

**Tribunal da Relação de Lisboa**  
**Processo nº 3822/2004-7**

**Relator:** PIMENTEL MARCOS

**Sessão:** 08 Julho 2004

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** CONFIRMADA

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

**DURAÇÃO**

## Sumário

Celebrado contrato de arrendamento para habitação por prazo superior a 30 anos, fica reduzido a esse prazo, nos termos do art. 1025º do CC.

Apesar disso, decorrido o prazo de 30 anos, o contrato não caduca, podendo vigorar por prazo superior, sem que o senhorio possa impedir a renovação.

## Texto Integral

RELATÓRIO:

LUÍS ... intentou acção de despejo com processo sumário

Contra

LINO ...

pedindo que fosse declarada a caducidade do contrato de arrendamento por morte da mãe do réu e, conseqüentemente, ser considerada a posse deste insubsistente, sendo o mesmo condenado a desocupar o prédio e a entregá-lo de imediato;

Subsidiariamente, pede a declaração de caducidade do contrato por força, como diz, da expiração do período de duração máxima do contrato de arrendamento permitida pelo artigo 1025º do CC e, conseqüentemente, a condenação do réu a abandonar o prédio arrendado e a entregá-lo ao autor.

Para tanto alegou, em síntese, que:

- é proprietário do prédio urbano sito à Rua...;
- uma dependência desse prédio foi, pelos anteriores proprietários, dada de arrendamento ao pai do réu, mediante contrato verbal, sem prazo, celebrado há mais de 35 anos;
- por morte do pai do réu, o arrendamento transmitiu-se para a mãe deste.

- em 18.08.01, a mãe do réu faleceu;
- este facto determinou a caducidade do arrendamento nos termos do artigo 1051º, d) do CC;
- o réu sempre viveu no local arrendado e ali tem permanecido, desde a morte da mãe, nele residindo com a companheira;
- tal ocupação é abusiva e desprovida de qualquer título;
- os pais do réu habitaram a casa por mais de 35 anos.
- por isso deve o contrato ser considerado extinto por já vigorar por mais de 30 anos, nos termos do artigo 1025º do CC.

Regularmente citado, o ré apresentou contestação, na qual em síntese, alegou que não ocorreu a caducidade do arrendamento por morte de sua mãe, pois que se transmitiu a ele próprio, tendo sido efectuada a comunicação legal nos termos do artigo 89º do RAU; alegou, ainda, que, no momento do falecimento do primitivo arrendatário, o réu vivia com ele há mais de um ano; finalmente alegou que não tem aplicação no caso a duração máxima legal de 30 anos, pois que tal não se aplica à relação locatícia proveniente da renovação.

Procedeu-se à audiência de discussão e julgamento.

Seguidamente foi proferida a competente sentença, com absolvição do réu dos pedidos.

Para tanto foi considerado na douta sentença que:

- a) o direito ao arrendamento por morte da mãe do réu transmitiu-se a este nos termos do artigo 85º do RAU, não se verificando a arguida caducidade do contrato;
- b) o artigo 1025º apenas proíbe que sejam celebrados contratos por prazo superior a 30 anos (o que aqui não está em causa), mas não que a relação de arrendamento não possa vigorar por prazo superior.

Dela recorreu o autor formulando as respectivas conclusões, que se reconduzem ao seguinte:

1. Deve ser declarada a caducidade do contrato, nos termos do artigo 1025º do CC, em virtude de já vigorar por um prazo superior a 30 anos (pelo menos 35).
2. O artigo 1025º, ao contrário do que foi decidido, não se aplica apenas quanto à celebração do contrato pelo prazo máximo de 30 anos, estabelecendo antes um prazo máximo de vigência.
3. Reforçando e concretizando o princípio de que o arrendamento é uma relação jurídica de natureza temporária, o legislador balizou temporalmente a

duração dos contratos de locação, rejeitando liminarmente a sua perpetuidade.

4. O carácter temporário da locação não impede as suas prorrogações sucessivas ou as transmissões que a lei estabelece, mas sempre dentro do quadro limite temporal previsto no artigo 1025º.

5. A doutrina que defende a não aplicação do artigo 1025º prende-se com o facto de serem distintas as circunstâncias em que o contrato se inicia, na exclusiva dependência das partes, e as condições em que o mesmo se prorroga por força da lei.

6. Esta tese promove situações de clara injustiça ao dar tratamento igual a casos distintos.

7. A prorrogação do vínculo contratual para além do prazo máximo de 30 dias constitui uma violação do princípio da liberdade contratual.

