

## REGULAMENTAÇÃO IMPERATIVA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO \*

FRANCISCO MANOEL PEREIRA COELHO

1. O tema que me foi destinado tinha um título mais ambicioso no projecto inicial do Simpósio. Tinha-me sido proposta uma conferência sobre “A regulamentação imperativa do Estado nos contratos”, e lembro-me de que foi só em maio, em Lisboa, que decidimos, o nosso Coordenador-Geral e eu próprio, alterar o título para o que consta do programa: “Regulamentação imperativa do contrato de arrendamento”. Pareceu-nos que, depois das várias conferências em que o tema da autonomia da vontade nos negócios jurídicos em geral foi analisado a partir de tantas perspectivas, poderia ter interesse uma exposição de índole diversa, em que o princípio da autonomia da vontade e os seus limites fossem considerados relativamente a determinado contrato. E de todos os contratos o de arrendamento pareceu o mais adequado, pois são conhecidas as fortes restrições que a liberdade contratual aí sofre, tanto a liberdade de modelar o conteúdo do contrato como a própria liberdade de o concluir. Acresce que no direito português (pois é dele que naturalmente vos falo) o contrato de arrendamento está sujeito a apertada regulamentação imperativa que lhe imprime características particulares. Temos uma legislação locativa complexa, que nos últimos anos sofreu profundas

---

\* O presente texto foi redigido sobre notas tomadas para a conferência que tivemos a honra de proferir no Real Gabinete Português de Leitura, no âmbito do “Simpósio de Direito Civil Comparado” que se realizou no Rio de Janeiro de 10 a 14 de agosto de 1981. Não reproduz inteiramente, porém, as palavras ditas na ocasião, pois também tivemos em conta a legislação posterior, publicada até à data (junho de 1982) em que damos por concluído o texto. A exposição feita no Brasil foi precedida de palavras de circunstância, em que exprimimos a quantos patrocinaram a iniciativa — e, em particular, ao Professor FRANCISCO AMARAL NETO, a quem se ficou a dever sobretudo a realização do Simpósio — sentimentos de gratidão que gostosamente lhes renovamos aqui.

alterações, e em que se reflectem, expressivamente, os avanços e os recuos, a generosidade e também o irrealismo da Revolução de 25 de abril de 1974. É sobre a extensa área da regulamentação imperativa do contrato de arrendamento no direito português que vou fazer-vos uma breve exposição, tendo em conta sobretudo o regime do arrendamento urbano. As circunstâncias quiseram que fosse o último a falar, o que me traz responsabilidades acrescidas; mas prevaleço-me do facto para me dispensar de qualquer introdução ao tema e entrar directamente no assunto.

Dividirei a exposição em três partes.

Começarei por tentar identificar alguns dos *interesses* — *interesses* gerais, interesses do arrendatário e dos seus familiares — que justificam ou podem justificar uma regulamentação imperativa do contrato de arrendamento.

Numa segunda parte, que será naturalmente a mais longa, percorrerei os vários capítulos do direito do arrendamento predial e traçarei um quadro sucinto das *soluções* do direito português em que mais flagrantemente tal regulamentação imperativa se traduz.

Por último formularei algumas breves *conclusões*.

2. São vários os *interesses* que podem justificar uma regulamentação imperativa do contrato de arrendamento.

a) Trata-se em primeiro lugar do *interesse geral do melhor aproveitamento dos bens*: o interesse da plena utilização do parque imobiliário existente, nos limites permitidos pelo reconhecimento do direito de propriedade; o interesse da economia nacional de intensificar a produção agrícola, pecuária ou florestal; etc. Em qualquer destes aspectos, e tendo em conta o grande número de bens imóveis, urbanos e rústicos, que são objecto de arrendamento, compreende-se que o regime do contrato não seja indiferente ao Estado, e que este imponha, em alguma medida, uma disciplina legal de que resulte um melhor aproveitamento económico-social dos bens arrendados.

b) Em segundo lugar, no âmbito do arrendamento para habitação, avulta o *interesse fundamental de que as pessoas tenham casa*, interesse a que corresponde o “direito à habitação” que a Constituição da República Portuguesa reconhece no art. 65.º, n.º 2. Claro que, teoricamente, esse interesse pode ser satisfeito de modos diversos. Concebe-se que o Estado opte, nesta matéria, por

uma política de acesso a habitação própria, como se concebe que, privilegiando o arrendamento, confie sobretudo na iniciativa pública e cooperativa para resolver o problema da habitação. A insuficiência ou os excessivos custos da solução do problema através do sector público poderão justificar, porém, a intervenção do Estado no mercado da habitação, mediante a imposição de regras que o disciplinem em ordem à satisfação daquele interesse fundamental.

c) O interesse a que se acabou de aludir é já no fundo o interesse do arrendatário, de um *potencial* arrendatário, mas convirá registrar ainda autonomamente o *interesse do arrendatário na estabilidade da habitação*. Não se trata agora do interesse *abstracto* do virtual arrendatário, mas do interesse *concreto* do arrendatário em relação à habitação efectivamente estabelecida. É este também um interesse de primeira qualificação, pois é sabido que a estabilidade da casa constitui, ao lado da estabilidade do emprego, uma das condições exteriores de que mais fortemente depende o sentimento de segurança das pessoas.

