

## Acórdãos STJ

## Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça

Processo:  
N.º Convencional:  
Relator:  
Descritores:

9477/08.STBMALPI.SI  
1.ª SECÇÃO  
GABRIEL CATARINO  
CONTRATO DE ARRENDAMENTO  
HABITAÇÃO SOCIAL  
FIM SOCIAL  
REQUISITOS  
17/05/2011  
UNANIMIDADE  
S

Data do Acórdão:  
Votação:  
Texto Integral:  
Privacidade:  
Meio Processual:  
Decisão:  
Área Temática:  
Legislação Nacional:  
Sumário :

I  
REVISTA  
NEGADA A REVISTA  
DIREITO CIVIL - ARRENDAMENTO SOCIAL  
REGULAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO SOCIAL – MUNICÍPIO DA MAIA: - ARTIGOS 2.º, 4.º, 7.º, 12.º, 29.º, 31.º

I - Os contratos de locação celebrados entre uma entidade de direito público e um particular tendo como fim a provisão de habitação a pessoas carecidas de habitação condigna regem-se por regras específicas não coincidentes com um contrato de locação típico.  
II - Tendo sido, por regulamento, determinante na escolha e atribuição de um alojamento, a composição de um agregado familiar, está vedado ao titular do contrato o uso dos meios possessórios ao alcance do locador para provocar a saída dos elementos que foram determinantes para a concreta atribuição de uma fracção.  
III - Neste tipo de contrato releva e prevalece o fim social que determinou a escolha, selecção e atribuição de um imóvel estando vedado ao particular desfazer o nexo causal estabelecido na formação do contrato, ou seja satisfação de habitação para um agregado familiar com um número específico de pessoas que constituíam a família no momento de formação.  
- Relatório.

Decisão Texto Integral:

Desavinda com a decisão prolatada no processo supra epigrafado em que o Tribunal da Relação de Porto decidiu, no provimento do recurso interposto da decisão de 1.ª instância, que tinha decidido, na procedência do pedido formulado pela demandante, AA, declarar-la arrendatária do imóvel sito na Rua ..., n.º ..., ..., ..., Maia, e condenar os RR. A desocupar a referida habitação com os seus móveis, entregando-a livre e devoluta de pessoas e bens, revogar a sentença recorrida, declarando a acção improcedente e absolvendo os Réus, BB e CC, recorre a Autora, tendo concluído a alegação com o quadro sumário que a seguir queda transcrito.

*"I – O arrendatário, mesmo numa habitação social, pode escolher os membros do agregado familiar que com ele residem.*

*II - Se a habitação foi atribuída em função desse agregado havendo alteração no mesmo, para mais ou para menos, terá de ser resolvida a nova situação junto do senhorio, para atribuição ou não de nova habitação, condizente com a nova realidade.*

*III - Os agregados não são imutáveis e o arrendatário não pode sofrer com isso no seu direito de gozo da coisa arrendada.*

*IV – Se o arrendatário pede em Juízo que os outros membros do agregado familiar saiam da habitação, está no seu pleno direito de o fazer:*

*V – Não se pode impor ao arrendatário que viva com quem não quer, pois isso seria uma manifesto abuso de direito.*

*VI – Mesmo no tipo de habitação social em que o arrendatário também compra a habitação, cabe a ele decidir quem pode ou não viver na mesma habitação".*

Em resposta ao recurso, dessumem os recorridos o seguinte epitome conclusivo:

*"1.ª - Nos termos do disposto no artigo 721.º-A, n.º 2, al. b) do Código do Processo Civil, o requerente deve indicar as razões pelas quais os interesses são de particular relevância social, sob pena de rejeição do recurso.*

*2.ª - O conhecimento deste tribunal "ad quem" cinge-se às conclusões do presente recurso, que o conformam e delimitam.*

*3.ª - Nas suas conclusões a recorrente não indicou as razões pelas quais os interesses são de particular relevância social, reportando-se, única e exclusivamente ao seu concreto caso em apreço.*

