

aquela actualização é feita à taxa de juro correspondente à da classe I: 13 % (cf. o artigo 29.º, n.º 1, da Lei n.º 80/77). E um valor que — embora para a generalidade dos títulos seja inferior ao do mercado — é superior ao valor real para os títulos das classes II a XII, uma vez que ele é calculado por uma taxa de juro superior à que lhes corresponde.

Assim sendo, é de arredar também a ideia de eventual violação do princípio da indemnização, consagrado no artigo 82.º, uma vez que não se vê que as indemnizações fixadas corram o risco de se transformar em pseudo-indemnizações, isto é, em indemnizações de valor manifestamente desproporcionado ou irrisório.”

Partindo-se, no essencial, da fundamentação do acórdão citado, conclui-se agora, de novo, pela não inconstitucionalidade de tais normas sempre na base do pressuposto de que o critério indemnizatório das nacionalizações não é idêntico ao das expropriações, não só porque não tem de se pautar por uma justiça absolutamente indemnizatória como também porque pode ter em conta critérios especiais de necessidade política e social.

Segundo tais critérios, a prevalência do interesse colectivo sobre o interesse particular subsistirá até ao ponto em que o sacrifício dos direitos dos particulares comece a ser desproporcionado e desnecessário, ou atacável em termos de justiça distributiva, como aconteceria, no caso presente, se as indemnizações, no momento em que deveriam ter sido atribuídas, fossem irrisórias ou manifestamente desajustadas relativamente ao valor dos bens nacionalizados, tendo em conta a realidade económica da época. Ora esta última hipótese carece de ser demonstrada do ponto de vista do interesse público e da situação real da economia, tendo ainda em conta que a situação dos cidadãos que deveriam receber as indemnizações através de títulos da dívida pública não é diferente da dos outros cidadãos que eram titulares de títulos de dívida pública de juro fixo, no mesmo momento.

Não se verifica, pois, a inconstitucionalidade do regime que determina o pagamento das indemnizações por nacionalização através da entrega de títulos de dívida pública com regimes diferenciados e com taxas de juro abaixo das que são praticadas no mercado monetário e financeiro.

[...]

Por sua vez, no Acórdão n.º 148/2004, o Tribunal reafirmou a sua jurisprudência anterior, «sublinhando os seguintes pontos, decisivos, na solução do problema de constitucionalidade» em apreço:

«1.º A lógica subjacente à indemnização das nacionalizações não é idêntica à das expropriações, dada a natureza do acto de nacionalização, a sua específica justificação política e constitucional em confronto com a expropriação;

2.º A indemnização por nacionalização não tem de se pautar por uma justiça absolutamente indemnizatória, podendo tomar em conta critérios especiais justificados de necessidade política e social, numa lógica de justiça distributiva, em que são ponderáveis interesses sociais e políticos estruturais;

3.º Tais critérios serão constitucionalmente justificados se o grau de prevalência do interesse colectivo sobre o interesse particular que manifestam não implicar sacrifício dos direitos dos particulares manifestamente desproporcionado e desnecessário;

4.º Limite de sobreposição do interesse colectivo ao particular é aquele a partir do qual as indemnizações se tornem irrisórias ou manifestamente desajustadas relativamente ao valor dos bens nacionalizados, tendo em conta a realidade económica do momento em que ocorreu o acto de nacionalização;

5.º Aquém deste limite são constitucionalmente admissíveis critérios concretos de indemnização justificados por ponderações de necessidade política, económica e social.

Ora, como se reconheceu no Acórdão n.º 85/2003, a verificação de que estaríamos para além da fronteira do que é constitucionalmente justificável ‘careceria de ser demonstrada do ponto de vista do interesse público e da situação real da economia, tendo ainda em conta que a situação dos cidadãos que deveriam receber as indemnizações através dos títulos de dívida pública não é diferente da dos outros cidadãos que eram titulares de títulos de dívida pública de juro fixo, no mesmo momento’.

Concluiu-se, assim, ante o exposto, pela não inconstitucionalidade de tais normas.

[...]

Em aplicação da doutrina que se extrai dos referidos acórdãos, tirados em plenário, é de concluir, também agora, que as normas questionadas não contrariam a Constituição. Esta foi igualmente a conclusão a que chegou este Tribunal na decisão sumária n.º 27/2005, de 17 de Janeiro.

III — 9 — Nestes termos, e pelos fundamentos expostos, nega-se o provimento ao recurso.

Custas pela recorrente, fixando-se a taxa de justiça em 20 unidades de conta.

Lisboa, 16 de Março de 2005. — *Maria Helena Brito* — *Maria João Antunes* — *Carlos Pamplona de Oliveira* (vencido, conforme a decla-

ração junta) — *Rui Manuel Moura Ramos* (vencido quanto à aplicação da doutrina dos Acórdãos n.ºs 85/2003 e 148/2004 à situação dos autos em que a norma não é aplicada a situações de indemnização por nacionalização) — *Artur Maurício*.

**Declaração de voto.** — Vencido. A jurisprudência em que se apoia o aresto reporta-se a casos de indemnização pela nacionalização de bens imóveis, situação substancialmente diversa da que é tratada nesta causa em que se discute o cálculo da indemnização pela perda de produtos florestais (cortiça). Assim, e ainda que — em nome de uma proclamada prevalência do interesse colectivo sobre o interesse particular — se aceite que a indemnização devida por nacionalização possa ser inferior àquela que seria devida por expropriação do imóvel, o certo é que tal doutrina é claramente inaplicável ao caso em apreço, pois não existe qualquer traço de «interesse colectivo» na perda dos produtos florestais cuja indemnização é reclamada. Assim sendo, a indemnização devida deveria coincidir com a «justa indemnização» de que fala o n.º 2 do artigo 62.º da Constituição, critério que se me afigura dever constituir regra, neste capítulo. Por isso, e em me entender, a norma questionada viola o citado preceito constitucional. *Pamplona de Oliveira*.

**Acórdão n.º 147/2005/T. Const. — Processo n.º 503/2004.** — Acordam na 3.ª Secção do Tribunal Constitucional:

1 — Lúcia Maria Garcia Mendes Ferreira instaurou acção ordinária contra José Lousa e Irmão, L.ª, pedindo que fosse «decretada a cessação do contrato de arrendamento» comercial da loja n.º 8-A, do prédio com os n.ºs 8 a 8-B, sito na Rua do Dr. João Soares (antiga Rua do Malpique), freguesia do Campo Grande, em Lisboa, e que se condenasse a ré a restituir o locado e a pagar à autora a quantia de 2 000 000\$, por prejuízos até então sofridos, acrescida de 200 000\$ mensais, até à restituição da loja.

Alegou a autora, em síntese, que a loja foi dada de arrendamento à ré, por escritura pública outorgada em 15 de Junho de 1959, que o artigo 1025.º do Código Civil (aplicável de acordo com o respectivo artigo 12.º) «estabeleceu o limite de 30 anos para a duração máxima da locação» e que o arrendamento pode cessar, nos termos do artigo 50.º do Regime do Arrendamento Urbano, «por outras causas determinadas na lei», para além do acordo das partes, da resolução, da caducidade ou da denúncia.

Por sentença da 3.ª Secção da 1.ª Vara Cível da Comarca de Lisboa de 24 de Fevereiro de 2003, a fl. 121, a acção foi julgada improcedente, com a seguinte justificação:

«Nos termos do artigo 1.º do Regime do Arrendamento Urbano ‘arrendamento urbano é o contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição’.

