

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 0826975

Relator: CARLOS MOREIRA
Sessão: 03 Março 2009
Número: RP200903030826975
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO.
Decisão: NEGADO PROVIMENTO.

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

RECUSA DO RECEBIMENTO DA RENDA

RENDAS EM DÍVIDA

Sumário

I - Se o locatário tiver rendas em atraso e não fizer cessar a mora mediante o seu pagamento e da legal indemnização — artº 1042º nº1 do CC — o locador pode, para além do mais, recusar o recebimento das seguintes.

II - E procedendo o locatário ao depósito destas, este depósito, se aquela mora se mantiver, é ineficaz para todos os efeitos - 1041º nº3 do CC - designadamente para obstar à resolução do contrato pelo senhorio, mesmo que relativamente às rendas em dívida já tenha decorrido o prazo de caducidade da acção de resolução — artº 1085º.

Texto Integral

Processo nº6975/08-2

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO

1.

B....., intentou ao abrigo do disposto no D.L. 108/2006 contra C....., acção declarativa, de condenação, com processo sumário.

Pediu:

Que seja decretada a resolução do contrato de arrendamento e o R. condenado ao despejo, bem como condenado a pagar-lhe as rendas vencidas e não pagas no montante de € 4.598,85 e ainda as que se vencerem na pendência da acção, acrescida de juros de mora desde a data do incumprimento assim como de juros vincendos até efectivo e integral pagamento.

Fundamentou:

O R, não paga as rendas vencidas desde Janeiro de 2001 (relativa ao mês de Fevereiro de 2001) até 1 de Setembro (relativa ao mês de Outubro /06).

Contestou o réu.

Invocou a excepção dilatória da ilegitimidade passiva dado que o arrendado se destina a casa de morada de família;

Alegou a inexistência de causa de pedir uma vez que liquidou todas as rendas; Aduziu as excepções peremptórias da prescrição das rendas que se venceram até Dezembro de 2001 e da caducidade do direito do A. à resolução do contrato com fundamento nas rendas devidas desde Novembro de 2005 e meses anteriores.

Acrescenta que as vencidas no ano imediatamente anterior á entrada em juízo, ou seja, de Novembro de 2005 a Novembro de 2006 foram integralmente pagas como resulta dos documentos de fls. 29 a 42 e para o caso de virem a ser considerados tardios ou irregulares faz o depósito condicional, do valor correspondente a 50% das doze rendas vencidas (e pagas) no decurso do ano anterior à propositura da acção – Novembro de 2005 a Novembro de 2006 no montante de € 399,90 (66 x12x50%) e de € 466,55 relativamente as rendas alegadamente em falta desde Dezembro de 2001 a Junho de 2002.

O A. na resposta veio deduzir o incidente de intervenção principal provocada da esposa do R. o que foi deferido.

Aceitou que se encontram pagas as rendas referentes a Dezembro de 2002 e nessa medida a reduziu o pedido.

Refere que nunca recebeu a correspondência a que se alude nos art. 18 e 19 da contestação nem o valor que os cheques titulam e que tendo recebido a carta de 9.12.2003 entendeu não depositar esse cheque sem que as rendas anteriores estivessem pagas, pelo que entende que as rendas de Janeiro de 2003 e as que se venceram posteriormente não estão pagas, pelo que os depósitos referidos em 23º e 24 não tem qualquer efeito liberatório, sendo que ao contrário do que o R. invoca as rendas não estão prescritas, nem caducou o direito resolutivo dado que o prazo de um ano só começa a contar a partir do momento em que cessa a causa da resolução e refere que o depósito

liberatório não tem efeitos extintivos dado que não abrange as rendas vencidas em Janeiro de 2003 e as que posteriormente vencerem.

2.

Prosseguiu o processo os seus legais termos, tendo, a final, sido proferida sentença que: decretou a resolução do contrato de arrendamento “sub júdice” condenando os RR. a entregar ao A. o prédio urbano sito na Rua, n. ..., no Porto, livre de pessoas e bens e a pagar-lhe a quantia de € 4.465.55 (rendas vencidas em Janeiro de 2003 até Julho de 2008) quantia acrescida dos juros de mora à taxa legal de juros civis contados desde o vencimento de cada uma das rendas e até efectivo e integral pagamento bem como a pagar ao A. a quantia mensal de €66,65 até efectivo despejo.

