

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 02B2754

Relator: SALVADOR DA COSTA

Sessão: 15 Maio 2003

Número: SJ200305150027542

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA.

NULIDADE DE ACÓRDÃO

EXCESSO DE PRONÚNCIA

ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

RESOLUÇÃO DO CONTRATO

DECLARAÇÃO NEGOCIAL

INTERPRETAÇÃO

OBRAS DE CONSERVAÇÃO ORDINÁRIA

HOSPEDAGEM

PODERES DA RELAÇÃO

Sumário

1. Decidida no recurso de agravo interposto para a Relação a irrelevância de um facto especificado em contradição com o resultante da resposta a um quesito, não sendo admissível recurso de agravo para o Supremo Tribunal de justiça dessa parte do acórdão da Relação, não pode, aquele último tribunal, no recurso de revista, reapreciar essa questão.
2. Os limites do conhecimento de matéria de facto pelo Supremo Tribunal de Justiça não impedem que interprete as cláusulas do contrato de arrendamento relativas ao encargo de realização das obras no locado no sentido da determinação da vontade das partes juridicamente relevante.
3. O contrato de sublocação é aquele em que uma pessoa, o locatário-locador, se obriga a proporcionar a outra, sublocatário, mediante retribuição, o gozo de parte ou da totalidade do locado.
4. O contrato de hospedagem, consensual, tem a estrutura mista envolvente de elementos do contratos de arrendamento, de aluguer e de prestação de serviços, sem limite de retribuição legalmente fixado.
5. Os serviços relacionados com a habitação, a que se reporta o artigo 76º, n.º 3, do Regime do Arrendamento Urbano, são a limpeza e a arrumação do

quarto ou de outros compartimentos utilizados pelas pessoas em causa, por exemplo a sala de jantar, a sala de estar, a casa de banho e a cozinha se a esta tiverem acesso.

6. O valor da actualização integra-se, para todos os efeitos, no montante da renda respectiva.

7. Não releva, nos termos do artigo 802º, n.º 2. do Código Civil, o interesse do senhorio para a resolução do contrato de arrendamento para habitação, em que o inquilino despendeu € 4 987,98 em obras no locado, no caso de o último apenas ter omitido o pagamento da actualização da renda que, somada, atingiu € 890,64, reduzidos por depósito no decurso da acção a € 42,68.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

I

"A" intentou, no dia 30 de Setembro de 1999, contra B e C, acção declarativa de condenação, com processo ordinário, pedindo a condenação dos réus a realizar de imediato de obras no prédio sito na Ladeira ..., Coimbra, e a indemnizá-la em valor não inferior a 4.300.000\$ a título de danos patrimoniais e não patrimoniais, com fundamento em contrato de arrendamento daquele prédio celebrado no dia 9 de Março de 1983, na omissão de realização de obras por parte dos réus, no dispêndio nelas, no estrago de cortinados, tapetes e móveis, na perda de rendimento de hospedagem e no prejuízo derivado da doença causada pela deterioração do prédio.

Os réus invocaram na contestação que a autora não podia exigir obras no prédio, subarrendar ilegalmente quartos, a estranheza da degradação do prédio, o abuso do direito, a omissão de pagamento de rendas por parte dela e, em reconvenção, pediram a resolução do contrato de arrendamento e a condenação da autora a despejar o prédio e a pagar-lhe 158.154\$ de rendas vencidas e as vincendas até à entrega do prédio.

Na réplica, a autora expressou que as pessoas que recebe no prédio não meros hóspedes, sempre ter avisado o senhorio das reparações indispensáveis no prédio e que a renda não podia ser aumentada por ter feito obras no prédio que os réus se negaram a fazer.

Foi concedido à autora o apoio judiciário na modalidade de dispensa do pagamento de custas, os réus agravaram do despacho que aditou à base instrutória o quesito 46º sob a questão de saber se os réus autorizaram a autora a ter no prédio mais de três hóspedes, pedindo a sua eliminação por a matéria aditada não constituir facto instrumental da excepção deduzida pelos

agravantes nem dos factos constitutivos do direito da agravada.

Realizado o julgamento, foram os réus absolvidos do pedido e a autora condenada a pagar-lhes 158.154\$ relativos a rendas vencidas, ambas as partes apelaram da sentença, a Relação julgou improcedentes esses recursos e o de agravo, no que a este concerne operando a eliminação do facto constante da alínea d) da especificação, de cujo acórdão uma e outros interpuseram recurso de revista.