8. Semelhante entendimento do arrendamento e do direito de propriedade atenta contra a Lei Fundamental.

Não foram feitas contra-alegações.

Colhidos os vistos legais cumpre apreciar e decidir.

Em 1ª instância foram dados como provados os seguintes factos:

A) O autor é dono e legítimo possuidor do prédio urbano sito à Rua ..

B) Por morte do pai do réu, ocorrido há cerca de seis (6) anos, o direito ao arrendamento do prédio transmitiu-se para a mãe do réu, como cônjuge sobrevivente do primitivo arrendatário.

C) No dia 18 de Agosto de 2001, a mãe do réu, de nome G, veio também a falecer.

D) O réu desde sempre habitou no referido prédio com os pais.

E) O réu é filho de Ant. e de G.

F) Durante todos esses anos viveram, pernoveram permanentemente no local arrendado, comiam à mesma mesa, recebiam visitas, faziam companhia e auxiliavam-se mutuamente.

G) O que foi do conhecimento dos autores.

H) No dia 19 de Março de 1990 faleceu o Ant., no estado de casado com G

I) No momento da morte do Ant., primitivo arrendatário, o réu convivia, vivia com ele há mais de um ano.

i) A G continuou a residir no locado.

L) No dia 18 de agosto de 2001, a G faleceu no estado de viúva de Ant.

M) O réu tinha trinta e oito anos aquando da morte da sua mãe.

N) O autor teve conhecimento da morte da G.

O) No momento da morte da G, o réu convivia com ela há mais de um ano.

- P) O réu não tem nem nunca teve outra residência.
- Q) Os anteriores proprietários deram de arrendamento ao pai do réu o prédio referido, mediante contrato verbal, sem prazo, celebrado em data não concretamente apurada, mas há mais de 35 anos.
- R) Desde o falecimento da sua mãe, o réu tem permanecido no imóvel locado a residir juntamente com a sua companheira.
- S) Se não fora tal ocupação, o autor podia arrendar o prédio.
- T) O A. A.G. há mais de 11 anos que não vive no prédio.
- U) Em 20.09.01, o réu enviou ao autor a carta junta a fls. 25, por este recebida em 24.09.01, que se dá como reproduzida.
- V) O autor recebeu as rendas relativas aos meses de Agosto e Setembro de 2001.
- X) Posteriormente, o autor recusou-se a receber a renda referente ao mês de outubro de 2001, pelo que o réu, desde essa data, vem efectuando o depósito das rendas nos termos legais.
- Z) Nenhum outro parente ou afim, se encontrava em condições legais ou tinha interesse em suceder no arrendamento.

#### O DIREITO.

A única questão a decidir consiste em saber se o contrato de arrendamento caducou por vigorar por mais de 30 anos, nos termos do artigo 1025º do C.C. (esclarece-se desde já que apenas teremos em consideração o arrendamento urbano para habitação, que é o que está em causa, pelo que as excepções que existam relativamente a outras espécies de arrendamento não serão aqui tomadas em conta).

Como bem se referiu na douta sentença recorrida, importava averiguar nesta acção se se verificava alguma daquelas duas causas de caducidade do arrendamento invocadas pelo autor:

- da caducidade do arrendamento, por falecimento da mãe do réu a quem o arrendamento se havia transmitido - artº 1051, d) do CC;
- da caducidade do contrato por já ter ultrapassado o prazo máximo de 30 anos permitido por lei (artº 1025º).

E foi decidido que o contrato não caducou por nenhum destes fundamentos. Todavia, o recurso de apelação ficou restringido à invocada caducidade do contrato pelo decurso de mais de 30 anos, nos termos do referido artigo 1025º (artºs. 684º, nº 3 e 690, nº 1 ambos do CPC).

Portanto, está assente que o arrendamento se transmitiu à mãe do réu, por morte do primitivo arrendatário, e depois a ele próprio, em virtude do falecimento daquela, nos termos do artigo 85º do RAU.

Todavia, o autor entende que o contrato caducou nos termos do artigo 1025º do CC, o qual estabelece: “*a locação não pode celebrar-se por mais de trinta anos; quando estipulado por tempo superior, ou como contrato perpétuo, considera-se reduzida àquele limite*”. Assim, em conformidade com o artigo 1022º, pretende-se que não sejam celebrados contratos por tempo indeterminado, o que poderia conduzir à existência de contratos perpétuos. E, por isso, se um contrato for celebrado por prazo superior a 30 anos, considera-se reduzido a este limite (sendo, portanto, válido, mas reduzido ao limite legal - pelo prazo de 30 anos).

