

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 8009/15.3T8GMR-A.G1

Relator: JOSÉ AMARAL

Sessão: 19 Janeiro 2017

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ARRENDAMENTO

FALTA DE PAGAMENTO DA RENDA

DESPEJO IMEDIATO

CADUCIDADE DO DESPEJO

Sumário

I) Enquanto que no artº 58º do RAU – ainda na linha do artº 979º, do velho CPC – a falta de pagamento ou de depósito de uma renda vencida possibilitava logo o direito de o senhorio requerer o despejo imediato (cabendo ao arrendatário fazê-lo caducar mediante o pagamento das rendas em mora), actualmente prevê-se uma dilação de dois meses e uma tramitação mais complexa, protectiva do arrendatário: primeiro a notificação deste, promovida pelo senhorio ao fim daquele período e ordenada pelo tribunal, dando-lhe ainda oportunidade de pagar mas com a indemnização de 50%, e só depois, se não cumprir tal obrigação assim comunicada, poderá aquele pedir o despejo imediato.

II) Se ele vai pagando, atrasado embora, mas sem que nenhuma renda demore mais de dois meses a ser paga, está acautelado o especial risco referido no nº 11 do preâmbulo do Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro, que, com o incidente de despejo imediato, se quis prevenir.

Texto Integral

Apelação nº 8009/15.3T8GMR-A.G1 - 1.ª

Relator: José Fernando Cardoso Amaral (nº 150)

Adjuntos: -Des.ª Dr.ª Helena Maria de C. G. de Melo

-Desª Drª Higinia Orvalho Castelo

Acordam na 1ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Guimarães:

I. RELATÓRIO

Os autores AA, BB e CC intentaram, em 11-12-2015, no Tribunal de Guimarães, acção declarativa, com processo comum (de despejo), contra a ré “DD”.

Formularam o pedido de que:

- a) se declare resolvido o contrato de sublocação, referente à dependência com a área de 510 m² na cave do prédio inscrito na matriz urbana sob o artº XXXº da freguesia de Urgeses, em Guimarães,
- b) se condene a ré a despejar e desocupar imediatamente essa dependência e a entregá-la, completamente livre de pessoas, coisas e bens;
- c) se condene a ré a pagar a quantia de €43.967,88 de rendas vencidas, desde o dia 2 de Janeiro de 2007 até ao dia 1 de Dezembro de 2015;
- d) se condene a ré a pagar as rendas vincendas à razão mensal de € 407,11, desde a propositura desta acção até ao momento da restituição da identificada dependência;
- e) se condene a ré, a título de indemnização, a pagar a quantia mensal de € 814,22, logo que se constitua em mora, relativamente à condenação da alínea b) e até ao cumprimento efectivo dessa condenação.

Alegaram, em síntese, na petição, que:

- i) Por escrito particular, de 1 de Junho de 1989, intitulado “Contrato de sublocação”, assinado, como primeira outorgante, por EE, e pela Ré, como segunda outorgante, aquela declarou que era arrendatária do prédio urbano composto de duas moradas de casas, sendo uma de cave, sub-cave, rés-do-chão, primeiro e segundo andar, e, outra, de rés-do-chão e em parte andar, situado na Avenida Av, Urgeses, em Guimarães, inscrito na respectiva matriz sob os artigos XXXº e yyyº, e que, devidamente autorizada, sublocava à Ré uma dependência com a área de 510 m², pelo prazo de um ano, com início em 1 de Junho de 1989, prorrogável por iguais e sucessivos períodos de tempo, pela renda anual de 444.000\$00, a pagar em duodécimos de 37.000\$00 cada, no primeiro dia útil do mês a que respeitasse e na sede dela, primeira outorgante.
- ii) Mais ficou consignado que a dependência sublocada se destinava a que a ré

exercesse a actividade de estação de serviço e pneus, que as obras que a ré fizesse na divisão sublocada não tinham a natureza de benfeitorias e que ficavam a pertencer à mesma, sem que ela, primeira outorgante, ficasse obrigada a indemnizá-las e sem que a ré pudesse exercer o direito de retenção.

iii) Mercê de actualizações entretanto efectuadas à respectiva renda, em Dezembro de 2005, a ré pagava àquela EE a quantia mensal de €407,11, sujeita à retenção de 15%.

iv) Aquele prédio urbano situado na Avenida Av pertencia a FF, cuja aquisição desde 11 de Setembro de 1975 ficou registada, definitivamente, a seu favor na Conservatória do Registo Predial de Guimarães pela inscrição nº XX.XXX, onde esteve descrito sob o nº YY.YYY e que, agora, está descrito no nº xxxx da freguesia de Urgeses.

v) Aquela EE, arrendatária e sublocadora desse prédio, extinguiu-se no dia 27 de Janeiro de 2006, tendo sido já efectuado o registo da sua dissolução e o encerramento da sua liquidação.

