

**Tribunal da Relação de Évora**  
**Processo nº 464/21.9T8FAR.E1**

**Relator:** JAIME PESTANA  
**Sessão:** 10 Fevereiro 2022  
**Votação:** UNANIMIDADE

## RESOLUÇÃO POR FALTA DO PAGAMENTO DAS RENDAS

### PAGAMENTO ANTECIPADO

#### Sumário

No âmbito da pandemia Covid 19, a Lei 4-C/2020, de 6 de Abril instituiu um regime excepcional para as situações de mora no pagamento das rendas relativas aos contratos de arrendamento urbano não habitacional.

#### Texto Integral

Proc. n.º 464/21.9T8FAR.E1 - 2.ª secção

Acordam os Juízes da secção Cível do Tribunal da Relação de Évora

(...) intentou contra (...) - Serviços, Unipessoal, Lda., com sede em Faro, e (...), residente em Portimão, a presente ação declarativa sob a forma de processo comum pedindo:

- Que seja decretada a resolução do contrato de arrendamento e a Ré (...) condenada a entregar o locado;
- que sejam os RR condenados, solidariamente, a pagar ao A. o montante de € 9.540,00, a título de rendas vencidas e não pagas, acrescido da quantia de € 650,00/mês a título de rendas vincendas até ao trânsito da sentença e ainda da indemnização prevista no artigo 1045.º do CC, caso se verifique mora na entrega do locado.

Alega, em síntese, o incumprimento por parte da R. da obrigação de pagar a renda.

Os RR. contestaram alegando beneficiarem do regime excepcional da moratória das rendas criado para fazer face à crise desencadeada pela pandemia; as acções de despejo encontram-se suspensas; o espaço arrendado não possuía as condições nem licenciamento necessários ao funcionamento de um estabelecimento comercial, pelo que os RR tiveram que realizar obras e tratar dos licenciamentos, tendo o espaço ficado apto a funcionar apenas em Abril de 2020; por último, invocam ainda não ser legalmente permitido o adiamento de rendas por 6 meses. Terminam pedindo a improcedência da acção.

Respondeu o A. reconhecendo a invalidade da cláusula relativa à antecipação do pagamento da renda.

Mais invoca a não aplicabilidade das medidas excepcionais em matéria de arrendamento implantadas pela legislação aprovada em contexto de combate à pandemia.

Julgando que o estado dos autos permitia, desde logo, conhecer de mérito, foi proferido saneador/sentença que

1) Declarou a resolução do contrato de arrendamento celebrado com a Ré em 11.11.2019;

2) Condenou a Ré (...) - Serviços, Unipessoal, Lda., a entregar ao Autor, completamente livre e devoluto de pessoas e bens a loja de rés-do-chão, servida pela porta n.º 32, do prédio urbano sito na Rua (...), n.ºs 28, 32 e 34, em Faro, inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias da Sé e S. Pedro sob o artigo (...) e descrito na Conservatória do Registo Predial de Faro sob o n.º (...), a fls. 132-v do Livro (...);

3) Condenou os Réus a pagar ao Autor:

a) o montante de € 4.450,00 (quatro mil, quatrocentos e cinquenta euros), correspondente a parte da renda vencida e não paga do mês de Julho de 2020 e as rendas vencidas e não pagas desde Agosto de 2020 a Fevereiro de 2021;

b) As rendas vincendas, à razão de € 650,00 mensais, devidas desde a data de entrada da acção até ao trânsito em julgado da presente sentença;

c) O valor indemnizatório equivalente ao das rendas correlativas ao período em que a Ré mantiver a disponibilidade do referido prédio, após o trânsito da presente sentença e até à efectivação do despejo.

Inconformados recorreram os RR., tendo concluído nos seguintes termos:

Estando e vigor as leis excepcionais do Covid 19 que determinaram a suspensão do pagamento das rendas, não deve a douta sentença condenar a apelante no pagamento das rendas vencidas, no período em que vigorava a suspensão do pagamento.

Os autos não contêm, desde logo, toda a factualidade para a prolação da decisão de mérito, designadamente quanto á alegada realização de obras no arrendado indispensáveis à sua utilização para os fins contratados.

A douta sentença entra em contradição quando entende que a renda relativa ao mês de Maio de 2020 se venceu em Dezembro de 2019, quando também entende que o pagamento antecipado de rendas em seis, logo no momento inicial do contrato de arrendamento, é anulável a clausula onde a mesma se contém, sendo certo que as rendas pagas antecipadamente, abrangiam o mês de Abril de 2020 e a renda do mês de Maio de 2020 foi paga pelo apelante em Fevereiro de 2020, ficando contraditória a decisão constante da douta sentença.

Estamos em sede de acção de resolução de arrendamento não habitacional não sendo cumulável o pedido de despejo com o pedido de indemnização.