*4.ª - Deverá o presente recurso ser rejeitado, por falta de verificação do pressuposto de que depende, ou seja, da indicação das razões pelas quais os interesses em causa são de particular relevância social.*

*5.ª - Conforme é referido no douto acórdão agora proferido pelo Tribunal da Relação do Porto e à semelhança do que havia sido apreciado no Ac. da Relação do Porto de 26-03-2007, publicado em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), "No arrendamento social, se foi determinante para a concessão do título de ocupação a uma só pessoa o seu agregado familiar ou o conjunto de pessoas que iriam habitar o prédio, não pode o titular exigir que estes deixem de ocupar o prédio sem um fundamento razoável."*

*6.ª - Não existe qualquer fundamento razoável, nem tão pouco foi alegado pela recorrente que existisse, conforme bem refere o douto acórdão do Tribunal da Relação do Porto, para que o agregado familiar da recorrente deixe de ocupar o prédio.*

*7.ª - O propósito do realojamento social era erradicar com os espaços abarracados e degradados, situação em que se encontrava a ora recorrente e os recorridos, antes do realojamento.*

*8.ª - No processo de realojamento e atribuição de uma habitação de tipologia T4, teve em conta, por parte dos técnicos de acção social da Câmara da Maia, o número de elementos do agregado familiar. Caso assim não fosse, nunca a recorrente, por si só, teria direito a uma habitação de tipologia T4, conforme efectivamente veio a acontecer.*

*9.ª - Não merece qualquer reparo ou censura a douta decisão recorrida, pelo que deverá ser mantida nos seus precisos termos."*

#### **1.1. - Antecedentes com utilidade para a decisão.**

- Por contrato de arrendamento e promessa de venda a Câmara Municipal da Maia atribuiu a AA o prédio urbano sito na Rua ..., n.º ..., 2.º – APTO 19, identificado por BM, Z e P, mediante a contrapartida de € 24.235,00, a ser pago, em sistema de pagamento de renda mensal, pelo período de vinte e cinco anos;

- A A. permitiu que a sua filha, BB, primeira ré, e o seu agregado familiar fosse residir no prédio indicado no item antecedente, por não possuir condições da habitabilidade e até que a situação melhorasse;

- A convivência não tem sido fácil, "uma vez que a ré não tem respeito pela sua mãe (aqui Autora) chegando a maltratá-la o que torna impossível a permanência do agregado familiar no prédio;

- A A. suporta as rendas, paga o consumo de energia eléctrica e a conta do telefone e internet,

Pede que, ao amparo do disposto no art. 1307.º do Cód. Civil, sejam os RR. condenados a desocuparem a habitação, com os seus móveis, entregando-a à Autora livre e devoluta.

Os RR. opuseram-se ao pedido aduzindo as razões que a seguir se elencam:

- o fim destinado pela atribuição do prédio supra referenciado foi determinado pelo facto de a Câmara pretender realojar a Autora e o seu agregado familiar, que desde 1999 sempre foi constituído pela Autora, pelos Réus e um filho destes, nascido em 16 de Abril de 2000;

- Por recenseamento da Câmara, efectuado em 2000, a indivíduos que viviam em casas degradadas, apurou que viviam na habitação o agregado familiar supra referido e foi com base nesse agregado que a autarquia procedeu à atribuição de um apartamento de tipologia T4;

- O agregado familiar foi alojado no mencionado apartamento não até quando a situação melhorasse, mas por função da sua composição que a Autora indicou à autarquia;

- A autora tem 77 anos e são os RR. que dela cuidam e lhe prestam apoio sendo falso que a maltratam;

- A Autora apenas contribui com a renda mensal sendo as demais despesas suportadas pelos RR.

Julgada a acção em primeira instância foi decidido (em sentença que anormalmente não foi junta ao processo - cfr. artigo 23.º, n.º 2 da Portaria n.º 114/2008, de 6 de Fevereiro) declarar a Autora arrendatária do imóvel e condenou os Réus a desocupar da habitação, com os seus móveis, entregando-a à Autora livre e devoluta de pessoas e coisas.