A autora formulou, em síntese útil, as seguintes conclusões de alegação:

- o contrato de arrendamento legitima a recorrente a exigir as obras indicadas para o locado à luz dos artigos 12º do Regime do Arrendamento Urbano e 1031º e seguintes do Código Civil;
- tem a recorrente direito a exigir dos recorridos a indemnização que pediu com base na lei geral e no contrato de arrendamento;
- devia ter sido tomado em consideração o facto de a recorrente não ter procedido ao pagamento da actualização da renda por os recorridos não ter realizado as obras por si solicitadas e por isso se constituíram em mora;
- o acórdão recorrido violou os artigos 12º do Regime do Arrendamento Urbano e 1031º e seguintes, incluindo o 1036º, n.º 1, do Código Civil;
- deve o acórdão recorrido ser revogado, condenados os recorridos no pedido por si formulado e absolvida da condenação no pagamento de rendas.

Responderam os réus, em síntese:

- as obras de conservação são encargo da recorrente, pelo que não tem direito a indemnização pelas que fez;
- a renda é incidível da actualização e, conseqüentemente, não havendo pagamento da segunda, houve incumprimento da recorrente quanto ao pagamento da primeira;
- a questão afirmada pela recorrente de que recusou o pagamento da actualização da renda por virtude de os recorridos não haverem feito obras é nova, por não haver sido alegada pela recorrente até ao encerramento da discussão na primeira instância, pelo que não pode ser conhecida em sede de recurso.

Os réus formularam no recurso que interpuseram, em síntese, as seguintes conclusões de alegação:

- há excesso de pronúncia no acórdão recorrido, porque tendo os recorrentes alegado apenas a contradição insanável entre a alínea d) dos factos assentes e o quesito 46º, eliminou-se, sem pedido, a referida alínea, pelo que se cometeu a nulidade prevista nos artigos 668º, n.º 1, alínea d), e 716º, n.º 1, do Código

de Processo Civil;

- deve prevalecer a alínea d) dos factos assentes e declarada não escrita a resposta ao quesito 46º;
- operada a referida eliminação, importa concluir que a recorrida exerce hospedagem ou sublocação ilícita no arrendado, o que constitui fundamento de resolução do contrato de arrendamento;
- a recorrida omitiu o depósito de 97.835\$ e o artigo 802º, n.º 2, do Código Civil, ao aludir ao cumprimento parcial, inclui a soma das rendas em atraso e a indemnização moratória;
- como se trata de uma causa impeditiva da resolução, só o pagamento da renda e da indemnização é susceptível de obstar à resolução do contrato de arrendamento;
- para obstar ao despejo não bastava à recorrida depositar o valor das rendas em atraso até ao termo do prazo da resposta à reconvenção, porque o pagamento da indemnização em acréscimo era condição necessária para lhe obstar;
- ainda que assim se não entenda, como a recorrida se conduziu de forma provocatória para se eximir ao pagamento da actualização da renda, não pode funcionar a causa impeditiva prevista no artigo 802º, n.º 2, do Código Civil;
- o acórdão recorrido violou os artigos 64º, n.º 1, alíneas a), e) e f), do Regime do Arrendamento Urbano, 802º, n.º 2, do Código Civil e 653º, 659º e 712º do Código de Processo Civil.

Respondeu a recorrida, em síntese de alegação:

- o acórdão recorrido não conheceu de matéria de que lhe era vedado conhecer nem eliminou matéria vedada de eliminar;
- não procede a pretensão dos recorrentes no que concerne à resolução do contrato por ilegalidade da hospedagem ou da sublocação;
- a recorrida não tem rendas em atraso e justificou sempre o não pagamento da actualização na não realização das obras pelos recorrentes, excepção do artigo 428º, n.º 1, do Código Civil.

II

É a seguinte a factualidade declarada provada no acórdão recorrido, eliminada que foi a que constava da alínea d) da especificação:

1. No dia de 9 de Março de 1983, os réus, como senhorios, por um lado, e a autora, como inquilina, por outro, declararam, por escrito:

- ajustar entre si o arrendamento do prédio urbano sito na Ladeira ..., Coimbra, inscrito na matriz sob o n.º 1376, por um ano, com início no dia 1 de Abril de 1983 e termo no dia 31 de Março de 1984, prorrogável por igual período, pela renda mensal de 25.000\$;

- destinar-se o prédio à habitação da arrendatária, não podendo ela sublocar ou ceder por qualquer outra forma os direitos do arrendamento, sem consentimento dos senhorios, por escrito e devidamente reconhecido;
- ao inquilino não é permitido fazer obras ou benfeitorias, a não ser as de conservação, sem autorização do senhorio, por escrito e devidamente reconhecida, ficando estipulado que as que fizer ficam pertencendo ao prédio, não podendo o inquilino alegar retenção ou pedir por elas qualquer indemnização - 4ª;
- todas as obras indispensáveis à conservação e limpeza dos interiores do prédio ficam a cargo do inquilino, incluindo a colocação de vidros que se partirem - 9ª;
- a arrendatária obriga-se a fazer à sua custa, além das obras a que este contrato se refere, mais as obras de pintura de todas as portas e janelas e caixilharia, quer interior quer exteriormente, para as quais fica desde já autorizada - 12ª.