3.

Inconformado apelou o réu.

Rematando as suas alegações com as seguintes conclusões:

1. Os Apelantes juntaram documentos que demonstram a sua razão no que toca ao pagamento das rendas;
2. Os Apelantes alegaram a prescrição das rendas;
3. Mais alegou o inquilino a caducidade do direito de accionar;
4. Caducou ao senhorio o direito a accionar relativamente às rendas vencidas há mais de um ano, à data da propositura da presente lide;
5. O prazo de caducidade, conta-se, autonomamente, para cada uma das rendas vencidas;
6. Os Apelantes procederam ao depósito condicional de fls 85;
7. O Apelado aceitou as Alegações dos Apelantes de que as rendas se encontrariam pagas até Dezembro de 2002;
8. Não se compreende os cálculos efectuados pelo Julgador para obter a quantia de 4.465,55€;
9. A douta Sentença fez má aplicação dos factos do Direito.

4.

Sendo que, por via de regra: artºs 684º e 690º do CPC - de que o presente caso não constitui excepção - o teor das conclusões define o objecto do recurso, as questões essenciais decidendas são as seguintes:

1ª

Prescrição das rendas e caducidade do direito à resolução.

2ª

Eficácia liberatória dos depósitos das rendas efectuados pelos réus.

3ª

Quantum das rendas vencidas e devidas.

5.

Factos provados:

A)

O A. é proprietário e legitimo possuidor de um prédio urbano sito na Rua n. .. da freguesia de, Concelho do Porto, inscrito na matriz da Freguesia de Concelho do Porto, sob o n. 9537.

B)

O réu C..... é arrendatário do prédio escrito por o ter tomado de arrendamento ao A. em 1.7.71 (e não de 91 como, certamente por lapso, o Sr. Juiz a quo referiu).

C)

Tendo sido celebrado pelo prazo de um ano, considerando-se prorrogado por sucessivos e iguais períodos, nos mesmos termos se não fosse denunciado por alguma das partes.

D)

A renda anual inicial estipulada pelas partes foi de 30.000\$00 pagável em duodécimos de 2.500\$00, actualmente fixada em € 66,55 a ser paga em casa do senhorio ou do seu representante, no primeiro dia útil do mês anterior àquele que respeitasse.

E)

O R. é casado com D....., habitando esta o prédio locado.

F)

O Réu pagou as rendas relativas ao mês de Fevereiro de 2001 até ao mês de Julho de 2002 por cheques que enviou ao A.

G)

O pagamento das seis rendas relativas aos meses de Julho de 2002 a Dezembro de 2002 no montante de € 399,00 foi efectuado por cheque no montante de € 399,00 através de cheque n. da E..... no montante de € 400,00 enviado ao A. por carta datada de 24.7.2002.

H)

O R. não procedeu ao pagamento das rendas relativas ao mês Janeiro de 2003 a Dezembro de 2003.

I)

O R. enviou em 9.12.2003 a carta junto aos autos a fls. 42 onde se pode ler, além do mais, que envia o “cheque n. s/ E..... de € 400,00, para pagamento das rendas dos meses de Julho a Dezembro de 2003.

Tendo recentemente verificado pela conferência dos meus extractos da minha conta bancária a falta de levantamento dos meus cheques n. e

de € 200 cada referentes ao pagamento das rendas dos meses de Janeiro a Junho de 2003, peço o favor de me informar se os recebeu para, caso tenham sido extraviados lhe enviar outro do total dos 2 cheques.

(...)

(J)

O cheque supra aludido não foi movimentado pelo A. que entendeu não depositar o cheque sem que o R. pagasse as rendas anteriormente vencidas.

(L)

O R. procedeu ao depósito, na E....., das rendas relativas aos meses de Janeiro de 2004 a Dezembro de 2006, no valor de € 66,65 cada uma, conforme guias de fls. 49 a 84, que aqui se dão por integralmente reproduzidas, com o esclarecimento que estas guias foram juntas com a contestação apresentada em 11.1.2007.

