Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 0455301

Relator: JORGE VILAÇA

Sessão: 15 Novembro 2004

Número: RP200411150455301

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: AGRAVO.

Decisão: PROVIDO.

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

CONTRATO VERBAL

NULIDADE

DESPEJO IMEDIATO

Sumário

I - Um contrato de arrendamento habitacional, celebrado na vigência do RAU, verbalmente, não é nulo por falta de forma.

II - A exigência legal de documento escrito titulando o contrato, constitui formalidade "ad probationem" e não "ad substantiam".

III - Mesmo que de nulidade se tratasse não poderia ela ser, oficiosamente, conhecida pelo Tribunal.

IV - Se a arrendatária, após a pertinente notificação, não responde no processo incidental de despejo imediato - por falta de pagamento de rendas vencidas na pendência da acção - dever ser, de imediato decretado o despejo.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

I

- Relatório

B....., residente no, freguesia de, concelho de,
Instaurou no .. Juízo do Tribunal Judicial da Comarca de acção de
despejo sob a forma de processo sumário contra:

C....., residente no,,

Alegando a celebração com a ré de um contrato de arrendamento verbal.

A autora requereu o despejo imediato, com fundamento em falta de pagamento de renda na pendência da acção.

O pedido de despejo veio a ser indeferido por despacho de 29 de Março de 2004.

Não se conformando com aquele despacho, dele recorreu a autora, formulando as seguintes "conclusões":

1ª - Por contrato verbal celebrado em 29 de Julho de 1998, a aqui agravante deu de arrendamento à agravada, o 1.º andar e águas furtadas do seu prédio designado ".....", sito nos, freguesia de, concelho e comarca de, inscrito na respectiva matriz sob o art.º 796º, para habitação permanente da arrendatária, sem estipulação de prazo concreto e com início em 1 de Agosto imediato;

2ª - A partir desta data a agravada passou a ocupar e a utilizar em seu proveito o referido andar e a pagar as respectivas rendas de que a autora sempre passou e lhe entregou os competentes recibos até Outubro de 2002;

3ª - O aludido contrato de arrendamento foi participado ao Serviço de Finanças de, por escrito assinado pela agravante e ali entregue em 25 de Agosto de 2003, cujo duplicado foi junto à petição como documento n.º 3;

4ª - A agravada deixou de pagar as rendas vencidas a partir do dia 1 de Novembro de 2002, inclusive, as quais eram então do montante de 239,42 € por mês e passaram a ser de 248,04 € a partir de 1 de Janeiro de 2003, inclusive;

5ª - Todos os factos constantes das conclusões anteriores foram expressamente aceites pela agravada na sua contestação, salvo quanto ao início da falta de pagamento das rendas que ela situa em Janeiro de 2003;

6ª - A agravada aceitou expressamente o teor do documento escrito referido na conclusão 3ª e que não impugnou;

7ª - Em 16 de Outubro de 2003 e na pendência da acção, a recorrente requereu o despejo imediato ao abrigo do preceituado no art.º 58º do R.A.U., por falta de pagamento da renda vencida no dia 1 desse mês, no montante de 248,04 €, a qual poderia ser paga até ao final do dia 9;

8ª - A agravada não contestou este pedido, nem pagou ou depositou a referida renda, o que significa que se mantém no locado sem pagamento de renda;

9ª - A exigência de recibo prevista no n.º 3 do art.º 7º do RAU é uma formalidade ad probationem do contrato de arrendamento e, por isso, susceptível de ser suprida por qualquer outro meio de prova escrito pelo locador, designadamente a participação escrita feita ao competente serviço de finanças local ou por confissão das partes, especialmente quando ambas, de

boa fé, a fazem concordantemente nos seus articulados, como se verifica no caso em apreço;

10^a - Não tendo a arrendatária invocado a nulidade do contrato por este não ter sido reduzido à forma escrita, não pode o tribunal oficiosamente conhecer dessa nulidade;

11^a - Mesmo a ter sido invocada tal nulidade a mesma seria sempre paralisada pela cláusula geral do abuso de direito, uma vez que, durando o contrato há mais de cinco anos à data da propositura da acção e tendo a recorrida aceite expressamente que a recorrente lhe entregou o local despejando e sempre lhe passou e entregou os competentes recibos até Outubro de 2002, tudo isso criou na convicção da senhoria e ora recorrente a legítima expectativa de que a nulidade não viria a ser invocada, como efectivamente não foi;