2. Aquando da celebração do contrato, a autora percorreu e vistoriou todo o prédio e cada uma das divisões, e os réus autorizaram-na a colocar no prédio estudantes em número superior a três e ela teve hóspedes nos quartos da casa.

3. Aquando da celebração do contrato, os réus mandaram substituir as telhas partidas do telhado, rever os beirais e efectuar reparações nos esgotos da casa de banho, com substituição de alguns azulejos

4. Desde 9 de Março de 1983, apesar das obras mencionadas sob 3, o telhado provoca infiltrações de água no prédio mencionado sob 1, algumas das paredes interiores e exteriores apresentam humidade e bolor, o que se deve às infiltrações de água pelo telhado.

5. Em virtude das infiltrações mencionadas sob 4, ficaram estragados, pelo menos, um sofá e uma cristaleira, o que custou à autora 100.000\$.

6. Nos dias 22 de Maio de 1985 e 24 de Novembro de 1988, solicitou a autora aos réus a realização de obras no telhado, nas canalizações, no soalho e nas portas e janelas do prédio mencionado sob 1 e, nessa data, os réus não procederam à sua realização.

7. Nos primeiros anos de vigência do contrato, pelo menos até 1991, até a ré fazer obras, e devido à infiltração de água pelo telhado, o tecto de algumas divisões apresentava o estuque a cair e, quando chovia, a autora via-se obrigada a colocar alguidares e baldes para apanhar a água e jornais, plásticos e panos para proteger e secar o soalho.

8. Em 1994, os réus mandaram efectuar obras nos esgotos do logradouro do prédio.

9. As canalizações de água, da origem do edifício, encontram-se estragadas, a

instalação eléctrica, da origem do edifício, encontra-se degradada, as madeiras do soalho, rodapés, escadas e respectivo corrimão apresentam-se em decomposição em alguns locais, fruto do bicho da madeira.

10. A autora foi substituindo telhas partidas no telhado, pintou o prédio interiormente algumas vezes e exteriormente uma vez, procedeu a consertos na canalização e na instalação eléctrica, tratou as madeiras do soalho, dos rodapés, da escada e do respectivo corrimão, colocou algumas janelas e portas novas em virtude de aquelas que substituiu não terem condições de reparação, deixando entrar a chuva, o frio e o calor e constituírem perigo em termos de segurança, nas quais despendeu, pelo menos, 1.000.000\$.

11. As condições de insalubridade da casa causam mal estar à autora e aos seus filhos, e deixam-na nervosa e arrelviada.

12. O prédio tem um valor de mercado de cerca de 47 500 000\$, a autora paga a renda mensal de 35.350\$ e a autora, em Fevereiro de 1998, fez uma proposta de compra do prédio aos réus pela quantia de 22.500.000\$.

13. A autora coloca no prédio, em simultâneo, pelo menos, cinco estudantes, a quem cede os quartos mobilados e o uso da casa de banho, da sala e da cozinha com todos os utensílios domésticos, procedendo ela à limpeza da casa, à excepção do quarto ocupado por cada estudante, mediante a remuneração média de 20.000\$ por cada um, e não lhes fornece roupas da cama ou refeições.

14. No dia 27 de Julho de 1995, por carta registada com aviso de recepção, recebida pela autora, o réu B comunicou-lhe que, por aplicação do coeficiente 1045, a renda passava, a partir do mês de Setembro de 1995, para a quantia mensal de 36.941\$.

15. No dia 8 de Junho de 1996, o réu B comunicou à autora, por carta registada com aviso de recepção, por ela recebida, que por aplicação do coeficiente 1037, a renda passava a partir de Outubro de 1996, para a quantia mensal de 38.308\$.

16. No dia 28 de Outubro de 1997, o réu B comunicou à autora, por carta registada com aviso de recepção, por ela recebida, que por aplicação do coeficiente 1027, a renda passaria para a quantia mensal de 39.342\$.

17. No dia 28 de Julho de 1998, o réu B comunicou à autora, por carta registada com aviso de recepção, que por aplicação do coeficiente 1023, a renda passava para a quantia mensal de 40.247\$.

18. Como a ré não reclamou a carta mencionada sob 17, o réu B, no dia 17 de Agosto de 1998, enviou-lhe uma carta, que ela recebeu, em que lhe comunicou o aumento da renda mencionado sob 17.

19. A autora foi notificada do instrumento de contestação-reconvenção por carta registada no correio no dia 26 de Novembro de 1999, depositou no dia

11 de Janeiro de 2000, na Caixa Geral de Depósitos, Coimbra, em nome do réu B, à ordem do tribunal da 1ª instância, a quantia de 170.000\$, com a declaração de se reportar ao aumento da renda do prédio mencionado sob 1.