Já no Código Civil de Seabra, de 1867, o arrendamento era um contrato temporário, que podia fazer-se pelo tempo que aprovesse aos estipulantes (artigo 1600.º), com um prazo supletivo de seis meses (artigo 1623.º), e chegou ao seu termo presumia-se renovado ‘se o arrendatário não se tiver despedido ou se o senhorio o não despedir’ (artigo 1624.º).

Durante a 1.ª Grande Guerra, a Lei n.º 828, de 28 de Setembro de 1917, proibiu ‘aos senhorios [...] intentarem acções de despejo que se fundem em não convir-lhes a continuação do arrendamento, seja qual for o quantitativo das rendas’ (artigo 2.º, n.º 5).

A Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948, manteve a regra da renovação automática, permitiu a actualização das rendas fora de Lisboa e Porto e ‘congelou-as’ nestas duas cidades. Este esquema foi mantido no Código Civil de 1966 (artigos 1105.º e 10.º, este último do Decreto-Lei n.º 47 334, de 25 de Novembro de 1966).

Nos termos do artigo 1025.º do Código Civil de 1966, a locação não pode celebrar-se por mais de 30 anos. Todavia, como advertem P. de Lima e A. Varela (in *Código Civil Anotado*, 4.ª ed., vol. II, pp. 348 e 509), o limite máximo de 30 anos não pode aplicar-se à duração locatícia proveniente da renovação do contrato, por força do disposto no artigo 68.º do Regime do Arrendamento Urbano, visto serem distintas as circunstâncias em que o contrato se inicia, na exclusiva disponibilidade das partes, e as condições em que a relação se prorroga, por força da lei.

E quase sempre não é permitido ao senhorio denunciar o arrendamento (cf. artigos 68.º e 69.º do Regime do Arrendamento Urbano).

Por outro lado, o artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, determina a não aplicação das normas do actual artigo 118.º do Regime do Arrendamento Urbano (que se refere a prazo para denúncia do contrato de arrendamento para comércio ou indústria) aos contratos celebrados antes da sua entrada em vigor.

Assim, e não se enquadrando o caso em análise em nenhum dos casos dos artigos 68.º, 69.º, 118.º do Regime do Arrendamento Urbano, julgo improcedente a acção, absolvendo a ré dos pedidos.»

2 — Inconformada, Lúcia Maria Garcia Mendes Ferreira interpôs recurso para o Tribunal da Relação de Lisboa, chamando nomea-

damente a atenção para que se não tratava de uma acção de denúncia do contrato de arrendamento, como erradamente tinha entendido a sentença da 1.ª instância.

Assim, nas alegações então apresentadas, a autora acusou tal sentença de, «ao julgar assim, enferma[r] de ilegalidades e erros de julgamento, decorrentes desde logo de se erigir no equívoco de erradamente supor que se trata, no caso presente, de uma denúncia do contrato por conveniência do senhorio, quando na realidade se trata de cessação imperativa do contrato por determinação de ordem pública decorrente do artigo 1025.º do Código Civil», cessação essa que, embora «conceptualmente» possa ser classificada como de caducidade, não se enquadra no âmbito dos artigos 1051.º ou 1056.º do Código Civil mas, diferentemente, entre as «outras causas determinadas na lei» para a extinção do contrato, nos termos do disposto no artigo 50.º do Regime do Arrendamento Urbano.

Aliás, alegou ainda a autora, sendo exigível «escritura pública para a validade dos arrendamentos comerciais», nos termos do disposto nos «artigos 1029.º do Código Civil e 7.º, n.º 2, alínea b), da anterior redacção do Regime do Arrendamento Urbano», uma vez «que [...] se extinguiria por força do artigo 1025.º do Código Civil», nunca o arrendamento se poderia ter renovado, «pelo que, ao julgar que o arrendamento se renovou, a douta sentença incorreu em erro de julgamento e violação dessas normas».

A autora insistiu, assim, ao longo das referidas alegações — de acordo, naturalmente, com os termos em que propusera a acção — que «o caso dos autos não é um caso de denúncia, mas de extinção do arrendamento por limite do tempo máximo da sua duração, não sendo regulado pelo instituto da denúncia do arrendamento, mas imperativamente imposto pelo artigo 1025.º do Código Civil».

Por acórdão de 9 de Julho de 2003, a fls. 160 e seguintes, o Tribunal da Relação de Lisboa negou provimento ao recurso, afirmando, após ter concluído que «aquele limite máximo de 30 anos, valendo para a estipulação do prazo do contrato, não abrange as renovações impostas por lei», o seguinte:

«Não se discute que a não aplicação do limite temporal previsto no artigo 1025.º do Código Civil à duração da relação locatícia — nesse sentido interpretando as normas do direito do arrendamento que impõem ao senhorio a renovação do contrato no termo do prazo —, se configura como limitação ao direito de propriedade, sendo como é elemento essencial deste direito a livre disponibilidade da própria propriedade.

Todavia, convém lembrar que, tal como acontece com os demais, também o direito de propriedade comporta limites, sobretudo quando em colisão com outros direitos fundamentais e igualmente merecedores de protecção jurídica.

Por isso, enquanto legítimo definidor e prossecutor de um projecto económico-social comum, com tradução na lei constitucional, cabe ao Estado intervir de forma a harmonizar todos os interesses com vista à realização desse projecto.

Nesse enquadramento, é lícito entender que, estando em causa interesses gerais da comunidade e tão caros a esta como são os interesses económicos e sociais que subjazem a todas as relações locatícias, o Estado, no exercício da actividade legislativa, possa consagrar limitações ao direito de propriedade privada, na regulamentação que lhe cabe no âmbito do direito do arrendamento, nomeadamente, dentro de um objectivo de protecção do arrendatário, como parte institucionalmente mais fraca, assegurando, por essa forma, o equilíbrio de interesses em conflito, no sentido do favorecimento deste, pela sua não colocação, sem violação contratual, no sempre difícil mercado da locação, sobrando, como contrapartida, para o senhorio a actualização ordinária ou extraordinária da respectiva renda.

Nesta perspectiva não nos parece, salvo o devido respeito, que o entendimento defendido viole as normas e princípios do direito constitucional que a recorrente, de forma enunciativa, refere.»

3 — Ainda inconformada, Lúcia Maria Garcia Mendes Ferreira interpôs recurso de revista para o Supremo Tribunal de Justiça. Fricando, mais uma vez, que «o caso dos autos não é de denúncia», nem, aliás, como acrescenta, de resolução do contrato, e que o arrendamento em discussão se extinguiu por decurso do prazo de 30 anos previsto no artigo 1025.º do Código Civil; escreveu então a autora:

«Note-se, determinantemente, que a incidência do artigo 1025.º do Código Civil é diferente da denúncia por conveniência do senhorio. O caso de extinção por decurso da duração máxima estabelecida pelo falado artigo 1025.º não é de denúncia, sendo uma modalidade *sui generis* de extinção do arrendamento por imposição legal de ordem pública. Esse fundamento tem, aliás, encaixe no artigo 50.º do Regime do Arrendamento Urbano, conjugando-se com ele, quando aí se enumera como causa de extinção do arrendamento 'ou por outras causas determinadas na lei'. Mas não seria necessário que [...] tivesse enquadramento no Regime do Arrendamento Urbano, por que se trata, no caso do artigo 1025.º, de uma norma marcadamente estruturante e de ordem pública de força superior, espécie de 'grundnorm' da

duração do arrendamento, a que se subordinam as demais normas limitadoras ou condicionantes dessa duração, o que, no sistema normativo vigente, se traduz em as normas determinantes da renovação dos contratos e de proibição do despejo operarem plenamente até ao limite de 30 anos, momento em que o arrendamento se extingue, não por denúncia, mas por imperativo de ordem pública decorrente do artigo 1025.º do Código Civil, sendo despropositado chamar à liça o artigo 68.º do Regime do Arrendamento Urbano ou outras normas sobre o instituto da denúncia ou da resolução.»

