dita sentença em recurso violou os citados artigos 96º nº2, 97º nº3 do RAU e 416º - 418º do C. Civil.

Termina pedindo que seja concedido provimento ao recurso revogando-se a sentença recorrida, julgando-se procedente a acção e condenando-se o réu no pedido.

Foram apresentadas contra-alegações do apelado C..... nas quais para além do mais pede a ampliação do âmbito do recurso na conformidade do estatuído no art. 684-A do Código Processo Civil como serão todas as outras disposições legais infra citadas de que se não faça menção especial, relativamente à questão de que se conheceu no segmento a que se reporta a defesa do recorrido, julgada improcedente, “ao recusar ao R. o direito a novo arrendamento pela simples invocação do A. de uma hipotética intenção de vender o arrendado” violando nomeadamente, os arts 90º nº1 a) e 94º nº1 ambos do RAU terminando que deve:

- a) - “ser confirmada a sentença na parte em que, dando por não comunicados ao recorrido os elementos essenciais ao exercício do seu direito de preferência na alienação do imóvel, o absolve do pedido;
- b) - ser a mesma sentença reformada na parte em que dá por improcedente a defesa do recorrido com base na inexistência de um propósito sério de venda do arrendado, declarando-se a sua validade e acolhendo o seu direito a novo arrendamento.”

Mostram-se colhidos os vistos legais dos Exm^{os} Juízes Adjuntos pelo que importa decidir.

THEMA DECIDENDUM

A delimitação objectiva do recurso é feita pelas conclusões das alegações dos recorrentes, não podendo este Tribunal decidir sobre matérias nelas não incluídas, a não ser que as mesmas sejam do conhecimento officioso, art. 684 nº3 e 690 nº1 e 3 do Código Processo Civil como serão todas as outras disposições legais infra citadas de que se não faça menção especial.

As questões que estão em causa no âmbito do presente recurso e sua ampliação traduzem-se no seguinte:

- a) - Validade da recusa ao R. locatário do direito a novo arrendamento.
- b) - Comunicação correcta pelo senhorio ao arrendatário dos “elementos essenciais” do contrato a efectuar para o correspondente exercício do direito de preferência de venda do locado.

DOS FACTOS E DO DIREITO

A factualidade de relevância para a decisão é a que se evidencia e mostra transposta supra.

Apreciemos pois as questões suscitadas tomando em consideração o pedido de declaração de caducidade do contrato de arrendamento que, por virtude da alegação do Réu, não poderá vingar desde logo pela verificação da existência do direito a um novo contrato de arrendamento e a correspondente ineficácia da recusa do senhorio, bem como da existência do direito de preferência na aquisição do arrendado.

Dos elementos constantes dos autos resulta inequivocamente que em momento anterior a 1960 foi celebrado um contrato de arrendamento para habitação entre D....., na qualidade de senhoria, e E....., na posição de arrendatária, que faleceu em 30 de Outubro de 1973, mais se apurando que tais posições transmitiram-se, a de senhoria à A., e a de inquilina a F....., a qual faleceu por sua vez em 20 de Outubro de 2001, no estado civil de casada com o ora Réu, o que desde logo nos conduz tal como se declarou na decisão proferida, de harmonia com o artigo 1051º al d) do Código Civil e artigo 66º nº 1 do RAU - Regime do Arrendamento Urbano, à caducidade do mencionado contrato de arrendamento.

Esta alínea reporta-se à caducidade do contrato de locação por morte do arrendatário sendo doutrinariamente entendido por A. Varela que a mesma opera “ope legis” a menos que o contrario tenha sido estipulado por escrito [Vide neste sentido A. Varela in Código Civil Anotado Vol. II- pág 387] quando refere citando o Ac. do STJ de 26/1/1988 in BMJ 373 - 479 e a sua concordância perante os votos de vencidos que uma coisa é, no caso da morte do arrendatário resultando a caducidade do próprio evento que a determina, a locação extingue-se imediatamente por força da lei; outra coisa é a necessidade de o senhorio ter de se servir dos meios próprios para a desocupação do prédio.