III

As questões essenciais decidendas são as de saber se deve ou não ser anulado o acórdão recorrido por vício de limites ou excesso de pronúncia, se a recorrente tem ou direito a exigir dos recorridos a realização de obras no prédio e a indemnização do valor das que realizou e se eles têm ou não direito a impor àquela a resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas e hospedagem ou sublocação ilícita.

Tendo em conta o conteúdo do acórdão recorrido e das conclusões de alegação dos recorrentes e dos recorridos, a resposta às referidas questões pressupõe a análise da seguinte problemática.

- dinâmica processual em que se fundou a invocação da nulidade do acórdão;
- pressupostos de anulação do acórdão por excesso de pronúncia;
- sentido e alcance das declarações negociais da recorrente e dos recorridos relativas à realização e ao custeio das obras no prédio em causa;
- tem ou não a recorrente direito a exigir dos recorridos a realização das obras em causa e o reembolso do custo daquelas que realizou no prédio arrendado?
- fundamento legal de resolução do contrato de arrendamento por excesso de hospedagem, sublocação e falta de pagamento de rendas;
- têm ou não os recorrentes o direito de resolução do contrato com fundamento nas referidas causas?

Vejamos, de per se, cada uma das referidas sub-questões.

1. Sob a alínea d) da especificação, expressou-se que os réus autorizaram a autora a ter hóspedes até ao limite de três e que ela teve hóspedes nos quartos da casa.

No processo estava um documento, datado de 8 de Outubro de 1984, inserente da declaração dos réus no sentido de que autorizam a referida arrendatária a ter hóspedes no prédio em referência.

No decorrer da audiência de discussão e julgamento, a magistrada respectiva, com base no artigo 264º, n.º 3, do Código de Processo Civil, na discussão da causa já ocorrida e na necessidade de interpretar o conteúdo do mencionado documento, formulou um novo quesito, o 46º, do seguinte teor: os réus, com a declaração ínsita no documento de fls. 36 autorizaram a autora a ter no prédio identificado em A) um número de hóspedes superior ao referido em D.

Agravaram os réus do referido despacho, pedindo a sua eliminação, por a matéria aditada não ser instrumental da excepção deduzida pelos agravantes nem dos factos constitutivos do direito invocado pela agravada, e tratar-se de

contradição entre o seu conteúdo e o da alínea d) da especificação, por a resposta ao primeiro excluir necessariamente o segundo.

Realizado o julgamento, o tribunal respondeu ao referido quesito no sentido de que com a celebração do contrato de arrendamento, os réus autorizaram a autora a colocar no prédio estudantes em número superior ao referido em d). Passaram, assim, coexistir, por um lado a afirmação fáctica especificada de que os réus autorizaram a autora a ter hóspedes até ao limite de três e que ela teve hóspedes nos quartos da casa e, por outro a resultante da resposta a um quesito no sentido de que os réus autorizaram a autora a colocar no prédio estudantes em número superior ao referido na mencionada alínea da especificação.

No recurso de agravo, julgando-o improcedente, a Relação considerou a legalidade da formulação do quesito, a modificabilidade da especificação por não ser susceptível de constituir caso julgado, haver contradição entre a alínea d) da especificação e a resposta ao quesito 46º e declarou a exclusiva relevância do que da última constava.

Assim, tendo em conta a ideia que ressalta do acórdão recorrido, na parte do recurso de agravo, é a de que em substituição daqueles dois conteúdos fácticos por ele tidos por contraditórios apenas dever passar a considerar-se que os réus autorizaram a autora a colocar no prédio estudantes em número superior a três.

2. O tribunal em geral não pode conhecer senão de questões suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento de outras (artigos 660º, n.º 2, parte final, 713º, n.º 2 e 726º do Código de Processo Civil).

Importa, porém, ter em linha de conta que uma coisa são argumentos ou razões de facto ou de direito e outra, essencialmente diversa, questões de facto e de direito.

As questões a que se reporta a segunda parte do n.º 2 do artigo 660º do Código de Processo Civil são os pontos de facto ou de direito relevantes concernentes ao pedido ou à causa de pedir, incluindo as excepções.

A consequência jurídica derivada de o tribunal conhecer de questões de que não possa conhecer é a nulidade da sentença ou do acórdão (artigos 668º, n.º 1, alínea d), parte final, 716º, n.º 1 e 726º do Código de Processo Civil).

Julgada procedente a referida nulidade do acórdão da Relação, o Supremo Tribunal de Justiça supri-la-á, declarará em que sentido a decisão deverá considerar-se modificada e conhecerá dos outros fundamentos do recurso (artigo 731º, n.º 1, do Código de Processo Civil).

No caso vertente, a Relação conheceu das questões da legalidade ou

ilegalidade da formulação do quesito 46º e da contradição da resposta positiva que lhe foi dada com o que estava especificado, que lhe foram postas expressa e implicitamente no recurso de agravo.