E veio ainda sustentar que «as normas dos artigos 50.º, 64.º e 68.º do Regime do Arrendamento Urbano e 1025.º do Código Civil interpretadas no sentido de que o arrendamento se prorroga ou renova automática e indefinidamente contra a vontade do senhorio, mesmo para além do somatório de 30 anos de duração do arrendamento resultante das sucessivas prorrogações ou renovações, são ilegais e inconstitucionais, por violação dos princípios do Estado de direito, designadamente dos da igualdade, proibição de arbítrio, proporcionalidade, e do conteúdo do direito de propriedade, violando, designadamente, as normas e princípios dos artigos 2.º, 3.º, n.º 2, 13.º, 16.º, 17.º, 18.º, n.ºs 2 e 3, e 62.º da Constituição da República Portuguesa e 14.º da Convenção para a Protecção dos Direitos do Homem e das Liberdades Fundamentais ('Convenção Europeia dos Direitos do Homem') e do artigo 1.º do seu Protocolo Adicional sobre a protecção da propriedade.»

Por Acórdão de 2 de Março de 2004, a fl. 203, o Supremo Tribunal de Justiça negou provimento ao recurso pelos seguintes motivos:

«2 — *Cessação do contrato de arrendamento.* — O ajuizado contrato de arrendamento comercial foi celebrado pelo *prazo de seis meses, prorrogável*, e já dura há mais de 30 anos.

Sustenta a recorrente que o limite do prazo de 30 anos previsto no artigo 1025.º do Código Civil vale não só para a constituição do contrato de locação, como também para a sua renovação.

Daí defender que o objecto do contrato em análise se extinguiu decorridos que foram 30 anos sobre o início da vigência do Código Civil de 1966, ou seja, em 1 de Junho de 1997, por força das disposições combinadas dos artigos 1025.º e 297.º do Código Civil.

Todavia, o acórdão recorrido (tal como a 1.ª instância) decidiu que o limite do referido prazo de 30 anos apenas vigora para a constituição do contrato e não também para sua renovação, pelo que a vigência do contrato se mantém.

Que dizer?

A razão está do lado da Relação.

Dispõe o artigo 1025.º do Código Civil que a locação não pode *celebrar-se* por mais de 30 anos; quando *estipulada* por tempo superior, ou como contrato perpétuo, considera-se reduzida àquele limite.

Deve entender-se que o mencionado preceito se refere aos prazos por que os contratos de arrendamento são celebrados e não aos prazos da sua duração, por motivo de sucessivas renovações, pois o citado artigo 1025.º, tal como resulta da sua epígrafe, estabelece apenas o prazo de duração máxima que as partes podem convencionar, o que não abrange as renovações impostas por lei, funcionando a favor do inquilino.

Com efeito, os contratos de arrendamento urbano *renovam-se* automaticamente — artigos 68.º e seguintes do Regime do Arrendamento Urbano e 1054.º do Código Civil, embora possam ser celebrados contratos para habitação de duração limitada por prazo não inferior a cinco ou três anos, desde que a respectiva cláusula seja inserida no texto escrito do contrato, assinado pelas partes — artigo 98.º do Regime do Arrendamento Urbano; e, também, de duração limitada, para comércio, indústria, profissões liberais ou outra aplicação lícita do prédio, por prazo não inferior a cinco anos — artigos 117.º, 118.º, 121.º e 123.º do Regime do Arrendamento Urbano.

Não há prazos mínimos para a duração dos contratos de arrendamento, o que não podem é celebrar-se por mais de 30 anos.

Quando estipulada por tempo superior, a locação considera-se reduzida àquele limite.

Como observam Pires de Lima e Antunes Varela (*Código Civil Anotado*, vol. II, 4.ª ed., pp. 348 e 509), o limite máximo de 30 anos não pode aplicar-se à duração locatícia proveniente da *renovação* do contrato, por força do disposto no artigo 68.º do Regime do Arrendamento Urbano, visto serem manifestamente distintas as circunstâncias em que o contrato se inicia, na exclusiva disponibilidade das partes, e as condições em que a relação se prorroga, por força da lei.

No mesmo sentido, opina o conselheiro Aragão Seia (*Arrendamento Urbano*, 7.ª ed., pp. 497 e 638), quando escreve que o artigo 1025.º do Código Civil 'vale apenas para a *constituição* do contrato, mas já não para a *renovação* do mesmo.

Ou seja, não se pode celebrar um contrato de arrendamento para habitação por prazo superior a 30 anos, o que é um modo de defender o arrendatário que, sendo no contrato a parte mais fraca, podia ver-se

coagido a aceitar arrendamentos por prazos que lhe retiravam toda a liberdade. As prorrogações do contrato essas já não estão sujeitas a esse limite de duração: desde logo, porque elas funcionam a favor do inquilino e, para acautelar a imposição do senhorio, é suficiente a possibilidade de denúncia do contrato, verificadas as condições legais, ou da sua resolução quando ocorra motivo de despejo.

Considerações idênticas valem para o contratos de arrendamento para comércio, pois a lei não impõe para tais arrendamentos de pré-terito diferente disciplina em matéria de renovação.

Anotar-se que o artigo 118.º do Regime do Arrendamento Urbano é um preceito novo, que foi introduzido pelo Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, não aplicável aos contratos celebrados antes da sua entrada em vigor, por força do disposto no artigo 6.º do referido decreto-lei.

É obvio que a não aplicação do limite temporal do artigo 1025.º do Código Civil à duração da relação locatícia se configura como uma limitação ao direito de propriedade do senhorio, pois é elemento essencial deste direito a sua livre disponibilidade.

No entanto, não pode olvidar-se que o direito de propriedade também comporta limites, designadamente quando colide com direitos dos inquilinos, igualmente merecedores de tutela jurídica.

Neste enquadramento, como já se salienta no acórdão recorrido, 'é lícito entender que, estando em causa interesses gerais da comunidade e tão caros a esta, como são os interesses económicos e sociais que subjazem a todas as relações locatícias, o Estado, no exercício da actividade legislativa, possa consagrar limitações ao direito de propriedade privada, na regulamentação que lhe cabe no âmbito do direito de arrendamento, nomeadamente, dentro de um objectivo de protecção do arrendatário, como parte institucionalmente mais fraca, assegurando, por essa forma, o equilíbrio dos interesses em conflito, no sentido do favorecimento deste, pela sua não colocação, sem violação contratual, no sempre difícil mercado da locação' (fl. 166).

Para acautelar a posição do senhorio, fica a possibilidade de actualização da renda e a denúncia do contrato, verificadas as condições legais, ou da sua resolução, quando ocorra motivo de despejo.