(M)

O R. procedeu ao depósito na E..... da quantia de € 866,45 referindo que esta quantia se destinava a operar a caducidade do direito á resolução e obstar à condenação no pagamento da quantia de € 399,00 referente ao eventual atraso no pagamento das rendas relativas aos meses de Novembro de 2005 a Novembro de 2006 e € 466,55 relativo as rendas em falta de Dezembro de 2001 a Junho de 2002, conforme guia de fls. 85, que aqui se dá por integralmente reproduzida, com o esclarecimento que esta guia foi junta com a contestação apresentada em 11.1.2007.

N)

O R. além do mais, em 7.12.2006 procedeu ao depósito na E..... da renda relativa ao mês de Janeiro de 2007 e em 5.1.2007 depositou a renda relativa ao mês de Fevereiro de 2007, com o esclarecimento que estas guias foram juntas aos autos em 26.2.2006.

6.

Apreciando.

Liminarmente há a referir que a apreciação deste tribunal apenas pode reportar-se - e é, assim, balizada - pelos factos dados como provados pelo Tribunal a quo, pois que eles não foram devidamente impugnados.

Efectivamente parece que os réus se insurgem quanto à não prova de certos factos, remetendo para os documentos dos autos.

Porém, para além de não serem individualizados os documentos e inequivocamente concretizados os factos a que cada um se reporta, ocorre ainda que a decisão sobre a matéria de facto se sufragou no depoimento de testemunhas inquiridas, cuja idoneidade e fidedignidade os recorrentes nem sequer põem em crise.

6.1.

Primeira questão.

6.1.1.

Quanto á prescrição.

Expendeu-se na sentença: «Veio O R. invocar a prescrição da rendas que se venceram até Dezembro de 2001 por terem já decorridos 5 anos entre os respectivos vencimentos e a data da instauração da acção.

Na presente acção de despejo veio o A. peticionar a resolução do contrato de arrendamento com fundamento na falta de pagamento de rendas que se venceram no mês de Janeiro de 2001 até Outubro de 2006.

Dispõe o artigo 310º, alínea b) do CC que «prescrevem no prazo de cinco anos... as rendas e alugueres devidos pelo locatário ainda que pagos de uma só vez».

Porém considerando que o A. aceitou o alegado pelos RR. nos art.s 16º e 17º da contestação, ou seja, de que as rendas se encontrariam pagas as rendas vencidas até Dezembro de 2002, torna-se inútil apreciar tal questão». (realce e sublinhado nosso).

Verifica-se assim, que a questão foi abordada - e bem - pela Sra. Juíza a quo.

De tal trecho, e ainda que ela não o tenha referido expressamente, resulta, necessariamente, que as rendas vencidas até Dezembro de 2002 não podem ser já reclamadas pelo autor, desde logo porque ele aceitou tê-las recebido.

Pelo que, quer porque estão pagas, quer porque, se o não estivessem, estariam prescritas ao abrigo do citado segmento normativo, tais rendas revelam-se completamente inócuas para a sorte da acção, nem o seu montante podendo já ser peticionado nem, por maioria de razão, podendo fundar o direito do autor á resolução do contrato.

E efectivamente não resulta da sentença que elas tenham, a qualquer título, sido consideradas.

Já quanto ás rendas vencidas posteriormente a Dezembro de 2002 e considerando a data da propositura da acção - Novembro de 2006 - é também evidente que, face à mencionada norma, as mesmas não estão prescritas, podendo, assim, ser ainda exigidas.

6.1.2.

No atinente à caducidade.

Também neste particular se mostra acertada a decisão.

Referiu a Sra. Juíza: «Veio, ainda, o R. alegar a caducidade do direito de resolução em relação às rendas vencidas em Novembro de 2005 e meses anteriores.

Entende, o A. que não se verifica a alegada caducidade e passamos a citar dado que o correspondente prazo de um ano só começa a contar a partir do

momento em que cessa a causa da resolução.

Refere o art. 1085 nº 1 do CC que:

“1 - A resolução deve ser efectivada dentro do prazo de um ano a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento.

2 - Quando se trate de facto continuado ou duradouro, o prazo não se completa antes de decorrido um ano da sua cessação”.

Refere “Aragão Seia in Arrendamento Urbano, pág. 314 em anotação ao art. 65 do RAU, mas cuja posição se mantém perfeitamente actual em face do NLRAU “cada uma das prestações vencidas constitui um facto com autonomia para contagem do prazo de caducidade. Se esta for invocada tem de se considerar caduco o direito de resolução do contrato quanto às rendas devidas há mais de um ano.”