Em consequência, ao invés do que os recorrentes afirmaram, o tribunal recorrido não conheceu de questões de que não podia conhecer.

Não ocorre, por isso, o fundamento de nulidade do acórdão a que se reportam os artigos 660º, n.º 2, 2ª parte, 668º, n.º 1, alínea d), 2ª parte, 713º, n.º 2 e 716º, n.º 1, do Código de Processo Civil.

Ainda que ocorresse a referida nulidade, como da decisão proferida pela Relação no recurso de agravo não havia recurso para o Supremo Tribunal de Justiça, deviam os recorrentes arguir a nulidade do respectivo acórdão na Relação, mas assim não procederam, com o que precluíram o exercício dessa faculdade (artigos 668º, n.ºs 3 e 4 e 716º, n.º 1, do Código de Processo Civil).

No que concerne ao mérito da pretensão dos recorrentes de eliminação do quesito 46º e, naturalmente, da resposta que lhe foi dada, importa ter em linha de conta, por um lado, que a Relação, tinha competência para conhecer dessa matéria (artigo 712º, n.º 1, alínea b), do Código de Processo Civil).

E, por outro, que o Supremo Tribunal de Justiça não pode sindicat o mérito da referida decisão da Relação, porque ela é definitiva em razão do trânsito em julgado (artigos 722º, n.º 1 e 754º, n.º 2, do Código de Processo Civil).

3. Considerando o conteúdo e o tempo das declarações mencionadas sob II 1, estamos perante um contrato de arrendamento urbano para habitação, celebrado entre a recorrente, como arrendatária, e os recorridos como locadores, anteriormente não só ao actual Regime do Arrendamento Urbano, como também à Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, regido essencialmente pelo disposto no Código Civil e pelos Decretos-Leis n.ºs 188/76, de 12 de Março, 148/81, de Junho, 330/81, de 4 de Dezembro e 294/82, de 27 de Julho (artigos 1022º, 1023º e 1027º do Código Civil).

Face ao conteúdo das conclusões de alegação dos recorrentes e dos recorridos, a resolução da questão de saber se as obras que a recorrente realizou no prédio e as que pretende sejam realizadas devem ou não ser pagas pelos recorridos ou por ela ser suportadas, passa pela interpretação das referidas declarações negociais da recorrente e dos recorridos.

Concordando com o decidido na 1ª instância, a Relação interpretou mencionadas declarações negociais no sentido de que o pagamento das obras feitas pela recorrente e das que pretende sejam realizadas pelos recorridos deve por ela ser suportado.

Este Tribunal, não obstante os seus limites no conhecimento da matéria de facto, pode sindicat a interpretação das aludidas declarações negociais pela

Relação, para fixar o seu sentido juridicamente relevante, no âmbito do n.º 1 do artigo 236º do Código Civil (artigo 722º, n.º 1, do Código de Processo Civil).

A regra nos negócios jurídicos em geral é a de que a declaração negocial vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante (artigo 236º, n.º 1, do Código Civil).

O sentido decisivo da declaração negocial é o que seria apreendido por um declaratório normal, ou seja, por alguém medianamente instruído e diligente, capaz de se esclarecer acerca das circunstâncias em que as declarações foram produzidas.

No que concerne aos negócios jurídicos formais, como ocorre no caso vertente, há, porém, o limite de que não pode a declaração valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respectivo documento, ainda que imperfeitamente expresso (artigo 238º, n.º 1, do Código Civil).

Assim, o sentido hipotético da declaração que prevalece no quadro objectivo da respectiva interpretação, como corolário da solenidade do negócio, tem que ter um mínimo de literalidade no texto do documento que o envolve.

À data da celebração do contrato de arrendamento em causa, ao invés do que ocorreu com a Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, e ocorre no Regime do Arrendamento Urbano, a lei não distinguia, entre obras de beneficiação e de conservação ordinária e extraordinária (artigo 11º do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro - RAU).

Nessa altura eram consideradas obras de conservação todas as realizadas para assegurar as condições de habitabilidade do locado, ou seja, as reparações indispensáveis à sua manutenção em estado correspondente ao seu destino.

Só resulta da cláusula quarta do contrato de arrendamento em análise, por um lado, a proibição de a recorrente fazer obras ou benfeitorias no locado sem autorização dos recorridos, salvo obras de conservação.

E, por outro, que se a recorrente fizer no locado benfeitorias ou obras que não sejam de conservação, não pode pedir por elas indemnização aos recorridos ou reter o prédio com base no direito de retenção fundada em direito de crédito em relação àqueles.

Resulta, por seu turno, da cláusula nona do contrato serem a cargo da recorrente todas as obras indispensáveis à conservação e limpeza dos interiores, incluindo a colocação dos vidros que se partirem, ou seja, ela não se reporta a obras indispensáveis à conservação e limpeza do exterior do

prédio.

