



casadesarmento

centro de estudos do património

Revista de Guimarães

Publicação da Sociedade Martins Sarmento

QUESTÕES PRÁTICAS. ARRENDAMENTOS. O PROCESSO DE DESPEDIDAS.

GUIMARÃES, Avelino da Silva

Ano: 1891 | Número: 8

Como citar este documento:

GUIMARÃES, Avelino da Silva, Questões práticas. Arrendamentos. O processo de despedidas. *Revista de Guimarães*, 8 (4) Out.-Dez. 1891, p. 178-183.

Casa de Sarmento
Centro de Estudos do Património
Universidade do Minho

Largo Martins Sarmento, 51
4800-432 Guimarães

E-mail: geral@csarmento.uminho.pt

URL: www.csarmento.uminho.pt



Este trabalho está licenciado com uma Licença Creative Commons
Atribuição-NãoComercial-SemDerivações 4.0 Internacional.

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

QUESTÕES PRATICAS

Arrendamentos: o processo de despedidas

Os arrendamentos são actos frequentissimos da vida civil, e a origem consequente de repetidos conflictos entre proprietarios e inquilinos de predios urbanos, entre proprietarios e caseiros ou colonos de predios rusticos.

Abstrahindo das gravissimas questões philosophicas sobre a legitimidade das rendas, a sua elasticidade mercantil, que preoccupam economistas e socialistas, e considerando o assumpto no seu aspecto menos transcendente, e mais pratico e vulgar, não são tambem isentas de interesse nem de gravidade as questões que se derivam do texto das leis, ou dos costumes locais.

Recentemente, o actual ministro da justiça apresentou ao parlamento um projecto de lei reformadora das disposições do codigo civil ¹, que tende a coarctar a pratica de abusos dos senhorios de predios urbanos.

¹ Artigo 1.º Os artigos 1:612.º e 1:624.º a 1:626.º do codigo civil serão substituidos pelos seguintes:

Art. 1:612.º Se o arrendatario fôr estorvado ou privado do uso do predio por caso fortuito ou por força maior, relativa ao mesmo predio, e não á propria pessoa do arrendatario, poderá exigir que lhe seja restituído da renda já paga, ou abatido na renda a pagar, o valor proporcional á privação que padecer, se outra coisa não tiver sido estipulada.

Este projecto, como se vê do seu texto, restringe-se aos predios urbanos, e vê-se d'elle que o illustre ministro sómente se preocupou com as reclamações e queixas dos habitantes dos grandes centros de commercio e industria. O projecto é aceitavel, os intuitos do seu auctor são dignos de incondicional applauso, mas, a nosso juizo, tem o principal defeito de não conter disposições de indispensavel reforma da lei sobre arrendamentos de predios rusticos.

E todavia as difficuldades praticas, as violencias, os prejuizos, tanto se dão nas relações urbanas, como nas relações rusticas, consequentes dos respectivos arrendamentos.

Para que um predio seja considerado rustico, e não urbano, basta que á casa habitavel seja annexo um terreno aravel, maior ou menor, e cuja renda seja paga aos Santos (1.º de novembro). Muitas das pequenas propriedades, — que tanto

§. unico. Se o arrendatario fôr estorvado, ou privado do uso do predio, em consequencia de expropriação por utilidade publica, cuja urgencia não permita avisal-o para despejo com a antecedencia designada n'este codigo, terá direito a ser indemnizado pelo expropriante, do prejuizo que por esse facto soffrer.

Art. 1:624.º Se a época do pagamento da renda não fôr designada em contrato feito por documento authentico ou authenticado, observar-se-ha o disposto nos paragraphos seguintes:

§. 1.º Nos arrendamentos feitos aos semestres ou por mais de seis mezes, e sendo a renda annual superior a 60\$000 reis em Lisboa e Porto, e a 24\$000 reis nas outras terras, entender-se-ha que a renda deve ser paga aos trimestres, no dia 25 dos mezes de novembro, fevereiro, maio e agosto, com relação aos trimestres que respectivamente começarem no dia 1 dos seguintes mezes de janeiro, abril, julho e outubro.

§. 2.º Nos arrendamentos feitos por praso inferior a seis mezes, e ainda n'aquelles que, feitos por maior praso, a renda annual não fôr superior a 60\$000 reis em Lisboa e Porto, e 24\$000 reis nas outras terras, entender-se-ha que a renda deve ser paga aos mezes, no dia 25 do mez immediatamente anterior ao mez a que a renda respeita.

§. 3.º Nos arrendamentos feitos ás semanas, entender-se-ha que a renda deve ser paga no sabbado immediatamente anterior á semana a que a renda respeitar.

§. 4.º Nas hypotheses designadas nos paragraphos anteriores, se fôr costume da terra não pagar a renda adiantada ou pagal-a com menor antecipação, observar-se-ha esse costume.