vi) FF faleceu no dia 21 de Janeiro de 2007 e, por escritura de habilitação de herdeiros, outorgada no dia 18 de Fevereiro de 2010, os ora autores foram habilitados como seus únicos herdeiros.

vii) A ré, desde o mês de Janeiro de 2007 inclusive e até ao presente mês de Dezembro de 2015 inclusive, não pagou nenhuma daquelas quantias mensais de €407,11, a título de renda, as quais se venceram, nos termos contratuais daquele escrito particular, no primeiro dia útil do respectivo mês, ou seja, nos dias 2, 1, 1, 2, 2, 1, 2, 1, 3, 1, 2 e 3, respectivamente, dos meses de Janeiro, Fevereiro, Março, Abril, Maio, Junho, Julho, Agosto, Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2007; nos dias 2, 1, 3, 1, 2, 2, 1, 1, 1, 1, 3 e 2, respectivamente, dos meses de Janeiro, Fevereiro, Março, Abril, Maio, Junho, Julho, Agosto, Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2008; nos dias 2, 2, 2, 1, 2, 1, 1, 1, 1, 1, 2 e 2, respectivamente, dos meses de Janeiro, Fevereiro, Março, Abril, Maio, Junho, Julho, Agosto, Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2009; nos dias 2, 1, 1, 1, 3, 1, 1, 2, 1, 1, 2 e 2, respectivamente, dos meses de Janeiro, Fevereiro, Março, Abril, Maio, Junho, Julho, Agosto, Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2010; nos dias 3, 1, 1, 1, 2, 1, 1, 1, 1, 3, 2 e 2, respectivamente, dos meses de Janeiro, Fevereiro, Março, Abril, Maio, Junho, Julho, Agosto, Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2011; nos dias 2, 1, 1, 2, 2, 1, 2, 1, 3, 1, 2 e 3, respectivamente, dos meses de Janeiro, Fevereiro, Março, Abril, Maio, Junho, Julho, Agosto, Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2012; nos dias 2, 1, 1, 1, 2, 3, 1, 1, 2, 1, 2 e 2, respectivamente, dos meses de Janeiro, Fevereiro, Março, Abril, Maio, Junho, Julho, Agosto, Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2013; nos

dias 2, 3, 3, 1, 2, 2, 1, 1, 1, 1, 3 e 1, respectivamente, dos meses de Janeiro, Fevereiro, Março, Abril, Maio, Junho, Julho, Agosto, Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2014; nos dias 2, 2, 2, 1, 2, 1, 1, 3, 1, 1, 2 e 1, respectivamente, dos meses de Janeiro, Fevereiro, Março, Abril, Maio, Junho, Julho, Agosto, Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2015, num total de € 43.967,88 de rendas em dívida pela ré [€ 407,11/mês x 108 meses].

viii) Os autores e FF Gonçalves, de quem os autores são únicos herdeiros, eram os únicos sócios daquela extinta sociedade EE, de quem, também, à data da sua extinção, os autores eram únicos gerentes, pelo que, nos termos do disposto no art. 164º do CSC, lhes assiste *ius* para exercer os respectivos direitos, decorrentes do invocado contrato de sublocação, celebrado com a ré.

Juntaram documentos e, entre eles, os relativos ao contrato de sublocação, recibo de renda de 08-12-2015, registo predial do imóvel, registo comercial e habilitação de herdeiros.

A ré, em 30-05-2016, contestou e reconveio.

Para tanto, alegou, em suma, que:

a) a relação contratual estabelecida entre autores e ré vem sendo discutida, desde há anos, e foi objecto de decisão no âmbito do processo nº 523/06.8TCGMR, da 2.ª secção cível, à qual foi deduzida reconvenção pelos ora autores. Nela se reconheceu que o processo n.º 633/05.9TCGMR, que correria termos na 2.ª Vara de Competência Mista de Guimarães, resultou de conluio das originais rés “EE” e FF e que, como consequência desse conluio ou concertação, se obteve a sentença proferida em 12 de Outubro de 2005, transitada em julgado, com prejuízo, ente outros, para a DD;

b) A referida sentença proferida no processo 523/06 foi confirmada por acórdão da Relação (de 17-12-2014) transitado em julgado em Fevereiro de 2015. Nesse acórdão, refere-se, entre o demais: “(...) Ora, pretendem os apelantes que as autoras/reconvindas DD, e GG, sejam condenadas a pagar à herança aberta por óbito de FF as quantias de mensais de € 407,11 e 133,35, desde Janeiro de 2006 até efectiva desocupação das áreas que ocupam nos respectivos prédios, que pagavam à ré, EE. Na situação a que os autos se referem, perante o reconhecimento da existência de uma situação de simulação processual, entre a 1.ª e 2.ªs rés, com o intuito de prejudicar terceiros, no caso as autoras, não é admissível que se pretendam prevalecer de um benefício que apenas seria devido caso não existisse tal simulação.”.

