

Presidente dos Serviços Sociais das Forças Armadas

Proc.R-2392/94

Rec. nº 106A/95

Área: A 3

Data: 1995-09-21

Assunto: SEGURANÇA SOCIAL - SERVIÇOS SOCIAIS DAS FORÇAS ARMADAS - INQUILINOS DE RENDA ECONÓMICA - LUGARES DE GARAGEM - ACTUALIZAÇÃO DE RENDA.

Sequência: Acatada

1. Como é já do conhecimento de V.Exa, o Senhor..., inquilino de um andar de um prédio desses Serviços Sociais, situado em Coimbra, dirigiu-me uma reclamação que tinha por objecto o regime de actualização da renda devida pela utilização de um lugar da garagem do prédio.

2. Em resposta dada às questões colocadas pela Provedoria de Justiça, no âmbito da instrução do processo, entenderam esses Serviços Sociais que inexistem complementariedade entre o arrendamento de lugares de estacionamento face ao arrendamento de fogos de renda económica do edifício e, por outro lado, que os Serviços Sociais das Forças Armadas são livres de estabelecer com os inquilinos o regime de actualização de renda que pretenderem, porquanto os arrendamentos para estacionamento de viaturas estão hoje expressamente excluídas do Regime do Arrendamento Urbano e do regime geral de locação civil (art. 5º nº 2, al e) do Decreto-Lei nº 321-H/90, de 15.10).

3. Este entendimento não merece, a meu ver, acolhimento, pelas razões que passo a expor. A questão que importa resolver é a de saber a que regime está sujeita a cedência de gozo do lugar de garagem ao reclamante e demais inquilinos do prédio em questão.

Sendo pacífico, por um lado, que a cedência da utilização de um lugar de garagem para estacionamento de uma viatura (1) constitui um contrato de arrendamento e, por outro, que os arrendamentos de casas de renda económica dos Serviços Sociais das Forças Armadas estão sujeitos a legislação especial (2), a questão traduz-se em saber se às relações locatícias atinentes ao lugar de garagem é aplicável o regime que regula o arrendamento do local destinado à habitação ou regime diverso.

4. Estamos, sem dúvida, perante um contrato misto, pois entre os Serviços Sociais das Forças Armadas e o reclamante foram estabelecidas duas relações contratuais: o arrendamento do andar e o arrendamento da garagem.

Como tem sido pacificamente entendido, a resposta para a questão de saber qual a lei aplicável aos contratos mistos tem de buscar-se, em primeira linha, no plano do direito positivo (ou seja, no plano dos regimes aplicáveis a cada um dos contratos). Com efeito, normas há que resolvem expressamente algumas hipóteses.

Sendo certo que o regime especial que rege o arrendamento das casas económicas dos Serviços Sociais das Forças Armadas nada prevê sobre o assunto, há que buscar se o regime geral da locação civil contém norma sobre o assunto (regime aplicável aos arrendamentos sujeitos a legislação especial por força do disposto no art. 6º nº 2 do Regime do Arrendamento Urbano). Ora, o art. 1028º do Código Civil estabelece, precisamente, o regime a aplicar no caso de uma ou mais coisas serem locadas para fins diferentes.

5. A regra geral ali prevista é a regra da combinação, ou seja, a de que cada um dos fins segue o regime respectivo, como se se tratasse de arrendamentos distintos.

Tal regra comporta, no entanto, algumas excepções. Como bem explicam Antunes Varela e Pires de Lima (3): "Havendo subordinação de um fim a outro, isto é, sendo um deles principal e outro acessório, prevalece o regime correspondente ao fim principal (nº 3, 1ª parte). É a doutrina proclamada, a propósito dos contratos mistos, pela conhecida teoria da absorção. O regime correspondente à prestação principal que integra o contrato absorve as partes restantes do negócio (Antunes Varela, Contratos Mistos, 1968, pag. 14). Mas,

quando se verifica a subordinação de um dos fins do contrato ao outro? Há apenas uma questão de facto a resolver, se é que a solução não resulta explícita ou implicitamente, do próprio contrato".

6. No caso concreto em apreciação resulta suficientemente clara a subordinação do fim do contrato de arrendamento do lugar de garagem (o estacionamento de viatura) ao fim que preside ao arrendamento do andar (a habitação do reclamante e seu agregado familiar).

Assim, nas "normas para a utilização da garagem do prédio dos SSFA em Coimbra", estabelece-se, no art. 1º que a garagem do prédio se destina "ao estacionamento exclusivo de viaturas auto próprias dos beneficiários dos SSFA inquilinos do referido prédio". Também no art. 3º nº 4 se proíbe a atribuição de lugar de garagem "a pessoa que não seja inquilina do prédio e beneficiária dos SSFA".

Por outro lado - e este aspecto é decisivo - prescreve o art. 4º daquelas normas que "a rescisão do contrato de arrendamento da habitação do prédio implica automaticamente a perda do direito à ocupação do respectivo lugar que havia sido atribuído ao inquilino, não havendo, por isso, lugar a cedências ou compromissos que serão inteiramente nulos".

