

Junta Nacional das Frutas

Serviços Centrais

Despacho ministerial de 25 de Junho de 1947:

Estabelece as seguintes regras, a obedecer pelo comércio de batatas de consumo na cidade do Porto:

a) Ao abrigo do disposto no artigo 1.º do decreto n.º 31:325, de 18 de Junho de 1941, são consideradas as estações de caminho de ferro de Campanhã, Boavista e Trindade como uma extensão do Mercado Abastecedor de Frutas do Porto para a venda por grosso de batatas destinadas ao consumo nesta cidade, funcionando, portanto, como postos de verificação e selagem do produto, além do referido Mercado;

b) Aplicam-se à cidade do Porto as disposições em vigor para Lisboa sobre verificação comercial, por parte da Junta Nacional das Frutas, de batatas destinadas ao consumo.

Junta Nacional das Frutas, 25 de Junho de 1947.— O Presidente da Junta, *Luis Quartin Graça*, engenheiro agrónomo.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Tribunal pleno

Processo n.º 52:853. — Autos cíveis de agravo, vindos da Relação do Porto. — Recorrente para o tribunal pleno, Júlia Correia de Azevedo. — Recorrido, Joaquim Rodrigues. Foi proferido o seguinte acórdão:

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça em sessão plenária:

Júlia Correia de Azevedo requereu a posse judicial do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Famalicão sob o n.º 42:376 e cuja transmissão foi registada a seu favor pela inscrição n.º 21:724, a fl. 97 do livro G-30, por tê-lo comprado por escritura de 16 de Novembro de 1942 e estar sendo ocupado sem título legítimo por Joaquim Rodrigues, padeiro, que se recusa a entregá-lo.

Alegou o requerido que é arrendatário, por contrato verbal, do rés-do-chão e quintal do aludido prédio, onde tem instaladas duas padarias, uma de pão de milho e outra de pão de trigo, datando esse arrendamento de Fevereiro de 1942 e foi feito com Alberto de Sá Correia Araújo, ao tempo dono do prédio, por períodos renováveis de um mês e renda de 150\$, mais tarde elevada para 200\$, quando esse Araújo vendeu o prédio com as licenças das padarias a António José Nogueira, a quem depois a requerente o comprou.

Alegou ainda que o contrato de arrendamento não foi reduzido a escrito por culpa da actual senhoria, que se recusou a assinar a escritura com o fundamento de não ter sido pago o imposto do selo devido, mas pode ele ser provado por qualquer meio de prova, nos termos do § único do artigo 1047.º do Código de Processo Civil.

A requerente, na resposta à contestação, alegou que não tinha conhecimento de tal contrato de arrendamento, mas ainda que existisse não podia ser invocado em juízo, por não constar de escritura pública, como é exigido pelo Código do Notariado e decreto-lei n.º 27:235, e não ser aplicável ao caso a disposição do § único do artigo 1047.º do Código de Processo Civil.

A sentença decidiu mandar conferir a posse requerida, sem prejuízo do uso e fruição da parte do prédio que o requerido ocupa, mas a Relação revogou-a e mandou conferir a posse real e efectiva, sem respeito por

esse uso e fruição, por não existir juridicamente o arrendamento invocado.

O Supremo revogou esse acórdão da Relação e manteve a decisão da 1.ª instância por acórdão de fl. 253, do qual vem interposto agora para o tribunal pleno o presente recurso pela senhoria do prédio em questão, Júlia Correia de Azevedo, com o fundamento de estar em contradição com o de 9 de Janeiro de 1945, publicado no *Boletim Oficial* n.º 27, ano 5.º, p. 16, ambos proferidos sobre a mesma questão de direito e no domínio da mesma legislação. Ambas as partes apresentaram as suas alegações, e bem assim o douto magistrado do Ministério Público.

Tudo visto:

É manifesta, como se julgou no acórdão de fl. 208, a oposição entre o acórdão recorrido de fl. 253 e o de 9 de Janeiro de 1945, sobre a mesma questão de direito — aplicabilidade da disposição do § único do artigo 1047.º do Código de Processo Civil aos arrendamentos de prédios urbanos para fins comerciais ou industriais —, pois, enquanto que neste se decidiu que só por escritura pública se podem provar tais arrendamentos, foi decidido no acórdão recorrido que, embora a lei exija escritura pública para a sua prova, pode contudo o contrato provar-se por qualquer outro meio quando o arrendatário demonstre que a falta de escritura é imputável a negligência, coacção, dolo ou má fé do senhorio.