c) Deste modo, por existir caso julgado, até ao trânsito em julgado daquela decisão - Fevereiro de 2015 - não são devidas quaisquer rendas, sendo que se não o eram para a herança aberta, também não o são para os ora autores, enquanto únicos e universais herdeiros da herança aberta por óbito de FF.

d) A sociedade sublocadora foi dissolvida e liquidada, sendo que, de acordo com o contrato de subarrendamento, o local para pagamento da renda era a sede daquela, que, por consequência, também se extinguiu, o que inviabilizou a realização do pagamento no local convencionado. Os autores não mais informaram a ré de outro local para o pagamento da renda, sendo ainda que à sublocadora sucedeu uma pluralidade de sócios como liquidatários, todos com domicílio diferente e não coincidente com a da sede da sociedade, nenhum se apresentando a reclamar ou a indicar um novo local para o pagamento da renda. De resto, e como da escritura de habilitação de herdeiros consta, não foi deferido, como o podia ter sido, o cargo de cabeça de casal a qualquer dos herdeiros da FF. Deste modo, e por ter desaparecido a sublocadora, a sede dela, e o local de pagamento de renda, dever-se-á considerar que a renda, como se alegou, teria de ser paga no domicílio da ré. Na falta de reclamação da renda no domicílio da ré, terá de se concluir pela mora dos autores no pagamento da renda.

e) Em todo o caso, por considerar ser devida a renda desde o trânsito em julgado do referido acórdão - Fevereiro de 2015 -, a ré depositou o valor das rendas, em singelo, vencidas desde aí, deduzidas da retenção de 25% (a percentagem actualmente devida).

f) As rendas vencidas há mais de 5 anos encontram-se prescritas.

g) Em reconvenção alegou que o locado está em estado avançado de degradação - com telhas partidas, um grande buraco no telhado, pisos de acesso com inúmeros buracos, paredes em ruínas, vidros partidos, entrada de água da chuva em abundância - o que dificulta enormemente as condições de trabalho dada a chuva, o frio e a humidade. Estas condições do locado, com água e humidade por todo o lado, obrigaram a ré a usar e a gozar só uma parte restrita do mesmo por impossibilitar o uso e gozo de outras áreas. Para evitar o agravamento da situação, em Janeiro de 2009, a ré, em requerimento dirigido à Câmara Municipal de Guimarães, pediu informação prévia para efectuar obras e, quando os autores tomaram conhecimento da pretensão da ré, opuseram-se. Isto porque lhes interessa manter o locado em estado de ruína, para que os arrendatários o desocupem a impulso próprio.

Concluiu que deve a acção ser julgada por não provada e improcedente e pediu que, julgando-se provada e procedente a reconvenção deduzida, a final deverão os autores ser condenados:

a) a realizar obras de conservação no edifício de que faz parte o locado;

- b) a declarar reduzida a renda a metade, com efeitos retroactivos;
- c) a indemnizar a ré pelos prejuízos incorridos em perda de clientela e de proveitos, a liquidar em execução de sentença.

Juntou documentos e, entre eles, o referido Acórdão de 17-12-2014 e depósito de rendas no valor de 4.580,00€.

Os autores responderam às excepções da contestação e replicaram à reconvenção, alegando que o trânsito em julgado do Acórdão ocorreu em 13-01-2015 e não na data pela ré alegada. Referindo ser consensual o valor da renda (407,11€/mês) e aceitar que a percentagem de retenção é de 25%, referiu que se venceram 16 rendas e não 15 (desde aquele trânsito até à contestação), pelo que, segundo as suas contas, devia a ré ter depositado 4.885,32€, pelo que é insuficiente o depósito feito. No mais impugnou os factos relativos à reconvenção e excepcionou o abuso de direito.

Juntaram certidão extraída do processo 523/06, relativa ao trânsito do Acórdão e a outras peças deste extraídas.

Por requerimento apresentado em 06-09-2016, a ré juntou o comprovativo de dois depósitos, no montante de 305,33€ cada, feitos em 13-07-2016 e 12-08-2016, referindo-os às rendas dos meses de Junho e Julho de 2016 (deduzidas as retenções).

Por requerimento de 15-09-2016, os autores alegaram e requereram:

“1. Estabelecem os nºs 3, 4 e 5 da Lei nº 31/2012 de 14 de Agosto e da Lei nº 79/2014 de 19 de Dezembro, que:

“ Na pendência da acção de despejo, as rendas que se forem vencendo devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais “.

“ Se as rendas, encargos ou despesas vencidos por um período igual ou superior a dois meses não forem pagos ou depositados, o arrendatário é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância da indemnização devida, juntando prova aos autos, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que são contadas a final “.

“ Em caso de incumprimento pelo arrendatário do disposto no número anterior, o senhorio pode requerer o despejo imediato, aplicando-se, em caso de deferimento do requerimento, com as necessárias adaptações, o disposto no nº 7 do artigo 15º e nos artigos 15º-J, 15º-L e 15º-M a 15º-O “.

