Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 4331/2007-6

Relator: GRAÇA ARAÚJO

Sessão: 10 Abril 2008

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

USUFRUTO

ARRENDAMENTO

CADUCIDADE

Sumário

Em situação de co-usufruto, o direito – enquanto direito real menor – não se extingue pelo falecimento de um dos co-usufrutuários;

Tal falecimento apenas faz cessar a situação de co-titularidade, operando-se uma mera modificação subjectiva do direito, que não se extingue, continuando a onerar o direito de propriedade. Consequentemente, o arrendamento celebrado pelo co-usufrutuário não caduca por morte deste.

(G.A.)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa:

I instaurou contra F acção declarativa de condenação, sob forma comum e processo sumário. Alegou, em síntese, que: é usufrutuária de um dado prédio urbano, sendo que ela e o seu falecido marido adquiriram o usufruto simultâneo e sucessivo do referido prédio por compra; o falecido deu de arrendamento a fracção correspondente ao segundo andar do identificado prédio ao réu, contrato que caducou por morte do usufrutuário; o demandado, sem qualquer título, continua a ocupar o andar, desrespeitando o direito da autora. Concluiu, pedindo o reconhecimento do seu direito de legítima usufrutuária do prédio que identifica e a condenação do réu a reconhecer tal direito de usufruto e a restituir-lhe o andar.

O réu apresentou contestação, em que, para além de arguir o erro na forma do processo e a preterição de litisconsórcio necessário passivo, alegou, em síntese, que sempre o senhorio se comportou como proprietário do imóvel,

nunca o tendo informado da sua qualidade de usufrutuário, sendo que o contrato de arrendamento não caducou, porquanto a autora é ainda viva e o usufruto era simultâneo e sucessivo, e manteve no decurso de mais de 35 anos um comportamento que só pode ser entendido como consentimento tácito a tal arrendamento. A entender-se de modo diverso sempre se configuraria uma situação de abuso de direito. Invoca finalmente a renovação do contrato por força do artigo 1056º do Cód. Civ..

A autora requereu a intervenção principal passiva de J, que veio a ser admitida.

Foi proferido saneador-sentença, que considerou não haver erro na forma do processo, condenou os réus a reconhecerem o direito da autora ao usufruto sobre o segundo andar do identificado prédio urbano e, por entender que, numa situação de co-usufruto, o arrendamento se mantém, absolveu-os do pedido de restituição de tal imóvel.

De tal decisão apelou a autora, formulando as seguintes conclusões:

- a) No caso de usufruto simultâneo e sucessivo, o contrato de arrendamento caduca por morte do senhorio/usufrutuário;
- b) A caducidade prevista na alínea c) do nº 1 do artigo 1051º do Código Civil opera-se a partir da cessação dos poderes daquele que deu o prédio de arrendamento e não pelo falecimento do último dos usufrutuários;
- c) A interpretação feita na sentença recorrida da disposição citada é contrária ao espírito da Lei.

Não foram apresentadas contra-alegações.

*

É a seguinte a factualidade considerada assente na 1ª instância:

1. Mostra-se inscrito a favor da autora o usufruto sobre o prédio urbano sito em Lisboa, inscrito sob o artigo da matriz predial urbana da freguesia de Campolide e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o nº .
2. Em 01.02.1967, J, co-usufrutuário da autora, deu de arrendamento ao réu, para habitação, o segundo andar esquerdo do prédio mencionado em 1..
3. J faleceu no dia 04.01.2002.
4. O réu recusa-se a proceder à celebração de contrato de arrendamento de duração limitada do segundo andar direito do prédio referido em 2. e, na sequência de tal recusa, a entregá-lo livre e devoluto de pessoas e bens.

*

A única questão a decidir consiste em saber se, em caso de usufruto simultâneo, o arrendamento celebrado pelo co-usufrutuário caduca ou não por morte deste.