12^a - Aliás a manutenção da agravada no local arrendado, sem pagamento de renda, concretiza um clamoroso abuso de direito, tanto mais que aquela apenas dispõe do rendimento mensal de 180,85 €, manifestamente insuficiente para o pagamento daquela, no valor de 248,04 € por mês, e que torna praticamente irrecuperável a cobrança do respectivo crédito;

13^a - O despacho agravado, na prática, transfere para a recorrente uma obrigação que é do Estado: n.º 2 do art.º 65º da Constituição da República Portuguesa;

14^a - Todos os factos aqui invocados são do conhecimento do tribunal recorrido que deles devia conhecer por força do disposto no n.º 2 do art.º 514º do Código de Processo Civil;

15^a - Como é jurisprudência pacífica no caso de nulidade do contrato de arrendamento por vício de forma e mesmo quando ele é do conhecimento oficioso do Tribunal, é possível e legítimo o pedido de resolução do contrato por falta de pagamento de rendas que são sempre devidas até à restituição do locado ao senhorio, situação que se verifica no caso sub judice em que tal restituição ainda se não verificou;

16^a - Por maioria ou igualdade de razão é legítimo e legal o pedido de despejo imediato por falta de pagamento de rendas na pendência da acção em que não foi sequer invocada a nulidade;

17^a - Decidindo como o fez, o despacho agravado infringiu, por erradas interpretação e aplicação da lei, o preceituado nos art.ºs 7º, nºs 1 e 3 e 58º, ambos do RAU, nos art.ºs 364º, nºs 1 e 2, 356º, 358º, 361º e 334º, todos do Código Civil, nos art.ºs 490º, 463º e 514º, n.º 2, todos do Código de Processo Civil e no art.º 65º, n.º 2 da Constituição da República Portuguesa.

Conclui pedindo a procedência do recurso, com revogação da decisão recorrida, sendo decretado o despejo imediato por falta de pagamento da renda na pendência da acção.

II

- FACTOS

Dos autos resultam assentes os seguintes factos:

- a) Por acordo verbal de 29 de Julho de 1998, a autora deu de arrendamento à ré e cedeu-lhe o gozo e fruição do 1º andar e águas furtadas lado esquerdo, do prédio urbano designado por “.....”, sito nos, freguesia de, destinado a habitação permanente da ré, mediante o pagamento de renda mensal;
- b) No ano de 2002, a renda era de € 239,43 e a partir de 2003 era de 248,04 €, a pagar no locado, antecipadamente, no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito;
- c) A parte de 1 de Agosto de 1998, a ré passou a ocupar e utilizar em seu proveito o andar locado e a pagar as respectivas rendas;
- d) Em 25 de Agosto de 2003, foi recebido na Repartição de Finanças do Concelho de o original do documento subscrito pela autora com o seguinte teor: “vem participar a V.Ex^a, para os devidos efeitos legais, que, por contrato verbal celebrado em 29 de Julho de 1998, deu de arrendamento o prédio urbano sito em - denominado e inscrito sob o artigo 796º na matriz da freguesia de deste concelho, segundo as cláusulas e termos seguintes: a) Arrendatária: C.....; b) Renda mensal a pagar antecipadamente no 1º dia do mês anterior àquele a que disser respeito: € 248,04; c) Local de pagamento: o do arrendado; d) Destino: habitação própria;”.

O factos descritos em a) a c) foram confessados pela ré na contestação, cuja cópia consta a fls. 15 e segs. e o descrito em d) resulta do teor do documento cuja cópia consta de fls. 14.

III

- FUNDAMENTAÇÃO

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir:

Nos termos do art.º 684º, n.º 3, do Código de Processo Civil, o objecto do recurso é limitado e definido pelas conclusões da alegação do recorrente. No presente recurso há apenas uma questão a decidir que é a de saber se a falta de forma escrita do contrato de arrendamento urbano para habitação

pode ser suprida por documento em que o senhorio reconheça expressamente a existência de tal contrato e não apenas recibo de renda e se a nulidade do contrato de arrendamento é de conhecimento officioso.

O despacho recorrido indeferiu o pedido de despejo imediato, com fundamento em nulidade do contrato de arrendamento alegado na petição inicial, por não ter sido reduzido a escrito e não ter sido exibido qualquer recibo.