O A. apresentou contra-alegações pugnando pela improcedência do recurso.

Dispensados os vistos cumpre apreciar e decidir.

O Tribunal recorrido julgou provada a seguinte matéria de facto:

1. Por escrito de 11.11.2019, o A. (...) declarou dar de arrendamento à Ré (...) - Serviços, Unipessoal, Lda., a loja de rés-do-chão, servida pela porta n.º 32, do prédio urbano sito na Rua Conselheiro Bívar, n.ºs 28, 32 e 34, em Faro, inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias da Sé e S. Pedro sob o artigo (...) e descrito na Conservatória do Registo Predial de Faro sob o n.º (...), a fls. 132-v do Livro (...).

2. Nos termos daquele escrito, ficou consignado que o arrendamento tinha o prazo de 6 anos, com início em 1.11.2019 e destinava-se ao exercício das actividades de cabeleireiro e estética.

3. O Autor participou à Administração Tributária e Aduaneira o escrito referido em 1.

4. Ficou convencionado que a renda mensal, a pagar por movimento a crédito em conta bancária identificada naquele escrito, seria no montante de € 600,00 nos primeiros 6 meses de vigência do contrato e no montante de € 650,00 a partir de então, sujeita às actualizações legais.
5. Conforme estipulado no escrito referido em 1, no acto da sua outorga, a Ré (...) procedeu ao pagamento de seis meses de renda, referente aos meses de Novembro de 2019 a Abril de 2020.
6. Ficou ainda convencionado naquele escrito que no dia 1.12.2019 vencia-se a renda respeitante ao mês de Maio de 2020 e as rendas subsequentes deveriam ser pagas no primeiro dia do quinto mês anterior àquele a que respeitam.
7. Decorre da cláusula 10 daquele escrito que «a arrendatária não tem direito a receber do senhorio indemnização por quaisquer benfeitorias que faça no local arrendado, as quais, uma vez realizadas, o passam a integrar.»
8. De acordo com a cláusula 13 daquele escrito «o segundo outorgante (o Réu ...) constitui-se solidariamente, com renúncia ao benefício da excussão prévia, fiador das obrigações que para a sociedade sua representada decorrem do presente contrato. Fiança que abrange os períodos de renovação e que subsistirá mesmo em caso de alteração do valor da renda, sendo extensível às obrigações que subsistam após a cessação do contrato, ou dela decorram».
9. Ficou estabelecido na cláusula 14 daquele escrito que «Todas as comunicações que devam ter lugar em cumprimento do presente contrato devem ser feitas por via registada com aviso de recepção e dirigidas para as moradas dos outorgantes, constantes deste título, ou outra morada que, por esse mesmo meio seja comunicada entre as partes.»
10. Por comunicação, enviada em 15.02.2021, mediante registo com aviso de recepção, o A. comunicou ao Réu (...), entre o mais, que “(...) nos termos do artigo 1041.º, n.º 5, do CC (...) A inquilina (... - Serviços, Unipessoal, Lda., não pagou as rendas vencidas desde 1 de Dezembro de 2019, tendo feito somente um pagamento de € 600,00 em 06.02.2020 e um outro de € 975,00 em 16.10.2020; mostra-se, pois, em dívida o montante de € 10.125,00, que inclui já o valor devido a título de indemnização. Tais factos são do pleno conhecimento de V. Exa porquanto é sócio único e gerente da sociedade inquilina. (...)”.
11. Em 6.02.2020 a Ré (...) efectuou um pagamento de € 600,00 ao Autor e em 16.10.2020 aquela Ré efectuou outro pagamento de € 975,00.

12. Por carta de 3.06.2020, o A. comunicou à Ré (...) que: “(...) Acuso a recepção de mensagem de *whatsapp*, que reproduz cópia de uma carta datada de 25.05.2020, relativa ao arrendamento da loja (...). Em resposta, venho comunicar que não aceito qualquer perdão de rendas, diferimento ou moratória no respectivo pagamento que não correspondam rigorosamente aos termos das disposições legais e contratuais aplicáveis, incluindo as normas excepcionais adoptadas no âmbito da pandemia COVID-19 (...)”.

13. A Ré (...) respondeu à comunicação do autor da seguinte forma: “(...) é manifesto que a minha cliente não pôde exercer a sua actividade durante os períodos de estado de emergência e de declaração de estado de calamidade; Para o efeito e a pedido da minha cliente, enviamos cópia da Lei 4-C/2020 para o seu completo conhecimento, onde quer no artigo 7.º e no 8.º está explicitamente regulada a situação de facto da inquilina, pelo que solicitamos a vossa atenção para o seu conteúdo; atento o exposto, a minha cliente espera poder contar com a sua aprovação na proposta formulada em carta anterior, no sentido de ser concedida a requerida moratória (...)”.