2. Vistos os autos, verifica-se que a Ré contestou a acção no dia 30 de Maio de

2016,

3. Que, no dia 6 de Setembro de 2016, apresentou o requerimento nº 23467997 - de que não fez a notificação prevista no artº 255º do CPC - em que juntou dois depósitos autónomos, de 305,33 euros cada um, efectuados nos dias 13 de Julho de 2016 e 12 de Agosto de 2016, para demonstrar o pagamento das rendas relativas aos meses de Junho e Julho de 2016,

4. E que, desde o dia 30 de Maio de 2016 até hoje, 15 de Setembro de 2016, se venceram, respectivamente, nos dias 1 de Junho, 1 de Julho, 1 de Agosto e 1 de Setembro de 2016, na pendência da acção, as rendas desses meses de Junho, Julho, Agosto e Setembro de 2016,

5. No quantitativo líquido cada uma de 305,34 euros [€ 407,11 - € 101,77, equivalente à retenção de 25%],

6. Pelo que é evidente, que:

a) O valor de 305,33 euros de cada um daqueles depósitos é insuficiente ao valor de 305,34 euros para pagar cada uma das referidas rendas de Junho e Julho.

b) Os depósitos foram efectuados para além do(s) respectivo(s) prazo(s), previsto(s) no nº 2 do artº 1041º do CCivil

c) E, em consequência, estão por pagar ou depositar as rendas dos meses de Junho, Julho, Agosto e Setembro de 2016.

ASSIM, FACE AO QUE PRECEDE, R. QUE A RÉ SEJA NOTIFICADA PARA OS FINS E OS EFEITOS, PREVISTOS NO Nº 4 DO ARTº 14º DAS CITADAS LEIS E SOB A COMINAÇÃO DOS AUTORES REQUEREREM O DESPEJO IMEDIATO, PREVISTO NO Nº 5 DESSE INCISO.”

Este acto foi apenas notificado, nos termos do artº 221º, do CPC, pelo próprio mandatário judicial dos autores apresentantes directa e electronicamente ao mandatário judicial da ré.

Por requerimento de 16-09-2016, a ré juntou comprovativo do depósito no valor de 305,33€, feito em 14-09-2016, referindo-o ao mês de Agosto de 2016.

Entretanto, conclusos os autos e 26-09-2016, foi proferido o seguinte despacho:

“Face à discrepância do certificado a fls. 95 e 136 relativamente à data do trânsito em julgado, deverá a unidade de processos esclarecer o que tiver por conveniente.

*

Do pedido de despejo imediato (134 ss.):

O requerimento foi apresentado em 15.09.2016, tendo sido cumprido nessa data o preceituado no art. 221º do CPC.

Está, pois, em curso, o prazo do contraditório.

Nada há, por ora, a decidir.

G., d.s.”

Por requerimento de 27-09-2016, a ré juntou aos autos comprovativo do depósito no valor de 305,33€, feito em 26-09-2016, referindo-o à renda do mês de Setembro de 2016.

Por requerimento de 28-09-2016, a ré respondeu ao requerimento dos autores de 15-09-2016, nos seguintes termos:

“Conforme flui dos autos, os autores desde Janeiro de 2007, não querem saber de rendas ou de quaisquer frutos dos imóveis sitos na Avenida Av, na cidade de Guimarães.

Sinal evidente desse desinteresse é o facto de, conscientemente, ter deixado que o tempo decorresse e grande parte das rendas que alega ter direito estarem manifestamente prescritas.

E porque os autores nunca configuraram a ação que provocaram contra a aqui ré e outros mais de dez arrendatários no sentido de lhes ser paga, efectivamente, uma renda.

Demonstrativo dessa falta de interesse nas rendas é o próprio pedido inserido nesta ação.

E o facto de os autores não pedirem o levantamento das rendas em nenhum momento destes autos.

Por isso, os autores, nesta ação, não pretendem mais do que o despejo da ré sendo as rendas em dívida, vencidas e vincendas, um mero pretexto para o objectivo dos autores.

A ré não teve dois meses em atraso: em Julho pagou o mês de Junho; em Agosto pagou o mês de Julho; em setembro pagou o mês de Agosto; no mês de setembro já pagou o mesmo mês.

Para os autores é indiferente o pagamento tempestivo ou com mora já que não pediram o levantamento do depósito.

Deste modo não se cumpre e verifica o pressuposto da lei da existência de dois meses em atraso no depósito da renda pelo que carece de fundamento legal o requerimento do autor.

Se se julgar que existe atraso, e devida a indemnização prevista no art.º 1042 do CC, então, e no prazo da notificação para o efeito, a ré fará o depósito da diferença.

Nos termos expostos deverá ser indeferido o requerimento de despejo

imediato.”