A solução legal é materialmente fundada em razões que a justificam. Por isso, não é arbitrária.

Ora, o arbítrio é que é repudiado, em última instância, pelos princípios do Estado de direito, designadamente pelos princípios do conteúdo do direito de propriedade, da igualdade, da necessidade e da proporcionalidade.

Por isso, os artigos 50.º, 64.º e 68.º do Regime do Arrendamento Urbano e 1025.º do Código Civil, na interpretação defendida, não são inconstitucionais.

Não se mostram violados os invocados artigos 2.º, 3.º, n.º 2, 13.º, 16.º, 17.º, 18.º, n.ºs 2 e 3, e 62.º da Constituição da República Portuguesa, nem o artigo 14.º da Convenção Europeia dos Direitos do Homem, nem o artigo 1.º do seu Protocolo Adicional, sobre a protecção do direito de propriedade.

Termos em que negam a revista.»

4 — Novamente informada, Lúcia Maria Garcia Mendes Ferreira veio recorrer por o Tribunal Constitucional «ao abrigo do artigo 70.º, n.º 1, alínea b), da Lei do Tribunal Constitucional». Pretende a recorrente que o Tribunal aprecie a constitucionalidade das normas dos «artigos 50.º, 64.º e 68.º do Regime do Arrendamento Urbano e 1025.º do Código Civil, interpretadas com o sentido em que as interpretou o acórdão recorrido, segundo o qual o arrendamento se renova automática, obrigatória e indefinidamente se o inquilino o não denunciar, mesmo para além da duração de 30 anos estabelecida no artigo 1025.º do Código Civil, resultante do somatório das várias prorrogações ou 'renovações', sendo que tais normas, assim interpretadas com esse sentido, violam as normas e princípios do Estado de direito, designadamente dos da igualdade, proibição do arbítrio, proporcionalidade, e do conteúdo do direito de propriedade, e violando assim as normas e princípios dos artigos 2.º, 3.º, n.º 2, 13.º, 16.º, 17.º, 18.º, n.ºs 2 e 3, e 62.º da Constituição da República Portuguesa e 14.º da Convenção para a Protecção dos Direitos do Homem e das Liberdades Fundamentais (Convenção Europeia dos Direitos do Homem) e do artigo 1.º sobre a protecção do direito de propriedade, do seu Protocolo Adicional».

Notificadas para o efeito, as partes apresentaram alegações.

A recorrente formulou as seguintes conclusões:

«3 — Ao contrário do que decidiu o acórdão recorrido, a determinação do artigo 1025.º do Código Civil impõe imperativamente, por razões de interesse e ordem pública, que o arrendamento não pode durar mais de 30 anos, sendo fraudulenta a interpretação acolhida no acórdão, segundo a qual o prazo de 30 anos pode ser ultrapassado indefinidamente pela estipulação de prazo menor, prorrogável! Tal interpretação é como se, para não pagar IRS, se dividisse o rendimento por tantas declarações quantas as necessárias para cada uma delas só conter rendimento mínimo isento de tributação!

4 — Efectivamente, o normativo do artigo 1025.º do Código Civil é estruturante, de interesse e ordem pública, e a 'grundnorm' da

temporalidade do arrendamento, pelo que quaisquer normas modeladoras ou condicionantes da duração da locação, designadamente as que proíbem a denúncia pelo senhorio e determinam a renovação do arrendamento, têm que se harmonizar com ele e operarem o seu horizonte temporal e, onde já não for possível a harmonia, por exaustão do tempo máximo de 30 anos, cederem perante ele.

5 — O arrendamento objecto da presente acção extinguiu-se, decorridos que foram 30 anos sobre o início de vigência do Código Civil de 1966, ou seja, em 1 de Junho de 1997, por força do falado artigo 1025.º

6 — As normas dos artigos 50.º e 68.º, n.º 2, do Regime do Arrendamento Urbano e 1025.º do Código Civil e quaisquer outras referentes ao arrendamento, interpretadas no sentido em que, implícita ou explicitamente, as interpretou o acórdão recorrido, de que o arrendamento se prorroga ou renova automática, obrigatória e indefinidamente contra a vontade do senhorio, mesmo para além dos 30 anos de duração resultante do somatório das sucessivas prorrogações ou renovações, são ilegais e inconstitucionais, por violação das normas e princípios do Estado de direito, designadamente dos da igualdade, não discriminação, proibição do arbítrio, legalidade democrática, necessidade e proporcionalidade, e do conteúdo do direito de propriedade, violando, assim, designadamente as normas e princípios dos artigos 2.º, 3.º, n.º 2, 13.º, 16.º, 17.º, 18.º, n.ºs 2 e 3, e 62.º da Constituição da República Portuguesa e 14.º da Convenção para a Protecção dos Direitos do Homem e das Liberdades Fundamentais (Convenção Europeia dos Direitos do Homem) e do artigo 1.º do seu Protocolo Adicional, sobre a protecção do direito de propriedade (artigo 8.º da Constituição da República Portuguesa).

7 — Com efeito, nessa interpretação, um tal regime de arrendamento forçado e tendencialmente eterno, decorrente de renovações ou prorrogações forçadas indefinidamente a favor do inquilino, constitui para o senhorio uma situação discriminatória de servidão e de limitação desnecessária e injustificada do seu direito de propriedade, em violação dos referidos normativos constitucionais que pressupõem, além do mais, os limites em que o referido artigo 1.º do Protocolo Adicional à Convenção de Protecção dos Direitos do Homem e das Liberdades Fundamentais (que é direito interno — cf. artigo 8.º da Constituição da República Portuguesa) o consente, dado que não é do interesse geral nem é função social do direito de propriedade que o senhorio seja obrigado a manter um arrendamento perpétuo e de renda de favor, independentemente da condição social do inquilino e do senhorio, e em concreto a favor de uma sociedade comercial, de óbvios fins lucrativos.

8 — Efectivamente, a conjugação dos mecanismos normativos de imposição ao senhorio da continuação indefinida do arrendamento e da renda simbólica irrealista a favor do inquilino, conforme os factos, aliás notórios e, por isso, insonegáveis, alegados nos artigos 9.º a 11.º da petição inicial, que aqui se dão por reproduzidos, bem como da ficção da personalidade jurídica da sociedade arrendatária e da consequente possibilidade de substituição ou mudança dos respectivos sócios sem extinção nem transformação da sociedade, tornam, na realidade, a situação da relação de arrendamento numa servidão pessoal do senhorio e num esvaziamento injustificado do direito de propriedade, degradando-o e pervertendo-o numa condição de servidão do seu titular a favor do inquilino, grosseiramente mascarada por um simulacro formal de existência do direito.

9 — Aliás, o acórdão recorrido ditou que o artigo 1025.º do Código Civil foi instituído para proteger o inquilino e cita, nesse sentido, o ditame da anotação de A. Varela ao referido artigo 1025.º, na 4.ª edição do seu *Código Civil Anotado*, a qual é inconsequentemente oportunista, em enigmática oposição às anotações anteriores do mesmo autor, nas edições anteriores da mesma obra, como se vê da anotação por ele feita ao falado artigo na 3.ª edição e que se transcreve:

«Os contratos celebrados por mais de 30 anos não são nulos: consideram-se reduzidos ao limite legal. Não se verifica, porém, um fenómeno de redução, tal como está previsto no artigo 292.º, pois a limitação do prazo impõe-se, mesmo que não seja essa a vontade conjectural das partes. Trata-se de uma redução que exprime uma limitação de ordem pública. Entende-se haver inconvenientes, quer no aspecto económico, quer no plano social, em que o gozo de determinada coisa seja obrigatoriamente concedido para um período demasiado dilatado de tempo a quem não seja o seu proprietário ou usufrutuário [sic.]»

