

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 9450240

Relator: SIMÕES FREIRE

Sessão: 04 Julho 1994

Número: RP199407049450240

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO.

Decisão: REVOGADA A DECISÃO.

ARRENDAMENTO

ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

CADUCIDADE

RENOVAÇÃO

CONSTITUCIONALIDADE ORGÂNICA

Sumário

I - O artigo 5, n. 2 do Regime do Arrendamento Urbano revogou o n. 2 do artigo 1051 do Código Civil, nos termos do qual o arrendatário podia requerer, no prazo de 180 dias após o seu conhecimento da caducidade nos termos da alínea c) do n. 1 (entre os quais se situa a celebração do contrato por usufrutuário), a manutenção do contrato de arrendamento que, por isso, não caducava.

II - O regime introduzido com a revogação do n. 2 do artigo 1051 do Código Civil não é novo e corresponde à versão primitiva do Código Civil com efeitos menos graves em relação ao arrendatário por lhe garantir, apesar de tudo, o direito a novo arrendamento.

III - O arrendatário, para quem o contrato de arrendamento anterior caducou, para poder ter direito a um novo arrendamento terá, no prazo de 30 dias subsequente àquela caducidade, de exercer aquele direito mediante declaração escrita enviada ao senhorio.

IV - E se o arrendatário se mantiver no locado pelo prazo de um ano sem oposição do senhorio não obstante a caducidade, considera-se também o contrato renovado.

V - A norma do artigo 5, n. 2 do Regime do Arrendamento Urbano não é organicamente inconstitucional.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

Ângelo e mulher, Maria Alice, residentes no Porto, vieram instaurar a presente acção de despejo contra António e mulher, Maria da Graça, residentes nesta cidade, pedindo a condenação dos réus a despejar o prédio que habitam por se ter extinto o contrato de arrendamento celebrado entre a usufrutuária, Alice Vitória, falecida em 6 de Agosto de 1992, tendo-se consolidado a propriedade plena na autora, até àquela data proprietária de raiz, caducando, assim, o contrato celebrado com o réu marido em 1 de Janeiro de 1973.

Citados os réus vieram contestar alegando que ao contratar com a Alice Vitória desconhecia o réu que ela fosse usufrutuária. Ao tomar conhecimento da sua morte e da qualidade em que contratou notificou os autores de que pretendia manter o direito ao arrendamento. Tendo o contrato sido celebrado no domínio do Código Civil, por este diploma devia ser regulado, não obstante as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n. 321-B/90.

A não se entender assim deve o contrato ter-se por renovado, pois o locatário manteve-se no locado durante mais dum ano sobre a morte da usufrutuária, atento o disposto no artigo 1051 do Código Civil.

Além disso, a entender-se que é aplicável ao caso dos autos o Decreto-Lei n. 321-B/90, este diploma é inconstitucional na medida em que o artigo 5, n. 2 violou a lei de autorização da Assembleia da República (Lei n. 42/90, artigo 2, alínea c)).

Responderam os autores alegando que é aplicável ao caso dos autos o Decreto-Lei n. 321-B/90 e que inexistente a alegada inconstitucionalidade. No despacho saneador o Meritíssimo Juiz conheceu do pedido e julgou a acção improcedente.

Inconformados os autores interpuseram recurso concluindo nas suas alegações:

A presente acção foi proposta com base na caducidade do contrato de arrendamento por morte da usufrutuária, pretendendo os autores, ora recorrentes, usar do direito que lhes é conferido no artigo 93, alínea a) do Regime do Arrendamento Urbano, aplicável por força dos artigos 66, n. 2 e 90 do mesmo diploma;

Na sentença recorrida sustenta-se, porém, a não aplicabilidade ao caso em apreço dos artigos 90 a 96 do Regime do Arrendamento Urbano sob o pretexto de a remissão feita no n. 2 do artigo 66 se dever a "manifesto lapso do legislador";

Ao decidir assim a sentença violou as normas legais acima referidas, bem como os artigos 9, n. 2 do Código Civil.

Contra-alegaram os réus defendendo as posições mantidas na contestação e bem assim a confirmação da sentença recorrida.

Factos.

A autora adquiriu por compra efectuada em 14/12/1966 no terceiro Cartório Notarial do Porto a raiz do prédio sito na, Porto, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Lordelo do Douro sob o artigo 2353 e descrito na segunda Conservatória do Registo Predial do Porto, terceira Secção, sob o artigo 4327, a folhas 1290 do livro B.12, sendo o usufruto adquirido pela mãe dos autores, Alice Vitória, que também usava o nome de Alice (documentos 4 a 8).