Em via de recurso, o Tribunal da Relação do Porto decidiu revogar a decisão do tribunal de 1ª instância e absolveu os Réus do pedido.

É a vez da Autora intentar contrariar o decidido no Tribunal de 2ª instância pedindo, que em revista, se reponha a decisão inicial.

Ordenou-se, por se mostrar interessante para a ajuizar os termos por que se rege a atribuição de habitação social no Município da Maia, bem como requisitos e condicionantes que determinam essa atribuição, a junção do Regulamento Municipal de Habitação Social.

Sendo o âmbito do recurso balizado pelas conclusões o que ressalta para decisão do presente recurso consistirá em apreciar se o arrendatário de uma habitação social pode pedir a saída do locado dos membros da família de que dependeu a respectiva atribuição, usando para o efeito os meios possessórios contidos no artigo 1307.º do Código Civil.

## II. – Fundamentação.

### II.A. – De Facto.

Vem adquirido das instâncias o seguinte quadro factológico:

*“1. Por escrito de 1 de Abril de 2001, a Autora celebrou com a Câmara Municipal da Maia, acordo por força do qual esta se obrigou a proporcionar-lhe o gozo e fruição, pelo prazo de 25 anos e mediante o pagamento de uma quantia mensal da habitação social sita na Rua ..., n.º ..., ..., ..., Maia.*

*2. Ainda por força do referido acordo a Autora prometeu e a Câmara Municipal da Maia prometeu vender a referida habitação.*

*3. BB é filha de AA.*

*4. Os Réus residem na habitação identificada em 1., juntamente com a Autora.*

*5. É a Autora quem paga as rendas relativas à habitação.*

*6. A Autora interpelou por diversas vezes a Ré para esta deixar a habitação, juntamente com o respectivo agregado familiar.*

*7. Tendo-se recusado a fazê-lo.*

*8. Desde pelo menos Setembro de 1999, que o agregado familiar da Autora sempre foi composto também pelos Réus.*

*9. A habitação referida em 1 de tipologia T4 só foi atribuída pela Câmara Municipal à Autora porque o agregado familiar era composto por 4 pessoas.*

*10. Tendo sido a própria Autora quem comunicou à Câmara Municipal pela própria, a filha, o genro e um neto.*

*11. São os réus que efectuam o pagamento do seguro e do condomínio da habitação.*

*12. E são os Réus que efectuam o pagamento da electricidade, da água, do gás e da internet.*

### II.B. – De Direito.

II.B. – Contrato de locação para habitação social.

Numa primeira abordagem importa caracterizar o tipo de contrato celebrado entre a A. e Câmara Municipal da Maia.

O contrato ajuizado é um contrato misto de arrendamento e promessa de compra e venda. Nos termos do ponto 1. do contrato celebrado entre a A. e a Câmara da Maia o contrato tem como objectivo “[...] promover o realojamento de populações carenciadas no Concelho de Maia e a eliminação das barracas, casas abarracadas e situações similares ali existentes”, tendo como fim “[...] a satisfação das necessidades habitacionais do segundo outorgante e do seu agregado familiar”.

A duração do contrato foi estipulado pelo período de vinte e cinco (25) anos e o montante da renda mensal calculada segundo uma equação em que  $R_t$  = renda técnica e  $R_m$  = amortização de capital e juros e conduz ao valor de € 24.235,00.

Nos demais pontos respeitantes aos termos do contrato de arrendamento estipula-se o modo e tempo de pagamento da renda e as consequências da mora do arrendatário e ainda a causa de denúncia constituída a favor do locador - cfr. pontos 5., 6. e 7..

O apartado II. sobre a epígrafe de “Do contrato promessa de compra e venda” define o objecto deste contrato - promessa de venda ao segundo outorgante, ou a quem no momento ocupe legitimamente a sua posição - do imóvel objecto do contrato que vem de ser celebrado, estipulando-se no ponto 9. o valor do preço da compra e venda - igual à soma dos valores de todas as rendas devidas desde a celebração do contrato de arrendamento até ao seu termo, com as respectivas actualizações anuais, ficando o preço perfeito com o pagamento da última renda.