Por requerimento de 11-10-2016, a ré juntou aos autos comprovativo do depósito no valor de 305,33€, feito em 10-10-2016, referindo-o à renda do mês de Outubro de 2016.

Conclusos os autos com data de 25-10-2016, foi proferida decisão, que tem aposta a data de 16-10-2016. É óbvio haver lapso numa delas. que, após relatório da tramitação dos autos no qual se considerou ter sido formulado pelos autores pedido de despejo imediato, entendeu:

“Cumpre decidir, desde já se declarando improceder o pedido de despejo imediato, nos termos do nº 4 do art. 14º da Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, e 334º do Código Civil, pelas duas seguintes razões:

1) Desde logo, estando em causa 0,01 por renda, sempre seria de aplicar a doutrina do Ac. do Tribunal da Relação do Porto de 27.04.2007, (Rel.: SOUSA LAMEIRA), afirmando que «(...) é princípio geral do direito que o credor não pode resolver o contrato se o incumprimento, atendendo ao seu interesse, tiver escassa importância», donde o depósito efectuado será válido e impeditivo do despejo imediato, ou seja, deve ser considerado liberatório, quando seja diminuta e insignificante a diferença de valor (no caso, 0,01 por mês de renda).

2) Por outro lado, invocando a ré que o estado de degradação do locado diminui drasticamente o gozo do mesmo, não permitindo uma utilização superior a metade da área, devendo a renda ser reduzida para metade, com efeitos retroactivos, está em causa nestes autos apurar se o exercício do direito da autora ao despejo – incluindo-se aqui o do despejo imediato – é ou não abusivo, tanto mais que a ré alegou que foi por causa da oposição da autora que não pôde efectuar as obras de que o locado carece para permitir o gozo acordado aquando da celebração do contrato de sublocação – vd. a este propósito o Ac. do STJ de 19.02.2004, Rel.: SILVA SALAZAR.

Por essa razão, improcede o requerido.

Custas do incidente a cargo dos autores, fixando-se em 2 UC a taxa de justiça devida – nº 4 do art. 7º do Regulamento das Custas Processuais.”

Os autores não se conformaram e interpuseram recurso para esta Relação, *alegando e assim concluindo:*

“1ª- Desde o dia 30 de Maio de 2016, em que contestou a acção, a recorrida estava obrigada a pagar ou a depositar nos termos gerais as rendas, que se fossem vencendo na pendência da acção, independentemente das excepções, que tivesse alegado na contestação e da reconvenção, que tivesse deduzido.

2ª- O valor líquido de cada renda mensal era de 305,34 euros e tinha como vencimento o primeiro dia útil do mês a que respeitasse.

3ª- A recorrida, por ter depositado a quantia de 305,33 euros e no dia 13 de Julho de 2016, referente à renda do mês de Junho de 2016, que se tinha vencido no dia 1 de Junho de 2016, tombou em situação de mora no dia 9 de Junho de 2016.

4ª- Os depósitos, que a recorrida fez das quantias de 305,33 euros nos dias 12 de Agosto de 2016, 14 de Setembro de 2016 e 26 de Setembro de 2016, referentes às rendas dos meses de Julho, Agosto e Setembro de 2016, não válidos, liberatórios e impeditivos do despejo imediato, porque não fizeram cessar a mora em que tinha caído no dia 9 de Junho de 2016.

5ª- No dia 28 de Setembro de 2016, da resposta da recorrida ao requerimento do despejo imediato, com ela a recorrida devia ter feito prova, que tinha depositado a quantia de 610,72 euros, relativa à soma das diferenças entre aquelas quantias, por si depositadas, e das indemnizações de 152,67 euros, referentes a cada um desses meses de Junho, Julho, Agosto e Setembro de 2016, para evitar que o despejo imediato fosse decretado, prova que não fez.

6ª- O incidente do despejo imediato, previsto nos nºs 3, 4 e 5 do artº 14º da Lei nº 79/2014 de 19 de Dezembro, só admite, como único meio de defesa, a alegação e prova de que as rendas vencidas na pendência da acção foram pagas ou depositadas, atempadamente, e, na sua falta, acrescidas dos valores das indemnizações de 50%.

7ª- A decisão recorrida violou o disposto nos nºs 3 e 4 do artº 14º da Lei nº 79/2014 de 19 de Dezembro, na alínea a) do artº 1038º, na parte final do nº 1 do artº 1039º, nos nºs 1 e 2 do artº 1041º, no nº 1 do artº 406º, no nº 1 do artº 762º, nº 1 do artº 763º e no nº 2 do artº 342º, todos do CCivil, pelo que deve ser revogada e decretado o despejo imediato da pendência com a área de 510 m2, sita na cave do prédio, inscrito na matriz urbana sob o artº XXXº, da freguesia de Urgeses, desta cidade de Guimarães, sublocada e ocupada pela recorrida, COM O QUE SE DECIDIRÁ EM CONFORMIDADE COM O DIREITO APLICÁVEL.”