Ora como no caso concreto tendo o pedido de despejo por fundamento para além das rendas devidas há menos de um ano, rendas devidas há mais de um ano tem de se considerar que em relação a estas caducou o direito do senhorio à resolução do contrato com fundamento na omissão do pagamento destas rendas, ou seja, no caso concreto das rendas devidas desde Janeiro de 2003 a Novembro de 2005

Porém tal não obsta a que os RR. seja condenados a pagar as rendas devidas e não pagas já a caducidade só abrange a resolução do contrato de arrendamento e já não a obrigação de pagamento das rendas vencidas que não estejam prescritas.» (sublinhado nosso).

Ou seja, a julgadora desconsiderou - e bem - todas as rendas vencidas anteriormente a Novembro de 2005 para alicerçarem o direito à resolução. Assim, para o efeito da apreciação do direito do autor ao decretamento do despejo, apenas estão em causa e importa apreciar as vencidas após tal data. O que nos remete para a questão seguinte.

6.2.

Segunda questão.

6.2.1.

Estipula-se no contrato de arrendamento que a renda deve ser paga em casa do senhorio ou do seu representante, no primeiro dia útil do mês a que disser respeito.

Mas emerge dos factos provados que os réus pagavam a renda, ao longo dos anos, na melhor das hipóteses, com uma periodicidade semestral.

Nada se tendo provado quanto à anuência do autor quanto a tal forma de pagamento.

Pode, pois, concluir-se, que, os réus não cumpriram o contrato, pontualmente, isto é, ponto por ponto, no tempo e lugar próprios, como exigido pelo artº 406º

do CC.

E dada a reiteração de tal actuação, que se prolongou por um largo lapso de tempo, e atingiu, na economia do contrato, valores relevantes, pode dizer-se que, só por tal, assistia ao autor o direito à resolução do contrato, nos termos do artº 1083º nº1 do CC.

6.2.2.

Inequívoco é, porém, que os réus, assim actuando, se constituíram em mora – artºs 804º e 805º nº2 al.a) do CC.

O locatário pode por fim à mora, oferecendo ao locador o pagamento das rendas em atraso, bem como a indemnização correspondente a 50% do que for devido – artºs 1042º e 1041º nº1 do CC.

Por outro lado, para que o direito á resolução do contrato por falta de pagamento de renda caduque importa que o locatário até ao termo do prazo para a contestação da acção declarativa ou para a oposição à execução, destinadas a fazer valer esse direito, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no nº 1 do art. 1041º - cfr- art. 1048º nº1 do CC.

Ora como, ainda aqui acertadamente, se diz na sentença, dado que a contestação foi apresentada em 11.1.2007, os RR., para obstem ao despejo, teriam de ter procedido ao depósito das rendas devidas entre Dezembro de 2005 e Fevereiro de 2007 acrescido da legal indemnização de 50%.

Mas como se alcança do teor do depósito de fls.85 e da al.M) dos factos provados, eles assim não procederam, pois que se limitaram a depositar as rendas em singelo no montante de 399 euros, valor este que nem sequer abrange o ano inteiro, mas apenas 06 meses: $66.65 \times 6 = 399,99$ euros.

E, como se constata na respectiva guia, os réus nem aduziram qualquer motivo para efectivarem o depósito, como exigido pelo artº 18º nº1 al. e) da Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro.

Consequentemente o depósito não tem efeito liberatório.

6.2.3.

Mas há mais.

Provou-se que os réus não pagaram as rendas respeitantes ao período compreendido entre Janeiro e Dezembro de 2003 – al.H) dos factos assentes, sendo que, as do segundo semestre, porque o autor entendeu não movimentar o cheque que para pagamento o réu lhe enviou. Como, aliás, era seu direito: artº 1041º nº3 do CC na redacção dada pela Lei 6/2006.

E não se provando que tenha enviado ao autor qualquer cheque para pagamento do período de Janeiro a Junho de 2003 e que ele se tenha recusado a movimentar.

Certo é que se apurou que ele mencionou tal facto na missiva que enviou ao

autor – al.I) dos factos assentes.

Mas apenas isso, ou seja, que o réu assim declarou; tal, todavia, não basta para provar o real e efectivo envio.