10 — Mas a situação decorrente da interpretação feita dos referidos normativos pelo acórdão recorrido não se traduz apenas numa usurpação da propriedade, mas, pior ainda, numa condição de servidão do senhorio, injustificadamente onerado a favor de outrem, com vínculos e encargos discriminatórios que não atingem a generalidade dos cidadãos, sendo, assim, uns cidadãos mais cidadãos e iguais que outros, o que no mínimo atinge o princípio da não discriminação inerente ao princípio do Estado de direito e, aliás, explícito no artigo 26.º da Constituição da República Portuguesa e profuso no seu artigo 13.º

11 — Aliás, o artigo 18.º, n.º 3, da Constituição da República Portuguesa diz que ‘as leis restritivas de direitos, liberdades e garantias têm de revestir carácter geral e abstracto e não podem ter efeito retroactivo, nem diminuir a extensão e o alcance do conteúdo essencial dos preceitos constitucionais’, sendo que a generalidade e abstracção têm de ser materializadas de forma que não consintam interpretações de normas que onerem arbitrariamente grupos específicos de cidadãos em vez da repartição equitativa dos encargos pela generalidade dos mesmos, acrescentando a situação do arrendamento objecto dos autos diminui acentuadamente o alcance dos preceitos constitucionais que enumeramos como violados.

12 — Ninguém se esqueça, nem perverta, que, nos termos do artigo 18.º, n.º 2, da Constituição da República Portuguesa, as restrições aos direitos devem limitar-se ao necessário para salvaguardar outros direitos e que só por facciosismo, preconceito, ou cegueira intelectual se pode balbuciar que o quadro situacionista do caso equacionado traduza a medida necessária de restrição dos direitos do proprietário para salvaguarda de qualquer outro legítimo direito, designadamente de suposto direito do inquilino (na realidade de sucessores do inquilino) à ocupação forçada, eterna e tendencialmente gratuita do locado. Chamamos, pois, aqui à liça o pudor, que, tal como a moral, entendemos que também não foi banido da ordem interna portuguesa.»

A recorrida não alegou.

5 — Cumpre começar por precisar o objecto do recurso, tendo em conta que se trata de um recurso de fiscalização concreta da constitucionalidade normativa, interposto ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 70.º da Lei n.º 28/82, de 15 de Novembro.

Como se sabe, este recurso destina-se a que este Tribunal aprecie a conformidade constitucional de normas, ou de interpretações normativas, que foram efectivamente aplicadas na decisão recorrida, não obstante ter sido suscitada a sua inconstitucionalidade «durante o processo» [alínea b) citada], e não das próprias decisões que as aplicam. Assim, resulta da Constituição e da lei, e assim tem sido repetidamente afirmado pelo Tribunal (cf. a título de exemplo, os Acórdãos n.ºs 612/94, 634/94 e 20/96, publicados no *Diário da República*, 2.ª série, respectivamente, de 11 de Janeiro de 1995, de 31 de Janeiro de 1995 e de 16 de Maio de 1996).

É, ainda, necessário que tal norma tenha sido aplicada com o sentido acusado de ser inconstitucional, como *ratio decidendi* (cf., nomeadamente, os Acórdãos n.ºs 313/94, 187/95 e 366/96, publicados no *Diário da República*, 2.ª série, respectivamente, de 1 de Agosto de 1994, de 22 de Junho de 1995 e de 10 de Maio de 1996), e que a inconstitucionalidade haja sido «suscitada durante o processo» [citada alínea b) do n.º 1 do artigo 70.º], como se disse, o que significa que há-de ter sido colocada «de modo processualmente adequado perante o tribunal que proferiu a decisão recorrida, em termos de este estar obrigado a dela conhecer» (n.º 2 do artigo 72.º da Lei n.º 28/82).

Para além disso, o Tribunal Constitucional tem também repetidamente observado que o recurso de constitucionalidade tem natureza instrumental, o que implica, como se sabe, que é condição de conhecimento do respectivo objecto a possibilidade de repercussão do julgamento que nele venha a ser efectuado na decisão recorrida (cf., além do citado Acórdão n.º 366/96, o Acórdão n.º 463/94, *Diário da República*, 2.ª série, de 22 de Novembro de 1994).

6 — Tendo em conta o que acabou de se recordar, passa-se então precisar o objecto do recurso, susceptível de ser apreciado pelo Tribunal Constitucional.

Assim, e em primeiro lugar, não vai o Tribunal Constitucional discutir qual a melhor interpretação das normas de direito ordinário aplicável, como a recorrente entendeu fazer nas suas alegações. Há que tomar como objecto do recurso as normas tal como foram interpretadas e aplicadas pela decisão recorrida, por um lado, e impugnadas, por outro, e analisá-las à luz das regras e princípios constitucionais pertinentes.

Em segundo lugar, e justamente porque no recurso de fiscalização concreta da constitucionalidade apenas se podem questionar e apreciar normas, e não decisões, o Tribunal Constitucional não pode tomar em conta as inconstitucionalidades apontadas em particular nas conclusões 11 e 12, para justificar a violação dos n.ºs 2 e 3 do artigo 18.º da Constituição, definidas em termos indissociáveis da decisão do caso.

Em terceiro lugar, não é exacto que o acórdão recorrido tenha aplicado as normas constantes dos preceitos indicados no requerimento de interposição de recurso — os artigos 50.º, 64.º e 68.º do Regime do Arrendamento Urbano e 1025.º do Código Civil — considerando que das mesmas resultava «que o arrendamento se renova automática, obrigatória e indefinidamente se o inquilino o não denunciar, mesmo para além da duração dos 30 anos estabelecida no artigo 1025.º do Código Civil», como ali se indica ao definir o objecto do recurso.

É certo que o acórdão recorrido aplicou o artigo 1025.º do Código Civil, conjugado com os outros preceitos, para concluir que o prazo de 30 anos ali previsto «se refere aos prazos por que os contratos de arrendamento são celebrados e não aos prazos da sua duração, por motivo de sucessivas renovações». Mas é igualmente certo que nem considerou relevante saber se a denúncia podia provir do inquilino ou do senhorio, nem afirmou, como se vê, que o senhorio tinha ou não direito de denúncia; note-se, aliás, que é o que está de acordo com a acção que a autora propôs, em cujo contexto qualquer distinção de poderes entre as partes, no que respeita à duração do contrato, é irrelevante.

Por esse motivo, e porque ainda se pode considerar contida no objecto do recurso que a autora defende, o Tribunal Constitucional apenas vai conhecer das normas referidas na dimensão em que foram aplicadas, ou seja, enquanto interpretadas no sentido de o prazo de 30 anos previsto no artigo 1025.º do Código Civil apenas valer para a constituição do contrato, e não para a sua duração total, resultante de sucessivas renovações, como entendeu o acórdão recorrido.