Não houve *contra-alegações*.

Foi admitido o recurso como de apelação, com subida imediata, em separado e efeito meramente devolutivo.

Corridos os Vistos legais, cumpre decidir, uma vez que nada a tal obsta.

II. QUESTÕES A RESOLVER

Pelas *conclusões* apresentadas pelo recorrente, sem prejuízo dos poderes *oficiosos* do tribunal, se fixa o *thema decidendum* e se definem os respectivos *limites cognitivos*. Assim é por lei e pacificamente entendido na jurisprudência - artºs 5º, 608º, nº 2, 609º, 635º, nº 4, 637º, nº 2, e 639º, nºs 1 e 2, do CPC.

No caso, importa apreciar e decidir se estão reunidos os pressupostos previstos no artº 14º, nºs 3 a 5, da Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro (actual redacção) e devia ter sido ordenado o despejo imediato do locado.

III. FACTOS

Relevam os antecedentemente descritos, emergentes dos autos.

IV. DIREITO

Entendeu o tribunal recorrido que a diferença de um cêntimo no depósito de cada renda é de escassa importância e que está alegado e importa prosseguir a apreciação do abuso de direito, assim julgando improcedente o que considerou ser incidente de despejo imediato.

Defendem os apelantes que existe mora contínua desde 09-06-2016 e que os depósitos efectuados a não fizeram cessar por, além da referida quantia de um cêntimo, não ter sido depositada a indemnização devida, única forma de obstar ao despejo.

Vejamos, então.

A possibilidade de incidental despejo imediato remonta já ao primitivo e revogado artº 979º, do velho CPC, no qual se dispunha:

- “1. Se o réu deixar de pagar as rendas vencidas na pendência da acção, pode o autor requerer, por esse motivo, que se proceda imediatamente ao despejo.
2. Ouvido o arrendatário, se este não provar, por documento, que fez o pagamento ou o depósito, é logo ordenado o despejo.
3. Quando, porém, se não trate de arrendamento rural, o réu pode obstar ao despejo, mostrando, quando for ouvido, que, fora do prazo, pagou ou depositou definitivamente, embora sem notificação ao senhorio, o montante das rendas e a importância da indemnização devida; nesse caso, é o réu condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do

depósito, que serão contadas a final.”

O sucedâneo artº 58º, do RAU (introduzido pelo Decreto-Lei 321-B/90, de 15 de Outubro, diploma este que revogou aquela norma do CPC), passou a dispor:

“1. Na pendência da acção de despejo, as rendas vencidas devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.

2. O senhorio pode requerer o despejo imediato com base no não cumprimento do disposto no número anterior, sendo ouvido o arrendatário.

3. O direito a pedir o despejo imediato nos termos deste preceito caduca quando o arrendatário, até ao termo do prazo para a sua resposta, pague ou deposite as rendas em mora, e disso faça prova, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas do levantamento do depósito.”

No NRAU aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, aplicável às relações contratuais que então subsistissem, o artº 14º, relativo à acção de despejo, estabeleceu:

“3. Na pendência da acção de despejo, as rendas vencidas devem ser pagas ou depositadas nos termos gerais.

4. Se o arrendatário não pagar ou depositar as rendas, encargos ou despesas, vencidos por um período superior a três meses, é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância de indemnização devida, juntando prova nos autos, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que são contadas a final.

5. Se, dentro daquele prazo, os montantes referidos no número anterior não forem pagos ou depositados, o senhorio pode pedir certidão dos autos relativa a estes factos, a qual constitui título executivo para efeitos de despejo do local arrendado, na forma de processo executivo para entrega de coisa certa.”

A Lei 31/2012, de 14 de Agosto, alterou a redacção de tal artigo, passando dos correspondentes números a constar:

“3. Na pendência da acção de despejo, as rendas que se forem vencendo devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.

4. Se as rendas, encargos ou despesas, vencidas por um período igual ou superior a dois meses, não forem pagos ou depositados, o arrendatário é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância da indemnização devida, juntando prova aos autos, sendo, no

entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que são contadas a final.

5. Em caso de incumprimento pelo arrendatário do disposto no número anterior, o senhorio pode requerer o despejo imediato, aplicando-se, em caso de deferimento do requerimento, com as necessárias adaptações, o disposto no nº 7 do artº 15º e nos artigos 15º.-J, 15º.-L e 15º.-M a 15º.-O.”

Sendo que a mais recente Lei (79/2014, de 19 de Dezembro) produzida nesta matéria deixou intocado aquele artigo e que ao incidente é aplicável a lei vigente à data em que ele foi proposto (Acórdão da Relação de Lisboa, de 17-05-2007, proferido no processo 1657/2007-2, relatado pelo Desembargador Jorge Leal), importa, então, verificar se, ao contrário do decidido pelo tribunal *a quo* mas como defendem os apelantes, estão, antes de mais, preenchidos os pressupostos de que dependia, nos termos dos três números transcritos, a possibilidade de eles, na qualidade de senhorios, requererem o despejo imediato.