Art. 1:625.º Presume-se renovado o contrato, verbal ou escrito, salvo o disposto no §. 1.º d'este artigo, se o arrendatario se não tiver despedido ou o senhorio o não despedir, no tempo e pela fórma designada nos paragraphos seguintes:

abundam n'esta provincia —, são consideradas predios rusticos, e como taes arrendadas. A taes propriedades, como ás de casas de moinhos ou azenhas nas margens dos rios, — que se regulam por costumes diferentes, mas mais semelhantes aos da occupação de predios urbanos —, muito convém ampliar parte das disposições do projecto, especialmente as que tendem a facilitar e baratear as despedidas.

No nosso estudo ácerca das causas geraes da crise agricola (*A Crise Agricola Portugueza*, pag. 170) ponderamos a necessidade de a attenuar, por um complexo de reformas, e, entre ellas, pela simplificação e barateamento das relações judiciaes.

Lembramos ahi: «Pela moderna legislação portugueza foram creados os juizos arbitraes, a exemplo do que ha muito vigora nos paizes civilisados, para a conciliação summaria e barata de conflicts entre operarios e patrões, ou para decisão

§. 1.º Quaesquer que sejam as disposições do contrato, com respeito á época do pagamento da renda, não se presumem renovadas sem novo contrato feito em documento authenticó ou authenticado, mas considerar-se-hão substituidas pelo disposto no artigo 1:º24.º

§. 2.º Nos arrendamentos dos predios destinados a habitação ou commodo pessoal, deve o arrendatario prevenir o senhorio ou este o arrendatario, da cessação do arrendamento, antes d'este findar, com a antecipação pelo menos: 1.º de quarenta dias, se o arrendamento fôr feito aos semestres ou por maior praso; 2.º de vinte dias, se o arrendamento fôr feito por mais de um mez e menos de seis; 3.º de cinco dias, se o arrendamento fôr feito aos mezes ou por menos de um mez.

§. 3.º Nas terras, onde se usarem escriptos, o arrendatario de predio, destinado a habitação ou commodo pessoal, haver-se-ha por despedido, se os pozer até á vespera do dia em que é obrigado a pagar a renda, independentemente de aviso directo ao senhorio.

§. 4.º Nos arrendamentos de lojas, edificios ou terrenos, onde o arrendatario tiver montado, com annuencia expressa ou tacita do senhorio, algum estabelecimento commercial ou industrial, a prevenção da cessação do arrendamento deve ser feita pelo senhorio, ou pelo arrendatario: 1.º se o arrendamento não durar mais de seis mezes, com a antecipação de cinquenta dias; 2.º se o arrendamento durar mais de seis mezes e até um anno, com a antecipação de noventa dias; 3.º se o arrendamento durar mais de um anno, com a antecipação de noventa dias e mais vinte por cada anno ou fracção de anno que o arrendamento durar, até ao maximo de antecipação de trezentos e sessenta dias. Para este effeito contar-se-ha sempre o praso de duração do arrendamento desde que o arrendatario começou o inquilinato e incessantemente o continuou até findar o arrendamento corrente, tenha, ou não, havido durante esse praso mais de um contrato, escripto ou verbal, expresso ou tacito.

contenciosa d'esses conflictos de interesses ou de direitos. A frequencia de desordens e grèves, se em grande parte eram promovidas pelas intrigas e propaganda revolucionaria da *Internacional*, eram-no igualmente por legitimas aspirações menosprezadas, pela offensa de direitos, pela oppressão dos capitalistas e patrões. Reconheceu-se que era tão indispensavel á ordem publica, como á satisfação dos sentimentos de justiça, evitar, por um organismo judicial, a expansão desordenada, turbulenta e criminosa dos operarios desvairados pela sêde de justiça.

«Esta sêde de justiça soffrem-na os trabalhadores ruraes; nas relações entre creados e amos, entre jornaleiros e caseiros, entre caseiros e senhorios, são frequentes os conflictos, e não são raros os *calotes* e abusos do mais forte contra o mais fraco. A justiça organizada mais barata, entre nós, é a dos jui-

§. 5.º O aviso para augmento de renda deve ser feito com a mesma antecipação marcada nos §§. 2.º e 4.º

§. 6.º O arrendatario de qualquer predio, que se despedir ou fôr despedido, é obrigado a pôr escriptos na vespera do dia em que teria de pagar a renda, e a mostrar o interior da casa a quem pretender vê-la, sob pena de se suppôr renovado o contrato, ou responder por perdas e damnos se ao senhorio não convier a renovação.

§. 7.º Nos arrendamentos, em que a renda fôr paga aos trimestres ou em prazos mais curtos, a prevenção da cessação do arrendamento pôde ser feita, ou judicialmente nos termos do codigo do processo, ou por bilhetes postaes officiaes, que serão creados pela administração geral dos correios, conforme fôr fixado nos regulamentos.