Vejam os.

Antes de mais convirá notar que ao caso concreto, tendo o falecimento do arrendatário ocorrido em 30 de Outubro de 1973, é aplicável regime previsto no Código Civil, não revogado pelo RAU, e o previsto neste, que entrou em vigor em Novembro de 1990 - cfr. art. 2º, nº 1 do Dec. Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro, porquanto se trata do regime vigente à data daquele falecimento, facto determinante da caducidade - cfr. art. 12º, nº 1 e 2 (primeira parte) do C Civil.

De acordo com o disposto no art. 1051º nº1 al. d) do Código Civil, aplicável por força do disposto no art. 66º nº 1 do RAU, tem-se que, em regra, a morte do locatário determina a caducidade do contrato de arrendamento, a não ser

que as partes hajam convencionado por escrito a transmissibilidade da posição contratual do locatário, nos termos do disposto no art. 1059º nº 1 do mesmo diploma, ou então, se verifique, na ausência dessa convenção, caso em que funcionará a regra legal supletiva, alguma das exceções previstas no art. 85º, nº 1 do RAU.

No caso em apreço, é manifesto que se não verifica a existência de qualquer convenção escrita no sentido da transmissibilidade da posição contratual da locatária e por morte desta, admissível em função do disposto no art. 1059º, nº 1 do Código Civil, pelo que, para a resolução do caso concreto que nos ocupa, teremos tomar em consideração a regra legal contida no art. 1051º nº 1 al. d) do C.Civil ("ex vi" art. 66º, nº 1 do RAU), e às exceções à mesma insertas no art. 85º do RAU.

Ora, de acordo com o disposto no art. 85º nº 1 e al. a) do RAU tem-se que: "O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário ou daquele a quem tiver sido cedida a sua posição contratual, se lhe sobreviver:

a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto;..."

Na realidade, não sendo a falecida mulher do Réu a primitiva arrendatária, mas sim a mãe desta a E....., não era possível a transmissão do arrendamento por morte daquela e para o seu cônjuge sobrevivente.

Como claramente refere J. Pinto Furtado

"Fala-se de primitivo arrendatário para exprimir que a não caducidade em função das sobrevivências enumeradas nas cinco alíneas só opera, em principio, em um grau, isto é, para o arrendatário (por directo arrendamento ou por cessão da posição contratual) primeiro falecido. O que for arrendatário por ter sucedido a este em função de uma das alíneas, quando por sua vez falecer, já não abrirá margem à não caducidade das hipóteses nelas contempladas, excepto se for o cônjuge sobrevivente daquele, porque a sua situação está expressamente ressalvada no nº 3 do art. 85º RAU"

e, mais adiante,

"Em suma, o real sentido do preceito é apenas este: se morre o primitivo arrendatário, (por contrato de arrendamento ou por cessão inter vivos da posição contratual de arrendatário), qualquer dos sobreviventes constantes das alíneas do nº 1, verificadas as respectivas condições e nos termos do preceito, poderá obstar à caducidade, se, por morte dele, a posição contratual de arrendatário passou a um desses sobreviventes, o processo não pode, depois, repetir-se com a morte desse sobrevivente, excepto se tiver sido ele o cônjuge do arrendatário primeiro falecido, caso em que a posição contratual de arrendatário só poderá, no entanto, transmitir-se aos parentes ou afins nas

condições requeridas".

De tudo resulta claramente que com o falecimento da F.... ocorreu a caducidade do arrendamento, nos termos do disposto no art. 1051º nº 1 al. d) do C.Civil ("ex vi" art. 66º, nº 1 do RAU), não tendo havido a sua transmissão para o Réu por se não verificar a pretendida excepção contida no art. 85º nº 1 al. a) do RAU tal como aliás o Réu reconhece ao pretender um novo arrendamento.

