

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 8046/19.9T8VNG.P1

Relator: TERESA FONSECA

Sessão: 20 Maio 2024

Número: RP202405208046/19.9T8VNG.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA PARCIAL

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

INDEMNIZAÇÃO PELO ATRASO NA RESTITUIÇÃO DO LOCADO

Sumário

I - Discutindo as partes a eficácia da oposição à renovação do contrato de arrendamento, quer extrajudicialmente, quer na ação de despejo destinada a reconhecer o direito do senhorio à entrega do locado e consequente condenação do inquilino a cumprir essa obrigação, a indemnização pelo atraso na restituição da coisa locada, prevista no n.º 2 do art.º 1045.º do C.C., apenas será devida se não existir fundamento razoável para obstaculizar à entrega.

II - A alegação pela locatária de que a procuração conferida pelos senhorios à empresa que geria o arrendamento não lhe conferia poderes para a oposição à renovação não constitui fundamento bastante para obstaculizar à entrega se daquela consta a concessão de poderes para gerir e administrar a fração em causa e, em consequência, fazer, alterar, renovar ou resolver arrendamentos.

III - Exigindo a locatária que a representante dos senhorios faça prova dos seus poderes conforme o disposto no art.º 262.º/2 do Código Civil, aquela só incorre em mora culposa a partir do momento em que recebe a procuração correspondente.

IV - A quantia devida pelo arrendatário emergente da mora só é exigível ao fiador depois de o senhorio ter notificado este da mora e do montante em dívida.

V - Não ocorrendo a notificação do senhorio ao arrendatário anteriormente, a exigibilidade da quantia referente à mora deve ser contabilizada a partir da citação para os termos da ação que pede a condenação no montante correspondente.

Texto Integral

Proc. 8046/19.9T8VNG.P1

Relatora: Teresa Fonseca

1.º adjunto: Manuel Fernandes

2.ª adjunta: Eugénia Cunha

Sumário

.....
.....
.....

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

I - Relatório

AA e BB intentarem ação declarativa com processo comum contra CC, DD e EE.

Alegam:

- ter celebrado em 18/09/2015 contrato de arrendamento com a R. CC arrendamento referente à fração “W”, habitação ..., do 3.º andar, com entrada pelo n.º ... da Rua ..., Vila Nova de Gaia;
- que a renda mensal acordada foi de € 325,00;
- que se opuseram à renovação do contrato de arrendamento, por comunicações do dia 21/05/2019, recebidas pela R. CC, denunciando-o para o dia 30/09/2019;
- que a R. se recusa a entregar o locado;
- que a R. invoca que a sua representante não tem poderes para se opor à renovação do contrato;
- que a sua representante enviou à R. CC cópia da procuração que confere os poderes necessários;
- que por comunicações do dia 11/10/2019, deram conta a todos os RR. do dever de entrega do locado e das consequências resultantes do incumprimento de tal dever, remetendo para os documentos 6, 7 e 8.

Pedem:

- que seja declarado extinto o contrato de arrendamento referente à habitação ..., do 3.º andar, com entrada pelo n.º ... da Rua ..., Vila Nova de Gaia, por válida e eficaz a oposição à sua renovação;
- que a R. CC seja condenada a despejar o locado, entregando-o aos AA. livre

de pessoas e de coisas;

- que os RR. sejam solidariamente condenados a pagar aos AA., desde outubro de 2019 até à data da efetiva entrega do locado, a indemnização prevista no art.º 1045.º/1/2 do Código Civil.

A R. CC contestou, sustentando a ineficácia da comunicação de oposição à renovação do contrato por falta de poderes da representante dos AA..

Em 3-2-2022 os AA. deram conhecimento da entrega do locado pela R., ocorrida no dia anterior.

O tribunal declarou extinta a instância por inutilidade superveniente da lide relativamente ao pedido de despejo.

A R. CC requereu a condenação dos AA. como litigantes de má fé. Alega que estes omitiram a indicação do valor real da renda e o seu pagamento tempestivo.

Foram julgados verificados os pressupostos processuais.

Teve lugar julgamento.

Foi proferida decisão que julgou a ação parcialmente procedente, declarando extinto o contrato de arrendamento por ser válida e eficaz a oposição à sua renovação, absolveu os RR. do demais peticionado e desatendeu o pedido de condenação dos AA. enquanto litigantes de má fé.

*

Inconformados com a sentença na parte em que esta absolveu os RR. do pedido de condenação solidária a pagarem-lhes a quantia correspondente à indemnização prevista no art.º 1045.º do Código Civil, os AA. interpuseram o presente recurso.

Remataram com as conclusões que em seguida se transcrevem.

I. A douta sentença julgou a ação parcialmente improcedente, por entender como não devida a indemnização correspondente prevista no nº 2 do artigo 1045º do Código Civil, absolvendo os réus do pagamento da indemnização peticionada, correspondente ao dobro da renda mensal.

II. No entender do Tribunal *a quo*, "... a mora a que se refere o nº 2 do artigo 1045º do Código Civil não pode ser a mora na entrega do locado após cessação do contrato, pois de tal atraso já cuida o nº 1, sancionando o mesmo com a aludida indemnização", acrescentando que "... a única conclusão a extrair é a de que a mora a que o nº 2 se refere é a mora no pagamento da indemnização prevista no número anterior".

III. Por outro lado, a fim de poder ser calculada a indemnização prevista no nº 2 do artigo 1045º do Código Civil, importa definir qual o valor da renda na data da oposição à renovação. Porém, o Tribunal *a quo* esqueceu-se de a fixar, limitando-se a dar como provado que a renda mensal acordada no contrato era

de € 325,00 (facto provado nº 4).

IV. Ora, as partes concordaram quanto ao valor da renda na data da oposição à renovação, tendo a recorrida alegado no art. 9.º da Contestação que a renda mensal foi aumentada para vigorar a partir de setembro de 2017 para o valor de 340,00€, facto que foi aceite pelos recorrentes (vide art. 6.º do articulado de resposta dos recorrentes, apresentado em juízo no dia 11 de agosto de 2020)

V. Os recorrentes juntaram aos autos uma Adenda ao contrato de arrendamento inicial, que contemplava essa alteração contratual ao valor da renda mensal, documento aceite e não impugnado.

VI. Sendo tal facto da maior relevância para o cômputo da indemnização devida pela não entrega do locado pela recorrida, deverá esse douto Tribunal aditar aos factos provados que “a partir de setembro de 2017 a renda mensal foi atualizada para 340€”.