De acordo com o disposto no art.º 58º do RAU, o senhorio pode, na pendência da acção de despejo, deduzir incidente de despejo imediato com fundamento em falta de pagamento de rendas nessa pendência.

Em acórdão de 11 de Outubro de 2004, relatado pelo Des. Caimoto Jácome, esta Relação adoptou o entendimento defendido por Mário Júlio de Almeida Costa (in RLJ 119º, pág. 145), no sentido de “o despejo imediato pressupõe que esteja assente na acção de despejo a validade do contrato de arrendamento e a falta de cumprimento (mora) do locatário, sem que haja, por parte do locatário, da excepção de não cumprimento do contrato (da obrigação correspectiva do senhorio)” (procº n.º 4472/04-5)

Surge, assim, em primeiro lugar para resolver a questão da validade do contrato, na medida em que a 1ª instância considerou aquele nulo por falta de forma.

Com efeito, “só se pode falar em rendas vencidas na pendência da acção se esta tiver subjacente um arrendamento válido, que não é posto de qualquer modo em questão pelo réu ou se este não põe em causa a qualidade de senhorio que o autor se arroga para receber as rendas” (cfr. Jorge Aragão Seia, Arrendamento Urbano, 7ª edição, pág. 382).

Coloca a questão deste modo, surge então uma outra questão, levantada pela agravante nas suas alegações, que é a da admissibilidade do conhecimento officioso da nulidade do contrato de arrendamento.

O art.º 7º, n.º 1, do RAU, exige que o contrato de arrendamento seja celebrado por escrito.

De acordo com o n.º 2 do citado preceito legal, na falta de contrato reduzido a escrito, este pode ser substituído pelo recibo da renda, e este recibo pode, por sua vez, ser substituído por qualquer outro documento assinado pelo senhorio e de que conste a confissão expressa do contrato de arrendamento (Acórdão deste tribunal de 29 de Maio de 2003, relatado pelo Des. Gonçalo Silvano, in Col. Jurisprudência de 2003, tomo III, pág. 182).

Tal como refere Aragão Seia, a forma escrita é uma “formalidade ad

probationem', não é elemento do negócio jurídico, não é indispensável à sua constituição e validade, pois o contrato é, como resulta da lei, válido independentemente do escrito que, sendo assim, tem por fim tornar mais segura a prova" (obra citada, pág. 181).

O mesmo autor acrescenta que "admitindo o recibo a suprir o escrito o legislador afastou deliberadamente a forma como 'formalidade ad substantiam' postergando a aplicação do art.º 220º e do n.º 1 do art.º 364º, do C.C." (idem).

Tratando-se de "formalidade ad probationem" e não de "formalidade ad substantiam", fica afastada assim a possibilidade de conhecimento oficioso da eventual nulidade do contrato de arrendamento.

Deste modo, o tribunal a quo não podia ter declarado oficiosamente a nulidade do contrato dos autos.

Considerando-se válido o contrato de arrendamento em causa, nos termos atrás expostos, ficam precludidas as restantes questões suscitadas pela agravante e que respeitam à validade do contrato.

Há, portanto, que verificar se estão verificados os requisitos necessários ao deferimento do incidente de despejo imediato, nos termos do art.º 58º, n.º 1, do RAU.

Ora, o arrendatário deve proceder ao pagamento das rendas vencidas na pendência da acção de despejo, sob pena de o senhorio poder requerer o despejo imediato com base na falta desse pagamento (art.º 58º, n.ºs 1 e 2, do RAU).

O n.º 3 do citado normativo dispõe que 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 a importância de indemnização devida e disso faça prova".

A arrendatária, ora agravada, notificada do requerimento em que o senhorio deduz o pedido de despejo imediato, com fundamento em falta de pagamento de rendas na pendência da acção de despejo, não respondeu, nem demonstrou o pagamento da quantia devida.

Assim, deverá proceder o presente recurso e, em consequência, ser decretado o despejo imediato.

- Decisão

Em face de todo o exposto, acorda-se em conceder provimento ao recurso de agravo interposto pela recorrente e, em consequência, revoga-se o despacho recorrido e ordena-se que o Mm^o Juiz a quo o substitua por outro que defira o incidente determinando o despejo imediato da recorrida do local arrendado. Custas pela agravada.

Porto, 15 de Novembro de 2004

Jorge Manuel Vilaça Nunes

António Augusto Pinto dos Santos Carvalho

Baltazar Marques Peixoto