O usufrutuário pode usar, fruir e administrar a coisa (artigo 1446º do Cód. Civ.). Pode, por isso, dá-la de locação (artigo 1444º do Cód. Civ.).

Nos termos da alínea a) do nº 1 do artigo 1476º do Cód. Civ., o usufruto extingue-se pela morte do usufrutuário, ou chegado o termo do prazo por que o direito foi conferido, quando não seja vitalício.

Por outro lado, o artigo 66º nº 1 do RAU dispõe que “sem prejuízo do disposto quanto aos regimes especiais, o arrendamento caduca nos casos fixados pelo artigo 1051.º do Código Civil”.

Um dos casos de caducidade dá-se, justamente, quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado (artigo 1051º alínea c) do Cód. Civ.).

A Sra. Juiz, considerando que:

“- Em situação de co-usufruto, o direito - enquanto direito real menor - não se extingue pelo falecimento de um dos co-usufrutuários;

- Tal falecimento apenas faz cessar a situação de co-titularidade, operando-se uma mera modificação subjectiva do direito, que não se extingue, continuando a onerar o direito de propriedade, motivo pelo qual não cessaram os poderes de administração que legitimaram a celebração de contrato de arrendamento, que teve por objecto o bem sobre o qual incide o usufruto, julgou improcedente a acção.

Será correcta tal decisão?

O caso vertente reporta-se a uma situação de usufruto simultâneo ou conjunto, não a usufruto sucessivo, isto é, a um usufruto atribuído conjuntamente a duas pessoas.

No usufruto conjunto qualquer um dos beneficiários é contitular do usufruto, que se extinguirá por morte do usufrutuário sobrevivente “ou chegado o termo do prazo por que o direito foi conferido, quando não seja vitalício” (artigo 1476º nº 1 alínea a) do Cód. Civ.).

O usufruto conjunto dá lugar a uma comunhão de usufruto sujeito às regras da compropriedade (artigo 1404º do Cód. Civ.), nomeadamente o disposto no artigo 985º desse código por força do que prevê o artigo 1407º do Cód. Civ..

Quer isto dizer que, salvo convenção em contrário, qualquer um dos contitulares tem igual poder para administrar, limitado pelo direito de oposição conferido a todos os outros consortes, podendo dar de arrendamento

a coisa sobre que incide o respectivo direito.

Assim sendo, é inteiramente correcta a conclusão a que se chegou no Ac. RP de 29.04.1991, in <http://www.dgsi.pt.JTRP00002090>), ou seja, a de que, no usufruto simultâneo, todos os usufrutuários são senhorios.

Se qualquer um dos contitulares pode arrendar a coisa, passando, com o arrendamento, ambos os consortes a ser ambos senhorios, em caso de morte de um deles, o usufruto não se extingue, por via de tal falecimento, permanecendo tal direito na titularidade do co-usufrutuário.

A apelante confunde a presente situação, tomando-a como se se tratasse de um usufruto sucessivo.

Realmente, neste caso, antes do Código Civil de 1966, no âmbito da Lei nº 2030, já a jurisprudência se dividia, quanto à caducidade do arrendamento. O Acórdão da Relação do Porto de 15.12.1951, in BMJ 32º-264), por exemplo, decidiu que “no caso de usufruto sucessivo, se um dos usufrutuários der de arrendamento o prédio urbano que constitui objecto de usufruto, terminando o usufruto do senhorio, o usufrutuário que passa a fruir do prédio tem o direito de promover a declaração de caducidade do arrendamento”.

Nessa hipótese, estava-se, na verdade, perante um usufruto sucessivo, isto é, em face de dois usufrutos e não de um usufruto único. Falecida a primeira usufrutuária, que deu de arrendamento determinado andar, considerou-se que o usufruto dela se extinguiu, e, com essa extinção, caducou o arrendamento celebrado entre a falecida e a inquilina.