VII. Quanto à interpretação do art. 1045º do Código Civil, como exarou o Ac. do TRL, 20.01.2005: CJ, 2005, 1.º - 83, para que a indemnização a que se refere o art. 1045.º do C.C. seja devida, basta a falta de cumprimento oportuno da obrigação de restituição do bem, não estando a obrigação dependente da prova da existência de uma utilização lucrativa que o proprietário daria ao local arrendado.

VIII. Partilhando do mesmo entendimento, o Ac. do TRE, 16.06.2016, Proc. 2501/14.4TBSTB.E1, refere que a quantia correspondente à renda tem que continuar a ser satisfeita pelo arrendatário enquanto não efetuar a entrega do imóvel, sendo agora devida a título de compensação ao senhorio em valor que se mostra legalmente estabelecido: em singelo, se não houver mora, em dobro, se, entretanto, o arrendatário se tiver constituído em mora, como acontece no caso de resolução judicial do contrato de arrendamento.

IX. Ora, no presente caso, os réus constituíram-se em mora porque não procederam à entrega do despejando até ao dia em que o contrato de arrendamento cessou, por válida e eficaz oposição à renovação para o dia 30 de setembro de 2019 (facto provado nº 6).

X. Sendo que, em cumprimento do disposto nos artigos 804º e seguintes do Código Civil, logo após a entrada em mora, no dia 7 de outubro de 2019, os recorrentes intimaram os réus (arrendatária e fiadores), nos domicílios convencionados no contrato de arrendamento (cláusula 10ª), notificando-os da situação de mora e das consequências daí decorrentes, mormente a obrigação de pagamento da indemnização correspondente ao dobro da renda mensal fixada no artigo 1045º do Código Civil.

XI. Havendo interpelação do locatário, como houve, e dos fiadores, no sentido da restituição da coisa locada, uma vez constituído em mora, ficam os mesmos

obrigados ao pagamento do dobro da renda convencionada, desde o início da mora até à entrega da coisa, sendo esse montante indemnizatório, fixado por lei *a forfait*, a pagar independentemente de quaisquer circunstâncias.

XII. Assim, conforme doutrina e jurisprudência uniformes, incluindo do próprio Tribunal Constitucional, é consensual o entendimento de que a indemnização pelo atraso na restituição da coisa locada, prevista no art. 1045º do Código Civil, é devida em dobro logo que o arrendatário se constitua em mora.

XIII. Ao absolver os réus do pedido de pagamento de uma indemnização correspondente ao dobro da renda mensal, a douda sentença violou o disposto no artigo 1045º nº 2 do Código Civil.

Nestes termos, deverá ser revogada a douda sentença recorrida, condenando todos os réus, solidariamente com a arrendatária, no pagamento da indemnização prevista no artigo 1045º nº 2 do Código Civil, à razão de 680,00 € mensais (dobro da renda mensal), desde o dia 1 de outubro de 2019 até à data da efetiva entrega do locados aos recorrentes.

*

Não houve lugar a contra-alegações.

*

II - Questões a resolver

a - da reapreciação da matéria de facto;

b - se os AA. têm direito a haver a indemnização prevista no art.º 1045.º/2 do C.C., por a R. se ter constituído em mora na restituição do imóvel;

c - se os RR. fiadores estão obrigados a pagar solidariamente a indemnização prevista no art.º 1045.º/2 do C.C..

*

III - Fundamentação de facto

A - Factos provados

1 - Os autores conferiram à “A..., Lda.”, procuração com o seguinte teor:

2. Por contrato outorgado em 18/09/2015, os autores, representados pela “A..., Lda.”, deram de arrendamento à ré CC a fração autónoma “W”, correspondente a uma habitação no 3.º andar, habitação ..., com entrada pelo n.º ... da Rua ..., da união das freguesias ... e ..., concelho de Vila Nova de Gaia.

3. O arrendamento foi celebrado pelo prazo de dois anos, renovável, com início em 1 de Outubro de 2015.

4. A renda mensal acordada no referido contrato foi de € 325,00.

5. Os réus DD e EE intervieram no contrato de arrendamento na qualidade de

fiadores e principais pagadores, assumindo solidariamente a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações decorrentes para a ré CC do ajuizado contrato.

6. Os autores comunicaram à ré CC a sua oposição à renovação do contrato de arrendamento, denunciando-o para o dia 30/09/2019, por carta datada de 21 de maio de 2019, recebida pela ré.

7. A ré CC solicitou à “A... Lda.” a exibição da procuração dos autores.

8. Foi remetida à ré CC uma cópia certificada da procuração identificada em 1.
*

B - Factos não provados

A. Durante dois anos, a “A... Lda.” cobrou da ré CC rendas de €340, apesar de os recibos indicarem o montante de €325,00.

B. Foi logo desde que recebeu a comunicação da oposição à renovação do contrato de arrendamento que a ré CC solicitou à A... Lda. a exibição da procuração dos autores, o que esta sociedade recusou.

C. Por via da procuração outorgada pelos autores, estes não pretenderam conferir à sociedade “A... Lda.” poderes para operarem a extinção do contrato de arrendamento por caducidade, mediante oposição à renovação do contrato.
*

Em complemento dos factos que se vem de enunciar, enumerados na sentença, tomar-se-á ainda em consideração seguinte a factualidade que se segue, decorrente de documentação carreada para os autos, não impugnada, e dos termos da ação (cf. arts. 607.º/4 e 663.º/6 do C.P.C.):

9 - A cláusula nona do contrato de arrendamento celebrado tem o seguinte teor:

Os terceiros outorgantes e fiadores, na qualidade em que intervêm, constituem-se de modo solidário com a segunda outorgante e inquilina, como principais pagadores em relação a todas as obrigações a que a mesma fica adstrita em virtude do presente contrato, pelo período de vigência do mesmo e suas eventuais prorrogações ainda que haja alteração do montante da renda, e até à data da efetiva entrega do locado ao senhorio, renunciando desde já e expressamente ao benefício da excussão prévia.

10 - A “A...” enviou à R. carta registada com aviso de receção, datada de 7-10-2019, em que, assinaladamente, se lê:

O contrato de arrendamento respeitante à fração autónoma “W” (...), que lhe foi arrendada por contrato celebrado em 18-9-2015, terminou no passado dia 30/09/2019.

Constitui dever do arrendatário restituir o locado findo o contrato de arrendamento: artigo 1038.º alínea i) do Código Civil.

Não tendo sido cumprido esse dever de entrega, V. Exa. encontra-se em mora.