Finalmente, resulta da cláusula décima-segunda a obrigação da recorrente a fazer à sua custa, além das obras referidas no restante clausulado, as de pintura das portas, janelas e caixilharias do interior e exterior do prédio. Como de várias cláusulas do contrato de arrendamento, designadamente, da quarta, constam obras de conservação, por força da referida cláusula décima-segunda, a sua realização foi posta a cargo da recorrente por convenção entre ela e os recorridos.

Perante este quadro, inexistente fundamento legal para alterar o sentido interpretativo operado nas instâncias das mencionadas cláusulas.

4. As obras que a recorrente fez no locado e pelas quais exigiu indemnização aos recorrentes, bem como aquelas que pretende que por eles sejam realizadas, integram-se na categoria antiga de obras de conservação e na actual de obras de conservação ordinária (artigo 11º, n.º 2, do RAU).

Em regra, as partes podem fixar livremente o conteúdo dos contratos, incluindo neles as cláusulas que entenderem e devem cumpri-los pontualmente (artigos 405º, n.º 1 e 406º, n.º 1, do Código Civil).

Na altura da celebração do contrato de arrendamento em análise, à luz do artigo 1030º do Código Civil, entendia-se que, por convenção entre o locador e o locatário encargos da coisa locada podiam recair sobre o último (PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, "Código Civil Anotado", vol. II, Coimbra, 1997, pág. 357).

Como a recorrente e os recorridos convencionaram que o custo das referidas obras era suportado pela primeira, a conclusão não pode deixar de ser, tal como foi entendido nas instâncias, que ela não tem direito a exigir dos segundos, seja o reembolso do valor que despendeu com as obras de pretérito, seja a prestação de facto de realização das obras que descreveu.

5. Não obstante o contrato de arrendamento em análise haver sido celebrado antes da entrada em vigor do actual Regime do Arrendamento Urbano, as causas da sua resolução são as nele previstas (artigo 12º, n.º 2, do Código Civil).

Não é, porém, aplicável ao caso vertente a última parte da alínea e) do n.º 1 do artigo 64º do Regime do Arrendamento Urbano, dada a data dos factos que à acção servem de causa de pedir e aquele segmento normativo só haver resultado do Decreto-Lei n.º 323-B/2000, de 22 de Dezembro.

Além do mais que aqui não releva, o senhorio só pode resolver o contrato se o arrendatário não pagar a renda no tempo e lugar próprios nem fizer depósito liberatório, der hospedagem a mais de três pessoas das mencionadas no n.º 3

do artigo 76º, quando não seja esse o fim para que o prédio foi arrendado, subarrendar total ou parcialmente de modo ilícito, inválido ou ineficaz em relação ao senhorio, salvo o disposto no artigo 1049º do Código Civil, ou cobrar do subarrendatário renda superior à permitida pelo artigo 1062º do último dos referidos diplomas (artigo 64º, n.º 1, alíneas a), e), f) e g), do RAU). A principal obrigação do arrendatário é a de pagamento pontual da renda convencionada (artigo 1038º, alínea a), do Código Civil).

É actualizável anualmente, de harmonia com o coeficiente legalmente aprovado, o senhorio interessado na actualização deve comunicá-la ao arrendatário com a antecedência de 30 dias, indicar o novo montante e o coeficiente do cálculo, o que se considerará aceite pelo último se não revelar ao primeiro a sua discordância (artigos 30º a 33º do RAU).

No caso de omissão de pagamento de rendas, o arrendatário pode evitar a resolução do contrato de arrendamento se, até ao termo do prazo de contestação, ou da resposta àquele articulado no caso de o pedido de resolução haver sido formulado por via reconvenicional, pague ou deposite o montante devido acrescido da indemnização de 50% (artigo 1048º do Código Civil).

Trata-se, pois, de uma situação de caducidade do direito de resolução do contrato de arrendamento sob condição suspensiva.

A lei permite poderem residir no prédio arrendado um máximo de três hóspedes, salvo cláusula em contrario (artigo 76º, n.º 1, alínea b), do RAU). Isso significa que a causa de resolução do contrato de arrendamento a que se reporta a primeira parte da alínea e) do n.º 1 do artigo 64º do Regime do Arrendamento Urbano admite a restrição resultante de convenção entre o senhorio e o arrendatário.

A lei considera hóspedes as pessoas a quem o arrendatário proporcione habitação e preste habitualmente serviços com ela relacionados ou forneça alimentos, mediante retribuição (artigo 76º, n.º 3, do RAU).

Serviços relacionados com a habitação são a limpeza e arrumação do quarto ou de outros compartimentos utilizados pelas pessoas em causa, por exemplo a sala de jantar, a sala de estar, a casa de banho e a cozinha, se a esta tiverem acesso (JORGE ALBERTO ARAGÃO SEIA, "Arrendamento Urbano", Coimbra, 2003, pág. 550).