Suscita o Apelado em ampliação do objecto do recurso que seja revogado o segmento da decisão que conheceu da ineficácia da recusa pelo senhorio na pretensão do R. a um novo arrendamento alegando que o propósito de venda tem de existir no momento da declaração e coexistir no tempo com o prazo conferido ao R. pelo artigo 94º do RAU para nos termos do nº1 al a) do artigo 90º do mesmo normativo exercer o direito ao novo arrendamento e ainda, que a pretensão de venda para poder operar os seus efeitos terá que ser real, actual e efectiva sendo insuficiente a manifestação de uma vontade para o futuro de concretização imprevista e imprevisível.

Salvo o devido respeito não lhe assiste razão tal como foi decidido.

E não porque se confundiram os fundamentos e requisitos exigidos para a denúncia do contrato de arrendamento para habitação com fundamento no previsto no art. 69º nº1 al. a) do RAU e aquelas que são exigidas pelo art. 93º - designadamente na sua al. a) - para que legitimem a recusa pelo senhorio em celebrar novo arrendamento nos termos previstos no citado art. 90º nº1 al. a) do mesmo diploma.

Na verdade, nos presentes autos, é evidente não estar a Autora a pretender denunciar qualquer contrato de arrendamento sendo o meio próprio para tal fim a acção de despejo o que pressupõe a existência de um contrato de arrendamento válido e celebrado com o arrendatário ou com quem para este tenha sido transmitido o direito ao arrendamento em hipóteses, como a aqui aludida, o viúvo da segunda arrendatária e por morte desta.

É que o contrato aludido na acção nos termos do art. 1051º nº1 al. d) do Código Civil e art. 66º nº1 do RAU, caducou com a morte da mulher, filha da primitiva arrendatária.

E assim, tal como é entendimento para a alínea b) do mesmo normativo, verifica-se na utilização das expressões "pretenda" e "queira" um sentido bem diverso do que é fixado para a situação de necessidade de prova para a "necessidade" do locado como acontece v.g. nas condições exigidas no artigo 69º nº1 al a) [Vide neste sentido Aragão Seia in Arrendamento Urbano bem como na Jurisprudência o Ac. Rel. Lisboa 21/11/96 in BMJ 461 - 502].

Parece assim poder extrair-se dos enunciados pressupostos dos textos legais que se vem preconizando uma desvinculação gradual da obrigação de celebrar

novo arrendamento.

O contrato de arrendamento caducou nos termos apontados mas mesmo assim o Réu vem ocupando o rés-do-chão e pretende ver-lhe reconhecido o invocado direito a novo arrendamento, sem dúvida que tal direito se encontra previsto no art. 90º do RAU e o mesmo fez a comunicação ao senhorio nos termos do citado art. 94º nº1, através de carta aludida supra datada de 6/11/2001, só que a tal carta foi dada resposta aludida datada de 30/11/2001, através da qual é manifestada ao Réu a recusa da senhoria ao novo arrendamento por fundamento que traduz na expressão “está à venda o prédio onde tem a sua habitação”.

E tal recusa é legítima e encontra-se prevista, neste caso, no art. 93º e sua al. a) onde se estabelece o seguinte:

"O senhorio pode recusar o novo arrendamento quando:

a) Pretenda vender o prédio ou a fracção arrendada;"

Resulta, assim, de tal preceito que ao Réu, neste caso, não pode ser-lhe reconhecido o direito ao pretendido novo arrendamento desde que o senhorio, salvo melhor entendimento, prove tão só que pretende vender o prédio, sendo certo que tal concretização tem de verificar-se no prazo de 12 meses e a contar da desocupação do fogo sob as legais cominações estabelecidas na conformidade do disposto nos artigos 94º, 95º e 96º do RAU.