d) Se pensarmos agora, em particular, no arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, poderá falar-se de um interesse idêntico ao que se referiu na alínea anterior: o *interesse de garantir a continuidade da exploração comercial ou industrial ou da profissão liberal exercida no prédio arrendado*, dado o valor económico ou social de que as respectivas actividades se revestem. Compreende-se que não seja indiferente ao Estado o regime do arrendamento, que o Estado imponha disciplina adequada a assegurar a continuidade do exercício de actividades de manifesta utilidade social.

e) Por último, referiremos ainda o *interesse dos familiares do arrendatário* (ou dos que, embora não sendo seus familiares, viviam com ele em economia comum) *de não se verem privados da sua habitação efectiva*, estabelecida porventura há longos anos, em consequência da morte do arrendatário ou da cessação, por qualquer causa, do direito ao arrendamento.

3. Assim identificados alguns dos *interesses* que poderão justificar uma regulamentação imperativa do Estado no contrato de arrendamento, vejamos agora os aspectos mais importantes em que o arrendamento recebe na legislação portuguesa uma regulamentação imperativa em vista da prossecução desses interesses.

Para ordenar a exposição repartiremos as soluções legais em quatro parágrafos, em que referiremos, sucessivamente, as solu-

ções respeitantes à *constituição*, ao *conteúdo*, à *modificação* ou *transmissão* e à *extinção* da relação de arrendamento.

4. No que se refere à *constituição* da relação locativa, o maior entorse ao princípio da autonomia da vontade é a *obrigação de arrendar* que a lei impõe ao senhorio em determinados casos, e que, aliás, era admitida em legislação anterior com bastante maior largueza.

Nos termos do art. 5.º do Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de setembro, não podia ser recusado por mais de sessenta dias o arrendamento de casa que tivesse sido destinada a habitação no último arrendamento, ou que, não tendo sido nunca arrendada, se destinasse àquele fim em face do respectivo projecto ou da licença de utilização passada pela câmara municipal. A regra só comportava as excepções do art. 6.º, que continha uma lista de hipóteses em que o senhorio podia recusar-se legitimamente a dar de arrendamento a casa, sendo uma dessas hipóteses a de pretender destiná-la a habitação própria ou do seu agregado familiar, ainda que como residência secundária.

O Decreto-Lei n.º 445/74 foi revogado, porém, pelo art. 16.º do Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de junho, sendo mais restritos agora os casos em que a legislação portuguesa impõe ao titular do domínio uma obrigação de arrendar.

Em face do direito vigente, podem registrar-se quatro desses casos.

O primeiro é o previsto no art. 3.º do Decreto-Lei n.º 328/81, de 4 de dezembro, que veio substituir o preceituado no art. 1.º do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de maio, hoje revogado, e que, no caso de caducidade do arrendamento por morte do arrendatário, confere *direito a novo arrendamento* aos que conviviam com o arrendatário há mais de cinco anos e, na sua falta, aos subarrendatários, direito a novo arrendamento a que corresponde naturalmente, por parte do senhorio, uma *obrigação de arrendar*. A recusa de novo arrendamento só é permitida quando o senhorio alegue e prove alguma das circunstâncias referidas no art. 4.º do diploma: quando pretenda vender a casa (al. a)); quando necessite dela para sua habitação ou para construir a sua residência e não tenha na localidade casa própria ou arrendada (al. b)); quando pretenda utilizar a casa para sua habitação ou para nela construir a sua residência, se habitar casa que não satisfaça as necessidades de habitação própria e da família ou, vivendo em casa arrendada, renunciar ao respectivo arrendamento (al. c)); quando necessite da casa para habitação de parentes ou afins na

linha recta que não tenham casa própria ou arrendada na localidade (al. d)); quando pretenda afectar o prédio e fim diferente da habitação, tendo obtido para o efeito a necessária licença camarária (al. e)); e quando pretenda ampliá-lo ou construir novo edifício em termos de aumentar o número de locais arrendáveis, em imóvel classificado pela câmara municipal como degradado ou subaproveitado.

Um segundo caso de obrigação de arrendar, este de escasso interesse prático mas que será curioso registrar como resíduo do período conturbado de 1974/75, é o previsto no art. 7.º da "Lei das Ocupações" (Decreto-Lei n.º 294/77, de 20 de julho), que, no caso de ocupação de casas devolutas levada a efeito para fins habitacionais até 14 de abril de 1975, permite ao juiz *fixar* o contrato de arrendamento a requerimento do ocupante mesmo sem a assinatura do senhorio.

Outra hipótese de arrendamento compulsivo é a que, por influência da legislação francesa, a Reforma de 1977 introduziu no Código Civil (art. 1793.º): no caso de, vivendo os cônjuges em casa própria, ser decretado o divórcio ou a separação judicial de pessoas e bens, o tribunal pode dar de arrendamento a qualquer deles, a seu pedido, a *casa de morada da família*, quer esta seja comum, quer própria do outro cônjuge, de cujo consentimento prescinde.