Pelo contrato de arrendamento e promessa de compra e venda o preço da renda a pagar não é estipulado livremente, mas antes constitui-se o resultado da fórmula indicada no ponto 4.1. a que se convencionou chamar de “renda técnica” - cfr. ponto 14.1. a) do contrato ajuizado.

O programa de reabilitação e realojamento das populações carenciadas e a progressiva eliminação das barracas, casas abarracadas, ilhas e situações similares está inserta num regulamento municipal de habitação social donde constam as modalidades de atribuição - cfr. artigo 2.º - e a definição de contrato de arrendamento - cfr. artigo 4.º do citado Regulamento.

Nos termos deste preceito (artigo 4.º) “o contrato de arrendamento é aquele em que a Câmara Municipal da Maia, na qualidade de locadora, confere direitos de uso e fruição de um determinado fogo a um cidadão para o efeito eleito através de concurso, o locatário, mediante o pagamento de uma renda técnica, calculada nos termos previstos no Cap. IV do presente Regulamento”.

Nos termos do artigo 7.º do referido Regulamento os contratos celebrados contém, obrigatoriamente, um cláusula de reversão, que funcionará sempre, entre outras razões a explicitar nos respectivos contratos, e à custa da qual o locatário se obriga a restituir imediatamente o imóvel à Câmara “[...] sempre que se verifique uma situação que legitime o funcionamento da cláusula de reversão - cfr. alíneas a) a c) do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento.

Para atribuição dos “fogos” o Regulamento estipula e define - cfr. artigos 12.º a 31.º - o modo de abertura do concurso, as condições e requisitos exigíveis para apresentação da candidatura, o rendimento máximo mensal do agregado familiar, constituindo rendimento do agregado familiar “todos os vencimentos, salários e subvenções ilíquidas recebidas pelos concorrentes e pelas pessoas que fazem parte do agregado familiar [...]” devendo ser considerado agregado familiar para efeitos de afectação do mencionado rendimento do agregado familiar “o conjunto de pessoas que com ele vivam em comunhão de mesa e habitação, ligadas por laços de parentesco, casamento, afinidade e adopção ou outras situações que a lei considere assimiláveis”.

Ainda nos termos do Regulamento que temos vindo citar o tipo de habitação a atribuir deve ser atribuído em função das necessidades do agregado familiar - cfr. artigo 29.º do mencionado Regulamento - sendo, nos termos do n.º 3 do artigo acabado de citar, adequado para um agregado familiar constituído por três pessoas um T2/3, como fogo mínimo e T3/6, como fogo máximo.

Arrimados nos elementos aportados pelo contrato e pelo Regulamento que rege a atribuição de “fogos de habitação social” emerge como pressuposto da decisão a proferir a definição do contrato celebrado entre a A. e a Câmara Municipal da Maia.

Procurando uma caracterização do negócio jurídico celebrado entre a pessoa de direito público que é a Câmara Municipal da Maia e um particular diremos que se trata de um contrato misto, formado na sua estrutura, combinada ou unida, por um contrato de locação e um contrato promessa de compra e venda. Na sua execução continuada ou duradoura o contrato que surge como prevalente é o contrato de

locação na justa medida em que todo o feixe de obrigações típicas se reconduz ou tipifica na configuração de um contrato de locação. Todo o clausulado e obrigações assumidas pelas partes na execução do contrato, particularmente por parte do locatário/promitente comprador induzem deveres que são típicas do locatário, pelo que o contrato ajuizado há-de ser caracterizado como contrato de locação tendencialmente projectado como promessa de compra e venda, se o locatário não vilar nenhum dos deveres que lhe são cometidos pelo regulamento e pelo contrato celebrado.