Vê-se, assim, que ao contrário dos casos em que, se exigidas para além dos requisitos exigidos pelo art. 71º, a prova de uma necessidade séria, real e efectiva do local, quando se trata de recusa a novo arrendamento basta alegar que quer vender o prédio ou que quer a casa (o que sempre se deduz de instauração de competente acção ou de outra manifestação de vontade) [Ver, neste sentidos "Arrendamentos para Habitação", Januário Gomes, págs 190 e ss.)].

E compreende-se que assim seja como já supra se deixou antever:

- é que no 1º caso - denúncia - existe num contrato de arrendamento;

- no 2º caso - recusa a novo arrendamento - tal contrato não existe.

Estamos perante um terceiro transmissário, que não um arrendatário, a quem apenas pelas circunstâncias legais referidas se concede tal protecção, sendo certo que o senhorio depois terá de vender a casa pois, a não ser assim, nos termos do art. 96º do citado diploma a pessoa ou pessoas a quem foi recusado o novo arrendamento poderão, além de exigir a indemnização ali prevista, requerer a reocupação do local, mediante a celebração de novo contrato de arrendamento (o que lhe havia sido recusado).

Só mais uma palavra a este propósito que se traduz na remissão para a fundamentação que é aduzida no Ac. da Relação e Lisboa 16/1/97 in CJ - Vol. I

e em cujo sumário segunda parte se retira o seguinte:

“II — A pretensão de venda do prédio referida no art. 93º, a), do RAU, pode ter nascido antes ou depois da caducidade do contrato de arrendamento.”

Sobretudo o seguinte excerto [“Tratando-se de rendas degradadas pela inflação, como por certo parece ser o caso, não haveria senhorio algum é um dado da experiência que posto ante a alternativa de manter aquele arrendamento por uma renda desprezível ou baixa - ou desfazer-se do prédio, embolsando logo o preço, maior ou menor, do edifício não optasse por esta alternativa.

“Todo o arrendamento continua a ser, infelizmente, uma floresta de enganos... um fazer de conta com que nos vamos iludindo.”

Sobretudo, obviamente, por as rendas não poderem corresponder às leis do mercado mantendo-se, ao contrário dos restantes bens de consumo, artificialmente congeladas”, ainda que ultimamente sujeitas aos índices correctores, acrescentamos nós.

“Pudessem elas ser actualizadas segundo os valores de mercado, e nem os senhorios recorreriam aos mais inconcebíveis pretextos para lograrem o despejo como forma de um possível novo arrendamento por valores actualizados... nem para os inquilinos a acção de despejo seria o fantasma que é.

Aqueles saberiam que, não podendo embora reaver o prédio, do mal o menos... isto é: sempre estaria a render o justo valor de mercado; estes não temeriam a acção de despejo, já que não estaria em causa uma renda de "pechincha" a manter a todo o transe... e, pelo seu justo valor, sempre encontrariam outra como alternativa.

Não deixa por isso de trair este qui pro quo, esta floresta de enganos, uma disposição como a do art. 93º a) do RAU: "pretender vender o prédio..."

Porque há-de o desejo de venda ser torpedeado pelo novo arrendamento?

Pode-se celebrar o novo arrendamento que nem por isso o prédio fica impedido de ser vendido.

Todos sabem isso.

Só que todos sabem também que prédios locados, dado o referido

“congelamento” das rendas, vêem cair a pique o seu valor venal.

E por isso a lei, laborando naquele qui pro quo que está no subconsciente de cada senhorio sabe que o prédio só poderá vender-se por preço aceitável se estiver livre de inquilinos.

A lei navega nas mesmas águas turvas que ajuda a manter, na medida em que não faculta uma transparente adequação do preço da locação ao real valor de mercado. Acontecesse isso, isto é, estivesse o locado arrendado pelo seu justo valor e cremos que o prédio tanto se vendia arrendado, como devoluto.

Porque, mesmo arrendado, ninguém recearia comprá-lo, já que o seu rendimento seria compensador.”]

E prossegue referindo que: “a pretensão de vender, como fenómeno subjectivo e íntimo é dificilmente detectável”

e, como no caso, se logo se propôs o preço de Esc. 25.000.000\$00 ou 124.699.41 Euros e o prazo de pagamento: a pronto.