Finalmente, e embora nesta breve exposição tenhamos sobretudo em vista o arrendamento urbano, será interessante referir a hipótese regulada nos arts. 39.º da Lei de Bases da Reforma Agrária e 28.º da Lei do Arrendamento Rural, segundo os quais os prédios que há pelo menos três anos e sem motivo técnico justificado estejam abandonados ou não alcancem níveis mínimos de aproveitamento agrícola podem ser *arrendados compulsivamente* se tiver sido verificada pelo Ministério da Agricultura e Pescas a situação referida.

5. Consideraremos agora os aspectos em que o *conteúdo* da relação de arrendamento está sujeito a regulamentação imperativa, não podendo os contraentes, portanto, dar à relação conteúdo convencional diverso do legalmente previsto. A matéria é vasta e por isso teremos de ser muito breves, limitando-nos a mencionar os aspectos mais importantes.

a) Podem registrar-se desde logo as disposições referentes ao *prazo* do contrato de arrendamento, sendo imperativas, neste aspecto, tanto as disposições que estabelecem um prazo *máximo* como as que fixam um prazo *mínimo* de vigência do contrato.

O prazo máximo é o do art. 1025.º do Cód. Civ., segundo o qual a locação, em qualquer das suas modalidades, não pode celebrar-se por mais de trinta anos; quando estipulada por tempo superior ou como contrato perpétuo, considera-se reduzida a esse limite.

No que se refere ao prazo mínimo, devem ter-se em conta os arts. 5.º e 6.º da Lei do Arrendamento Rural. Há a distinguir conforme o arrendamento é feito a empresário ou a agricultor autónomo. No primeiro caso o arrendamento não pode ser celebrado por prazo inferior a seis anos; se for convencionada duração mais curta vale por esse prazo. E, findo o prazo de seis anos ou o convencionado se for superior, considera-se prorrogado por períodos sucessivos de três anos enquanto o contrato não for denunciado. No arrendamento a agricultor autónomo o prazo mínimo é de um ano, prorrogável por períodos sucessivos de igual duração enquanto a denúncia se não verificar.

Trata-se, num caso e noutro, de disposições imperativas, como bem se compreende em face dos objectivos prosseguidos: a locação que excedesse determinado prazo máximo teria os mesmos inconvenientes da enfiteuse, que não é admitida no direito português; por outro lado, e relativamente ao arrendamento rural, a lei terá pretendido defender a estabilidade do arrendamento, não só no interesse do rendeiro e dos seus familiares, como na idêia de intensificar o mais possível aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal do prédio arrendado no interesse do país. Se não tivesse garantias de estabilidade do arrendamento, o rendeiro não seria solicitado a investir na exploração e a sua preocupação seria a de tirar da terra o máximo rendimento no mais curto período.

b) O locador deve assegurar ao locatário o gozo da coisa locada para os fins a que se destina (art. 1031.º, al. b)), e parece que não pode exonerar-se desse dever por inteiro, pelo menos a partir de determinado limite que aliás não resulta da lei com clareza.

Assim, cremos que não seria válida a cláusula que pusesse a cargo do inquilino todas as reparações, mesmo as necessárias, irresponsabilizando-se o senhorio, portanto, por quaisquer obras de que o prédio viesse a carecer e transferindo essa responsabilidade para o inquilino. Como dizemos, a solução não tem fundamento legal expresso, mas a protecção devida ao arrendatário parece impô-la, havendo razões para crer que só a *fraqueza* do arrendatário em face do senhorio (*fraqueza agravada pelas condições actuais do mercado da habitação*, em que a procura excede

largamente a oferta) o tenha levado a aceitar uma cláusula *leonina* como essa.

Note-se que, por outro lado, também seria nula a cláusula que permitisse ao senhorio fazer no prédio todas as obras que quisesse. A solução pode agora tirar-se com segurança do artigo 1037.º, n.º 1, do Cód. Civ., segundo o qual, não obstante cláusula em contrário, o locador não pode praticar actos que impeçam ou diminuam o gozo da coisa pelo locatário, com excepção dos que a lei ou os usos facultem ou o próprio locatário consinta em cada caso. A lei requer assim uma autorização específica do inquilino para cada projecto de obras que o senhorio pretenda fazer; não permite que o inquilino conceda ao senhorio autorização *genérica* para realizar no prédio quaisquer obras, que poderiam, no caso concreto, diminuir significativamente o gozo do prédio pelo inquilino que o senhorio é legalmente obrigado a assegurar.

c) Em face dos objectivos que visam, parece claro que revestem igualmente natureza imperativa as disposições que atribuem ao arrendatário direito de *preferência* na venda ou dação em pagamento do prédio arrendado. A observação refere-se tanto ao direito de preferência do arrendatário para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, previsto no Cód. Civ. (arts. 1117.º e 1119.º) e que já vinha de legislação anterior, como ao arrendatário habitacional, a quem só a Lei n.º 63/77, de 25 de agosto, veio conferir aquele direito de preferência, em execução, como se refere no relatório do diploma, da política de acesso a habitação própria prevista na Constituição da República (art. 65.º, n.º 2).

d) Como imperativas deverão também considerar-se, obviamente, as disposições legais que fixam às rendas *valores máximos*, quer no âmbito do arrendamento urbano para habitação, quer no do arrendamento rural (no que se refere ao arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, o princípio da autonomia da vontade vale neste aspecto sem limitações).