Mas tal não significa necessariamente que um contrato de arrendamento não possa vigorar durante mais tempo, mesmo contra a vontade do locador. O que as partes não podem é celebrar um contrato por prazo superior a 30 anos, sob pena de o mesmo ficar reduzido a este, o que é muito diferente.

Como estabelece o artigo 1038º, alínea i), é obrigação do locatário restituir a coisa locada findo o contrato (o que bem se compreende, uma vez que o contrato de locação é por natureza temporário). Por sua vez determina a alínea a) do artigo 1051º que *o contrato de locação caduca findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei*.

E a caducidade é a extinção automática do contrato, como mera consequência de algum evento a que a lei atribui esse efeito (*ope legis*).

Todavia, este princípio tem no arrendamento algumas limitações: com efeito, o nº 1 do artigo 1054º estabelece que, findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se por períodos sucessivos, se nenhuma das partes o tiver denunciado no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei; Portanto, o contrato de arrendamento urbano renova-se automaticamente se nenhuma das partes os tiver denunciado no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei. Mas a caducidade não opera aqui “*ipso iure*”, sendo necessária a denúncia por qualquer dos contraentes.

O arrendatário pode impedir a renovação automática do contrato, procedendo à denúncia<sup>[1]</sup> nos termos do artigo 1055º do CC (artº 68º, nº 1 do RAU). Assim, o arrendatário pode sempre denunciar o contrato para o termo do prazo, caso não lhe interesse a renovação.

Todavia, o senhorio já não o poderá fazer com tanta facilidade, pois, como determina o nº 2 desta última disposição legal, apenas poderá fazê-lo nos casos previstos na lei e pela forma nela estabelecida.

Poderá fazê-lo nos termos do artigo 69º do RAU. Todavia não é este o fundamento que está em causa. E ainda assim sempre haveria que ter em conta o preceituado nos artigos 107º a 109º.

No domínio da legislação anterior já estabelecia (de forma semelhante) o artigo 1095º do CC que (nomeadamente nos arrendamentos de prédios

urbanos) ....o senhorio não gozava do direito de denúncia, considerando-se o contrato renovado se não fosse denunciado pelo arrendatário nos termos do artigo 1055º. Por isso já escrevia o Conselheiro Pais de Sousa<sup>[2]</sup>..” ....nos arrendamentos de prédios urbanos e rústicos sujeitos ao mesmo regime, o senhorio não goza do direito de denúncia, pelo que o contrato se considera renovado, caso não seja denunciado pelo arrendatário nos termos do artigo 1055º do mesmo código”. E ainda: “...simplesmente, se o contrato não foi denunciado em tempo oportuno, renova-se automaticamente. E quase sempre não é permitido ao senhorio denunciar o arrendamento. Resulta assim que a caducidade prevista na alínea a) do artigo 1051º encontra-se, na prática, bastante limitada”.

No entanto, e é isso o que agora está em causa, o senhorio não pode impedir que o contrato se renove mesmo depois dos 30 anos de vigência, salvo sempre o devido respeito por opinião contrária.

O que o artigo 1025º estabelece é o prazo máximo pelo qual as partes podem celebrar o contrato; não podem, por exemplo, celebrar um contrato por 40 anos, pois, se o fizerem, o mesmo considera-se legalmente celebrado pelo prazo de 30 anos (trata-se de uma redução que exprime uma limitação de ordem pública). É, pois, válido, mas com o prazo reduzido a 30 anos. Mas isso não significa que o contrato não possa renovar-se nos termos da lei, ainda que depois de decorrido esse prazo de vigência, pois nenhuma norma o impõe, nomeadamente não sendo isso o que resulta do artigo 1025º citado. De resto, a própria experiência nos diz que existem muitos contratos que vigoram por muitos mais anos com o mesmo arrendatário e inicialmente foram celebrados por apenas um ano, por exemplo.

É certo que a consagração legal do princípio da prorrogação obrigatória conduz a que certos contratos vigorem por um período de tempo mais longo do que seria desejável, sobretudo para os interesses do senhorio, mas também para o desenvolvimento do mercado do arrendamento. Todavia não se vai ao exagero de poder afirmar-se, como o faz o apelante, que o contrato pode ter a duração de 222 anos (como a esperança de vida de cada pessoa é, em média de 74 anos, com duas transmissões do contrato teríamos uma vigência de 222 anos, diz o senhorio). Em termos de normalidade, o contrato transmite-se ao cônjuge sobrevivente e depois a um dos descendentes quando este terá cerca de 40 ou 50 anos, pelo que vigorará por cerca de 80 anos em termos de normalidade, no pior das hipóteses para o senhorio (50+30), embora se reconheça que, em teoria, poderá prolongar-se por mais de cem.