Se é duvidoso ou pode ser posto em causa que alguém possa dar 25.000 contos por um andar arrendado por renda que se presume baixa... não duvidamos que o senhorio se dispusesse a vendê-lo por esse preço a quem quer que lho comprasse e voltamos ao quiproquo referido antes: ninguém, por certo, daria tal preço por um andar que continuasse arrendado por renda tão baixa.

Se alguém poderia dispor-se a dar tal preço seria precisamente o respectivo inquilino - pois sempre usufruia o prédio... só que, este, dada a situação viciosa que o congelamento das rendas causou, também não se disporia a dar tanto dinheiro - já que sabe que, bem ou mal, por virtude daquele condicionamento, o valor dos prédios arrendados por rendas desprezíveis, caiu a pique.

O inquilino, por isso, nesta floresta de mal entendidos, sempre pretenderá adquirir o prédio por um valor degradado - embora, objectivamente, ele possa valer os referidos 25.000 contos e é claro que nem se dignou a responder....

De modo que, tudo ponderado não nos custa aceitar que, efectivamente, a senhoria queira mesmo vender o prédio.

Como se disse, mesmo que não estivesse nos seus planos a referida venda... sempre acabaria por estar, ante a perspectiva de continuar arrendado por uma renda que não a satisfaz.

Na prática, portanto, ante ter um prédio locado por um montante que não a satisfaz daí a sua pretensão manifestada no objecto da acção, ou desfazer-se dele, esta alternativa será preferível, visto que, de imediato, ter um prédio arrendado nas referidas condições... é como não ter prédio.

Não custa, pois, e em conclusão, ter como um dado adquirido o facto de que a A. quer ou pretende vender o prédio e que essa intenção se ponha de maneira mais acentuada (pelas referidas razões de mercado) quando o prédio vagar. De facto se a lei dá o direito de vender, ocupado ou devoluto - e neste caso o preço é melhor - é mais do que evidente que se procederá a venda logo que vago.

O cit. art. 93º não o impede, antes, indirectamente, o propicia, nos termos expostos.

E passamos de novo a citar o referido Acórdão [“Só se fosse tolo é que o senhorio, entre ter um prédio locado indefinidamente, por uma renda tão baixa (que equivaleria a não ter prédio) - e vender o prédio logo que caducasse o respectivo contrato, iria deixar fugir a oportunidade de aproveitar essa vacatura. A lei não distingue: pode o desejo de venda ser anterior à caducidade do arrendamento - mas também pode surgir na sequência desta. Como se disse, aproveitar o fim do contrato para alcançar um preço melhor é algo que a própria lei propicia. Na perspectiva do inquilino, isso, aliás, seria indiferente. Que mais lhe dá a ele que o prédio estivesse à venda antes de findar o contrato, ou apenas após o termo deste? Ele não pode ficar lesado com a oportunidade escolhida pelo senhorio e muito menos se ele não for um candidato à compra.”]:

É assim legítima a recusa da Autora e senhoria em celebrar novo arrendamento com o Réu e, conseqüentemente, declarada a caducidade do contrato, necessariamente tem de considerar-se como ilegítima a ocupação que o Réu vem fazendo do locado e passou a fazer decorrido que se mostra o prazo a que se alude no artigo 1053º do Código Civil.

Improcedem assim as conclusões de alegação do Apelado no que concerne à ampliação do objecto do recurso relativamente à declaração de ineficácia da recusa do senhorio no âmbito da mencionada alínea a) do artigo 90º nº 1 do RAU.

Vejamos de seguida a questão da comunicação dos elementos essenciais do negócio para o exercício do direito de preferência concedido pelo artigo 97º do mesmo diploma e sobretudo da interpretação a dar ao seu nº 3 bem como das disposições legais para as quais o mesmo normativo remete “com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 416 a 418º e 1410º do Código Civil”

A carta enviada pela A. ao Réu é a constante da alínea F)

“ ... venho informá-lo das condições do negócio, a saber:

Preço da venda do prédio: 25.000.000\$00 ou 124.699.41 Euros

Prazo de pagamento: a pronto.