As disposições referentes ao arrendamento para habitação foram muito modificadas por legislação recente (Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de junho), em face do qual o arrendamento pode ser estipulado em dois regimes: no regime de renda livre e no regime de renda condicionada.

No *regime de renda livre*, como as palavras estão a dizer, a estipulação da renda não sofre limitações (art. 2.º, n.º 2).

Não assim no *regime de renda condicionada*, em que a renda mensal convencionada no início do primeiro arrendamento não pode exceder o duodécimo do produto resultante da aplicação da

taxa de 7% ao ano sobre o *valor da casa* (art. 3.º), valor calculado de acordo com determinados critérios que não se torna possível analisar aqui em pormenor. Dir-se-á apenas, em termos gerais, que a lei distingue entre as casas “novas” e as casas “velhas”: nas casas concluídas há menos de um ano à data do primeiro arrendamento em regime de renda condicionada e dadas em arrendamento pelo comprador, o valor da casa é o correspondente ao preço da primeira transmissão, acrescido de 12% a título de encargos inerentes a essa transmissão; o valor das casas “velhas” determina-se através de fórmula complexa, em que se tomam em conta, fundamentalmente, a área útil da casa e o preço da construção por metro quadrado (preço fixado anualmente por portaria), mas admitindo-se uma *depreciação em função da idade*, que, nos prédios com trinta anos ou mais, corresponde a cerca de 40% do respectivo valor.

No que se refere ao arrendamento rural, a tabela de rendas máximas, fixadas para cada região agrícola e em função do modo de utilização da terra, é a constante da Portaria n.º 246/82, de 3 de março, segundo a qual são nulas e de nenhum efeito as cláusulas que contrariem os limites máximos estabelecidos.

e) Outro problema é o da *actualização* das rendas, em que há também que distinguir entre as várias modalidades de arrendamento mencionadas.

Começando pelo arrendamento urbano para habitação, e reportando-nos aos novos arrendamentos (pois nos arrendamentos em curso de vigência as rendas continuam congeladas), importa fazer de novo a distinção aludida entre arrendamentos no regime de renda livre e no regime de renda condicionada. Nos primeiros não há possibilidade de actualização, ficando a renda congelada no valor inicialmente fixado. Pelo contrário, nos arrendamentos em regime de renda condicionada a renda é susceptível de actualização anual, de acordo com o coeficiente estabelecido em portaria conjunta dos Ministérios das Finanças e do Plano e da Habitação e Obras Públicas, tendo a Portaria n.º 63/82, de 15 de janeiro, fixado em 15% o coeficiente de actualização para vigorar durante o ano de 1982. No que se refere ao arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, o Código Civil de 1966 permitia uma actualização quinquenal das rendas, mas o Decreto-Lei n.º 330/81, de 4 de dezembro, veio instituir nestes arrendamentos um regime de actualização *anual*, através de índices fixados em portaria; o índice fixado pela Portaria n.º 62/82, de 15 de janeiro, para vigorar durante o ano de 1982 é de 17%. Finalmente, e no âmbito do arrendamento rural, o art. 9.º, n.º 5 da Lei n.º 76/77, de 29 de setembro, permite a qual-



quer das partes pedir de seis em seis anos a actualização da renda convencionalada.

É este, em traços gerais, o quadro legal da actualização da renda nas várias modalidades de arrendamento, não podendo duvidar-se de que se trata de regulamentação *imperativa*, pois é no interesse do arrendatário e da estabilidade da relação locativa que a lei congela as rendas ou sujeita a apertado contrôle, nos termos expostos, o ritmo da respectiva actualização. Assim, a cláusula pela qual, num arrendamento em regime de renda livre, se convencionasse uma actualização anual da renda, a cláusula em que num arrendamento para habitação no regime da renda condicionada ou num arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal se estipulassem coeficientes de actualização superiores aos legalmente fixados, a cláusula em que se convencionasse uma actualização semestral da renda num arrendamento comercial ou uma actualização anual num arrendamento rural, todas estas cláusulas seriam nulas por contrariarem disposições imperativas da lei.

f) Falando na actualização das rendas, a cláusula de rendas *sucessivas* ou *escalonadas* merece uma referência particular. Antes da nova legislação locativa, a melhor doutrina nacional entendia que a cláusula não era necessariamente nula, só o sendo quando, em face dos objectivos pretendidos e demais circunstâncias do caso, constituísse *abuso de direito* nos termos gerais do art. 334.º do Cód. Civ. Mas o problema coloca-se em quadro diferente perante os novos dados legais, em que há rendas congeladas ou, de todo o modo, o ritmo da actualização das rendas é objecto de apertado contrôle da lei. Assim, nos arrendamentos urbanos para habitação no regime de renda livre, em que a renda fica congelada no montante inicial, a cláusula de rendas escalonadas não pode deixar de ter-se como nula, a menos que, por qualquer circunstância excepcional, a renda não ultrapasse, no último escalão, o máximo valor locativo da casa à data do arrendamento. E parece que também nas demais hipóteses a cláusula de rendas escalonadas deve considerar-se nula, salvo se, do mesmo modo, o escalonamento convencionalado não exceder o ritmo de actualização da renda legalmente previsto.