Como se viu, esta possibilidade dependia do incumprimento, pelo arrendatário, após específica notificação para tal efeito e com a respectiva advertência legal, da obrigação de, no prazo de 10 dias, proceder ao pagamento ou depósito das rendas, encargos ou despesas, vencidas por um período igual ou superior a dois meses e ainda da importância da indenização devida.

Ponto é que, para tal, já existam rendas “vencidas” há, pelo menos, dois meses, ou mais.

A imprecisa expressão legal não facilita a compreensão do seu sentido normativo.

Claro que, apesar de estar pendente uma acção de despejo prevista como o meio processual adequado para judicialmente fazer cessar a situação jurídica do arrendamento (nº 1, do artº 14º) e de, portanto, permanecer, enquanto objecto de litígio, a relação locatícia, o arrendatário não está dispensado de, entretanto, pagar a renda. Deve fazê-lo “nos termos gerais”, diz a lei (nº 3).

Tal significa que, não se suscitando propriamente qualquer questão sobre a existência, validade e eficácia do contrato e das suas cláusulas nem o valor dela estipulado (407,11€/mês) – salvo o que adiante se dirá quanto à pretendida redução por diminuição do gozo da coisa locada imputável ao

locador - e percentagem de retenção a efectuar, deve aquele, no caso conforme estipulado, no primeiro dia útil de cada mês respectivo, na sede da então sublocatária, entregar a quantia devida a tal título, pontualmente - artºs 406º, nº 1, 762º, nº 1, 763º, nº 1, 1038º, alínea a) e 1039º, nº 1, do C. Civil.

Tal significa também que, fundamentando-se o pedido de *resolução* do contrato deduzido na falta de pagamento de rendas e tendo a acção respectiva sido contestada em 30-05-2016, apenas estão em causa as quatro rendas vencidas em 1 de Junho, 1 de Julho, 1 de Agosto e 1 de Setembro, uma vez que o requerimento que despoletou o presente incidente deu entrada em 15-09-2016.

Ou seja: apenas em 13 de Julho, 12 de Agosto, 14 de Setembro e 26 de Setembro tendo sido depositadas autonomamente nestes autos aquelas rendas vencidas (desconsiderando-se a diferença de 0,01€, resultante do cálculo arredondado da percentagem de retenção de 25%, dada a sua importância manifestamente escassa, como entendeu o tribunal recorrido na esteira da jurisprudência que cita - Acórdão da Relação do Porto, de 23-04-2007 - e que corroboramos à luz do disposto no artº 802º, nº 2, do CC), é evidente que a ré caiu em mora, que não fez cessar no prazo de oito dias a contar do seu começo, nem depois, mediante o pagamento da indemnização legal de 50%, com as consequências previstas nos artºs 1041º e 1042º, CC.

Sucede, contudo, que, independentemente daquelas e dos inerentes direitos do locador, o específico regime do incidente de despejo imediato pressupõe que haja rendas “vencidas por um período igual ou superior a dois meses” sem serem pagas nem depositadas.

Os pressupostos do despejo imediato e a tramitação do respectivo incidente são agora diferentes dos primitivamente previstos.

Então, a falta de pagamento das rendas possibilitava, sem mais delongas, o requerimento para despejo imediato que era logo ordenado e só podia ser evitado se fosse comprovado por documento que o pagamento fora efectuado tempestivamente ou, no caso de o ter sido fora de prazo, com a indemnização.

Actualmente, exige-se que a falta de pagamento da renda se prolongue por dois meses sem que o arrendatário nada faça espontaneamente, a partir do que ele pode e tem de ser notificado para em 10 dias fazer cessar tal mora (mediante o pagamento das rendas e indemnização de 50%) e só verificado o

incumprimento desta injunção é que ao senhorio é facultado o despejo imediato, que tem de requerer.

Trata-se de um percurso diferente daquele que, nos termos dos artºs 1041º e 1083º, CC, leva à *resolução* do contrato. O despejo imediato só pode ter lugar se emergir da conduta do locatário, apurada naqueles termos, uma reiterada e voluntária persistência, portanto mais grave e insuportável para o senhorio, no não cumprimento.

O artº 14º supõe uma atitude de alguma complacência prévia com o arrendatário. Não há lugar ao despejo imediato enquanto ele não atrase o pagamento das rendas vencidas no decurso da acção por dois meses ou mais. Só depois disso, a norma lhe retira aquele merecimento e permite enveredar por tal solução mais drástica. Isto, sem embargo, como é óbvio, de o seu incumprimento, “nos termos gerais”, relevar no âmbito da acção e respectivo pedido.