Por contrato de arrendamento iniciado em 1 de Janeiro de 1973, celebrado pela usufrutuária Alice, o prédio foi dado de arrendamento ao réu marido com a renda mensal de 3800 escudos.

No dia 6 de Agosto de 1992 faleceu a Alice

A autora, por intermédio do seu mandatário, enviou ao réu marido a carta de folhas 12 e 13, registada em 08/01/1993 em que lhe anunciava a morte da usufrutuária, ficando ela como proprietária plena, e, como o contrato caducou nos termos do artigo 1051, n. 1, alínea c) do Código Civil, pretende proceder à venda, opondo-se à celebração de novo arrendamento. Pede, assim, a entrega do prédio livre e devoluto.

Em 22 de Janeiro de 1993 o réu fez distribuir uma notificação judicial avulsa para dar conhecimento aos autores que contratara com a usufrutuária no convencimento de que esta era proprietária. Com a carta da autora, acima referida, tomou conhecimento da qualidade em que a Alice contratara e do seu falecimento em 06/08/92 pelo que requereu a notificação dos autores, fazendo-os cientes de que pretende manter face a eles a sua posição de arrendatário habitacional do prédio na Rua, Porto, que foi dado de arrendamento ao requerente pela Alice Vitória.

Os autores foram notificados desta pretensão dos réus em 1 de Fevereiro de 1993.

O direito.

Atentas as alegações dos apelantes e apelados são as seguintes as questões a decidir:

Se caducou o contrato de arrendamento celebrado entre o apelante e a Alice Vitória;

A ter caducado, se ele se não renovou nos termos do artigo 1056;

Não se tendo renovado, se é inconstitucional o artigo 5, n. 2 do Decreto-Lei n. 321-B/90.

Vejamos quanto à primeira questão posta.

Na sua douta sentença o Meritíssimo Juiz entende que não é aplicável ao caso dos autos o disposto no artigo 1051, n. 2 do Código Civil, atenta a sua revogação à data da morte da usufrutuária e à data em que os réus notificaram a autora da sua pretensão de manter o contrato. Os réus tinham direito a novo arrendamento no prazo dum ano e, não havendo lugar à celebração de novo contrato, renovar-se-ia o anterior.

Com o devido respeito por opinião contrária, entendemos que a lei é clara no artigo 5, n. 2 do Decreto-Lei n. 321-B/90 ao revogar o n. 2 do artigo 1051 nos termos do qual o arrendatário podia requerer, no prazo de 180 dias após o seu conhecimento da caducidade, nos termos da alínea c) do n. 1, entre os quais se situa a celebração do contrato pelo usufrutuário, a manutenção do contrato de arrendamento que, por isso, não caducava.

E não se aceita que o legislador ao determinar deste modo se tenha enganado, pois ele não deixa sem tratamento esta situação prescrevendo que, neste caso (alínea c) do artigo 1051 do Código Civil)

"o arrendatário tem direito a um novo arrendamento nos termos do artigo 90" (artigo 66, n. 2 do Regime do Arrendamento Urbano). Embora o artigo 66, n. 2 o não refira expressamente, entende-se que a este novo arrendamento é aplicável o conjunto de normas que o regulam (artigos 90 a 96) e lhe sejam aplicáveis, atenta a natureza da situação.

Assim, designadamente não será de aplicar o artigo 91 e o "prazo para o exercício do direito (artigo 94, n. 1) conta-se, naturalmente, a partir da data do conhecimento do facto que determinou a caducidade" (Januário Gomes, Arrendamentos para Habitação, página 248), nem o artigo 93, pois a sua aplicação contrariava o artigo 66, n. 2 que garantia o direito a novo arrendamento.

Aliás, o regime introduzido com a revogação do n. 2 do artigo 1051 do Código Civil não é novo e corresponde à versão primitiva do Código Civil com efeitos menos graves em relação ao arrendatário por lhe garantir, apesar de tudo, o direito a novo arrendamento.

O n. 2 do artigo 1051, na versão que antecedeu a sua revogação pelo Decreto-Lei n. 321-B/90, foi introduzido pela Lei n. 46/85, que se limitou a substituir a expressão "arrendatário" por "inquilino", sendo aquela a versão do Decreto-Lei n. 328/81, de 04/12.