Sobre esta questão se pronunciam Pires de Lima e Antunes Varela em anotação ao artigo 1025º<sup>[3]</sup>, dizendo: “este limite máximo de trinta anos não pode aplicar-se à duração da relação locatícia, proveniente da renovação do

*contrato, imposta ao senhorio nos termos do antigo artigo 1095º (hoje substituído pelo artigo 68º do RAU) , visto serem manifestamente distintas as circunstâncias em que o contrato se inicia, na exclusiva disponibilidade das partes, e as condições em que a relação se prorroga, por força da lei”.*

Portanto, deve entender-se que o artigo 1025º apenas estabelece o prazo máximo de duração que as partes podem convencionar, não abrangendo as sucessivas renovações impostas por lei<sup>[4]</sup>.

E tanto é assim que, nos termos da alínea b) do artigo 107º do RAU, na primitiva redacção, o direito de denúncia facultado ao senhorio pela alínea a) do artigo 69º, não poderia ser exercido quando, no momento em que devesse produzir efeitos, o arrendatário se mantivesse no local arrendado há 30 ou mais anos, nessa qualidade.

Portanto esta disposição legal determinava expressamente que o contrato se renovava para além dos 30 anos de vigência. O que equivale também por dizer que o inquilino só poderia obstar ao exercício do direito de denúncia pelo senhorio com fundamento na permanência no arrendado, se essa permanência durasse há 30 ou mais anos.

É certo que esta disposição legal foi declarada inconstitucional com força obrigatória geral pelo TC, por acórdão de 16.02.2000 (DR de 17.03.2000), embora por razões completamente diferentes. Estava em causa o alargamento do prazo de permanência no locado como arrendatário de 20 para 30 anos, portanto contrária aos interesses do locatário.

E a norma do artigo 107º, nº 1 al. b) do RAU foi declarada inconstitucional, por essa razão, com fundamento na violação do artigo 168º, nº 1 alínea h) da CRP, na redacção da Lei Constitucional nº 1/89, de 08.07. Trata-se, pois, de uma inconstitucionalidade orgânica, por carência de autorização legislativa por parte da Assembleia da República. Refere-se, com efeito, nesse acórdão que *...“nessa medida, a alteração do prazo de arrendamento (de 20 para 30 anos) susceptível de impedir o exercício do direito de denúncia pelo senhorio teria necessariamente de estar legitimado pela lei de autorização legislativa (Lei nº 42/90, de 10 de Agosto”.*

Houve vários votos de vencido. Mas não está aqui em causa esta disposição legal, pois apenas foi chamada à colação como mais um argumento a favor da doutrina que vimos defendendo. De qualquer forma, pelo DL 329-B/2000, de 22.12, na parte que agora interessa, foi dada redacção semelhante à referida disposição legal.

Entretanto, o Conselheiro Pinto Furtado tem defendido solução diferente, no sentido de que existe um período de duração máxima para os contratos, que é de 30 anos, em conformidade com o citado artigo 1025º (sem prejuízo da sua renovação nos termos do artigo 1056º do mesmo código), citando também no

mesmo sentido o acórdão da Relação do Porto de 11.12.84<sup>[5]</sup>.

Ter-se-á decidido neste acórdão (não publicado):

- o comando especial do artigo 1095º do CC não exclui o carácter temporário afirmado para toda a locação, em geral, no artigo 1025º CC: os dois preceitos harmonizam-se perfeitamente entre si, se se entender, como deve entender-se, que a prorrogação forçada do art. 1095º se manifesta e desenvolve unicamente dentro do quadro do limite máximo de duração imposto no art. 1025º

- Se assim não fosse, a prorrogação automática com carácter definitivo, ordinário, perpétuo, acarretaria à disposição do art. 1095º CC, pela expropriação *indirecta e celerada* que então envolveria, de escandalosa injustiça, uma patente de inconstitucionalidade material (art. 62º da Constituição).

Em relação ao referido artigo 107º, nº 1 al. b) do RAU suscita o referido autor a sua inconstitucionalidade material, pronunciando-se em sentido afirmativo: “a prorrogação forçada constituiria uma expropriação indirecta e celerada (portanto, inconstitucional, como se considerou no ac. da Relação do Porto, de 11.12.84) se fosse decretada com carácter institucionalizado, neofeudal, sem qualquer limite de duração”.