Trata-se, no entanto, de um contrato de locação atípico dado que contém cláusulas que não são típicas de um contrato de locação privado ou de características vincuísticas. Desde logo o estabelecido quanto à reversão da propriedade á entidade de proprietária do imóvel e que surge como entidade munida de um imperium na sucumbência de deveres do locatário. Vale por dizer que neste tipo de contratos em que uma entidade de direito público surge como promotora de uma das suas atribuições sociais e/ou de utilidade pública, como é o caso de procurar prover ou promover o bem estar social das pessoas carenciadas de habitação, os contratos celebrados assumem uma feição administrativa que permitem a entidade que promove o investimento reaver ou ver-se restituída do imóvel se o locatário desrespeitar com as obrigações que contratualmente se obrigou e a que o regulamento geral ou o vinculou.

O contrato estabelecido entre a autarquia e os particulares assume, destarte características, peculiares e contém regras e cláusulas que revelam uma configuração típica de um contrato de locação administrativa, dado não se conformar com os contratos de locação regulados nos instrumentos legislativos adrede. A atribuição por concurso e a vinculação a regras ou deveres que não são típicos dos contratos de locação civil privada conferem a este tipo de contratos uma feição distinta e a dever ser interpretado não segundo as estatuições típicas do contrato de locação civil mas sim através de uma hermenêutica especial e específica.

Partindo destes pressupostos vejamos o caso.

Por concurso público, a A. e a família forma seleccionados, pela composição do agregado familiar, pelas específicas condições económicas e pelo estado da habitação que ocupavam a celebrar o contrato de que a A. é titular. Na atribuição do imóvel, para além da verificação das condições de naturalidade e outras que o regulamento especifica, a A. e o agregado familiar que consigo habitava numa habitação degradada foi determinante para a escolha e atribuição do tipo de imóvel ou fracção. Daí que na formação da vontade da entidade que atribuiu o imóvel tivessem que ter estado presentes e tivessem sido determinantes um requisito específico que atinava com a o número de pessoas a alojar e, decorrentemente, com o tipo de alojamento que a uma família com aquele concreto número de pessoas devesse ser atribuído.

Não foi, pois, alheio e aleatória a atribuição de um determinado tipo de alojamento ao agregado familiar constituído pela A. e pela filha genro e neta. A Câmara teria atribuído outro tipo de alojamento se ao concurso tivesse concorrido a A. individualmente. Neste caso não lhe seria atribuído um alojamento com a tipologia de um T4 mas, com toda a probabilidade um T1 ou outro que permitisse um alojamento condigno a um agregado familiar constituído por uma pessoa só.

Na formação da vontade contratual da entidade de direito público, enquanto promotora de condições de habitabilidade condigna para os habitantes da circunscrição administrativa que gere, foi determinante a composição do agregado familiar a alojar para a atribuição do tipo de fracção. A A., embora figurando como titular do contrato, não pode eximir-se à responsabilidade (social) de que é portadora a intenção negocial da entidade (pública) contraente. Vale por dizer que a A. figura no contrato enquanto membro de um agregado familiar que a entidade contraente escolheu e seleccionou para conferir melhores condições de habitabilidade. A dimensão social que atravessa a composição e a estrutura do contrato não pode estar dissociada da formação, manutenção e execução do contrato de locação.

Ficou provado - não seria necessário, pois decorre da norma regulamentar - que na formação e vinculação contratual da Câmara com a A. não foi determinante a A., em si, mas, prevalentemente e de forma determinante, o agregado familiar que no momento do concurso foi assumido pela entidade promotora do contrato como o servia os fins (sociais) projectados para aquele complexo de habitações sociais.