g) Questão que pode suscitar dúvidas é a respeitante aos chamados *encargos* do prédio (contribuição predial, taxa de saneamento, prêmios de seguro, encargos do condomínio, etc.). O Código de 1966 contém a este respeito uma disposição de carácter geral, fazendo recair esses encargos sobre o locador mas “sem embargo de estipulação em contrário” (art. 1030.º). Em face dos

novos textos, não é claro, porém, que a disposição se mantenha em plena vigência, continuando a ser permitida a cláusula que onere o arrendatário com os mencionados encargos. Com efeito, a cláusula poderia conduzir a um aumento desmesurado, não propriamente da renda, mas da prestação *global* do arrendatário, e o resultado parece pouco conforme aos objectivos confessados da nova legislação locativa, que terá pretendido defender a estabilidade da relação no interesse do arrendatário e no próprio interesse geral.

h) O *lugar* do pagamento da renda não é objecto de regulamentação imperativa, podendo afastar-se o regime supletivo do art. 1039.º do Cód. Civ. e convencionar-se que o pagamento se faça no domicílio do senhorio. Mas já quanto ao *tempo* do pagamento vale regime diverso, não sendo permitido às partes estipularem *antecipação* de renda superior à correspondente a um mês, nem por tempo superior a um mês, relativamente ao início do período a que a renda diz respeito (art. 1090.º).

i) A indemnização que, no caso de *mora*, o arrendatário é obrigado a pagar ao senhorio é outro ponto em que o contrato de arrendamento é objecto de regulamentação imperativa. Como dispõe o art. 1041.º, n.º 1, do Cód. Civ., na redacção que lhe deu o Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 de julho, o locador tem o direito de exigir do locatário, no caso de *mora*, uma indemnização igual a 50% do que for devido (salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento), não podendo convencionar-se, obviamente, indemnização superior.

j) Finalmente ocorre referir as disposições dos arts. 1108.º e 1109.º do Cód. Civ., referentes ao arrendamento para habitação. A imperatividade do art. 1109.º não oferece dúvidas em face da redacção do preceito, segundo o qual nos arrendamentos para habitação podem *residir* no prédio, além do arrendatário, todos os que vivam com ele em economia comum e ainda um máximo de três hóspedes “não obstante cláusula em contrário”. Mas parece que também deve reconhecer-se natureza imperativa ao art. 1108.º, que permite ao arrendatário habitacional exercer no prédio *indústria doméstica*, ainda que tributada, considerando-se indústria doméstica a explorada na residência pelo arrendatário ou pelos seus familiares, contanto que não ocupe mais de três auxiliares assalariados. A lei terá pretendido, num caso e noutro, e em vista da protecção do arrendatário habitacional, garantir ao direito do arrendatário, por assim dizer, determinado conteúdo *mínimo*, sem lhe dar possibilidade de *renunciar*, por acordo com o senhorio, à protecção assim concedida ao seu direito.

6. São também vários os aspectos em que, no respeitante à sua *modificação* ou *transmissão*, o direito português sujeita o contrato de arrendamento a regulamentação imperativa.

Por um lado, a transmissão da posição do *senhorio* é consequência automática e imperativa do direito com base no qual foi celebrado o contrato, nos termos do art. 1057.º do Cód. Civ. sendo nula, portanto, a cláusula pela qual o contrato de arrendamento se extinguirá no caso de o senhorio vender ou por qualquer modo alienar o prédio arrendado.

Por outro lado, a transmissão da posição de *arrendatário* é igualmente prevista na lei em várias disposições que revestem natureza imperativa de acordo com a sua melhor interpretação.

Assim, em primeiro lugar, o direito ao arrendamento para habitação não caduca por *morte* do primitivo arrendatário quando lhe sucedam determinados familiares (o cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto e os parentes ou afins na linha recta que com ele vivessem pelo menos há um ano ou à data da morte não tivessem ainda um ano de idade), nos termos do art. 1111.º do Cód. Civ., o direito ao arrendamento rural transmite-se igualmente a certos familiares do arrendatário falecido, de harmonia com o art. 22.º, n.º 2, da Lei do Arrendamento Rural, e o direito ao arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal transmite-se genericamente aos sucessores do arrendatário por morte deste (art. 1113.º), não se oferecendo dúvidas, em qualquer destas hipóteses, sobre a natureza imperativa dos respectivos preceitos. Tendo em conta os objectivos legais visados, que se reconduzem, nos dois primeiros casos, à tutela da estabilidade da habitação ou da exploração agrícola do cônjuge ou dos familiares mais próximos do arrendatário que viviam com ele em economia comum, e, no terceiro caso, à protecção do interesse geral da continuidade da exploração comercial ou industrial ou da profissão liberal exercida no prédio arrendado, parece claro que não poderia reconhecer-se validade a cláusulas em que se estipulasse a extinção do arrendamento por morte do arrendatário nas referidas hipóteses.

