

para o fiador (*in dubio pro fideiussore*)<sup>128</sup> e a circunstância de o fiador, não podendo «obrigar» o ex-arrendatário, não ter culpa nem controlar o momento da restituição do bem arrendado. Tomando consciência de que, em regra, a garantia tem balizas, inclusivamente naquilo que a sua literalidade parece oferecer, a jurisprudência<sup>129</sup>, mesmo quando a estende à fase posterior à cessação, tem cuidado em não considerar no seu âmbito a hipótese do n.º 2 do art. 1045.º, hipótese, na verdade, pouco adequada à natureza da fiança<sup>130</sup>. É que, de facto, é plausível considerar que o fiador, após a cessação, continua obrigado a responder pela «renda»/retribuição da normal ocupação<sup>131</sup>.

Julho de 2023

## *As consequências jurídicas da falta de legitimidade do senhorio para dar de arrendamento bem total ou parcialmente alheio\**

HENRIQUE VARINO DA SILVA\*\*

128 Expressamente, JANUÁRIO GOMES, *Assunção fidejussória...*, cit., pp. 744-745.

129 Assim, os acs. do STJ, de 09-11-1999, relatado por ARAGÃO SEIA (solidariedade do fiador pelo pagamento da «renda» até à restituição), e da RL, de 24-09-2015 (M. MANUELA GOMES). Neste aresto, a exclusão da aplicação do n.º 2 teve por base a razão de não ser o fiador quem dificulta ou impede a restituição.

130 Analisando o projeto de VAZ SERRA, tendo em conta a renovação contratual, ver AVELINO DE FARIA, «A fiança nos contratos de arrendamento», in *Revista dos Tribunais*, ano 76.º, 1958, pp. 66 e ss.

131 Ver, contudo, para a sua exclusão, o ac. da RL, de 09-07-2009, cit., valorizando apenas o período anterior à cessação.

\* O presente estudo consiste numa versão desenvolvida de um trabalho de avaliação contínua que apresentamos para a unidade curricular de Direito do Arrendamento Urbano, lecionada no Mestrado em Direito (especialidade em Direito Privado) da Escola do Porto da Faculdade de Direito da Universidade Católica Portuguesa, no ano de 2022. Agradecemos ao Professor Doutor José Brandão Proença (coordenador da unidade curricular no ano letivo em questão) pela oportunidade de o escrever e à Professora Doutora Ana Afonso pela possibilidade de o publicar nestes *Estudos de Arrendamento Urbano*, iniciativa editorial admirável e importantíssima para incentivar a discussão jurídica neste intrigante, mas tão negligenciado, ramo do Direito Civil.

No texto, foram usadas as seguintes abreviaturas: AC – Acórdão; art. – Artigo; arts. – Artigos; AUJ – Acórdão Uniformizador de Jurisprudência; CC – Código Civil; CPC/CPC2013 – Código de Processo Civil de 2013; ss – e seguintes; p. – Página; pp. – Páginas; STJ – Supremo Tribunal de Justiça; TRC – Tribunal da Relação de Coimbra; TRE – Tribunal da Relação de Évora; TRG – Tribunal da Relação de Guimarães; TRL – Tribunal da Relação de Coimbra; TRP – Tribunal da Relação do Porto. Todos os artigos sem citação expressa do diploma em que se inserem pertencem ao Código Civil. Para além disso, toda a jurisprudência citada foi consultada em *dgsi.pt*.

\*\* Licenciado em Direito pela Universidade Católica Portuguesa, Faculdade de Direito, Escola do Porto (2021). Mestre em Direito (especialização em Direito Privado) pela Universidade Católica Portuguesa, Faculdade de Direito, Escola do Porto (2023). Advogado Estagiário na Sêrvulo & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL (2023).

## 1. Introdução

Para introduzir a questão (ou questões) que procuramos abordar neste escrito, enunciemos algumas situações:

- A, comproprietário do *imóvel X* juntamente com B, C e D, visando rentabilizar da melhor maneira o imóvel, dá-o de arrendamento a E, mas sem autorização dos demais comproprietários;
- A, agora um total desconhecido de B, C e D, apercebendo-se do aparente abandono do *imóvel X*, decide, mais uma vez sem qualquer tipo de consulta aos proprietários, arrendá-lo a E, garantindo-lhe ser o legítimo proprietário do imóvel;
- A, por fim, é arrendatário de B no *imóvel Y*, dando-o de arrendamento integralmente a E.

Estas hipóteses, bastante usuais na prática – como prova a jurisprudência no tema –, são o mote para a análise que nas próximas páginas encetaremos. Procuraremos apresentar respostas à ampla questão de saber qual deve ser a consequência jurídica dos arrendamentos de bens total ou parcialmente alheios sem legitimidade. Embora parcialmente distintas, as hipóteses acima enunciadas permitem-nos demonstrar as razões pelas quais trataremos todas as hipóteses em conjunto.

A primeira razão, lógico-normativa, assenta no facto de estarmos, em todos os casos, perante arrendamentos de bens alheios: no primeiro caso, parcialmente alheio; no segundo e no terceiro, totalmente alheios<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Precisamente neste sentido: AC TRE 11/7/2019.