Estipula o artigo 1045.º, nºs 1 e 2 do Código Civil que o locatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado, exceto se houver fundamento para consignar em depósito a coisa devida.

Logo, porém, que o locatário de constitua em mora, a indemnização é elevada ao dobro.

Em face do exposto, pela presente intima-se e notifica-se V. Exa. de que, a partir deste mês, inclusive, terá de pagar uma indemnização correspondente ao dobro da renda mensal, até à data da efetiva entrega aos senhorios. E caso esse pagamento não seja efetuado voluntariamente, essa indemnização ser-lhe-á exigida judicialmente, juntamente com o despejo do imóvel.

11 - A "A..." enviou à R. carta registada com aviso de receção, datada de 11-10-2019, à qual juntou cópia certificada da procuração outorgada pelos AA. a seu favor, em que, assinaladamente, se lê:

Parece-nos evidente resultar da procuração a concessão a esta empresa dos mais amplos poderes de administração da fração, pelo quem a recusa de entrega das chaves e do imóvel fê-la incorrer em mora, sendo intenção dos nossos representados peticionar em juízo o despejo e fazer uso do mecanismo previsto no n.º 2 do art.º 1045.º do Código Civil, peticionando ainda uma indemnização correspondente ao dobro da renda mensal por cada mês que decorrer entre a data em que o locado devia ter sido entregue e a data em que se verifique a efetiva entrega.

12 - Os RR. fiadores foram citados para os termos da ação por cartas registadas, em 19-12-2019.

*

IV - Subsunção jurídica

a - Da reapreciação da matéria de facto

Os apelantes requerem que seja dado como assente que aquando da renovação do contrato a renda foi aumentada para € 340, 00 mensais, o que vigorou a partir de setembro de 2017.

Aduzem que tal questão não é controvertida.

Os AA. alegam ter sido celebrado contrato de arrendamento cuja contrapartida monetária mensal era de € 325, 00 e pedem que os RR. sejam solidariamente condenados a pagar aos AA., desde outubro de 2019 até à data da efetiva entrega do locado, a indemnização prevista no art.º 1045.º/1/2 do Código Civil.

Nada consta na petição inicial a propósito do aumento da renda, nem o pedido contempla tal circunstância, tratando-se de matéria avançada pela R. contestante.

Lê-se no ac. desta Relação do Porto de 4/10/2021 (proc. 142/19.9T8BAO.P1,

Carlos Gil) que *a reapreciação da matéria de facto não é um exercício dirigido a todo o custo ao apuramento da verdade afirmada pelo recorrente mas antes e apenas um meio do mesmo poder reverter a seu favor uma decisão jurídica fundada numa certa realidade de facto que lhe é desfavorável e que pretende ver reapreciada de modo a que a realidade factual por si sustentada seja acolhida judicialmente, pelo que logo que faleça a possibilidade de uma qualquer alteração da decisão factual poder ter alguma projeção na decisão da matéria de direito em sentido favorável ao mesmo deixa de ter justificação a reapreciação requerida.*

E no ac. Relação de Guimarães de 22-10-2020 (proc. 5397/18.3T8BRG.G1, Maria João Matos): *por força dos princípios da utilidade, da economia e da celeridade processual, o Tribunal ad quem não deve reapreciar a matéria de facto quando o(s) facto(s) concreto(s) objeto da impugnação for(em) insuscetível(eis) de, face às circunstância próprias do caso em apreciação e às diversas soluções plausíveis de direito, ter(em) relevância jurídica, sob pena de se levar a cabo uma actividade processual que se sabe ser inútil.*

Veja-se ainda o ac. do S.T.J. de 9-2-2021 (proc. 26069/18.3T8PRT.P1.S1, Maria João Vaz Tomé): *segundo a jurisprudência do STJ, nada impede a Relação de apreciar se a factualidade indicada pelos recorrentes é ou não relevante para a decisão da causa, podendo, no caso de concluir pela sua irrelevância, deixar de apreciar, nessa parte, a impugnação da matéria de facto por se tratar de ato inútil.*

Nos termos do preceituado no art.º 609.º/1 do C.P.C., a sentença não pode condenar em quantidade superior ou em objeto diferente do que se pedir. Como se disse, os factos enunciados na petição inicial e o pedido são alheios ao aumento da renda. O tribunal não pode, por conseguinte, condenar em mais do que no pagamento da renda de € 325, 00.

Deste modo, sendo a factualidade que se pretende ver aditada insuscetível de gerar alteração à solução jurídica da causa, cumpre concluir que conhecer da respetiva inclusão corresponderia à prática de um ato inútil, como tal proibido por lei (art.º 130.º do C.P.C.).

Nestes termos, não se conhece do pedido de alteração.

*

b - Se os AA. têm direito a haver a indemnização prevista no art.º 1045.º/2 do C.C., por a R. se ter constituído em mora na restituição do imóvel Está assente que em 21-5-2019 foi comunicada a oposição dos senhorios, ora recorrentes, à renovação do contrato de arrendamento, para produzir efeitos a 30-9-2019. Tendo esta operado validamente, conforme consta da matéria assente, o contrato de arrendamento cessou no aludido dia 30-9-2019. Os AA. pediram, outrossim, a condenação solidária dos RR. a pagarem-lhe a

indenização prevista no art.º 1045.º/1/2 do Código Civil. A R. terá continuado a pagar a quantia equivalente à renda a título de indenização, pelo que o recurso nada versa neste conspecto. Já no que se refere ao pedido de condenação no pagamento da indenização em dobro a partir do momento da constituição em mora a pretensão foi desatendida pelo tribunal de 1.ª instância. É essa decisão que os AA. pretendem ver revertida por via do presente recurso.

Vejamos o que está sob discussão.

Sob a epígrafe *indenização pelo atraso na restituição da coisa*, preceitua o art.º 1045.º/1 do Código Civil que se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o locatário é obrigado, a título de indenização, a pagar até ao momento da restituição a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado, exceto se houver fundamento para consignar em depósito a coisa devida.

De acordo com o n.º 2 do mesmo art.º 1045.º, logo que o locatário se constitua em mora, a indenização é elevada ao dobro.

Apesar de o contrato de arrendamento ter findado, a lei continua a designar por locatário o obrigado a pagar a renda ou o aluguer, que as partes tenham estipulado. A lei usa termos jurídicos decorrentes do contrato, como sejam locatário e renda. Isto porque extinto o vínculo locatício, se o locatário não restituir a coisa locada, subsiste uma relação contratual de facto que impõe àquele o dever de continuar a pagar quantia equivalente à renda ou ao aluguer ajustado, como se o contrato continuasse em vigor (cf. Laurinda Gemas, Albertina Pedroso, João Caldeira Jorge, *Arrendamento Urbano*, Quid Juris, Lisboa, 2009, p. 258).