Aproveito para informar que sobre o prédio não existem quaisquer ónus ou obrigações... ”.

O Mmº Juiz considerou não se verificarem in casu os pressupostos que a lei faz depender para que a vontade do titular ao novo arrendamento pudesse ser formada de forma correcta e integral sobre o objecto da preferência, ou seja, de todos os elementos susceptíveis de influir na formação da sua vontade, nomeadamente a indicação do comprador, o objecto do contrato, o preço por este oferecido e as condições de pagamento, bem como a data da realização

da venda indicando para o efeito na doutrina Aragão Seia, in Arrendamento Urbano, Anotado e Comentado, Almedina 1995 p. 222; C.C. Anotado, Abílio Neto e Heldander Martins, 1990, p. 289, nota 20, p. 291, nota 41, Carlos Lacerda Barata, Da Obrigação de Preferência, Coimbra pp. 111 e segs e acrescenta que só na posse daqueles elementos é que o Réu poderia exercer livremente o seu direito de preferência o que se verifica não ter acontecido, isto é, não comunicou ao Réu como elementos essenciais do contrato, o respectivo projecto pois que da aludida carta apenas consta o preço de venda do prédio e a forma de pagamento - a pronto - e com tais elementos o Réu não poderia, obviamente, sopesar o seu interesse na compra, designadamente, ficou sem saber a data em que se realizaria o contrato, assim como quem era o potencial comprador sendo tais elementos considerados essenciais e fundamentais.

Acerca deste ponto em concreto vamos seguir a orientação que em termos doutrinários já foi referida e que tem a expressão a nosso ver mais conseguida no estudo de Carlos Lacerda já citado e que se traduz em súmula perante a interrogativa colocada:

A comunicação para preferir reconduz-se a uma proposta contratual sob o ponto de vista do conteúdo, bastará que contenha pelo menos os elementos específicos do contrato em causa?

Sendo a resposta a de que como se defende “ ... em tese geral, não se pode afirmar que é suficiente, para a sua validade, que a comunicação contenha os elementos essenciais do contrato preferível. Isto é, a menção dos essentialia negotii é requisito necessário, mas (pelo menos nalguns casos) não suficiente, em sede de conteúdo da denuntiatio”

E prossegue referindo que, se assim fosse entendido, a lei ter-se-ia limitado no art. 416º nº 1 do Código Civil e bastado em exigir a comunicação do projecto de venda, o que se não verifica, dado que foi mais longe constituindo o obrigado à preferência na obrigação de comunicar também as cláusulas do respectivo contrato e, após invocar dois exemplos paradigmáticos da preferência para a compra de um relógio com um valor de Escudos 15 000\$00 e da compra e venda de um complexo em propriedade avaliada em vários milhões de escudos, concluindo que o citado normativo, tem de ser entendido com razoabilidade e que “a suficiência de uma remissão para o regime legal supletivo (traduzida na omissão da indicação de cláusulas que o derroguem, por parte do obrigado à preferência) deve ser aferida caso a caso, consoante as circunstâncias que revista cada situação concreta”

Assim entendemos igualmente no caso presente uma vez que, em termos de normalidade social sob o ponto de vista de previsibilidade do interessado, não

é comum que se disponha, caso queira preferir a pagar o espaço ou o locado a pronto “tout court” nas aludidas condições, sendo certo que, como é por demais sabido, a grande maioria dos cidadãos deste país na aquisição de um imóvel para sua habitação sempre recorre ao crédito bancário poucos se dispondo ou conseguindo fazê-lo sem tal meio de recurso.