É algo diferente o incumprimento para tal exigível no artº 14º, nº 5. Não basta apenas o da obrigação contratual “nos termos gerais”. É necessário que ele culmine a notificação feita segundo os pressupostos e nos termos previstos nos nºs 3 e 4.

Ora, apesar de cada um dos quatro depósitos ter sido feito com atraso, nenhum desses atrasos perdurou ou se arrastou por “um período igual ou superior a dois meses” e, portanto, em termos justificativos do fatal despejo imediato.

A insuficiência (de 0,01€ em cada renda) e a ultrapassagem do prazo previsto no nº 2, do artº 1041º, CC, alegados pelos autores no seu requerimento de 15 de Setembro não permitem, pois, afirmar que as rendas de Junho, Julho, Agosto e Setembro de 2016 estão por depositar – que não estão – nem para se concluir, sobretudo, que qualquer delas permaneceu por pagar ou por depositar durante mais de dois meses depois de vencida.

Enquanto que no artº 58º do RAU – ainda na linha do velho artº 979º, do CPC – a falta de pagamento ou de depósito de uma renda vencida possibilitava logo o direito de o senhorio requerer o despejo imediato (cabendo ao arrendatário fazê-lo caducar mediante o pagamento das rendas em mora), agora prevê-se uma dilação de dois meses e uma tramitação mais complexa, protectiva do arrendatário: primeiro a notificação deste, promovida pelo senhorio ao fim

daquele período e ordenada pelo tribunal, dando-lhe ainda oportunidade de pagar mas com a indemnização de 50%, e só depois, se não cumprir esta obrigação, poderá aquele pedir o despejo imediato.

Se ele vai pagando, atrasado embora, mas sem que nenhuma renda demore mais de dois meses a ser paga, está acautelado o risco que, com o incidente de despejo imediato, se quis prevenir e referido no n.º 11 do *preâmbulo* do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro (como bem se enfatiza no Acórdão do STJ, de 05-12-2006, citado pelos apelantes, *in* CJ, XIV, página 148).

Não estava, pois, sequer preenchida a condição para desencadear a notificação a que alude o n.º 4, do art.º 14.

Ainda que se entendesse o contrário, isto é, que releva a mora iniciada e não parada pela arrendatária nos termos e com os efeitos previstos nos art.ºs 1041.º e 1042.º, do CC, a verdade é que ela não foi notificada, como devia ter sido, pelo tribunal, com as devidas advertências e cominação, nos termos e para os efeitos precisos do n.º 4 do art.º 14.º, apenas o tendo sido nos termos gerais do requerimento dos autores “entre mandatários”.

Por isso mesmo, nem sequer ocorreu o “incumprimento” do disposto nesse número pela locatária em termos de, a partir dele e com fundamento nele, nascer a possibilidade de os senhorios requererem o despejo imediato, como prevê o n.º 5 do mesmo artigo - despejo imediato que, afinal de contas, nunca efectivamente requereram mas que o tribunal a quo como tal supôs, apreciou e indeferiu.

Sendo certo que, como alegam os apelantes, estribando-se no citado Acórdão do STJ, não relevam outras excepções (o que parece ser entendimento predominante), caso, portanto, do abuso de direito enfatizado pelo Tribunal *a quo*, a verdade é que a ré alega, isso sim, que a renda deve ser reduzida para metade, por a tanto estar reduzido o gozo da coisa locada, pelo que, além de, afinal, o seu montante ser controverso (hipótese em que alguma jurisprudência já admite a oponibilidade de tal circunstância Acórdãos desta Relação de Guimarães, de 04-02-2004 (processo 2387/03-1, relatado pelo então Desembargador António Gonçalves) e de 24-05-2006 (processo 673/06-2, relatado pelo Desembargador Espinheira Baltar) e da Relação do Porto, de 29-10-2015 (processo 969/14.8TBVCT-A.G1, relatado pelo Desembargador João Diogo Rodrigues).), deduzindo a tal parcela a retenção de 25%, verifica-se estar depositada até mais do que a soma da, em tal

hipótese, devida, acrescida dos 50% de indemnização.

Nestes termos, ainda que não inteiramente coincidentes com os do Tribunal recorrido, afigura-se-nos ser de confirmar a decisão que julgou improcedente o requerimento dos autores.

V. DECISÃO

Nos termos e com os fundamentos expostos, acordam os juízes desta Relação em julgar improcedente o recurso e, em consequência, negando provimento à apelação, confirmam a decisão recorrida.

*

Custas da apelação pelos apelantes - (artºs 527º, nºs 1 e 2, e 529º, do novo CPC, e 1º, nºs 1 e 2, 3º, nº 1, 6º, nº 2, referido à Tabela anexa I-B, 7º, nº 2, 12º, nº 2, 13º, nº 1 e 16º, do RCP).

*

Notifique.

Guimarães, 19 de Janeiro de 2016

José Fernando Cardoso Amaral

Helena Maria de Carvalho Gomes de Melo

Higina Orvalho Castelo