Em quarto lugar, cabe também desde já esclarecer, tendo em conta a apontada característica da instrumentalidade do recurso de fiscalização concreta da constitucionalidade normativa, que só vai ser considerada a argumentação que possa relevar para apreciar a conformidade com a Constituição das normas referidas enquanto entendidas no sentido de que o arrendamento se pode manter por mais de 30 anos. É que, como a autora por diversas vezes observa, e como se pode verificar pelas transcrições atrás efectuadas, a acção proposta não é uma acção de denúncia e assenta na extinção — imperativa para ambas as partes do contrato — por mero decurso do prazo de 30 anos, por efeito automático do artigo 1025.º do Código Civil.

Seria, pois, inútil, do ponto de vista do julgamento do recurso de constitucionalidade, analisar quaisquer normas (ou considerar quaisquer argumentos) que definam regimes de denúncia diversos para o senhorio e para o inquilino. Note-se, aliás, que, em coerência com os termos em que propôs a acção, a autora não questiona, nem na acção, nem no recurso de constitucionalidade, as limitações legais ao direito de denúncia pelo senhorio, que, como se sabe, e diversamente do que sucede com o inquilino, não tem o poder de se opor à renovação do contrato, invocando apenas o termo do prazo em curso. Assim, não integrando o objecto do presente recurso as normas relativas ao regime da denúncia, e não podendo o Tribunal Constitucional ir além do objecto definido pelo recorrente, não se vai colocar no âmbito deste recurso qualquer dúvida sobre a sua constitucionalidade.

A outra conclusão não nos leva, seguramente, o facto de a recorrente, nas conclusões das alegações de recurso, se limitar a referir o n.º 2 do artigo 68.º do Regime do Arrendamento Urbano, relativo à denúncia pelo senhorio, parecendo querer deixar de fora o n.º 1, respeitante à denúncia pelo arrendatário. É que, se foi esse o objectivo da discrepância com o requerimento de interposição de recurso, não pode o Tribunal Constitucional aceitar tal alteração. Em primeiro lugar, porque não se trataria de uma mera redução do objecto do recurso, mas de uma alteração, impossível nas alegações; em segundo lugar, porque, se tal alteração pudesse ser atendida, então o recurso deixava de ter utilidade, nos termos já apontados.

Finalmente, e por estas mesmas razões, sobretudo por também não terem sido incluídas no objecto do recurso quaisquer normas que lhe digam respeito, o Tribunal Constitucional não pode tomar em consideração os comentários feitos pela recorrente sobre o regime de renda do contrato de arrendamento.

Em resumo, a questão de constitucionalidade a tratar consiste em saber se não viola a Constituição entender que o prazo máximo de 30 anos constante do artigo 1025.º do Código Civil apenas vale para a «constituição do contrato de locação» e não para o prazo «da sua duração, por motivo de sucessivas renovações», sendo certo que «os contratos de arrendamento [se] renovam automaticamente — artigos 68.º e seguintes do Regime do Arrendamento Urbano», como se escreveu no acórdão recorrido.

O que está em julgamento é um recurso de fiscalização concreta de constitucionalidade e não uma apreciação, em abstracto, do regime do arrendamento urbano, nem mesmo do arrendamento para fins comerciais.

7 — Foi com a entrada em vigor do Código Civil de 1966, como se sabe, que a lei introduziu como limite à «duração máxima» do contrato de locação o prazo de 30 anos. Segundo o texto do artigo 1025.º, cuja epígrafe é, justamente, «Duração máxima», «A locação não pode celebrar-se por mais de 30 anos; quando estipulada por tempo superior, ou como contrato perpétuo, considera-se reduzida àquele limite.»

Tal como foi interpretada pela decisão recorrida, este preceito tem por objectivo excluir a possibilidade de estipular como prazo de duração do contrato — sendo a locação um contrato temporário por definição (artigo 1022.º do Código Civil) — um prazo superior a 30 anos; se as partes convencionarem um prazo superior, ou um contrato perpétuo, passa a valer automaticamente aquele prazo, sem necessidade

de se verificarem os requisitos gerais de redução dos negócios jurídicos (artigo 292.º, também do Código Civil).

Ainda que se possa ver nesta norma uma intenção de protecção dos interesses do locatário, à primeira vista, pelo menos, é o locador que sai protegido por uma regra que o impede de onerar a sua propriedade por tempo superior.

Entendeu o Supremo Tribunal de Justiça que este artigo não tem também como efeito o de impedir que os contratos de locação, por funcionamento dos mecanismos de renovação no termo do prazo — tratando-se de arrendamento urbano, previstos no artigo 68.º do Regime do Arrendamento Urbano —, venham a permanecer em vigor durante tempo superior, e é essa interpretação que a ora recorrente contesta.

Contesta-a, desde logo, do ponto de vista da interpretação das diferentes normas de direito ordinário, que considera deverem subordinar-se àquele limite máximo. Essa subordinação, sustenta a autora, implica que, decorrido o prazo de 30 anos, o contrato se extinga imperativamente; se pretenderem continuar com o arrendamento, as partes têm, então, de celebrar, segundo a forma legalmente exigida (escritura pública, no arrendamento comercial), um novo contrato.

Mas a verdade é que, ainda que assim se não entenda, não perde naturalmente sentido a determinação da impossibilidade de convenicionar um prazo de duração superior a 30 anos, tendo naturalmente em conta a possibilidade que as partes têm, embora em termos significativamente diferentes, de pôr termo ao contrato no fim de cada prazo.

A recorrente considera é que só a interpretação que perfilha é que é permitida pelos princípios constitucionais que enumera e que são violados por aquela que o acórdão recorrido fez prevalecer.

8 — A recorrente aponta à norma em apreciação neste recurso a violação «dos princípios do Estado de direito, designadamente dos da igualdade, proibição do arbítrio, proporcionalidade, necessidade, e do conteúdo do direito de propriedade, violando, designadamente as normas e princípios estatuídos nos artigos 2.º, 3.º, n.º 2, 13.º, 16.º, 17.º, 18.º, n.ºs 2 e 3, e 62.º da Constituição da República Portuguesa e 14.º» da Convenção Europeia dos Direitos do Homem e «do artigo 1.º do seu Protocolo Adicional sobre a protecção da propriedade (artigo 8.º da Constituição da República Portuguesa)».

Desta afirmação e da subsequente argumentação depreende-se que a acusação de violação «dos princípios do Estado de direito» se traduz na infracção dos princípios constitucionais que a seguir enuncia.

Assim, a recorrente invoca a violação do princípio da igualdade e da não discriminação, referindo-se aos artigos 13.º e, na conclusão 10.ª, 26.º da Constituição.

Deixando de lado a referência ao artigo 26.º, não concretizada e cuja pertinência não se afigura clara, a recorrente situa a infracção da regra da igualdade e da não discriminação no plano da comparação entre a posição do senhorio-proprietário e dos demais proprietários, por um lado, e das partes concretas do contrato, por outro.

Sucede que, relativamente aos primeiros, não concretiza a comparação que faz, tornando impossível a análise da questão que coloca. Para além disso, basta atentar nos regimes definidos pela lei civil, por exemplo, para os direitos reais menores — que, tal como o arrendamento, podem ser constituídos por contrato —, para a oneração que implicam para o proprietário e para a duração possível dessa oneração, para verificar que, na falta de explicitação da desigualdade apontada, não é possível ao Tribunal Constitucional concluir pela inconstitucionalidade por este fundamento.