Deve ser com base no interesse do titular do direito de preferência que se deve construir o conteúdo da expressão “clausulas do respectivo contrato” insita no art. 416º do Código Civil surgindo como elemento delimitador do conteúdo mínimo da denuntiatio, que é um interesse objectivo em termos gerais de relevância em sede de cumprimento e incumprimento das obrigações, e enquanto fim da própria obrigação e objectivamente constatável pelo obrigado, não lhe sendo exigível mais ou maior diligência que do que a de um “bom pai de família” - artigos 487º nº2 e 799º nº 2 do Código Civil.

Os elementos essenciais da alienação são todos os factores capazes de influir decisivamente na formação da vontade de preferir ou não, ou seja, todos os elementos do contrato que tenham importância no estabelecimento duma decisão num sentido ou noutro [Cfr. Ac do STJ de 12/11/1974 in BMJ 241-290 e RLJ 108-347, Ac. Rel. Porto de 11/4/1978 in BMJ 278-303].

Importa finalmente ainda dizer que a aplicação ao caso concreto opera-se em dois momentos diferentes ou para dois efeitos diversos dado que no artigo 416º tem lugar antes da alienação da coisa, constituindo uma etapa no cumprimento da obrigação e já por sua vez o artigo 1410º pressupõe que se esteja face a uma situação de incumprimento da obrigação de dar preferência sendo certo que este ultimo preceito constitui um elemento interpretativo importante no sentido a atribuir ao conteúdo da denuntiatio, corroborando a necessidade de dar a conhecer ao preferente todos os elementos e clausulas do contrato em projecto, que se configurem essenciais, para a ponderada formação de vontade de exercer o direito de preferência.

Ora, atentos os precedentes considerandos, e tomando em mãos a questão que nos absorve, importa referir que, em tese geral e no que se reporta à identificação do terceiro interessado na realização do negócio, a mesma não é exigível dado que é irrelevante e sobretudo porque não existe plasmado na lei que imponha entendimento contrário, todavia, através da sua ratio “elemento da interpretação que estabelece o contacto entre a lei e a vida real “- in M. Andrade Ensaio sobre a Teoria e interpretação das leis - pág. 22 temos de convir que deve ser considerada obrigatória a sua indicação sempre que a realização do contrato perspectivado conduza a que entre este e o preferente “vão subsistir relações jurídicas” ou quando o nome de terceiro constituir um dado essencial para uma correcta formação da vontade.

Se atender-mos ao caso concreto verifica-se que o que está em causa é apenas e tão só o direito de preferência relativamente à pessoa do R., perante a eficácia da caducidade declarada do contrato de locação transmitido à filha da primitiva arrendatária, que não já, e ou ainda da possibilidade de constituição dum direito a novo arrendamento.

Este direito de preferência nasce e ocorre porque o primeiro - o direito ao arrendamento se extinguiu, caducou e não tem hipótese de renovação qual “phoenix”, e assim, apenas aquele, o de preferência na venda lhe assiste, sendo e devendo ser colocado em paridade com qualquer outro interessado, porque designadamente lhe não pode exigir o que já foi declarado caduco ou e ainda o direito a um novo arrendamento que na verdade não possui.

Temos assim como por certo, salvo melhor opinião, que in casu se não coloca a questão da necessidade do conhecimento da pessoa do terceiro interessado, que não o de arrendatário em que aí se sim pode colocar a questão do conhecimento e interesse objectivo no seu conhecimento face à susceptibilidade de continuação da relação locaticia.

Outra questão é já a da existência de um terceiro ou não para negociar, e essa é a nosso ver indispensável para que se possa estar no âmbito do direito de preferência, salvo é evidente os casos de por exemplo oferta pública de venda, o que aliás aqui e perante esta situação igualmente pode ocorrer, o titular do prédio pode ofertá-lo à venda pública, note-se que tem o prazo de 12 meses para o efeito e daí igualmente o nosso entendimento supra de que basta a sua intenção ou propósito de venda e não a referida venda actual para não celebrar ou se concretizar o direito a um novo arrendamento.