Ora estando o locatário em mora, como é o caso, e enquanto não forem cumpridas as obrigações do pagamento da renda em atraso e da indemnização de 50%, o locador tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais são consideradas em dívida para todos os efeitos – artº 1041º nº3 do CC.

Ou seja, mesmo que os réus tivessem depositado as rendas devidas a partir de Novembro de 2005 acompanhadas da legal indemnização, tal depósito continuaria a não ter qualquer efeito liberatório, pois que se provou terem ainda rendas em atraso.

Rendas estas que, se bem que não directamente, pois que relativamente a elas estava caducado o direito de acção do autor, indirectamente – por virtude da retirada de qualquer eficácia às rendas posteriormente depositadas – continuariam a atribuir ao autor o direito à resolução do contrato.

6.2.4.

Aliás, o que emerge dos autos é que os réus pagavam as rendas ao autor a seu bel talante, por atacado, e no momento que mais lhe aprouvesse. Invocando uma anuência ou condescendência do demandante que não lograram provar. E, assim, descurando o direito e até, muitas vezes, a necessidade, que qualquer credor tem de receber a tempo e horas conforme o anuído.

Facto que, na relação locatícia, imbuída de uma certa relevância e magnitude, constituiu ou pode constituir, até certo ponto ou em certa medida, uma manifestação de desrespeito e de incúria.

Desrespeito pelo locador que vê não rentabilizado um bem que, bastas vezes, lhe custou a adquirir. Incúria pelo desleixo na protecção de um direito próprio – à habitação - essencial para a normal vida em sociedade; a menos que, o que porventura será o caso, o arrendatário já não necessite do locado.

6.3.

Terceira questão.

Insurgem-se os apelantes quanto ao valor de € 4.465.55 no qual foram condenados a título de rendas vencidas e não pagas.

Dizem, para tanto, que a maior parte dessas rendas se encontram devidamente depositadas, pelo que, não se compreende os cálculos efectuados pelo Julgador.

Vejamos.

Na sentença diz-se que tal montante se reporta a rendas vencidas entre Janeiro de 2003 e Julho de 2008.

Considerando que se provou que o valor actual da renda é de 66,55 euros mensais e que o período a que se reporta a sentença é de 67 meses, a matemática diz-nos, inequívoca e irrefutavelmente, que o montante global em dívida é de 4.458,85 euros.

Havendo assim apenas uma ligeira disparidade com a quantia fixada pela Sra. Juíza a quo a qual que se deverá à consideração de valor tenuemente superior da renda ou até a mero lapsus calami.

E é efectivamente este o valor das rendas em dívida, sendo certo que se apurou que as rendas apenas foram pagas até Dezembro de 2002. Nem, aliás, os recorrentes indicaram fundadamente outro.

E sendo ainda certo que o depósito de parte delas, ou até da sua totalidade, não equivale ao pagamento, devendo, pois, e independentemente de tais depósitos, o tribunal condenar neste pagamento.

Sem prejuízo de, uma vez que os depósitos efectuados ficam à ordem do tribunal - artº18º nº3 da Lei 6/2006 - se dever admitir o senhorio - desde logo por razões de celeridade e certeza na satisfação do seu direito de crédito - a proceder ao levantamento das respectivas quantias, aos abrigo do disposto no artº 22º nº3 da referida Lei.

6.4.

Resumindo e concluindo:

1. Se o locatário tiver rendas em atraso e não fizer cessar a mora mediante o seu pagamento e da legal indemnização - artº 1042º nº1 do CC - o locador pode, para além do mais, recusar o recebimento das seguintes.
2. E procedendo o locatário ao depósito destas, este depósito, se aquela mora se mantiver, é ineficaz para todos os efeitos - 1041º nº3 do CC - designadamente para obstar à resolução do contrato pelo senhorio, mesmo que relativamente às rendas em dívida já tenha decorrido o prazo de caducidade da acção de resolução - artº 1085º.

7.

Deliberação.

Termos em que se acorda negar provimento ao recurso e, consequentemente, confirmar a sentença, posto que com a ligeira correcção do valor condenatório das rendas que se fixa em 4.458,85 euros.

Mais se atribuindo ao autor o direito ao levantamento das quantias depositadas.

Custas pelos recorrentes.

Porto, 2009.03.03.

Carlos António Paula Moreira

Maria da Graça Pereira Marques Mira

Mário António Mendes Serrano