Quanto à segunda, já se disse não ter sentido no presente recurso, tendo em conta os termos em que a acção foi proposta pela ora recorrente.

9 — Sustenta seguidamente a recorrente que ocorre também a violação dos princípios da «proporcionalidade, necessidade e do conteúdo do direito de propriedade», à luz quer da Constituição (artigos 17.º, 18.º e 92.º), quer do artigo 14.º da Convenção Europeia dos Direitos do Homem, «do artigo 1.º do seu Protocolo Adicional sobre a protecção da propriedade (artigo 8.º da Constituição da República Portuguesa)».

Começando por este segundo ponto, cabe notar que, uma vez mais, a recorrente está a pretender que o Tribunal Constitucional se pronuncie sobre um fundamento de uma (alegada) inconstitucionalidade cuja apreciação não é possível no recurso que interpôs. Como o Tribunal Constitucional tem afirmado repetidamente, após a alteração da Lei n.º 28/82, operada pela Lei n.º 85/89, de 7 de Setembro, a sua competência na fiscalização concreta da compatibilidade de normas de direito ordinário português com uma convenção internacional circunscreve-se, nos termos da alínea *i*) do n.º 1 do artigo 70.º daquela lei, aos casos de decisões «que recusem a aplicação de norma constante de acto legislativo, com fundamento na sua contrariedade com uma convenção internacional, ou a apliquem em desconformidade com o anteriormente decidido pelo Tribunal Constitucional». No actual panorama jurídico-constitucional, o Tribunal Constitucional não tem poderes para, ao abrigo do disposto na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 70.º da Lei n.º 28/82, como é o caso, fiscalizar uma eventual inconstitucionalidade indirecta (por violação do artigo 8.º da Constituição) de uma norma de direito ordinário, com fundamento na contrariedade ao direito convencional.

Neste sentido se pronunciaram, entre outros, os Acórdãos n.ºs 354/97 (*Diário da República*, 2.ª série, de 8 de Junho de 1997, e *Acórdãos do Tribunal Constitucional*, 36.º, pp. 931 e segs.), 122/98 (*Diário da República*, 2.ª série, de 29 de Abril de 1998), 624/98 e 650/98 (disponíveis em [www.tribunalconstitucional.pt](http://www.tribunalconstitucional.pt)).

10 — Resta, pois, analisar a questão de constitucionalidade que constitui o objecto do presente recurso à luz da tutela constitucional do direito de propriedade, já que a recorrente sustenta que foram violados os n.ºs 2 e 3 do artigo 18.º e do artigo 62.º da Constituição, entendendo-se a referência ao artigo 17.º como pretendendo dar a entender que aplica tal regime por se tratar de um direito análogo aos direitos, liberdades e garantias.

Como se disse já, não tem cabimento no âmbito do recurso interposto a apreciação da questão colocada nas conclusões 11 e 12 acima transcritas, pela razão atrás referida.

Assim, apenas há que saber se, como afirma a mesma recorrente, contraria a tutela constitucional da propriedade a interpretação das normas dos artigos 50.º, 64.º e 68.º do Regime do Arrendamento Urbano e 1025.º do Código Civil no sentido de que o prazo de 30 anos previsto neste último preceito vale apenas para a constituição do arrendamento urbano e não para o prazo total da sua duração, resultante de renovações automáticas do contrato.

Como se verá, não tem fundamento a acusação de inconstitucionalidade. Para que pudesse proceder seria necessário que a Constituição limitasse os poderes dos proprietários de bens imóveis de forma a impedi-los de os onerarem por tempo superior a 30 anos, pois só assim se chegaria à imposição constitucional da extinção automática, forçada, do arrendamento, vista pela recorrente no artigo 1025.º do Código Civil.

Ora nada na Constituição nos obriga a chegar a tal conclusão.

11 — Segundo o disposto no n.º 1 do respectivo artigo 62.º, «A todos é garantido o direito de propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição.»

Como o Tribunal Constitucional já por diversas vezes observou, não obstante não estar formalmente incluído entre os direitos, liberdades e garantias, o direito de propriedade privada inclui uma dimensão — pelo menos, o direito a não ser privado da propriedade, a não ser nos termos do disposto no n.º 2 do mesmo artigo 62.º — em que o respectivo regime, por força do disposto no artigo 17.º da Constituição, lhe é aplicável (cf., em especial, o Acórdão n.º 491/2002 e a jurisprudência nele citada, in *Diário da República*, 2.ª série, de 22 de Janeiro de 2003).

Ora, como se sabe, entre «os direitos» que integram o direito de propriedade (cf. o artigo 1305.º do Código Civil) inclui-se o poder de fruição do respectivo objecto, poder com base no qual, tratando-se de propriedade de imóveis, o proprietário pode dar de arrendamento o prédio correspondente.

Igualmente se sabe que a celebração de contratos de arrendamento, permitindo o gozo do prédio por pessoa (singular ou colectiva) diferente do respectivo proprietário (artigos 1022.º e 1023.º do Código Civil), corresponde a uma forma socialmente útil de fruição do direito de propriedade. Em particular, o arrendamento comercial proporciona ao arrendatário um bem — o local de funcionamento — especialmente relevante no exercício da sua actividade económica, com peso frequentemente significativo no valor do respectivo estabelecimento, e cuja estabilidade pode ser, em si, de grande valia.

Isso mesmo reconhece a lei ordinária, por exemplo, quando restringe os casos de denúncia pelo senhorio (artigo 68.º, n.º 2, do Regime do Arrendamento Urbano), quando prevê a possibilidade de transmissão da posição de arrendatário, em caso de trespasses, independentemente de consentimento do senhorio (artigo 115.º, n.º 1, do Regime do Arrendamento Urbano), ou quando impõe a continuação do contrato aos sucessores do senhorio (artigo 112.º, n.º 1, do Regime do Arrendamento Urbano).

12 — A verdade, todavia, é que, reconhecer que nada na Constituição impede o senhorio de pretender manter um arrendamento por mais de 30 anos, afirmação da qual discorda a recorrente, pois que sustenta que, ainda que contra sua vontade, o arrendamento se extingue decorrido tal prazo, não é incompatível com o reconhecimento de que a manutenção do contrato de arrendamento por tal período de tempo, em virtude de sucessivas renovações, representa uma oneração séria do direito do proprietário.

Seja como for, e, quer se entenda que a admissibilidade constitucional da limitação ao direito de propriedade implicada pela norma em análise deva ser analisada à luz do regime previsto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 18.º da Constituição, por estar em causa a dimensão em que aquele direito fundamental é um direito análogo aos direitos, liberdades e garantias, quer se considere que estamos apenas perante uma limitação a um direito económico, cuja admissibilidade há-de também ser avaliada segundo critérios de proporcionalidade, exigidos pelo princípio do Estado de direito (artigo 2.º da Constituição), sempre

se tem de concluir pela não existência de qualquer obstáculo constitucional.

Com efeito, a manutenção do arrendamento comercial, em virtude de sucessivas renovações, por um lapso de tempo superior a 30 anos revela-se manifestamente adequada e não excessiva, em si mesma, à garantia do direito de liberdade de iniciativa económica privada aqui especialmente encabeçado pelo arrendatário-comerciante (cf., sobre as exigências do princípio da proporcionalidade, o Acórdão n.º 634/93, in *Diário da República*, 2.ª série, de 31 de Março de 1994), não lesando «o conteúdo essencial» (n.º 3 do artigo 18.º da Constituição) ou o «conteúdo mínimo» do direito de propriedade.