E não há dúvida também que as duas decisões foram proferidas no domínio da mesma legislação.

Há, portanto, que resolver este conflito de jurisprudência.

Diversas têm sido as formas de solucionar a questão, estando as soluções adoptadas pelo acórdão recorrido e pelo de 9 de Janeiro de 1945 em dois extremos diametralmente opostos, mas duas outras soluções intermédias já teve o problema: uma que faz depender a validade do arrendamento do pagamento do imposto do selo e respectiva multa, podendo ele provar-se por qualquer meio de prova, desde que se mostre feito esse pagamento, e, por último, outra recentemente foi seguida, em que se faz a distinção entre primeiros e novos arrendamentos, e essa não exige a escritura pública para aqueles, mas exige-a para estes.

Vejamos qual a doutrina em que deve assentar-se.

Embora a solução que foi seguida pelo acórdão recorrido possa considerar-se talvez a mais justa e razoável, por igualar, sob o ponto de vista em questão, os arrendamentos de prédios destinados a comércio ou indústria aos destinados apenas a habitação, e por ser assim que melhor podiam acautelar-se os interesses dos arrendatários daqueles prédios, que não são menos de respeitar que os dos destinados só a habitação, há que reconhecer, contudo, que não é essa a solução que melhor se harmoniza com as disposições legais ao caso aplicáveis.

Mas também, por demasiadamente rigorosa, a doutrina apoiada na letra da lei (n.º 7.º do artigo 163.º do Código do Notariado), de que é sempre exigível a escritura pública para a prova dos arrendamentos de que se trata, não parece ser a mais aconselhável, porque tal doutrina se vingasse viria criar sérias dificuldades a grande número de arrendatários comerciais que, em caso de despejo por falta de escritura de arrendamento, dificilmente poderiam conseguir novo local onde instalar os seus estabelecimentos, podendo até resultar daí grave prejuízo para a economia nacional.

É, portanto, mais defensável a doutrina recentemente seguida pelo acórdão deste Supremo Tribunal de 7 de Fevereiro último, publicado no *Boletim Oficial* n.º 39, ano 7.º, p. 85, em que se faz a distinção entre primeiros e novos arrendamentos, porque, defendendo-se por esse

sistema os interesses do Estado, são de certo modo garantidos também os das partes interessadas.

Com efeito, o decreto-lei n.º 27:235, de 23 de Novembro de 1936, como os anteriores decretos n.ºs 17:331, de 13 de Setembro de 1929, e 27:154, de 31 de Outubro de 1936, tiveram por fim evitar a fuga do imposto de 5 por cento que o artigo 2.º do decreto n.º 16:732, de 13 de Abril de 1929, mandou aplicar nas escrituras de traspasse de estabelecimentos comerciais ou documentos de novo arrendamento de prédios ou parte de prédios urbanos ocupados por estabelecimentos comerciais ou industriais, ou sua dependência, exigindo para isso os referidos diplomas que os novos arrendamentos dessa natureza sejam, como os traspasses, reduzidos sempre a escritura, sem o que não poderão os respectivos contratos ser invocados, nem admitidos em juízo ou perante qualquer autoridade ou repartição pública.

E, enquanto que assim é, por expressa determinação da lei relativamente aos novos arrendamentos comerciais, que são os únicos que estão sujeitos ao referido imposto do selo, nada diz a lei a respeito dos primeiros arrendamentos, isto é, dos que não são novos.

E, pois, de concluir do silêncio da lei que estes, os primeiros arrendamentos, porque não estão sujeitos ao pagamento de tal imposto, diversamente dos novos, podem fazer-se valer por todos os meios de prova quando a falta de escritura seja imputável ao senhorio ou ao arrendatário, nos termos do artigo 1.º do decreto-lei n.º 22:661, de 13 de Junho de 1933, e § único do artigo 1047.º do Código de Processo Civil.

E consideram-se novos arrendamentos, para os referidos efeitos, em face do que preceituam os aludidos decretos n.ºs 17:331 e 27:235, as locações de prédios que à data dos contratos estejam ocupados por estabelecimentos comerciais ou industriais e as daqueles que, embora nesse momento não estejam ocupados por estabelecimentos dessa natureza, já contudo estiveram nessa situação há menos de um ano; e ainda se consideram novos arrendamentos os contratos referentes a prédios ou parte deles em que os próprios senhorios tenham nessa data, ou já tiveram há menos de um ano, um estabelecimento comercial ou industrial.