Em segundo lugar, devem ter-se também como nulas cláusulas em que se estipule que o direito ao arrendamento não poderá ser atribuído, nos casos de *divórcio* ou de *separação judicial de pessoas e bens*, ao cônjuge ou ex-cônjuge do arrendatário, a quem pode ficar a pertencer por acordo dos cônjuges ou ex-cônjuges ou, na falta de acordo, por decisão do tribunal, nos termos do artigo 1110.º do Cód. Civ. Com efeito, tais cláusulas poderiam deixar desacompanhados os interesses do cônjuge do arrendatário e even-

tualmente dos filhos do casal, interesses a cuja protecção vai dirigida a regulamentação legal mencionada e que não parece possam ser postergados através de cláusulas como essas.

Por último, e trata-se agora de solução que corresponde a orientação firme da jurisprudência nacional, são igualmente nulas as cláusulas que, contra o preceituado no art. 1118.º do Cód. Civ., proibam ou sujeitem a autorização do senhorio o *trespasse* que o arrendatário pretenda fazer do estabelecimento comercial ou industrial instalado no prédio arrendado. E solução idêntica vale no âmbito do arrendamento para exercício de profissão liberal, não sendo permitidas cláusulas que proibam ou condicionem a autorização do senhorio a cessão do direito ao arrendamento a quem no prédio arrendado exerça a mesma profissão, cessão que o art. 1120.º permite livremente ao senhorio. Pode dizer-se que a lei pretende aqui, fundamentalmente, garantir a continuidade da exploração comercial ou industrial ou da profissão liberal exercida no prédio arrendado, facilitar a circulação da empresa (de que o direito ao arrendamento constitui, por vezes, o *elemento* mais importante) e defender a integridade do valor económico do estabelecimento ou da profissão liberal do arrendatário, valor criado por iniciativa deste e que poderia ser consideravelmente afectado se o comércio, indústria ou profissão liberal tivesse de passar a exercer-se em local diferente. Não se trata, contudo, de proteger apenas o interesse particular do arrendatário para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, mas também, reflexamente, o *interesse geral*, dado o valor social das respectivas actividades, o que justifica amplamente a aludida orientação da jurisprudência, que considera nulas as cláusulas que proibam ou condicionem a autorização do senhorio o *trespasse* do estabelecimento comercial ou industrial instalado no prédio arrendado ou a cessão do direito ao arrendamento para exercício de profissão liberal a quem exerça no local profissão idêntica.

7. Por último, vejamos em que aspectos a matéria da *extinção* da relação de arrendamento é regida por normas imperativas, considerando, sucessivamente, os vários modos de extinção que a lei prevê: a denúncia, a resolução e a caducidade do contrato de arrendamento.

a) No que se refere à *denúncia*, há a notar que o direito português faz uma distinção fundamental consoante a denúncia procede do senhorio ou do arrendatário: enquanto este pode denunciar o contrato para o fim do prazo como lhe aprouver, o senhorio não goza em princípio do direito de denúncia, só lhe

sendo permitido denunciar o contrato de arrendamento para o fim do prazo nos dois casos previstos nas als. a) e b) do n.º 1 do art. 1096.º do Cód. Civ.: necessitar o senhorio do prédio para sua habitação ou para nele construir a sua residência (al. a)) e propor-se ampliar o prédio ou construir novo edifício com aumento do número de locais arrendáveis (al. b)).

A denúncia com fundamento em necessidade da casa para habitação do senhorio está sujeita, de resto, a condicionalismo particularmente rigoroso, só podendo o senhorio denunciar o contrato, com esse fundamento, se provar que tem efectiva *necessidade* da casa, que é proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de cinco anos (excepto se o tiver adquirido por sucessão), que nunca teve ou já não tem há mais de um ano, na respectiva localidade, casa própria ou tomada de arrendamento e que ainda não usou da faculdade de denunciar o contrato com o fundamento em questão; por outro lado, a pretensão do senhorio não será atendida se o inquilino fizer prova de que o senhorio criou intencionalmente os aludidos requisitos, ou ainda que tem idade igual ou superior a 65 anos ou que já vive no prédio na qualidade de arrendatário há vinte anos ou mais, tudo isto nos termos dos arts. 1096.º e 1098.º do Cód. Civ. e 1.º, 2.º e 4.º da Lei n.º 55/79, de 15 de setembro.

A renovação obrigatória do contrato de arrendamento, nos termos expostos, constitui expressiva manifestação do princípio do *melhor tratamento do arrendatário*, princípio análogo ao do “melhor tratamento do trabalhador”, vigente no contrato de trabalho, e que é uma das marcas mais características do direito do arrendamento predial, sendo importante notar que o interesse do arrendatário é protegido por lei mesmo *contra* ele próprio, contra a sua irreflexão e principalmente contra a sua fraqueza, sobretudo económica, que poderiam levá-lo a aceitar estipulações ruinosas, assim se justificando que as normas do arrendamento predial constituam, neste aspecto, *ius cogens* de que o inquilino não pode *dispor*, sendo nulas as cláusulas em que se pretenda afastar a aplicação dessas normas.