É pelas conclusões do recurso que se delimita o seu âmbito de cognição, salvo questões de conhecimento ofícios (artigo 639.º do CPC).

Discute-se a questão de saber se mantendo-se controvertida a matéria de facto alegada pelos RR. relativamente à realização de obras no locado, tal circunstância obstava ao conhecimento de mérito; se a decisão recorrida padece de contradição entre os factos apurados; a aplicabilidade do regime excepcional do diferimento das rendas, a alegada condenação no pagamento de rendas vincendas e respectiva indemnização.

É certo que se mantém controvertida toda a factualidade alegada pelos RR e relativa à realização de obras no locado.

No caso em apreço, essa incerteza quanto à realidade das coisas impede o conhecimento do mérito da causa? - resolução de um contrato de arrendamento com fundamento no não pagamento da renda acordada.

Afigura-se-nos que não.

Os RR não retiram qualquer consequência deste segmento da matéria de facto que alegaram.

Não foi deduzido pedido reconvençional nem aquela factualidade pode, no caso dos autos, ser considerada matéria de excepção susceptível de obstaculizar o direito invocado pelo Autor.

Acresce que do teor do contrato de arrendamento em causa (cláusula 10) resulta que a R. arrendatária renunciou ao direito de ser indemnizada por qualquer benfeitoria que realizasse no locado.

Da contradição entre os factos apurados.

As aquantias entregues pela arrendatária ao A. foram imputadas em sede de pagamento de rendas relativas aos meses ali especificados em consequência do juízo de invalidade que recaiu sobre a cláusula nove do contrato de arrendamento.

Como refere a decisão recorrida, na data da sua outorga, a Ré (...) procedeu ao pagamento de 6 meses de renda, correspondente aos meses de Novembro de 2019 a Abril de 2020.

As partes estipularam ainda que a renda referente ao mês de Maio de 2020 vence-se em 1.12.2019, pelo que deveria ser paga nessa data, o mesmo sucedendo com as rendas respeitantes aos meses subsequentes a Maio de 2020, que teriam que ser pagas com 5 meses de antecedência.

Dispõe o artigo 1076.º do CC que «1. O pagamento da renda pode ser antecipado, havendo acordo escrito, por período não superior a três meses.»

Por se tratar de norma imperativa não podendo, por isso, ser afastada por convenção das partes, foi declarada a invalidade dessa mesma cláusula, considerando-se pagas as primeiras 6 rendas do contrato (de Novembro de 2019 a Abril de 2020) e que a renda de Maio de 2020 se venceu no primeiro dia do mês a que diz respeito e assim sucessivamente.

A quantia de € 600,00 paga pela Ré ao Autor em 6.02.2020 terá de ser imputada à renda de Maio de 2020, permanecendo em dívida € 50,00 dessa renda.

Da quantia paga em 16.10.2020, € 50,00 são imputados para liquidar o remanescente da renda de Maio. O que sobra, no montante de € 925,00, há que afectar € 650,00 ao pagamento da renda de Junho de 2020 e os sobejantes € 265,00 servem para pagar parte da renda de Julho de 2020, ficando a faltar dessa renda a quantia de € 385,00.

Da aplicabilidade do regime excepcional do diferimento das rendas.

No âmbito da pandemia Covid 19, a Lei 4-C/2020, de 6 de Abril instituiu um regime excepcional para as situações de mora no pagamento das rendas relativas aos contratos de arrendamento urbano não habitacional.

Em consequência do estado de emergência, o estabelecimento da R. teve a actividade suspensa (artigo 9.º/1 do Decreto 2-A/2020, de 20 de Março).

Tal regime excepcional é aplicável aos estabelecimentos abertos ao público destinados a actividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respectivas actividades suspensas ao abrigo do Decreto n.º 2-A/2020, de 20.03, ou por determinação legislativa ou administrativa, nos termos previstos no Decreto-Lei no 10-A/2020, de 13.03, na sua redacção actual, ou ao abrigo da Lei de Bases da Protecção Civil, aprovada pela Lei no 27/2006, de 3.07, na sua redacção actual, da Lei de Bases da Saúde, aprovada pela Lei no 95/2019, de 4.09, ou de outras disposições destinadas à execução do estado de emergência, incluindo nos casos em que estes mantenham a prestação de actividades de comércio electrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma electrónica (artigo 7.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril).

Como refere a decisão recorrida que se sufraga integralmente, o estado de emergência foi sendo sucessivamente prorrogado até 2/05/2020, sendo que a partir de 3/05/2020 foi decretado o estado de calamidade que instituiu três fases de desconfinamento (4/5/2020; 18/5/2020 e 1/06/2020). A Resolução do Conselho de Ministros n.º 33-C/2020, de 30.04, permitiu a reabertura dos cabeleireiros e estabelecimentos similares a partir de 4.05.2020. De acordo com o artigo 8.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6.04, «o arrendatário que preencha o disposto no artigo anterior pode diferir o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, para os 12 meses posteriores ao término desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda do mês em causa».