Nos pontos 9 e 10 da decisão de facto ficou provado que – “9. A habitação referida em 1 de tipologia T4 só foi atribuída pela Câmara Municipal à Autora porque o agregado familiar era composto por 4 pessoas;

10. Tendo sido a própria Autora quem comunicou à Câmara Municipal pela própria, a filha, o genro e um neto.”

Esta confirmação do fim social a que está votado o contrato de locação celebrado entre a A. (e seu agregado familiar) e a Câmara não pode deixar de conduzir à conclusão de que os RR. são, com a A., os legítimos possuidores da fracção, pela atribuição vinculada e específica que determinou a realização do contrato de locação. Não pode a A. desvincular-se da obrigação, social e específica, decorrente do concurso que lhe atribuiu a si e ao agregado familiar que fez constar desse mesmo concurso para que lhe fosse atribuída uma habitação social e com a tipologia que lhe foi atribuída. A dimensão e os contornos de sociabilidade conferido ao contrato induz específicos deveres aos “escolhidos/seleccionados” contraentes particulares não sendo legítimo desobrigarem-se do dever que assumiram perante a entidade pública que lhe atribuiu a habitação e o fez em atenção ao agregado familiar que pretendia subtrair a uma condição de habitabilidade partilhar a habitação de precária e indigna de manter o agregado familiar no locado. A ser provida a intenção da A. então deveria ser comunicado á entidade administrativa para rever o contrato porquanto para uma só pessoa não seria certamente atribuído este tipo de habitação.

Confere-se, neste tipo de contratos de feição social e com projecto de sanção de deficitárias condições pessoais e familiares, em áreas de intervenção das autoridades administrativas ou do Estado, uma limitação dos direitos dos contraentes particulares, que providos de uma condição social desprotegida e socialmente precária se obrigam ao cumprimento de deveres que num contrato dotado de autonomia de vontade não o seriam. Há neste tipo de contratos de feição social uma mitigação da vontade do contraente particular que se dilui na necessidade socialmente prevalente da entidade administrativa. A vontade do particular tem de se sujeitar ao fim do contrato, que no caso concreto emerge como promotor de melhoria das condições de habitabilidade dos habitantes de uma determinada circunscrição autárquica. No fim social projectado no contrato radica a limitação dos direitos de uma das partes, precisamente daquela que vê provida a insuficiência que concita a obrigação social da autoridade pública.

Acresce que ao prevalecer-se a A. neste caso, em que, com já foi asseverado, da sua posição de arrendatária estaria possibilitada á autarquia a reversão da fracção, pois deixavam de estar verificadas as condições e os pressupostos em que se formou a vontade de contratar por parte da autarquia promotora da habitação para aquele concreto agregado familiar. Ao modificarem-se as condições que determinaram a vontade “administrativa” de contratar geram-se as condições para uma alteração do contrato e a um ajustamento das condições de alojamento. Seria, como já se deixou entrever supra, alojar uma única pessoa ou prover de alojamento quatro pessoas. A A. colocar-se-ia na posição de promotora de alteração das condições em que o contrato tinha sido celebrado e com isso ver-se-ia, certamente, na contingência de ter que abandonar o locado para, devendo ser-lhe atribuída uma fracção compatível com as necessidades de habitação de uma pessoa.

Em face do que deixamos dito ensaia-se o seguinte sumário:

- Os contratos de locação celebrados entre uma entidade de direito público e um particular tendo como fim a provisão de habitação de a pessoas carecidas de habitação condigna regem-se por regras específicas não coincidentes com um contrato de locação típico;
- Tendo sido, por regulamento, determinante na escolha e atribuição de um alojamento, a composição de um agregado familiar, está vedado ao titular do contrato o uso dos meios possessórios ao alcance do locador para provocar a saída dos elementos que forma determinantes para a concreta atribuição de uma fracção.
- Neste tipo de contrato releva e prevalece o fim social que determinou a escolha, selecção e atribuição de um imóvel estando vedado ao particular desfazer o nexa causal estabelecido na formação do contrato, ou seja satisfação de habitação para um agregado familiar com um número específico de pessoas que constituíam a família no momento de formação.

### III. - Decisão.

Em face do que deixamos dito, acordam os juízes que constituem este colectivo, na 1.ª secção do Supremo Tribunal de Justiça, em:

- Negar a revista;
- Condenar a recorrente nas custas (sem prejuízo dos benefícios processuais adquiridos).

Lisboa, 17 de Maio de 2011

Gabriel Catarino (Relator)

Sebastião Povoas

Moreira Alves