A conjugação dos dois números do art.º 1045.º do CC. tem vindo a suscitar perplexidade, já que a situação do n.º 1 contempla a hipótese de haver atraso do locatário no cumprimento da obrigação de entrega/restituição da coisa. Em que circunstâncias deverá, então, haver lugar à aplicação da previsão do n.º 2 do art.º 1045.º do C.C.?

A resolução da questão depende do entendimento que se adote a propósito do modo como o locatário se constitui em mora.

O art.º 1045.º prevê duas situações diversas. No primeiro caso, o locador, não existindo mora na entrega da coisa por banda do locatário, fica com o direito de receber deste (que continua a fruir do locado) uma indenização correspondente ao valor do arrendamento convencionado até ao momento da entrega da coisa. No segundo caso, existindo mora na entrega do locado, o senhorio terá direito a receber do locatário o dobro do valor das rendas convencionadas, em relação ao período entre a constituição da mora e a efetiva entrega do locado. Isto independentemente dos prejuízos efetivos que

sofra. Mediante o disposto do n.º 1 visa-se compensar o senhorio pela privação do uso do locado. Através do determinado no n.º 2 pretende-se retribuir o locador pela não restituição do bem locado em devido tempo por culpa do locatário.

No caso concreto, o contrato de arrendamento dos autos cessou pela oposição à renovação, manifestada pelos senhorios, com efeitos reportados a 30-9-2019, nos termos dos arts. 1054.º/1 *a contrario*, 1055.º, 1096.º e 1097.º do C.C.. De tal cessação emergia para a arrendatária o dever de imediata restituição do imóvel arrendado nos termos dos arts. 1038.º/i e 1081.º/1 do mesmo código. Efetivamente, no caso concreto encontra-se consolidada a matéria segundo a qual o contrato de arrendamento cessou a sua vigência em 30-9-2019. Bem assim, apesar de tal facto não constar da matéria assente - emergindo, porém, quer do processado, quer da sentença que decretou a inutilidade superveniente da lide quanto à cessação do contrato -, que a entrega do imóvel se deu em 2-2-2022.

Deverá, então, entender-se, como pretendem os apelantes, em contrário do decidido na sentença recorrida, que por referência ao período que medeia 1-10-2019 e 1-2-2022 a R. deverá ser condenada a suportar valor indemnizatório equivalente ao montante da renda - uma vez que o correspondente à renda se mostra pago?

A controvérsia aludida suscita-se precisamente acerca do modo pelo qual o locatário se constitui em mora na entrega da coisa.

Pires de Lima e Antunes Varela (*in Código Civil Anotado*, vol. II, 3.ª ed. revista e atualizada, Coimbra Editora, 1986, p. 406) defendiam: *se findo o contrato, não houver mora do locatário quanto à obrigação de restituição da coisa locada (...), o contrato prolonga-se até à entrega da coisa, devendo o locatário continuar a pagar, agora a título de indemnização, a renda ou aluguer convencionado. Indemnização justa, visto que ele continua a usar a coisa em prejuízo do locador - mas indemnização de natureza claramente contratual. E prosseguiam dizendo que havendo mora do locatário a sua responsabilidade aumenta, fixando a lei como indemnização o dobro da que resultaria no caso previsto no número anterior”, ou seja, “o dobro da retribuição”.*

Segundo Pedro Romano Martinez (*in Direito das Obrigações (Parte Especial) Contratos*, 2.ª ed., Almedina, pp. 202-203), *o vencimento da obrigação de entrega da coisa não se dá, de imediato, no momento em que termina o contrato. Extinto o contrato de locação, se o locatário não restituir imediatamente a coisa locada, nos termos do art. 1045.º, n.º 1 CC, deve continuar a pagar a renda ou aluguer ajustadas. Por conseguinte, prevê-se que, extinta a relação contratual, se o locatário não restituir a coisa locada, subsiste uma relação contratual de facto que lhe impõe o dever de continuar a*

pagar a renda ou aluguer ajustado, como se o contrato continuasse em vigor. Contudo, se o locador interpelar o locatário para este proceder à entrega da coisa, não a restituindo, entra em mora. Assim, o locatário, extinto o contrato de locação, só entra em mora, relativamente à obrigação de restituir a coisa, depois de ter sido interpelado para a entregar. Extinto o contrato, torna-se necessário que o locador interpele o locatário, após o que, se este não restituir a coisa, entra em mora e tem de pagar o dobro da renda ou aluguer devido contratualmente (art. 1045.º, n.º 2 CC).

Distingue-se entre a situação “de não-restituição simples” e a situação de “mora na restituição”: o n.º 1 do preceito reporta-se à não restituição simples, ou seja, àqueles casos em que a falta de restituição ocorre por causas não imputáveis ao locatário, o que poderá suceder: (a) *quando o locatário ilida a presunção de culpa pela não-restituição, (b) caso o locador, a título de mera tolerância, admita a manutenção do gozo, na esfera do locatário, (c) quando exista uma situação controvertida (ação de nulidade ou de anulação, ação de resolução ou situação de caducidade), não provocada pelo locatário e enquanto ela não se solucionar, (d) quando a restituição não possa ter lugar por causa imputável ao locador e, não obstante, o locatário continue no gozo da coisa, sem recorrer à consignação em depósito (Leis do Arrendamento Urbano Anotadas, coordenação de António Menezes Cordeiro, 2014, Almedina, pp. 81-82).*

De acordo com a obra que se vem de citar, aplicar-se a previsão do n.º 2 do art.º 1045.º quando a falta de restituição ocorra por culpa do locatário, configurando-se então a mora deste, independentemente de interpelação, por via do art.º 805.º/2/a do C.C., uma vez que há prazo certo. Na verdade, nos termos do disposto no art.º 805.º/1 do C.C., o devedor só fica constituído em mora depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir. Segundo o art.º 805.º/2/a, há, porém, mora do devedor, independentemente de interpelação, se a obrigação tiver prazo certo. O entendimento assumido é, assim, que mesmo decorrendo da oposição à renovação a data de termo do contrato, o locatário não se constitui automaticamente em mora.