Com a redacção introduzida pela Lei n. 46/85 o prazo para a notificação do proprietário passou a contar-se, não apenas do conhecimento da morte, mas dos factos previstos na alínea c) do n. 1 do artigo 1051, ou seja, a partir do conhecimento, no que se refere à figura do usufrutuário-senhorio, de que cessou o direito de usufruto com base no qual o contrato foi celebrado. E o

conhecimento da cessação do direito de usufruto pressupõe o conhecimento da existência deste mesmo usufruto.

Esta alteração legislativa veio permitir que o inquilino, desconhecedor muitas vezes de que a pessoa com quem contratara era usufrutuário, pudesse ter conhecimento não só da sua morte mas também da qualidade em que contratou e estivesse em condições para se prevalecer do n. 2 do artigo 1051 (v. g., Acórdão da Relação do Porto de 25/06/87, Colectânea de Jurisprudência, Tomo 3, Ano XII, página 214, Acórdão da Relação de Lisboa de 18/10/88, Colectânea de Jurisprudência, Tomo 4, Ano XIII, página 132).

Pelo que resulta da matéria provada os réus só tomaram conhecimento da morte da Alice Vitória e da sua qualidade de usufrutuária pela carta de folhas 12 e 13, registada em 08/01/93, e logo em 22/01/93 requereram a notificação da sua pretensão de continuarem como inquilinos, sendo essa notificação efectuada em 01/02/93.

A não ter sido revogado o n. 2 do artigo 1051 do Código Civil os réus tinham garantida a sua qualidade de arrendatários nos termos do contrato até então existente. De acordo com o artigo 66, n. 1 do Regime do Arrendamento Urbano o contrato caducou por força do artigo 1051 do Código Civil, sem prejuízo do arrendatário ter direito a um novo arrendamento. Este o entendimento de Januário Gomes,

Arrendamento para Habitação, página 247 e Carlos Alegre, Regime do Arrendamento Urbano, páginas 133 e 134.

Seriam aplicáveis ao novo arrendamento as disposições dos artigos 90 a 96 do Regime do Arrendamento Urbano, com as necessárias adaptações, e os réus teriam o prazo de 30 dias, a contar do conhecimento da morte da Alice Vitória e da sua qualidade de usufrutuária, para exercerem o direito a novo arrendamento (artigo 94). E como o não fizeram ter-se-ia extinto, por esta via, o direito de o exercerem.

Vejamos a questão de saber se o contrato se não renovou nos termos do artigo 1056 do Código Civil.

Dispõe este preceito que "se, não obstante a caducidade do arrendamento, o locatário se mantiver no gozo da coisa pelo lapso dum ano, sem oposição do locador, o contrato considera-se igualmente renovado nas condições do artigo 1054".

Nos termos desta disposição o contrato renova-se se o senhorio se mantiver inactivo no prazo dum ano, apesar da caducidade, mantendo-se o inquilino no gozo da coisa.

Só que a lei exige que essa situação tenha lugar sem oposição do senhorio. E este, como se vê da carta de 8 de Janeiro de 1993, avisou o réu de que devia desocupar o locado e entregá-lo à autora sem pessoas e coisas, informando

ainda que queria vendê-lo.

Como ensinam Pires de Lima e Antunes Varela (Código Civil Anotado, volume II, página 423), "a exigência da falta de oposição do locador, para que se verifique a renovação do contrato, mostra que esta se funda numa presunção - a de que as partes acordaram tacitamente na renovação".

Como é jurisprudência corrente a oposição a que o contrato se renove não está sujeita a qualquer forma especial (ver Acórdão da Relação de Évora de 20/02/92, Colectânea de Jurisprudência, Tomo 2, Ano XVII, página 271 e Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 11/04/91, Boletim do Ministério da Justiça, n. 406, página 609 e doutrina neste aresto indicado).

Esta nos parece ser a orientação a seguir e em face dela há que concluir que os réus tiveram conhecimento atempado e válido da oposição da autora à renovação do contrato através da carta de 08/01/93.

Resta-nos apreciar se a norma do artigo 5, n. 2 do Decreto-Lei n. 321-B/90 é organicamente inconstitucional.

Como resulta do artigo 168 da Constituição da República, é da exclusiva competência da Assembleia da República legislar sobre as seguintes matérias, salvo autorização do Governo: h) - Regime geral do arrendamento rural e urbano.

Daí que o Governo para legislar sobre a matéria do arrendamento, nos termos em que o fez pelo Decreto-Lei n. 321-B/90, tenha obtido autorização da Assembleia da República, que lhe foi concedida pela Lei n. 42/90, de 10/08 em cujo artigo 2 se prescreve:

As alterações a introduzir ao abrigo da presente autorização legislativa devem obedecer às directrizes seguintes: c) - Preservação das regras socialmente úteis que tutelam a posição do arrendatário.