O direito de preferência pressupõe uma situação de concorrência entre o titular do direito e outrem estranho a tal relação pressupondo que haja um “negócio já acordado”, de molde a que o mesmo direito se considere exercido com respeito “a um negócio já projectado com outrem” [Vide ob. cit. de Carlos Barata e respectivas notas jurisprudenciais corroborantes do invocado págs. 128] assim a comunicação deverá ter lugar quando haja já uma proposta contratual referente ao contrato preferível recebida de terceiro pelo obrigado à preferência ou por este dirigida a terceira sendo irrelevante a sua realização em momento anterior sendo certo que o direito de preferência nasce tantas vezes quantas a que o pressuposto se volte a verificar - cada vez que o locado é vendido ou é recebida ou concretizada proposta de venda existe esse direito de preferência [Vide ac do STJ de 7/7/1994 in CJ STJ II -3-49].

Ora perante o que vem de ser dito apenas nos resta apreciar a questão atinente à forma e ao modo como foi feita a comunicação da pretensão da venda para o exercício do direito de preferência, e nesta, sem dúvida que

temos de considerar pelo que igualmente já foi exposto supra, que carece de razão a Apelante.

Assim consideramos na medida em que a forma objectiva que nos dispensamos de reproduzir e que foi comunicada não permite ao titular do direito desde logo entender e interpretar o que poderá ou não significar a expressão “a pronto”, sendo evidente que o preço tem de ser satisfeito e na totalidade, já porém se poderá questionar sobre o momento em que tal pode ou deverá ocorrer, de imediato, a pronto, quando, em que prazo para a celebração da escritura, nos oito dias que a lei concede ao preferente para declarar se prefere ou até ao terminus que a lei concede de um ano para o proprietário?

Do que vem de ser dito retira-se que, para que possa formar uma vontade livre e adequada para o exercício do direito, em que não pode ajuizar da sua capacidade para poder angariar designadamente os meios financeiros necessários quer, como se refere para a eventual formalização de um sinal ou mesmo para a celebração da escritura, o R. sempre necessitaria, no mínimo, de saber a data da previsível realização da escritura e sua localização no tempo como elemento fundamental e essencial, sobretudo tendo em consideração o montante e valor que foi indicado e em causa para o bem a negociar, de Escudos 25 000\$00 e, assim sendo, necessariamente que se não pode considerar existir ou ter por verificada a renúncia ao respectivo direito, dado que ao preferente R. se considera não terem sido comunicadas nos termos expostos o projecto da venda e as cláusulas do contrato, sendo condições essenciais desse projecto o preço e as condições de pagamento, momento, prazo e forma ou modo, de molde a que o mesmo de maneira absolutamente decisiva e clara e precisa pudesse na qualidade de interessado adquirente determinar a formação da sua vontade de preferir.

Falece assim, pelo exposto e em conclusão, razão à Apelante neste segmento na conformidade das disposições legais citadas e submetidas a apreciação.

DELIBERAÇÃO

Nestes termos concede-se parcialmente provimento ao interposto recurso de Apelação declarando-se:

- a) - a caducidade do contrato de arrendamento e conseqüentemente condenação do Réu a entregar à Autora livre de pessoas e coisas o local já melhor identificado e objecto do presente conflito, decorridos que se mostram três meses sobre o óbito da esposa do R. a quem foi anteriormente transmitido o direito da primitiva arrendatária.
- b) - Confirmar a decisão negando-se a Apelação no que tange ao segmento correspondente da ampliação do âmbito do objecto do recurso relativamente

ao exercício do direito de preferência considerando não haverem sido comunicados ao Apelado os elementos essenciais ao exercício do correspondente direito de preferência.

Custas nesta instância por A. e R. na proporção de metade.

*

Porto, 12 de Outubro de 2004

Augusto José Baptista Marques de Castilho

Maria Teresa Montenegro V C Teixeira Lopes

Emídio José da Costa