Dir-se-á que o contrato de hospedagem, consensual, tem a estrutura mista envolvente de elementos do contrato de arrendamento, de aluguer e de prestação de serviços, e cuja retribuição não tem limite legalmente fixado. O contrato de sublocação consubstancia-se em o locatário, com base no seu direito, cede a outrem, mediante retribuição, o gozo de parte ou da totalidade do locado (artigo 1060º do Código Civil).

Trata-se, assim, de um contrato em que uma pessoa, locatário-locador, se obriga a proporcionar a outrem, sublocatário, mediante retribuição, o gozo temporário de uma coisa ou de parte dela.

A sublocação só é eficaz em relação ao locador a partir do seu reconhecimento ou da comunicação que lhe seja feita pelo locatário, no prazo de quinze dias a contar da data da cedência permitida ou autorizada (artigo 1061º do Código Civil).

Salvo convenção em contrário dentre o locador e o locatário, o limite da renda que o locatário pode cobrar ao sublocatário não pode ser superior ou proporcionalmente superior à renda relativa ao contrato de locação, aumentado de vinte por cento (artigo 1062º do Código Civil).

6. Confrontemos as referidas considerações de ordem jurídica com as causas de resolução do contrato de arrendamento invocadas pelos recorrentes, deixando para o fim a relativa à falta de pagamento da renda.

A propósito da ilegalidade da hospedagem ou da sublocação, está assente, por um lado, que a autora coloca no prédio, em simultâneo, pelo menos, cinco estudantes, a quem cede os quartos mobilados e o uso da casa de banho, da sala e da cozinha com todos os utensílios domésticos.

E, por outro, que ela procede à limpeza da casa, à exceção do quarto ocupado por cada estudante, mediante a remuneração média de € 99,76 por cada um e que não lhes fornece roupas da cama ou refeições.

Ademais, está provado que aquando da celebração do contrato, os recorrentes autorizaram a recorrida a colocar no prédio estudantes em número superior a três.

Assim, a prestação da recorrida em relação aos referidos estudantes reporta-se à cedência de quarto e do uso de outras dependências da casa, bem como à prestação de serviços de limpeza dessas dependências, salvo a do quarto.

Tendo em conta a particularidade das pessoas a quem a recorrida realiza a aludida prestação mista, a conclusão não pode deixar de ser, tal como foi entendido pelas instâncias, por um lado, de que se trata de contratos de hospedagem e, por outro, como isso naturalmente implícita, não ocorrerem os elementos do contrato de sublocação a que acima se fez referência.

Como os recorrentes autorizaram a recorrida a ter na casa mais do que três estudantes, situação que se integra no artigo 76º, n.º 1, alínea b), do Regime do Arrendamento Urbano, inverifica-se a causa de resolução do contrato de arrendamento por excesso de hospedagem a que alude a alínea e) do n.º 1 do artigo 64º daquele diploma.

Vejamos agora a causa de resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento da renda alegada pelos recorrentes.

A renda do locado foi no início de 25.000\$ mensais e, posteriormente, a recorrida passou a pagar aos recorrentes a quantia mensal de 35.350\$. A referida renda foi actualizada pelos recorrentes, desde Setembro de 1995 para 36.941\$, em Outubro de 1996 para 38.308\$, posteriormente a 28 de Outubro de 1997, desde data indeterminada, para 39.342\$ e, posteriormente a 28 de Julho de 1998, desde data indeterminada, para 40.247\$.

Foi apurado nas instâncias, sem oposição da recorrida e dos recorrentes que ao tempo da notificação da primeira para contestar a reconvenção, relativamente à referida actualização das rendas, o valor em falta de pagamento pela primeira aos segundos se cifrava em 178.557\$.

A recorrida afirmou na resposta ao instrumento de reconvenção não estar obrigada a pagar a actualização das rendas por virtude de os últimos não terem feito as obras no locado que ela tinha vindo ao longo do tempo a fazer.

Tendo em conta o disposto no artigo 1031º, alínea b), do Código Civil, a referida posição da recorrida, independentemente de ser ou não legalmente fundada, significam a invocação da excepção dilatória de direito material e peremptória de direito processual a que se reportam os artigos 428º, n.º 1, daquele diploma e 487º, n.º 2, do Código de Processo Civil.

Assim, ao invés do que os recorrentes afirmaram, a invocação pela recorrida, em sede de recurso, da *exceptio non adimplenti contractus* não se consubstancia na inserção na instância de uma questão nova.

Porventura na dúvida sobre o bem fundado da alegação da mencionada excepção, a recorrida, no prazo da contestação da reconvenção, procedeu ao depósito em nome dos recorrentes, da quantia de 170.000\$, expressando visar o pagamento da aludida actualização.