Tudo está em saber se o Governo, ao revogar o n. 2 do artigo 1051 do Código Civil, legislou sobre uma norma "socialmente útil que tutela a posição do arrendatário".

Diz-se no preâmbulo do Decreto-Lei n. 321-B/90, no que se reporta à evolução legislativa tendente a garantir o direito à habitação que "apesar da evolução que essa Lei (46/85, de 20 de Setembro) representa, mantêm-se, no actual regime jurídico de arrendamento urbano, condições que o limitam e tornam pouco atractivo, condicionando a sua adequada e objectiva participação na política da habitação.

Em consequência, alguns pontos requerem reforma. Não se tratando, embora, de aspectos nucleares, eles podem alterar aspectos estruturais do arrendamento urbano, facilitando a dinamização do mercado da habitação. É hoje inquestionável que nenhum Estado consegue, só por si, fazê-lo". E mais adiante:

"Não há interesses antagónicos entre proprietários e inquilinos, antes pelo contrário: trata-se para todos os efeitos de procurar a sua saudável conjugação em benefício da sociedade e do país.

Cabe ao Governo, quando necessário e as circunstâncias o exijam encontrar o equilíbrio socialmente justo, sem defender qualquer das partes, mas é por forma a garantir as melhores condições para o cumprimento do preceito constitucional - o direito à habitação".

Quanto à Constituição da República consagra no artigo 65 o direito à habitação e ao fazê-lo refere-se "a uma pretensão jurídica (cfr. Vieira de Andrade - Direitos Fundamentais da Constituição Portuguesa - páginas 205-209)... não confere um direito imediato a uma prestação efectiva, já que não é directamente aplicável, nem exequível por si mesmo" (Acórdão do Tribunal Constitucional n. 131/92, de 01/04/92, Diário da República de 24/07/92).

Da conjugação das normas do Decreto-Lei n. 321-B/90 com o preceito constitucional que visa a satisfação do direito social à habitação, resulta que o legislador ordinário entendeu como socialmente útil, em vez duma excessiva protecção do inquilino, consagrar um regime que não cerceasse de forma excessiva os direitos dos proprietários. Desse facto é exemplo a consagração dos contratos de duração limitada (artigos 98 a 101 do Regime do Arrendamento Urbano) em que se veio permitir a denúncia do contrato por vontade do proprietário como claro desvio ao princípio estabelecido no artigo 1054 do Código Civil em que a denúncia apenas pode ter lugar no tempo e pela forma designados na lei. Há aqui a manifestação de reduzir o carácter vinculativo do contrato por forma a que, liberalizando-o, os proprietários se sintam mais confiantes em que o arrendamento não represente uma indisponibilidade futura do locado e ponham no mercado da habitação mais casas, construídas ou a construir. A regra da renovação automática não serve um fim socialmente útil como o reconhece o legislador. Também a injunção do artigo 1051, n. 2 constituía uma limitação à vontade do proprietário. Este via-se constrangido a ver constituído um direito de arrendamento sobre o locado, com as renovações automáticas acima referidas, quando se tenham extinto os poderes legais com base nos quais o contrato tinha sido celebrado (artigos 1439 e 1443 do Código Civil). Como referem Meneses Cordeiro e Castro Fraga (Novo Regime de Arrendamento Urbano, página 40) "esta medida (o n. 2 do artigo 1051) era disfuncional e, provavelmente, inconstitucional.

Disfuncional, por admitir que alguém possa onerar o que não lhe pertence; inconstitucional por conduzir a uma autêntica expropriação por utilidade particular, sem qualquer indemnização". E mais adiante acrescentam que

"como resquício do regime agora revogado, o legislador veio estabelecer o direito a novo arrendamento quando o contrato caduque por força da alínea c) do artigo 1051". A injunção era de tal forma violadora do mútuo consenso que foi entendido não corresponder a uma saudável conjugação de esforços em benefício da sociedade e do país, como se referiu no preâmbulo do decreto, para propiciar um clima de confiança que dinamizasse o mercado da habitação no aspecto em análise. Conclui-se, pois, que não era socialmente útil. Improcede, assim, a alegação de inconstitucionalidade do artigo 5, n. 2 do Decreto-Lei n. 321-B/90.

Face ao exposto revoga-se a decisão recorrida e condenam-se os réus a despejar o locado.

Custas em ambas as instâncias pelos réus.

Porto, 4 de Julho de 1994

Simões Freire

Azevedo Ramos

Araújo Carneiro