Assim, serão nulas as cláusulas em que se convencie que o senhorio poderá denunciar o contrato *ad nutum* ou independentemente de qualquer dos aludidos requisitos dos arts. 1098.º do Cód. Civ. e da Lei n.º 55/79, que o senhorio poderá denunciar o contrato antes de decorrido o prazo legal do pré-aviso (art. 1097.º), será nula a cláusula em que o arrendatário se vincule antecipadamente a denunciar o contrato de arrendamento no termo do prazo estipulado, etc.

b) No capítulo da *resolução*, o contrato de arrendamento também oferece exemplos claros de regulamentação imperativa, cumprindo referir aqui, designadamente, a existência de um *numerus clausus* de causas de resolução que são apenas as previstas no art. 1093.º do Cód. Civil. No interesse do arrendatário e da estabilidade do contrato, a lei seleccionou, por assim dizer, as *violações mais graves* do contrato de arrendamento, só permitindo ao senhorio resolver o contrato com fundamento em uma dessas violações. Serão nulas, portanto, cláusulas em que se convençione que o senhorio poderá resolver o contrato em outras circunstâncias que não constem da *lista* do art. 1093.º do Cód. Civ., e isto ainda que tais circunstâncias se reconduzam à violação de alguma das obrigações legalmente impostas ao inquilino no artigo 1038.º do mesmo Código.

Se a questão de saber se as partes podem *juntar* outras causas de resolução às legalmente previstas não coloca dificuldades, já é menos clara a solução a dar à questão oposta, ou seja, à questão de saber se serão válidas cláusulas que *afastem* algum dos fundamentos legais de resolução do contrato de arrendamento, *renunciando*, portanto, o senhorio a pedir com esse fundamento a resolução do contrato. A validade de tais cláusulas não poderia pôr-se em causa à luz da justificação precedente (pois a posição do inquilino até resultaria favorecida), mas a solução da nulidade parece decorrer do princípio geral do art. 809.º do Cód. Civ., segundo o qual não pode o credor renunciar antecipadamente e qualquer dos direitos que lhe são facultados pelas normas respeitantes ao não cumprimento imputável ao devedor.

Ainda no que se refere à resolução do contrato de arrendamento, convém destacar a natureza *judicial* que a mesma resolução apresenta; nos termos do art. 1047.º do Cód. Civ., a resolução fundada na falta de cumprimento por parte do locatário “tem de ser decretada pelo tribunal”, quando, já se vê, não haja acordo entre o senhorio e o inquilino para fazerem cessar o contrato. Parece claro que a judicialidade da resolução do contrato de arrendamento também reveste carácter imperativo, constituindo, como constitui, uma medida de protecção ao arrendatário estabelecida no interesse deste e no interesse geral da estabilidade da relação.

c) Finalmente importa referir as hipóteses de *caducidade* do contrato de arrendamento, em que, verificado certo evento e independentemente de declaração tendente a esse resultado, o contrato cai por si.

É de notar que, como já tivemos oportunidade de dizer, a lei confere a determinadas pessoas *direito a novo arrendamento* no caso de caducidade do anterior arrendamento para habitação por morte do arrendatário, quando não se verifique nenhuma das circunstâncias previstas no art. 4.º do Decreto-Lei n.º 328/81, de 4 de dezembro (necessitar o senhorio da casa para sua habitação, ter necessidade de a utilizar para habitação de parentes ou afins da linha reta, pretender vender a casa, etc.). Tal direito a novo arrendamento é concedido às pessoas que viviam com o arrendatário em economia comum há mais de cinco anos e ainda aos subarrendatários, em condição que não é possível analisar aqui detalhadamente. Parece claro que se trata de regulamentação *imperativa*, sendo nulas, portanto, as cláusulas em que se retire aos respectivos beneficiários o direito a novo arrendamento que a lei lhes concede, ou se admitam outras hipóteses em que o senhorio possa recusar-se a celebrar novo arrendamento para além das que a lei prevê.

As causas de caducidade do contrato de arrendamento são as previstas para a locação em geral no art. 1051.º do Cód. Civ., merecendo destaque, pela sua importância prática, a mencionada na al. c), segundo a qual o contrato caduca quando cessar o direito ou findarem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado. É o que se passa no caso de falecimento do usufrutuário, tendo o arrendamento sido feito por estd, ou se, sendo o prédio dado de arrendamento pelos pais como administradores legais dos bens do filho menor, ou pelo cabeça-de-casal como administrador da herança indivisa, o filho atinge a maioridade ou se faz a partilha e o prédio arrendado não é adjudicado ao cabeça-de-casal mas a outro co-herdeiro. No Código de 1966 o princípio da caducidade aplicava-se em termos rígidos, mas legislação posterior, que a Reforma de 1977 integrou no Código, veio permitir ao arrendatário impedir a caducidade, vindicando o direito ao arrendamento mediante notificação judicial do senhorio nos 180 dias subseqüentes à datá em que o facto determinante da caducidade se verificou. Pretendendo tutelar o interesse do arrendatário e a estabilidade da habitação, parece claro que também aqui se trata de regulamentação *imperativa*, não sendo válidas, por consequência, cláusulas em que se retire ao arrendatário a referida possibilidade de vindicar o direito ao arrendamento e impedir assim a caducidade do contrato.