Como o Tribunal Constitucional já o afirmou, no seu Acórdão n.º 263/2000 (disponível em [www.tribunalconstitucional.pt](http://www.tribunalconstitucional.pt)), também aqui se pode dizer que, apesar de tudo, os «senhorios [...] continuam a poder transmiti-lo e fruí-lo (convindo-se, contudo, que se não pode escamotear que, na prática, a transmissão de um prédio urbano dado de arrendamento se antevê mais dificultosa reportadamente a um outro que se não encontre ónerado com um tal tipo de contrato e que, dados os condicionamentos da actualização das rendas, a sua fruição se pode apresentar como menos proveitosa)».

Não tem, assim, fundamento a inconstitucionalidade suscitada pela recorrente.

13 — Nestes termos, nega-se provimento ao recurso, confirmando-se a decisão recorrida no que respeita à questão de constitucionalidade.

Custas pela recorrente, fixando-se a taxa de justiça em 25 UC.

Lisboa, 16 de Março de 2005. — *Maria dos Prazeres Beleza — Vítor Gomes — Gil Galvão — Bravo Serra — Artur Maurício.*

## TRIBUNAL DE CONTAS

### Direcção-Geral

**Aviso n.º 5850/2005 (2.ª série).** — Por meu despacho de 27 de Maio de 2005:

Maria Alexandra de Moura Vaz Fontes e António José Caldeira de Oliveira — promovidos, na sequência de concurso interno de acesso geral, à categoria de técnico de informática do grau 3, nível 1, da carreira técnica de informática do quadro de pessoal da Direcção-Geral do Tribunal de Contas, por urgente conveniência de serviço, com efeitos à data do referido despacho.

31 de Maio de 2005. — A Subdirectora-Geral, *Helena Abreu Lopes.*

## MINISTÉRIO PÚBLICO

### Procuradoria-Geral da República

#### Conselho Superior do Ministério Público

**Deliberação n.º 787/2005.** — Por deliberação do Conselho Superior do Ministério Público de 24 de Maio de 2005, foi renovada por mais três anos, com efeitos a partir de 14 de Junho, a comissão de serviço que vem exercendo o seguinte magistrado:

Licenciado José Nunes Gonçalves Carvalho, procurador-geral-adjunto, a exercer funções de inspector do Ministério Público. (Isento de fiscalização prévia do Tribunal de Contas.)

31 de Maio de 2005. — O Secretário da Procuradoria-Geral da República, *Carlos José de Sousa Mendes.*

**Despacho n.º 13 044/2005 (2.ª série).** — Por despacho de 25 de Maio de 2005 do conselheiro Procurador-Geral da República (no uso da competência que lhe foi delegada pelo Conselho Superior do Ministério Público):

Licenciada Maria Fernanda dos Santos Maçãs, procuradora-geral-adjunta, vogal do conselho consultivo da Procuradoria-Geral da República em comissão de serviço — cessa a referida comissão, com efeitos a partir de 1 de Julho do corrente ano. (Isento de fiscalização prévia do Tribunal de Contas.)

31 de Maio de 2005. — O Secretário da Procuradoria-Geral da República, *Carlos José de Sousa Mendes.*

**Despacho n.º 13 045/2005 (2.ª série).** — Por despacho de 4 de Maio de 2005 do conselheiro Procurador-Geral da República (no uso da competência que lhe foi delegada pelo Conselho Superior do Ministério Público), foram renovados por mais um ano, com efeitos a partir de 15 de Junho do corrente ano, os destacamentos que vêm exercendo como auxiliares os seguintes magistrados:

Licenciada Fernanda da Conceição Pêgo Felizardo Oliveira, procuradora da República no DIAP de Lisboa.

Licenciada Isabel Maria Lopes Jordão, procuradora da República em Lisboa, área de jurisdição de família e menores.

Licenciado Fernando Alberto Tão Ilharco Ferraz, procurador da República em Lisboa, área de jurisdição cível.

Licenciada Ana Cristina Martins Nunes da Silva, procuradora da República em Lisboa, área de jurisdição cível.

Licenciado João Manuel de Almeida Bretes, procurador da República em Lisboa, área de jurisdição cível.

Licenciada Ivone Maria Matos Matoso, procuradora da República em Lisboa, área de jurisdição cível.

Licenciado Abel José da Fonseca Henriques de Matos Rosa, procurador-adjunto na comarca de Alenquer.

(Isentos de fiscalização prévia do Tribunal de Contas.)

31 de Maio de 2005. — O Secretário da Procuradoria-Geral da República, *Carlos José de Sousa Mendes.*

## UNIVERSIDADE DO ALGARVE

**Contrato (extracto) n.º 1220/2005.** — Por despacho de 18 de Abril de 2005 do reitor da Universidade do Algarve:

Licenciada Susana Maria Alves Gonçalves de Mendonça — autorizado o contrato administrativo de provimento como assistente, em regime de exclusividade, da Faculdade de Ciências Humanas e Sociais da Universidade do Algarve, por urgente conveniência de serviço, com efeitos a partir de 26 de Fevereiro de 2005, pelo período de seis anos, prorrogáveis por um biénio, auferindo a remuneração ilíquida mensal correspondente ao índice 155, considerando-se rescindido o contrato anterior.

23 de Maio de 2005. — A Administradora, *Maria Cândida Soares Barroso.*

**Despacho n.º 13 046/2005 (2.ª série).** — Por despacho de 11 de Maio de 2005 do reitor da Universidade do Algarve:

Licenciado Hélder José Lopes Jácome — autorizado o contrato administrativo de provimento como professor auxiliar convidado, em regime de tempo parcial a 30%, na Faculdade de Economia da Universidade do Algarve, por urgente conveniência de serviço, com efeitos a partir de 1 de Junho de 2005, pelo período de um ano, auferindo a remuneração ilíquida mensal correspondente ao índice 195.

**Relatório a que se refere o n.º 3 do artigo 15.º do Estatuto da Carreira Docente Universitária, publicado em anexo à Lei n.º 19/80, de 16 de Julho.**

O conselho científico, na sua reunião n.º 122 realizada no dia 6 de Abril de 2005, com base no parecer previsto no ECDU subscrito pelos Profs. Doutores João Albino Matos da Silva, Efigénio da Luz Rebelo e Paulo Manuel Marques Rodrigues, e após apreciação do *curriculum vitae* do Dr. Hélder José Lopes Jácome, considerou que pela sua experiência de actividade científica preenche as condições adequadas a exercício das funções referidas no artigo 5.º do ECDU, pelo que aprovou por unanimidade a sua contratação como professor auxiliar convidado, em regime de tempo parcial a 30%.

O Presidente do Conselho Científico da Faculdade de Economia, *João Albino Matos da Silva.*

23 de Maio de 2005. — A Administradora, *Maria Cândida Soares Barroso.*

## UNIVERSIDADE DE AVEIRO

**Aviso n.º 5851/2005 (2.ª série).** — *Referência CND-CLAG-31-DRH/2005.* — 1 — Nos termos do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 204/98, de 11 de Julho, faz-se público que, pelo prazo de 10 dias úteis a contar da data da publicação do presente aviso no *Diário da República*, se encontra aberto concurso interno de acesso geral, autorizado por despacho de 18 de Maio de 2005 da reitora