Parece-nos, contudo poder objectar-se o seguinte:

1. O arrendamento não tem carácter perpétuo, pois apenas se transmite nos termos do artigo 85º do RAU.
2. Há casos em que o senhorio pode denunciar o contrato e são os mais graves e justificáveis: quando necessite do prédio para sua habitação ou dos seus descendentes em 1º grau e se proponha ampliá-lo ou nele construir novos edifícios...(artº 69º)
3. Agora podem as partes estipular “um prazo para duração efectiva dos arrendamentos urbanos para habitação” (não podendo então o inquilino opor-se à denúncia pelo senhorio) (artº 98º).
4. A CRP defende sem dúvida o direito de propriedade privada, reconhecendo-lhe a sua função social (artº 62º). Mas também defende o direito ao arrendamento, que é uma das formas de acesso ao direito à habitação. Ora, não nos parece que possa dizer-se que, com a renovação do contrato, o locatário é “expropriado forçadamente”. Por um lado, as partes celebraram voluntariamente o contrato, sabendo de antemão o senhorio que o mesmo sofreria as legais prorrogações, e, por outro, este continua a receber as rendas.
5. Se o contrato não vigorasse por mais de 30 anos, em regra o inquilino teria ao fim desse período de tempo uma idade que poderia tornar-lhe difícil

recorrer a novo arrendamento e muito menos à aquisição de casa própria. E daí as limitações impostas pelo artigo 107º ao direito de denúncia pelo senhorio. E o inquilino, ao arrendar a casa, tem a expectativa de nela poder morar durante toda a sua vida, aí constituindo o seu lar.

6. As grandes injustiças que se verificam em relação aos arrendamentos antigos e em desfavor dos senhorios prendem-se sobretudo com o “congelamento” das rendas. Se estas tivessem sido aumentadas todos os anos, como sucede actualmente, o senhorio retiraria do prédio as respectivas contrapartidas.

7. Diz o Conselheiro Pinto Furtado que o artigo 1095º foi introduzido no CC “ao arrepio das repetidas declarações do carácter conjuntural e transitório da nossa legislação vinculística” e que não tem paralelo na legislações estrangeiras, e ainda que “um Tribunal Constitucional do prestígio e da influência internacional da *Corte Costituzionale* italiana tem vindo a proclamar, em jurisprudência constante, que a conversão do vínculo de prorrogação forçada, de conjuntural e transitório em providência definitiva e de carácter ordinário, está ferida de inconstitucionalidade material, porque anula o direito de propriedade”.

8. A verdade é que se trata duma questão antiga, e o legislador já procedeu a várias modificações relativamente ao direito de denúncia, como dissemos, e, não obstante, não procedeu a qualquer alteração nesse sentido<sup>[6]</sup>. Por outro lado, apesar de se reconhecer que em alguns casos o arrendamento se prolonga por períodos de tempo superiores ao que seria desejável, sobretudo em virtude das sucessivas transmissões, não nos parece que tal norma (agora o artigo 68º do RAU) deva ser declarada inconstitucional, por violação do direito de propriedade e, muito menos, por violação do princípio da igualdade.

\*\*

Por todo o exposto acorda-se em julgar improcedente a apelação, confirmando-se a sentença recorrida.

Custas pelo apelante.

Lisboa, 08.07.2004.

Pimentel Marcos  
Jorge Santos  
Vaz das Neves

[1] Denúncia é a declaração feita por um dos contraentes, em regra com certa antecedência sobre o período negocial em curso, de que não quer a renovação ou continuação do contrato renovável ou fixado por tempo indeterminado (ver, por exemplo, Antunes Varela, in Das Obrigações em Geral, II, 3ª edição-246.)

[2] Extinção do Arrendamento Urbano., pags. 29 e 307, respectivamente

[3] CC Anotado 4ª edição.

[4] Neste mesmo sentido pode ver-se o Conselheiro Aragão Seia, in “Arrendamento Urbano”, pag. 381 - 4ª edição.

[5] Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos, pags. 586 a 589 e Manual do Arrendamento Urbano, pags. 934 a 937, respectivamente.

[6] Em anotação ao artigo 68º escrevem Menezes Cordeiro e Francisco Fraga (Novo Regime do Arrendamento Urbano, pag. 114): trata-se de um dos pilares do arrendamento urbano, que transita do direito anterior.