Pelo contrário, são primeiros arrendamentos os respeitantes a prédios, ou parte deles, onde nunca existiu qualquer estabelecimento comercial ou industrial, ou, se alguma vez existiu, já passou mais de um ano da data dos respectivos contratos.

Estabelecidos, assim, estes princípios, em conformidade com as citadas disposições legais — os novos arrendamentos, únicos sujeitos ao pagamento do imposto do selo de 5 por cento, só por escritura podem provar-se —, os primeiros arrendamentos, isentos desse imposto, podem provar-se por qualquer outro meio quando a falta de escritura seja imputável ao senhorio ou ao arrendatário, há que fazer agora a sua aplicação ao caso que se discute.

Conforme vem provado pelas instâncias, trata-se de um arrendamento comercial ou industrial, pois a parte do prédio hoje da recorrente, e cuja posse ela requereu, está sendo ocupada pelo recorrido, que ali tem instaladas duas padarias, tendo-a, para esse fim, arrendado por contrato verbal, celebrado em Fevereiro de 1942 com o antigo proprietário do prédio, que foi quem montou ali os referidos estabelecimentos de padaria e os estava explorando por sua conta à data desse contrato, o qual tem, portanto, de se considerar como novo arrendamento sujeito ao pagamento do imposto do selo criado pelo artigo 2.º do decreto n.º 16:732, e tanto assim que o próprio recorrido o pagou já, como se mostra pelo documento de fl. 47; e, porque tal contrato é muito posterior ao decreto n.º 17:331, e não foi reduzido a escritura pública, nos termos desse mesmo de-

creto e do artigo 1.º do decreto-lei n.º 27:235, não pode ser reconhecido em juízo para o fim que o recorrido invocou: impedir que à recorrente fosse conferida a posse real e efectiva da parte do prédio em questão.

Pelo exposto, decide-se conceder provimento ao recurso e, revogando-se conseqüentemente o acórdão recorrido, confirma-se o da Relação, com custas pelo réu, ora recorrido, e estabelece-se o seguinte assento:

As disposições do artigo 1.º do decreto-lei n.º 22:661, de 13 de Junho de 1933, e do § unico do artigo 1047.º do Código de Processo Civil são aplicáveis aos primeiros arrendamentos de prédios ou parte de prédios para fins comerciais ou industriais, e somente não podem ser reconhecidos em juízo os novos arrendamentos da mesma natureza cujos contratos não constem de escritura pública.

Lisboa, 27 de Maio de 1947. — *Pedro de Albuquerque — Rocha Ferreira — Heitor Martins — A. Cruz Alvura — Artur A. Ribeiro — Amaral Cabral — Tavares da Costa — Oliveira Pires* (vencido, porque entendendo, pelas razões que vou expor, que a lei exige a escritura pública para os arrendamentos de estabelecimentos comerciais ou industriais. O artigo 44.º do decreto n.º 5:411, preceituando que o arrendamento será feito por escrito, estabeleceu uma regra geral relativa à forma do contrato de arrendamento dos prédios urbanos. O § único do artigo 1047.º do Código de Processo Civil manteve uma regra de protecção aos arrendamentos de facto que já vinha estabelecida no artigo 4.º da lei n.º 1:662, no artigo 1.º do decreto-lei n.º 22:661 e no § único do artigo 150.º do decreto n.º 21:287.

Os decretos n.ºs 17:331, de 1929, e 27:235, de 1936, são de carácter fiscal e os seus preceitos relativos à forma dos arrendamentos comerciais ou industriais só visam ao pagamento do selo.

O Código do Notariado de 1931 é o primeiro diploma de carácter civil que, no artigo 147.º, n.º 7.º, exige a escritura pública para esses arrendamentos; e a disposição é mantida pelo actual Código, de 1935, no n.º 7.º do artigo 163.º

A escritura pública é um documento autêntico e, segundo o artigo 2428.º do Código Civil, «a falta de documentos autênticos não pode ser suprida por outra espécie de prova, salvo nos casos em que a lei assim o determinar *expressamente*».

Ora nenhum preceito de lei determina *expressamente* que a forma de escritura pública prescrita para os arrendatários comerciais ou industriais pode ser substituída por outro meio de prova.

Pela lei civil anterior ao Código do Notariado de 1931 só se atendeu ao interesse particular ou fiscal.

O arrendamento de prédios urbanos devia constar de um simples escrito particular; mas podiam ser verbais os de pouco valor e todos os arrendamentos de prédios rústicos, mesmo os destinados a explorações comerciais ou industriais.