Segundo Luís Menezes Leitão (*in Arrendamento Urbano*, 6.ª ed., p. 111), *da formulação destas disposições legais resulta que a obrigação de restituição não se vence automaticamente no fim do contrato de arrendamento urbano (...), dado que o decurso desses prazos apenas torna exigível essa restituição, cujo vencimento depende, nos termos gerais, de interpelação à outra parte (art. 777.º n.º 1). Consequentemente, é apenas a partir dessa interpelação que o arrendatário entra em mora quanto à restituição (art. 805.º, n.º 1), com as respetivas consequências legais em termos de indemnização (art. 804.º, n.º 1)*

e inversão do risco pela perda ou deterioração da coisa (art. 807.º). Só a partir do momento em que a restituição seja exigível e tenha sido efetivamente exigida, através de interpelação [...] será devida pelo arrendatário, por cada mês de atraso na restituição, indemnização de valor equivalente ao dobro da renda mensal (cfr. artigo 1045.º, n.º 2, do CC).

A propósito desta temática, para melhor enquadramento e constatação da evolução jurisprudencial, destacamos os seguintes acórdãos:

- segundo o ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 5/6/2007 (proc. n.º 07A1186III, Nuno Cameira), a obrigação de indemnização estabelecida no n.º 2 do art.º 1045.º do C.C. para compensar os senhorios pelo atraso na entrega do imóvel só seria de aplicar *depois de transitada a sentença que decretou o despejo*;

- no ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 20/11/2012 (proc. n.º 1587/11.8TBCSC.L1.S1, Garcia Calejo) sumariou-se: *III - Tendo o negócio prazo fixo e porque à arrendatária incumbia a restituição do locado findo o contrato (art. 1038.º, al. i)), a mora ocorreu no dia 01-01-2010, de harmonia com o disposto no art. 805.º, n.º 2, al. a), do CC. IV - Não seria necessária a interpelação da arrendatária para a entrega da coisa locada, dado que este art. 805.º, n.º 2, al. a), exclui a necessidade de interpelação a que alude o n.º 1 deste artigo (todos os arts. do CC);*

- no ac. da Relação de Lisboa de 10-5-2018 (proc. 869/14.1T8LSB.L1-8, Luís Mendonça) lê-se: *a partir do momento em que a restituição seja exigível e tenha sido efetivamente exigida, através de interpelação, será devida pelo arrendatário, por cada mês de atraso na restituição, indemnização de valor equivalente ao dobro da renda mensal (artigo 1045.º, n.º 2, do CC);*

- o ac. da Relação do Porto de 23-03-2023 (proc. n.º 3966/21.3T8GDM.P1, Isabel Ferreira) conclui: *(...) convergem todas as interpretações quanto à circunstância de a “simples mora”, ou atraso, do locatário (distinta das situações de mora, quando se trate de uma falta voluntária e culposa) na entrega da coisa não ser sancionada nos termos do nº 2, mas apenas do nº 1 do art. 1045º do Código Civil.*

- o ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 12-12-2023 (proc. n.º 7895/20.0T8LSB.L1.S1, Ricardo Costa) sustenta: *I - Surgindo para o locatário a obrigação de restituição do locado por oposição lícita à renovação do contrato de arrendamento, o atraso relativamente ao dever de entrega que configure uma situação de mora por causa que não lhe seja imputável a título de culpa (mora consentida por causa justificativa legítima: «por qualquer causa») faz aplicar o n.º 1 do art. 1045º do CCiv. e a correspondente indemnização por ato lícito; ao invés, a “mora” pressuposta no n.º 2 do art. 1045º implica omissão de entrega voluntária e culposa, conduzindo a uma*

indenização por ato ilícito (em conjugação com os arts. 804º, 2, e 805º, 2, a), do CCiv.). II- O adiamento da restituição da coisa locada prevista no n.º 1 do art. 1045º do CCiv. afigura-se como ato lícito em referência a essa mora consentida, numa espécie de prolongamento da relação locatícia por causa sem culpa do locatário (uma vez autorizado, tolerado ou admitido pelo ordenamento jurídico, por ocorrência de litígio judicial relevante ou decisão de tribunal ou pelas partes), que funda o pagamento das rendas vencidas até à restituição em singelo.

- no ac. da Relação de Lisboa de 6-2-2024 (proc. 18216/21.4T8SNT.L1-7, Carlos Oliveira) lê-se: (...) o Art. 1081.º n.º 1 do C.C. estabelece que a cessação do contrato «torna imediatamente exigível» a desocupação do locado e a sua entrega. Mas uma coisa é a “exigibilidade”, traduzida no nascimento imediato do poder conferido ao senhorio de obrigar o inquilino a cumprir uma obrigação legal, outra é o “vencimento” ou constituição em “mora” do devedor. Veja-se que, nos termos do Art. 1056.º do C.C., se o locatário se mantiver no gozo da coisa locada por mais de um ano, sem haver oposição do locador, apesar da caducidade do arrendamento, o contrato considera-se renovado. Portanto, a obrigação de restituição da coisa locada, findo o prazo estipulado pelas partes e manifestada a oposição à renovação, não tem como consequência necessária a constituição em mora por parte do inquilino, pois pode até vir a acontecer uma renovação legal do contrato de arrendamento, ainda que no pressuposto (não verificado no caso) de não haver oposição do senhorio e a situação se protelar por mais de um ano. É legítimo, por isso, concluir que, com a cessação do contrato nasce apenas a obrigação de restituição da coisa locada (cfr. Art. 1038.º al. i) do C.C.), a qual pode ser cumprida pelo inquilino a qualquer momento e exigida pelo senhorio assim que o bem entenda (cfr. Art. 777.º n.º 1 do C.C.). Estamos assim perante uma obrigação pura e não de prazo certo (cfr. Art. 805.º n.º 2 al. a) do C.C.), em que o vencimento da mesma fica dependente da efetiva interpelação para cumprimento, seja por via judicial, seja extrajudicial (cfr. Art. 805.º n.º 1 do C.C.). Em conclusão, a mora constituir-se-á pela mera comunicação ao devedor da exigência efetiva do cumprimento da obrigação de entrega da coisa.

Revertendo ao caso concreto, entende-se que a carta de 21-5-2019, pela qual se comunicou a oposição à renovação do contrato com efeitos a 30-9-2019, não pode ser entendida como consubstanciadora do exercício extrajudicial da interpelação para cumprimento da obrigação de entrega da coisa. Aliás, a R. CC opôs-se à entrega, expressando, ainda que indiretamente, a sua intenção de não entregar o locado em termos que faziam enunciar a necessidade de recurso a uma ação judicial para dirimir o litígio.