8. Se quiséssemos formular algumas *conclusões* muito gerais da breve exposição precedente, diríamos que *o contrato de arrendamento apresenta, na legislação portuguesa em vigor, uma ex-*

*tenza área de regulamentação imperativa, em que se protegem, embora de modo desigual, os vários interesses que procurámos identificar na primeira parte da exposição.*

a) Assim, o interesse geral do melhor aproveitamento dos bens recebe escassa protecção da lei, sobretudo depois que o Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de junho, revogou a legislação de 1974 que impunha uma obrigação de arrendar nos amplos termos expostos. De qualquer modo, será ainda ou *também* para proteger esse interesse que a lei impõe ao titular do domínio uma obrigação de arrendar nos casos excepcionais que referimos, é em vista da protecção do interesse geral do melhor aproveitamento dos bens que a lei estabelece imperativamente um prazo máximo e, no arrendamento rural, um prazo mínimo de vigência do contrato, etc.

b) O contínuo agravamento da crise da habitação (diz-se que nos falta um milhão de casas!) parece mostrar que a legislação não tem dado protecção adequada ao interesse referido em segundo lugar, o interesse de que as pessoas tenham casa, dando-se assim efectivo conteúdo ao “direito à habitação” constitucionalmente consagrado. A ideia obsessiva de defender o arrendatário, através do congelamento das rendas e da sucessiva transmissão do direito ao arrendamento, acabou por se voltar contra o próprio arrendatário, desincentivando o investimento privado em casas para arrendar. Não pondo em causa as boas intenções do legislador, tem de se reconhecer que a nova legislação locativa, se protegeu o arrendatário *actual*, foi deixando cada vez menos protegido o *potencial* arrendatário, os novos casais que procuram habitação e não a encontram ou só a encontram por preços inacessíveis. Instituído o arrendamento no “regime de renda condicionada”, a legislação mais recente (Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de junho) tem o objectivo confessado, como se diz no relatório do diploma, de “proporcionar mais casas para arrendar, com rendas mais baixas à partida embora actualizáveis de forma controlada nos anos subseqüentes do contrato de arrendamento”, mas é cedo ainda para julgar se o objectivo será alcançado.

c) Pode dizer-se que é o interesse do inquilino na estabilidade da habitação, da habitação *efectivamente* estabelecida, que explica a generalidade das derrogações ao princípio da autonomia da vontade no direito português que tivemos oportunidade de referir no decurso da exposição. Assim, designadamente, é em vista da satisfação desse interesse que se consagra o princípio da



renovação obrigatória do contrato de arrendamento (que só pode ser denunciado pelo senhorio nos estritos termos e condições previstos na lei); que se mantêm congeladas as rendas nos arrendamentos para habitação em curso de vigência; que nos arrendamentos em regime de renda livre a renda convencionada não pode ser actualizada e os coeficientes legais de actualização não podem ser excedidos nos arrendamentos em regime de renda condicionada; que se estabelece um *numerus clausus* de causas de resolução do arrendamento; etc.

d) Por outro lado, no caso de arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, já vimos como a lei protege igualmente o interesse da continuidade da exploração comercial ou industrial ou da profissão liberal exercida no prédio arrendado. A imperatividade da norma que permite ao arrendatário comercial ou industrial, independentemente de autorização do senhorio, trespassar o estabelecimento instalado no prédio (valendo regime idêntico no caso de arrendamento para exercício de profissão liberal, para a cessão do direito ao arrendamento a quem exerça no prédio profissão idêntica) é a solução que mais expressivamente traduz a protecção específica desse interesse. Além disso, a continuidade da exploração comercial ou industrial ou da profissão liberal exercida no prédio arrendado é também garantida pelos princípios imperativos da renovação do contrato ao fim do prazo e do *tecto* de actualização anual da renda, princípios que valem do mesmo modo quanto aos arrendamentos comerciais e equiparados, nos termos que já referimos oportunamente.

e) Por último, a protecção do interesse dos familiares do arrendatário (ou de outras pessoas que com ele viviam em economia comum) de que a sua habitação *efectiva* não seja prejudicada pela extinção do arrendamento, por morte do arrendatário ou outra causa, é assegurada, dentro de certos limites, pela imperatividade das normas respeitantes à sucessão *mortis causa* no direito ao arrendamento para habitação, à sua transmissão ao outro cônjuge ou ex-cônjuge nos casos de divórcio e separação judicial de pessoas e bens, à atribuição a certas pessoas de "direito a novo arrendamento" no caso de caducidade do anterior arrendamento para habitação por morte do arrendatário, etc.