Daqui resulta nítido que a utilização do lugar de garagem é complementar da habitação: circunscrita aos inquilinos, tal faculdade cessará com a cessação do arrendamento para habitação.

E não obsta a tal entendimento a circunstância de o arrendamento do lugar de garagem ter sido posterior ao arrendamento para habitação. Sendo a habitação o fim principal, nada impede que seja complementado com a utilização de outras partes do prédio de fim acessório. O caso assumiria diferentes contornos se tivesse sucedido o oposto - ou seja, cedida inicialmente a utilização da garagem e só depois da habitação - pois estaríamos, eventualmente, na presença de um elemento de facto que poderia indiciar uma relativa independência dos fins, elemento esse a interpretar em conjunto com as demais circunstâncias de facto relevantes.

7. Neste sentido se pronuncia expressamente Pinto Furtado (4), sendo ainda de considerar diversas decisões jurisprudenciais que defendem que o arrendamento para estacionamento de viaturas, quando complementar do arrendamento para habitação, deverá observar o regime aplicável a este (5).

8. Foi esta, aliás, a doutrina que presidiu à redacção do art. 5º nº 2, alínea e) do Regime do Arrendamento Urbano.

Aqui se excluem do regime do arrendamento urbano os arrendamentos para estacionamento de viaturas ou outros fins limitados, especificados no contrato, salvo quando realizados em conjunto com arrendamentos de locais aptos para habitação ou para o exercício do comércio.

Como explica Pereira Coelho (6), "é de alguma maneira uma aplicação do princípio expresso no art. 1028º, nº 3, do Código Civil: o arrendamento para habitação ou para o exercício do comércio (fim principal) absorve o arrendamento de espaço não habitável (garagem, arrecadação) para recolha do automóvel ou para armazenar mercadorias (fim secundário)".

9. A expressão utilizada em tal preceito - "em conjunto" - é suficientemente ampla para abranger as situações em que se justifica a observância da "teoria da absorção", integrando, obviamente, a hipótese da subordinação de um fim a outro.

Mas, de forma alguma, poderá ser interpretada no sentido de significar "simultaneidade" entre os dois arrendamentos, quanto ao momento da celebração. Tal interpretação, injustificadamente restritiva, distingue onde o legislador não o faz e desvirtua o sentido da norma.

Daqui resultaria a aplicação de regimes diferentes a situações materialmente idênticas, como sejam, por exemplo, os casos de, num mesmo edifício, um inquilino celebrar, na mesma data, o contrato de arrendamento da habitação e da garagem, e o de outro inquilino iniciar, por qualquer circunstância fortuita, a utilização da habitação em momento anterior ao uso da garagem (celebrando, assim, os respectivos contratos em momentos diferentes). O que é essencial, nos dois casos referidos, e a complementariedade do uso da garagem relativamente à habitação, pelo que reclamam idêntico tratamento.

10. Uma vez que o arrendamento da garagem segue o regime jurídico aplicável ao contrato principal e considerando que a Lei nº 2007 é omissa quanto a este ponto, há que atender às regras estabelecidas no art.

27º da Portaria nº 104/70, de 16.2., que contém regime mais favorável para os arrendatários do que o que é actualmente praticado por esses Serviços Sociais.

Em face do exposto, tenho por bem formular a presente RECOMENDAÇÃO no sentido de na actualização das rendas, devidas pelo reclamante e demais inquilinos em idênticas condições, por força da utilização do lugar de estacionamento da garagem do prédio onde habitam, ser seguido o regime constante da Portaria nº 104/70, de 16.2.

O PROVIDOR DE JUSTIÇA

José Menéres Pimentel

---

NOTAS:

(1) - entenda-se, sem que estejam convencionados outros deveres da entidade cedente como sejam a obrigação de guarda ou o dever de lavagem da viatura.

(2) - Lei nº 2007, de 7.5.45 e Portaria nº 104/70, de 16.2.. Donde é possível concluir encontrarem-se ressalvados do âmbito de aplicação do Regime do Arrendamento Urbano - art. 5º, nº. 2, al. f) do Decreto- Lei nº 321- H/90, de 15.10..

(3) - Antunes Varela e Pires de Lima, Código Civil Anotado, Coimbra Editora, 1986, vol. II, anot. 4. ao art. 1028º.

(4) - Curso dos Arrendamentos Vinculísticos, Coimbra, 1988, pag. 248.

(5) - cfr. Acórdãos do Trib. Rel. Lisboa, de 4.12.78, rec. nº 7845, CJ, ano III (1978), Tomo 5; de 2.4.78, rec. nº 7535, CJ, ano III (1978), Tomo 3; de 27.11.86, rec. nº 23649, CJ, ano XI (1986),

Tomo 5; de 27.2.92, rec. nº 5353, não publicado; em relação a arrendamento de garagem que não servia de acessório à habitação, mas em que se faz referência ao regime dos casos semelhantes ao dos autos, Ac. de 20.10.92, rec. nº 5200, não publicado.

(6) - in "Breves Notas ao Regime do Arrendamento Urbano", Revista de Legislação e Jurisprudência, ano 125º, nº 3822, pag. 263.