Ainda que se entendesse a citação para os termos da ação como o

cumprimento do art.º 805.º/1 do C.C., com a conseqüente constituição da R. em mora, a permanência do locatário no imóvel é suscetível de encontrar respaldo na pendência da própria ação. É sempre passível de ponderação que a ação possa vir a ser julgada improcedente, não se reconhecendo o direito dos senhorios à entrega do locado.

A *não-entrega* imediata do locado por parte do inquilino que exerça em tribunal, de forma legítima, os seus direitos, pode ser tida como lícita e a mora justificada, afastando-se, por esta via, a aplicabilidade do n.º 2 do art.º 1045.º do C.C..

Só a partir do partir do trânsito em julgado da decisão fica definitivamente fixada a existência da obrigação de entrega em consequência da cessação do contrato de arrendamento. No limite, apenas a partir desse momento a mora deixa, seja qual for o ponto de vista, de estar justificada, ficando iniludivelmente o locatário obrigado ao pagamento da indemnização prevista no art.º 1045.º/2 do C.C., correspondente ao dobro da renda convencionada. Entende-se, porém, que o legislador não pretendeu ir tão longe na condescendência com que encarou a mora na entrega do locado, devendo a questão ser enquadrada de acordo com os ditames da boa-fé que preside aos relacionamentos jurídicos.

Analisemos, em concreto, se os factos emergentes da ação são passíveis de conduzir à conclusão que a R. CC agiu sem culpa, estando em causa uma situação de restituição simples, ou se, ao invés, a R. incorreu em falta voluntária ao omitir a entrega da fração, que deva ser sancionada com o pagamento da indemnização a que se refere o n.º 2 do art.º 1045.º do C.C.. A qualificação da conduta da R. CC pressupõe o exame dos termos em que esta se opôs à não renovação do contrato na parte com interesse para esta matéria.

Ora a apelada contraditou a oposição à renovação do contrato de arrendamento invocando, em síntese:

- que o contrato de arrendamento foi celebrado estando os AA. representados pela "A... Lda.";
- que a atinente procuração foi exibida, mas que não foi junta ao contrato;
- que, desconhecendo se a "A..." detinha poderes para se opor à renovação, solicitou a comprovação desses poderes;
- que a "A..." tardou em exhibir procuração, o que ficaria a dever ao facto de da mesma não constarem poderes para a oposição;
- que houve lugar a um aumento de renda de € 325, 00 mensais para € 340, 00, a que se somariam "despesas" administrativas, correspondentes a uma nova comissão por um novo arrendamento;
- que não era emitido recibo sobre as despesas administrativas, nem sobre o

aumento das rendas;

- que estes eventos sugeriam que a oposição à renovação fora realizada à revelia do interesse e do conhecimento dos AA..

Veja-se ainda que o advogado da R. enviou carta à representante dos AA., não datada, mas recebida a 15/10/2019, invocando a ineficácia da comunicação de oposição à renovação do contrato, sob a alegação de que "...os Srs. têm poderes de administração do locado, não de disposição, ...", e ainda que "... os senhores tinham poderes para cobrar rendas e dar delas quitação à data do contrato. Hoje, pode não ser assim" (doc. 5).

Analisemos também o teor das cartas endereçadas pela "A..., Lda." à R., cujos termos, envio e receção não são de todo em todo controvertidos.

Temos que a "A..." enviou à R. carta registada com aviso de receção, datada de 7-10-2019, em que, assinaladamente, se lê:

O contrato de arrendamento respeitante à fração autónoma "W" (...), que lhe foi arrendada por contrato celebrado em 18-9-2015, terminou no passado dia 30/09/2019.

Constitui dever do arrendatário restituir o locado findo o contrato de arrendamento: artigo 1038.º alínea i) do Código Civil.

Não tendo sido cumprido esse dever de entrega, V. Exa. encontra-se em mora. Estipula o artigo 1045.º, nºs 1 e 2 do Código Civil que o locatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado, exceto se houver fundamento para consignar em depósito a coisa devida.

Logo, porém, que o locatário de constitua em mora, a indemnização é elevada ao dobro.

Em face do exposto, pela presente intima-se e notifica-se V. Exa. de que, a partir deste mês, inclusive, terá de pagar uma indemnização correspondente ao dobro da renda mensal, até à data da efetiva entrega aos senhorios. E caso esse pagamento não seja efetuado voluntariamente, essa indemnização ser-lhe-á exigida judicialmente, juntamente com o despejo do imóvel.

Além do mais, como igualmente se fez constar dos factos assentes, a "A..." enviou à R. carta registada com aviso de receção, datada de 11-10-2019, à qual juntou cópia certificada da procuração outorgada pelos AA. a seu favor, em que, assinaladamente, se lê:

Parece-nos evidente resultar da procuração a concessão a esta empresa dos mais amplos poderes de administração da fração, pelo quem a recusa de entrega das chaves e do imóvel fê-la incorrer em mora, sendo intenção dos nossos representados peticionar em juízo o despejo e fazer uso do mecanismo previsto no n.º 2 do art.º 1045.º do Código Civil, peticionando ainda uma indemnização correspondente ao dobro da renda mensal por cada mês que

decorrer entre a data em que o locado devia ter sido entregue e a data em que se verifique a efetiva entrega.

Os factos descritos, a circunstância de a R. CC ter pedido que lhe fosse exibida a procuração dos AA. a favor da “A..., Lda.” e as questões suscitadas a propósito dos recibos de renda tornam a não entrega do imóvel numa *não-restituição simples*, inviabilizando a pretensão recursória de ver a não entrega como uma situação de mora? Poder-se-á considerar que não existiu incúria da R., nem falta voluntária e culposa, antes se reconduzindo os factos à qualificação de situação controvertida, não provocada pelo locatário, sendo legítima a permanência no locado, sem mora, enquanto a controvérsia perdurasse?

No que se refere à omissão de entrega de recibos pelo valor tido como adequado pelos RR., sempre se dirá que, para além de a invocada irregularidade em nada se prender com a matéria fundamento da oposição à não renovação, foi dado como não provado, sem que tal ponto da matéria de facto tenha sido posto em crise, que durante dois anos a “A... Lda.” haja cobrado da R. CC rendas de € 340, 00, apesar de os recibos indicarem o montante de € 325,00.

Quanto à propalada ausência de poderes da “A...” para se opor à não renovação, afigura-se-nos que haverá que aquilatar do bem ou mal fundado da objeção. É que, a bastar-se o julgador com o facto de o locatário contestar a ação, independentemente da bondade, ou, pelo menos, de alguma aparência de fundamento para a contradição da pretensão do locador, a existência de mora na aceção do n.º 2 do art.º 1045.º quedaria praticamente inexistente. No caso vertente, a objeção substancial da R. CC à entrega do locado esteou-se na alegação de que a “A..., Lda.” não detinha poderes para se opor à renovação do contrato de arrendamento.