§. 8.º Não se pôde renunciar aos prazos estabelecidos n'este artigo, sendo nullas quaesquer convenções em contrario.

Art. 1:626.º O arrendatario de estabelecimento industrial ou commercial que fôr despedido pelo senhorio, ou se despedir em consequencia de augmento de renda, terá direito a uma indemnisação pela exploração da sua freguezia, se no predio se installar outro estabelecimento do mesmo genero antes de decorrido um anno a contar do despejo.

§. 1.º A indemnisação será paga pelo senhorio, ou pelo novo arrendatario, ou por ambos, conforme fôr um, ou outro, ou ambos, que aproveitem do maior valor resultante da freguezia creada pelo arrendatario anterior.

§. 2.º Não terá direito á indemnisação o arrendatario que dêr causa ao despejo nos termos do artigo 1:607.º

Artigo 2.º É o governo auctorisado a regulamentar o que fica disposto no §. unico do artigo 1:612.º e §. 7.º do artigo 1:623.º do codigo civil, e fica revogada a legislação em contrario.

Secretaria dos negocios ecclesiasticos e de justiça. — *Alberto Antonio de Moraes Carvalho.*

zos de paz, mas esta mesma, para causas até 10,000 reis, é relativamente cara, pela fórma ordinaria do processo, com todos os accidentes, fórmulas e recursos.

.....
 « Em toda a parte, as relações entre cultivadores e senhorios, entre a industria e o capital, merecem do legislador as mais reflectidas e minuciosas providencias. Na Irlanda crearam-se tribunaes especiaes, para conhecer dos conflictos e regular mais equitativamente as relações dos caseiros com os senhorios; e nos diversos paizes do continente se tem protegido, nas ultimas reformas, o trabalhador rural contra extorsões ou fraudes dos proprietarios.

.....
 « Um dos objectos da acção velhaca, hoje frequente e vulgar, dos caseiros, é a despedida dos predios.

« Os arrendamentos, quer de predios urbanos, quer de predios rusticos, são geralmente a praso curto.

« A lei portugueza não restringe ou limita a duração contractual dos arrendamentos, e apenas, como diversas leis dos povos cultos, dá ao arrendamento o character de direito predial ou real pela admissão do seu registro, havendo adiantamento de renda, ou renda estipulada por mais de quatro annos; apenas a lei fiscal agora exige contribuição de registro dos arrendamentos superiores a vinte annos. Estes são porém pouco vulgares, e ordinariamente representam contratos simulados para fraudeção de direitos dominicaes nos predios emphyteuticos. O costume do arrendamento a praso curto mantem-se geralmente.

« Pelas leis de processo e da tabella, as despedidas judiciaes são caras; quando as rendas provêm de predios pequenos, muitas vezes a renda não chega para a despeza da despedida; e como hoje é geral o conhecimento de que o senhorio carece de força coerciva para expulsar o caseiro, sem que esteja armado d'um processo comminatorio, o caseiro não despeja o predio arrendado, e não paga a renda, quando não tenha sido citado opportunamente: o senhorio vê-se compellido a desembolsar a despeza, ou a tolerar o caseiro no predio com prejuizos irremediaveis!

« Esta difficuldade pratica e vulgar seria resolvida, creando-se o juizo arbitral, ou simplificando-se o processo de despedida ».

Como porém se vê do projecto, o seu illustre auctor sómente se restringiu a simplificar as despedidas, e a regular,

com mais justiça, as relações de senhorios e inquilinos de prédios urbanos.

O projecto é geralmente bom, mas é, como ponderamos, excessivamente restricto. Deve-se ir muito mais longe, aproveitando-se o ensejo de acudir a um dos maiores embaraços, e um dos maiores focos de violencias e injustiças nas relações ruraes.

Se se não quizer a organização de juizos arbitraes, pelo menos deverá simplificar-se o processo de despedidas entre caseiros e senhorios ruraes.

Para a validade de despedida não bastará a notificação? Para que distribuição e accusação de citação, fixação de audiência para embargos, julgamento de comminatorio?

Deve o notificado ser ouvido? É elementar que o deve ser, mas quando quizer: e para isto bastará facultar — *que o notificado, querendo embargar, faça citar o requerente*, para na primeira audiência vêr offerecer so embargos, etc. O processo, como está estabelecido, suppõe ou presume que geralmente ha embargos, quando a presumpção é em verdade a contraria.

Na conjunctura presente, com a crise rural bem manifesta e infelizmente progressiva, a economia nas despesas d'estes e d'outros processos constituirá uma valiosa attenuação.

AVELINO DA SILVA GUIMARÃES.