Todavia, operada pelos recorrentes a comunicação à recorrida, nos termos legais, a renda devida por ela passou a ser, para todos os efeitos, a resultante do funcionamento da mencionada actualização.

Decorrente da omissão da recorrida de proceder ao pagamento aos recorrentes de parte da renda devida, isto é, a correspondente ao montante da actualização, verificada estava, ao tempo da apresentação do instrumento de reconvenção pelos segundos, a causa de resolução do contrato de arrendamento a que se reporta o artigo 64º, n.º 1, alínea a), do Regime do Arrendamento Urbano.

Consequentemente, a recorrida só podia impor aos recorrentes a caducidade do seu direito à resolução do contrato de arrendamento se tivesse cumprido a condição suspensiva de depósito do valor da renda em dívida, acrescido de metade dele, a título de indemnização (artigo 1048º do Código Civil).

Devia, por isso, a fim de conseguir o efeito pretendido, proceder ao depósito

de 267.835\$50; mas limitou-se a depositar 170.000\$, ou seja, menos 97.835 \$50.

Nas instâncias entendeu-se, com base no artigo 802º, n.º 2, do Código Civil, não funcionar a causa resolutive do contrato de arrendamento por se tratar de lesão de escassa importância do interesse dos recorrentes.

Expressa o n.º 2 do artigo 802º do Código Civil que o credor não pode resolver o negócio, se o cumprimento parcial, atendendo ao seu interesse, tiver escassa importância.

Trata-se de um normativo que é corolário do princípio de que as partes, no cumprimento das obrigações negociais, devem proceder de boa fé (artigo 762º, n.º 2, do Código Civil).

O conceito de boa fé a que se refere este normativo é ético-objectivo, fonte mediata de direito, de conteúdo variável, adequado às circunstâncias de cada tipo de situação, sendo que agir nessa envolvência é, face à particularidade do caso, proceder com a lealdade, a correcção, a diligência e a lisura exigíveis às pessoas normais.

No caso vertente, o que releva para a determinação da aplicabilidade ou não do disposto no artigo 802º, n.º 2, do Código Civil, é o relevo do interesse dos recorrentes face à não realização mensal pontual de uma ínfima parte do seu direito de crédito de renda, com o valor global de € 890,64.

Acresce que o direito de crédito de rendas da titularidade dos recorrentes, na altura da contestação do pedido reconvenicional, não contando com a vertente indemnizatória a que acima se fez referência, estava reduzido ao escasso montante de € 42,68.

O relevo desse interesse tem que ser confrontado a economia do contrato de arrendamento em causa, tendo sobretudo em conta, além do mais, o convencionado quanto à realização das obras de conservação do prédio, na quais a recorrente já despendeu, pelo menos, a quantia equivalente a € 4.987,98.

A aludida vertente indemnizatória não releva no sentido pretendido pelos recorrentes, porque é exactamente por não funcionar a caducidade do direito de resolução do contrato de arrendamento por via da insuficiência do depósito que se coloca a questão de dever ou não considerar-se resolvido no confronto da escassa importância do incumprimento envolvente.

Perante o mencionado circunstancialismo, impõe-se-nos a conclusão, tal como ocorreu nas instâncias, de que a escassa importância do incumprimento pela recorrida do contrato de arrendamento, no confronto com a sua economia geral, à luz do disposto no artigo 802º, n.º 2, do Código Civil, não justifica a sua resolução.

Não pode concluir-se, na espécie, ao invés do alegado pelos recorrentes, no

sentido de se estar perante uma atitude provocatória da recorrida, porque ela tem afirmado repetidamente, naturalmente porque disso estava convencida, de que a lei lhe conferia o direito de recusar o pagamento do aumento da renda face à omissão dos primeiros de realização das obras necessárias no locado.

Face a tudo quanto se expôs, improcedem os recursos interpostos por A, B e C, com a consequência de dever manter-se o acórdão recorrido.

Vencidos nos recursos, são os recorrentes responsáveis pelo pagamento das custas respectivas (artigo 446º, n.ºs 1 e 2, do Código de Processo Civil).

Considerando, porém, que A beneficia do apoio judiciário na modalidade de dispensa de pagamento de custas, e tendo em conta o disposto nos artigos 15º, n.º 1, 37º, n.º 1 e 54º, n.ºs 1 a 3, do Decreto-Lei n.º 387-B/87, de 29 de Dezembro, e 57º, n.º 1, da Lei n.º 30-E/2000, de 20 de Dezembro, inexistente fundamento legal para seja condenada no pagamento das custas.

IV

Pelo exposto, nega-se provimento aos recursos interpostos por A, B e C, confirma-se o acórdão recorrido e condenam-se os dois últimos no pagamento das custas respectivas.

Lisboa, 15 de Maio de 2003

Salvador da Costa

Ferreira de Sousa

Armando Luís