A oposição à renovação traduz-se numa forma de cessação do contrato de arrendamento privativa dos contratos com duração limitada ou com prazo certo. Resulta do regime previsto que a oposição à renovação opera por comunicação à contraparte, tratando-se, assim, de uma declaração recetícia (arts. 1097.º/1 do C.C. e 9.º e 10.º do NRAU).

O regime da representação voluntária consta nos arts. 262.º e ss. do Código Civil. O art.º 262.º define procuração como o ato pelo qual alguém atribui a outrem, voluntariamente, poderes representativos. Através de uma procuração são outorgados poderes de representação que se traduzem na possibilidade de o procurador praticar atos e celebrar negócios que produzem efeitos na esfera jurídica do representado.

O art.º 260.º/1 do C.C., sob a epígrafe *justificação dos poderes do representante*, prevê que se uma pessoa dirigir em nome de outrem uma

declaração a terceiro pode este exigir que o representante, dentro de prazo razoável, faça prova dos seus poderes, sob pena de a declaração não produzir efeitos. O n.º 2 do mesmo art.º 260.º consigna que se os poderes de representação constarem de documento, pode o terceiro exigir uma cópia dele assinada pelo representante.

O terceiro tem o ónus material ou encargo de averiguar se o representante possui ou não os poderes por ele alegados. E se não se estabelece aqui nenhuma consequência para a hipótese de o procurador não fazer tal prova (...), o 268.º/1 aponta claramente no sentido da averiguação dos poderes do representante corresponder, em geral, a um ónus do terceiro, ao situar, a cargo deste, o risco da falta de poderes (in Pedro de Albuquerque, [Código Civil Comentado, I - Parte Geral, Coordenação António Menezes Cordeiro, CIDP, Almedina, 2020, pp. 763-764](#)).

Foi precisamente o que ocorreu no caso *sub judice*. Perante as dúvidas suscitadas pela R. CC a propósito dos poderes de representação da “A..., Lda.”, esta última remeteu-lhe cópia da procuração, defendendo ser evidente que da mesma constam os poderes que se arroga.

Já a R. sustenta o oposto. Segundo esta, a procuração conferiria apenas poderes para a resolução do contrato de arrendamento, o que não seria suscetível de confusão com a oposição à renovação.

Na procuração, cujos exatos termos se encontram reproduzidos em sede de matéria de facto, lê-se que os AA. conferem poderes para *gerir e administrar a fração em causa e, em consequência, fazer, alterar, renovar ou resolver arrendamentos*.

A hermenêutica negocial (a atividade destinada a fixar o sentido e alcance decisivo dos negócios jurídicos, segundo as respetivas declarações negociais integradoras) é presidida pela teoria da impressão do destinatário, estabelecida no art.º 236.º/1 do C.C., segundo a qual a declaração negocial vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele.

Entende-se por *declaratório normal* o que seja *medianamente instruído e diligente, colocado na posição do declaratório real, em face do comportamento do declarante*, a não ser que este, razoavelmente, não pudesse contar com tal sentido (Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, vol. I, Coimbra Editora, 1987, p. 223).

O art.º 238.º/1 prescreve que nos negócios formais não pode a declaração valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respetivo documento, ainda que imperfeitamente exposto. No n.º 2 do mesmo artigo consigna-se que esse sentido pode, todavia, valer, se

corresponder à vontade real das partes e as razões determinantes da forma do negócio se não opuserem a essa validade.

A interpretação dos negócios jurídicos deve ser assumida como uma tarefa científica, tendente a determinar o regime aplicável aos problemas que se ponham no seu âmbito (in António Menezes Cordeiro, Tratado de Direito Civil, II, Parte Geral, 4.ª ed., Almedina, p. 685).

Como se assinala no ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 28/10/1997 (citado por António Menezes Cordeiro, na obra e local que se vêm de citar), *toda a interpretação jurídica tem uma função constitutiva da juridicidade e uma índole normativa incompatíveis com a sua caracterização como uma pura hermenêutica.*

Ora a interpretação da procuração outorgada pelos AA. na parte sob apreciação não pode deixar de conduzir com relevante certeza à conclusão de que aqueles conferiram à “A...” o poder de fazer cessar o contrato de arrendamento por qualquer forma, incluindo, como não poderia deixar de ser, através da oposição à renovação. É apodítico que a procuração contempla todos os poderes conceptualmente possíveis no que à gestão do arrendamento concerne. Por que assim é, a objeção da R. à entrega do arrendado foi manifestamente infundada. Não se pode, por isso, considerar que até à entrega voluntária do locado existisse uma questão controvertida que tornava a não restituição numa situação insuscetível de gerar a mora a que se refere o n.º 2 do art.º 1045.º do C.C..

Ao invés, surpreende-se que a arrendatária incorreu em mora culposa. Em conclusão, tendo presente o contexto descrito, afigura-se-nos ser de considerar como imputável à locatária falta culposa, censurável do ponto de vista ético-jurídico, de não entrega do imóvel na data da cessação do contrato, existindo mora para os efeitos do preceito em referência e não uma mera situação de não restituição simples, devida a causa justificada.

Verificando-se a mora, têm os apelantes o direito a exigir a indemnização correspondente ao dobro do montante da renda pelo atraso na restituição do imóvel, desde a data em que comprovaram a existência de procuração com poderes para fazer cessar a vigência do contrato até à entrega.

O pagamento da indemnização não deverá, porém, reportar-se ao período que medeia entre 1-10-2019 e 1-2-2022. É que só em 11-10-2019 a “A...” envia à R. carta registada com aviso de receção, à qual juntou cópia certificada da procuração, em cumprimento do preceituado no citado n.º 2 do art.º 260.º do CC.. Assim, só a partir da data da efetiva notificação, que constará do respetivo aviso de receção, deverá ser contabilizada a indemnização em dobro.

*

c - Se os RR. fiadores estão obrigados a pagar solidariamente a indemnização prevista no art.º 1045.º/2 do C.C..