Dispõe o artigo 686.º do Código Civil que «a validade dos contratos não depende de formalidade alguma externa, salvo daquelas que são prescritas na lei para a prova deles, ou que a lei, por disposição especial, declara substanciais».

Ora o Código do Notariado declara substancial ou insubstituível a forma solene da escritura pública para a validade dos arrendamentos de estabelecimentos comerciais ou industriais e sublocações dos locais aos mesmos destinados, determinando que tais contratos «só poderão provar-se por escritura pública» (citados preceitos dos Códigos de 1931 e 1935).

O mesmo Código exige ainda a escritura pública para a prova de outros actos jurídicos que pela lei anterior podiam ser realizados por simples escrito particular

{confronte-se os n.ºs 1.º, 2.º e 3.º do artigo 163.º do Código do Notariado de 1935 com os artigos 1459.º, 1590.º e 912.º do Código Civil e artigos 113.º, 115.º e 116.º do Código Comercial).

É manifesto que é sempre de interesse e ordem pública a lei que exige a escritura pública como única prova dos actos jurídicos.

E a nulidade resultante da falta de escritura pública em tais casos é insanável (artigo 10.º, § único, do Código Civil).

Não se compreenderia que, exigindo a lei a escritura pública para os arrendamentos sujeitos a registo (artigo 163.º, n.º 6.º, do Código do Notariado), ou seja no caso previsto no artigo 1622.º do Código Civil, a não exija para prova de contratos em que se confere ao inquilino direitos importantes, como são o de poder traspassar o estabelecimento, sublocar o prédio e exercer o direito de preferência.

Está em pleno vigor o preceituado no Código do Notariado quanto à forma dos arrendamentos comerciais ou industriais.

É, pois, de concluir que lei civil especial exige, expressa e claramente no interesse e ordem pública, a forma solene da escritura pública como única prova de todos os arrendamentos e sublocações de prédios destinados a estabelecimentos comerciais ou industriais.

Como sustentou o ilustre Procurador Geral da República na sua douta exposição, se esses arrendamentos não constarem de escritura pública são nulos e de nenhum efeito, não sendo de aplicar a tais casos o regime de protecção dos arrendamentos de facto, por ser inconciliável com eles. O acórdão também assim o entende, mas sòmente para os casos de «novos arrendamentos».

Mas o acórdão funda-se em disposições da lei fiscal, estabelecidas com o único fim de se evitar a fuga do imposto, e não atendeu a disposição expressa da lei civil, que não foi revogada pelo decreto-lei n.º 27.235.

Não fariã sentido que a lei só exigisse a escritura pública nos «novos arrendamentos».

A exigência da escritura só se compreende pela razão que referi.

Não foi em atenção ao valor do objecto do contrato nos «novos arrendamentos» que a lei fiscal exige para esses contratos a escritura pública. O valor do estabelecimento comercial ou industrial depende de várias circunstâncias, entre as quais, e principalmente, do local onde se encontra instalado, do crédito de que goza o comerciante ou industrial e da natureza do comércio ou indústria que se exercia ou se começou a exercer.

Diz o acórdão que a doutrina fundada no n.º 7.º do artigo 163.º do Código do Notariado se vingasse viria criar sérias dificuldades a grande número de comerciantes, de que até poderia resultar grave prejuízo para a economia nacional. Mas os comerciantes sabem que, desde a publicação do Código do Notariado de 1931, entre os actos jurídicos que o artigo 147.º desse Código sujeita a escritura se incluem todos os arrendamentos e sublocações dos locais destinados a estabelecimentos comerciais ou industriais e que a disposição foi mantida pelo novo Código no artigo 163.º, n.º 7.º

Se o legislador entendesse que da exigência da escritura para tais arrendamentos poderia resultar grave prejuízo para a economia nacional a disposição do n.º 7.º daquele artigo não teria sido mantida no novo Código. A disposição continua em vigor, certamente porque ainda é considerada de interesse e ordem pública, razões que sobrelevam o interesse particular) — *Azevedo e Castro* — (vencido, pelos mesmos fundamentos) — *Magalhães Barros* (vencido, pelos mesmos fundamentos) — *Teixeira Direito* (vencido, pelos mesmos fundamentos) — *Sampaio e Melo* (vencido, pelos mesmos fundamentos) — *Raul Duque* (vencido, pelos mesmos fundamentos).

Está conforme. — Secretaria do Supremo Tribunal de Justiça, 6 de Junho de 1947. — O Secretário, *José de Abreu*.