A Revista dos Tribunais anotou esta decisão, secundando, a doutrina nela seguida. Aí se referiu que “o princípio que dimana do Código [de Seabra] é o de que os contratos feitos por cada usufrutuário caducam com o termo do seu usufruto; e assim como o proprietário da raiz não está vinculado pelo arrendamento feito pelo usufrutuário cujo usufruto terminou também o segundo usufrutuário não se encontra adstrito ao arrendamento celebrado pelo primeiro” (Revista dos Tribunais, 70:86). E acrescentava-se: “Para os efeitos do artigo 41.º da Lei n.º 2.030, o usufrutuário que passa a gozar o prédio por morte do primeiro está na precisa situação do proprietário, pois é estranho ao arrendamento que não tem obrigação de manter”.

No Ac. RL de 12.01.1952 (BMJ 32º-272), com um voto de vencido, deu-se igualmente resposta afirmativa à questão consistente em saber se, em caso de usufruto sucessivo, o arrendamento celebrado pelo primeiro usufrutuário caducava por morte deste, invocando-se para tanto o disposto nos artigos 1.601º e 2.207º do Código Civil e artigo 9º do Decreto n.º 5.411.

Lê-se nesse Acórdão: “Da conjugação dos citados preceitos, e de cada um deles separadamente, resulta sem sombra de dúvida, que o senhorio usufrutuário não pode dar de arrendamento a coisa usufruída por tempo que

exceda o seu usufruto, ou mais correctamente, como ensina o Doutor Cunha Gonçalves, ele pode locar pelo tempo que entender, mas o arrendamento finda com o termo do seu usufruto”.

Todavia, o Acórdão da RL de 09.07.1952 (BMJ 35º-303), por exemplo, respondeu em sentido negativo àquela mesma questão: “o arrendamento feito pelo primeiro usufrutuário, em caso de usufruto sucessivo, só caducaria pela morte do último usufrutuário”.

A primeira orientação obteve o apoio de José Alberto dos Reis. Escreve este autor: “O segundo usufrutuário não deve ficar exposto a suportar os arrendamentos feitos pelo primeiro, pela mesma razão por que o proprietário não fica adstrito aos arrendamentos feitos pelo último usufrutuário” (*Processos Especiais*, Volume I, Coimbra Editora, Coimbra, 1982:219).

Todavia, este autor, para as situações de usufruto conjunto, e considerando o regime de administração, já considerava que dado um prédio de arrendamento por determinado tutor, curador ou cabeça-de-casal, o arrendamento não caduca pelo facto desse tutor, curador ou cabeça-de-casal ser removido e substituído por outro ou falecer e vir outro ocupar o seu lugar” (obra citada, pág. 218).

Hoje, embora a doutrina continue dividida, deverá levar-se em consideração a tese, bem sustentada, entre outros, por Aragão Seia, segundo o qual “é a administração e não o administrador que se tem em consideração no aludido preceito da lei [artigo 1051.º, alínea c)]. Quer dizer, o regime de caducidade opera não a partir da cessação dos poderes daquele que, em concreto, no uso desses poderes, deu o prédio de arrendamento, mas quando cessa, em geral, o regime de administração a que o prédio está sujeito e com base no qual se atribuíram esses poderes” (*Arrendamento Urbano*, Almedina, Coimbra, 1997:367/368).

Significa isto que, se qualquer um dos contitulares pode arrendar a coisa, passando, com o arrendamento, ambos os consortes a ser senhorios, em caso de morte de um deles, o usufruto não se extingue, permanecendo tal direito na titularidade do co-usufrutuário, no caso a autora.

Não houve, pois, caducidade do contrato de arrendamento em causa nestes autos.

*

Por todo o exposto, acordamos em julgar a apelação improcedente e, conseqüentemente, mantemos a decisão recorrida.

Custas pela autora.

Lisboa, 10 de Abril de 2008

Maria da Graça Araújo
José Eduardo Sapateiro
Maria Teresa Soares