A questão que resta discutir é a de saber se a obrigação de pagamento da indemnização prevista no art.º 1045.º/2 do C.C., que impende sobre a arrendatária CC, pelo atraso culposo na entrega do locado, equivalente ao valor da renda mensal em dobro por cada mês de atraso na restituição do bem, ressalvado que está que a quantia equivalente à renda em singelo foi já suportada, é também responsabilidade dos fiadores, em razão da fiança que prestaram perante o senhorio aquando da celebração do contrato de arrendamento

Nos termos do disposto no art.º 627.º do C.C., a fiança constitui uma garantia pessoal de satisfação de um direito de crédito que é dada por um terceiro - fiador - perante o credor, que assim responde com o seu património pela dívida que garante, tratando-se de uma obrigação acessória da que recai sobre o principal devedor, como estabelece o n.º 2 deste artigo. A acessoriedade significa que a fiança fica subordinada e acompanha a obrigação principal.

Sob a epígrafe *obrigação do fiador*, o art.º 634.º do C.C. estabelece que a fiança tem o conteúdo da obrigação principal e cobre as consequências legais e contratuais da mora ou culpa do devedor.

Em anotação a esta norma, Pires de Lima e Antunes Varela (*in Código Civil anotado*, vol. I, p. 467) ensinam que o fiador é responsável não só pela prestação devida, como pela pena convencional (cf. art.º 810.º), ou pela reparação dos danos, havendo culpa do devedor (cf. art.º 798.º), salvo se outra coisa se tiver convencionado, já que, como resulta do art.º 631.º, n.º 1, *a fiança pode ser contraída em menos onerosas condições*.

Uma vez que nos termos da cláusula 9.ª do contrato celebrado entre as partes os fiadores (cf. ponto 9 dos factos assentes), os fiadores renunciaram ao benefício da excussão prévia e se assumiram como principais pagadores (cf. art.º 640.º/a do C.C.), ficou arredada a característica da subsidiariedade que permite ao fiador obstar à execução do seu património enquanto não forem executados os bens do devedor ou o bem sobre que recaia garantia real, caso exista (cf. arts. 638.º e 639.º do C.C.).

Lê-se no ac. da Relação do Porto de 5 de março de 2018 (proc. 43/14.7T8PFR.P1, Carlos Querido) que *face à natureza e o âmbito de vinculação da garantia prestada por fiança no contrato de arrendamento, a responsabilidade do fiador molda-se, salvo estipulação em contrário, pela do devedor principal, abrangendo tudo aquilo a que este se encontra obrigado: não só a prestação devida mas também as consequências da mora, nomeadamente no que se refere à indemnização prevista no n.º 1 do art.º*

1041.º do Código Civil.

Sem embargo, prescreve o art.º 1041.º do C.C.:

5 - Caso exista fiança e o arrendatário não faça cessar a mora nos termos do n.º 2, o senhorio deve, nos 90 dias seguintes, notificar o fiador da mora e das quantias em dívida.

6 - O senhorio apenas pode exigir do fiador a satisfação dos seus direitos de crédito após efetuar a notificação prevista no número anterior.

O n.º 5 e o n.º 6 do art.º 1041.º do C.C., introduzidos pela Lei 13/2019 de 12 fevereiro, que entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, nos termos do respetivo art.º 16.º, determinam que caso exista fiança e o arrendatário não faça cessar a mora, o senhorio deve notificar o fiador da mora e das quantias em dívida nos 90 dias seguintes, apenas podendo exigir do fiador a satisfação dos seus direitos de crédito após efetuar tal notificação. É certo terem os AA. alegado que, por comunicações de 11/10/2019, *deram conta a todos os RR. do dever de entrega do locado e das consequências resultantes do incumprimento de tal dever*. Remeteram para os documentos 6, 7 e 8 juntos com a petição inicial. Nenhuma das cartas para que se remete foi, porém, enviada aos RR. fiadores, nem por outra forma foi produzida tal prova, pelo que não se pode ter o dever de comunicação como cumprido.

Da leitura conjugada dos n.ºs 5 e 6 do art.º 1041.º do C.C. decorre que a sanção para a não notificação do fiador por parte do senhorio em caso de incumprimento do inquilino consiste na impossibilidade de exigir o cumprimento da obrigação em falta junto do fiador.

A dúvida que se suscita refere-se à consequência de a comunicação vir a ser efetuada, mas posteriormente aos 90 dias da não cessação da mora.

Edgar Valente (*in Arrendamento Urbano*, comentário às alterações legislativas introduzidas ao regime vigente, Almedina, 2019, p. 19) entende que *a comunicação fora do referido prazo será, de igual forma, válida, atento o desiderato de obter o pagamento de rendas cujo direito apenas prescreve no prazo de 5 anos, conforme resulta da alínea b) do artigo 310º do CC*.

Lê-se no ac. da Relação do Porto de 8-5-2023 (proc. 1242/22.3T8PRT.P1, Fátima Andrade): *tem-se como certo (...) que a citação para os presentes autos, atento o pedido formulado, satisfaz o dever de notificação e interpelação ao pagamento exigidos pelos n.ºs 5 e 6 citados, porquanto não só transmite todos os elementos a tanto necessários, como inclui a própria interpelação ao pagamento*.

Afigura-se-nos que os senhorios terão direito a haver dos fiadores em regime de solidariedade com a afiançada o valor da indemnização pela mora na restituição a partir da citação para os termos da ação, já que a partir dessa data é iniludível que tomaram conhecimento de que a locadora deveria

entregar o imóvel, podendo, na medida da relação que mantenham com o afiançado, concorrer e diligenciar para a entrega do locado.

Assim, os RR. fiadores serão solidariamente responsáveis com a R. CC perante os AA., na parte em que a tanto estão obrigados, isto é, desde a data da respetiva citação, em 19-12-2019, até à entrega do locado em 2-2-2022.

*

V - Dispositivo

Nos termos sobreditos, acorda-se em julgar a apelação parcialmente procedente:

- condenando-se:

a - a R. CC a pagar aos AA. quantia equivalente à renda, à razão de € 325, 00 mensais, a título de mora, a partir da data em que foi notificada do teor da procuração outorgada pelos apelantes a "A..., Lda.", até à data da entrega, ocorrida em 2-2-2022;

- os RR. DD e EE a pagar solidariamente com a R. CC a aludida quantia equivalente à renda, à razão de € 325, 00 mensais, desde a data da respetiva citação, em 19-12-2019, até à entrega, verificada em 2-2-2022 e

- absolvendo-se os RR. do demais peticionado.

*

As custas serão suportadas pela apelada em 4/5 e em 1/5 pelos apelantes, em função das respetivas sucumbências (art.º 527.º/1/2 do C.P.C.).

*

Porto, 20-5-2024

Teresa Fonseca

Manuel Domingos Fernandes

Eugénia Cunha