Ou seja, a partir de Maio de 2020 (fim do estado de emergência), as rendas vencidas nos meses em que vigorou aquele estado (Março e Abril) e a renda do mês subsequente (Maio) poderiam ser pagas a partir de Junho de 2020, e ao longo de 12 meses, em duodécimos mensais que acresciam à renda do mês em causa (assim, em Junho, o arrendatário pagaria por inteiro a renda desse

mês e um duodécimo da soma das rendas vencidas em Março, Abril e Maio, e assim sucessivamente).

Por sua vez, o artigo 9.º da Lei n.º 4-C/2020 dispunha que «1. A falta de pagamento das rendas que se vençam nos meses em que vigorar o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, nos termos do artigo anterior, não pode ser invocada como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos, nem como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis. 2. Aos arrendatários abrangidos pelo artigo 7.º não é exigível o pagamento de quaisquer outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento de rendas que se vençam nos termos do número anterior».

A Ré arrendatária não estava em mora relativamente às rendas que se venceram durante o estado de emergência ou no mês subsequente, pois que as mesmas já estavam pagas.

Assim sendo, não será aplicável à situação em apreço o regime excepcional do diferimento das rendas.

Mas ainda que se pudesse considerar ser aquele regime aplicável, para poder beneficiar do mesmo a Ré teria que ter pago pontual e integralmente as rendas que se venceram nos meses de Junho, Julho, Agosto e seguintes fazendo crescer a cada uma um duodécimo da soma das rendas vencidas em Março, Abril e Maio.

Da factualidade apurada resulta que a Ré não procedeu a esses pagamentos, pelo que não pode beneficiar do regime excepcional.

As alterações introduzidas à Lei n.º 4-C/2020, de 6.04, pela Lei no 17/2020, de 29.05, no que diz respeito ao regime de diferimento do pagamento de rendas, não alteram o que antes se disse, já que a continuação da aplicabilidade desse regime até 1.09.2020 pressupunha o encerramento do estabelecimento instalado no locado (o que não se verificava no caso de estabelecimentos de cabeleireiro e similares, como é o caso do dos autos), e exigia que o pagamento das rendas vencidas até 1.09.2020 fosse efectuado em duodécimos juntamente com a renda vencida a partir da reabertura do estabelecimento..

Quanto à alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6.04, introduzida pela Lei n.º 45/2020, de 20.08, também não tem aplicação ao caso em apreço, já que as rendas vencidas durante o estado de emergência e no mês subsequente encontravam-se pagas (artigo 8.º/1-a), na redacção dada pela Lei n.º 45/2020), o estabelecimento da Ré arrendatária não se encontrava encerrado (artigo

8.º/1-b), na citada redacção) e o diferimento das rendas vencidas nos 3 meses subsequentes ao levantamento da imposição de encerramento do estabelecimento (artigo 8.º/1-c), na mesma redacção) pressupunha que a Ré procedesse à comunicação a que alude o artigo 8.º-A introduzido por aquela Lei n.º 45/2020, o que aquela não alegou nos autos ter feito.

Da mesma forma, as alterações introduzidas pela Lei n.º 75-A/2020, de 30.12 e pelo DL n.º 106-A/2020, de 30.12, pressupõem sempre que o arrendatário proceda à comunicação prevista no artigo 8.º-B introduzido pela Lei n.º 75-A/2020.

A R. não beneficia, pois, do regime excepcional do diferimento do pagamento da renda, sendo que à data da propositura da acção encontrava-se em dívida parte da renda vencida no mês de Julho de 2020 (€ 385,00) e as rendas vencidas nos meses de Agosto a Dezembro de 2020 e Janeiro e Fevereiro de 2021, à razão de € 650,00 por cada mês, o que perfaz o total de € 4.550,00.

Sustentam os recorrentes que, tratando-se de uma acção com vista à resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento da renda, não é devido ao recorrido senhorio qualquer indemnização pelo não pagamento atempado da renda.

Que esse é também o entendimento do tribunal recorrido resulta expressamente da fundamentação do saneador/sentença e a condenação respeita apenas ao valor correspondente às rendas vencidas e não pagas. Apenas no que respeita ao período em que a R. manteve a disponibilidade do locado, após o trânsito da sentença e até à efectivação do despejo, se fixou valor indemnizatório.

Por todo o exposto, acordam os Juízes da Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora em julgar o recurso improcedente e, em consequência, confirmar a decisão recorrida.

Custas a cargo dos recorrentes.

Évora, 10 de Fevereiro de 2022

Jaime Pestana

Paulo Amaral

Rosa Barroso