

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 448/14.3TBLGS.E1

Relator: SÍLVIO SOUSA
Sessão: 26 Março 2015
Votação: UNANIMIDADE

CONTRATO DE ARRENDAMENTO **RESOLUÇÃO**

DESPEJO ADMINISTRATIVO **PRISÃO**

Sumário

Pretendendo o senhorio, na resolução do contrato de arrendamento, invocar vários fundamentos, uns compatíveis com o procedimento especial de despejo e outros não, nada impede, por razões de economia processual, que cumule, na “acção de despejo”, aqueles que, isoladamente, serviriam de base ao antes referido procedimento.

Sumário do Relator

Texto Integral

Apelação nº 448/14.3 TBLGS.E1

Acordam, em conferência, no Tribunal da Relação de Évora:

Relatório

(...) e mulher, (...), moradores na Rua (...) , em (...), intentaram a presente acção declarativa de condenação, na forma de processo comum, contra (...), viúvo, residente na Rua (...), nº 32, 2º. Esq., em (...), mas, actualmente, detido no Hospital Prisional São João de Deus, em Caxias, pedindo a sua condenação na resolução do contrato de arrendamento, respeitante ao 2º andar, esquerdo, do

prédio urbano, sito na Rua (...), nº 32, em (...), a pretexto de violação dos deveres consagrados nas alíneas a), c), d) e f) do artigo 1038º. do Código Civil e com os fundamentos constantes nos nºs 2, 3 e 4 do artigo 1083º. do mesmo diploma, e “a reconhecer, também, a resolução operada pelo senhorio ou caso se entenda de outro modo, na resolução do mesmo contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas por lapso e mora superior a 15 meses por ser inexigível ao senhorio a sua manutenção (...)”, com conseqüente despejo e entrega ao senhorio do local arrendado, livre de pessoas e bens, para tanto articulando factos que, em seu critério, conduzem à sua procedência, que culminou, porém, com despacho a julgar extinta a instância, por se tratar de ação que devia iniciar-se no Balcão Nacional do Arrendamento, “em conformidade com as normas dos artigos 14º a 15-S do Decreto-Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação resultante da Lei nº 31/2012, de 14 de agosto”, falecendo, em consequência, ao Tribunal recorrido “competência material para conhecimento e decisão da questão em causa”.

Inconformados com o decidido, interpuseram os demandantes o presente recurso, terminando as suas alegações, com as seguintes “conclusões”:

- Este recurso abrange toda a decisão de indeferimento liminar que declarou o Tribunal “ a quo” incompetente em razão da matéria, julgou extinta a instância e condenou “o Autor” (e só o Autor) em custas;
- Os Autores propuseram e foi distribuída, em 29 de abril de 2014, no Tribunal “a quo”, uma ação declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, na qual, fundados num contrato de arrendamento datado de 2 de fevereiro de 1972, que se transmitiu ao cônjuge e depois ao Réu filho, pedindo a condenação deste Réu, na resolução do contrato por violação dos deveres referidos nas alíneas a), c), d) e f) do artigo 1038º. do Código Civil e com os fundamentos constantes dos nºs 2, 3 e 4 do Código Civil - inexigibilidade ao senhorio da sua manutenção;
- E ainda a reconhecer a resolução operada pelo senhorio ou caso se entenda de outro modo, na resolução do arrendamento por falta de pagamento de rendas por lapso e mora superior a 15 meses por ser inexigível ao senhorio a sua manutenção nos termos dos nºs 3 e 4 do artigo 1083º. e artigo 1084º. ambos do Código Civil;
- E, conseqüentemente, a despejar e a entregar ao senhorio, de imediato o

local arrendado livre de pessoas e bens móveis e nas custas e demais despesas;

- O contrato junto aos autos tem o carimbo e selo branco da Repartição de Finanças demonstrativo do facto de o mesmo ter sido declarado, cumprindo as exigências legais, mas os Autores não encontram, volvidos quase 50 anos sobre o início do contrato, o documento que demonstre ter liquidado o respetivo imposto de selo;

- O Réu, segundo se sabe, está preso por crime relacionado com droga no Hospital Prisional de S. João de Deus em Caxias, as cartas registadas com aviso de receção, remetidas para a sua residência e local arrendado, foram todas devolvidas como consta dos documentos juntos;

- Os Autores senhorios desconhecem o número do Bilhete de Identidade ou de Cartão de Cidadão do Réu;

- O Tribunal “a quo” proferiu decisão de indeferimento liminar, declarando-se incompetente em razão da matéria “para conhecimento e decisão da questão da causa”, fundamentando essa decisão nos seguintes termos: “Efetivamente, e porque se trata duma ação de despejo deve a sua tramitação iniciar-se no Balcão Nacional do Arrendamento, em conformidade com as normas dos artigos 14º a 15º -S do Decreto-Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação resultante da Lei nº 31/2012, de 14 de agosto”;

- Nesta decisão recorrida fala-se “da questão da causa”, mas, na verdade, olvida-se qual é rigorosamente a “causa” (há vários pedidos que a definem), e, embora chamando-lhe “ação de despejo” continua a ser vaga assim como é vaga a referência às “normas dos arts. 14º a 15º-S do Decreto-Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação resultante da Lei nº 31/2012 de 14 de agosto”, pois, concretamente, não diz qual é a norma e, quanto cita o artigo 14º, o texto do seu nº 1 (que é o aplicável), nem sofreu qualquer alteração - cfr. 615º, nº 1, b) do NCPC que, deste modo, foi violado;

- Quer se trate de lapso por não se haver reparado terem sido formulados outros pedidos, quer por se haver ter entendido que, em qualquer das hipóteses está vedado o acesso ao tribunal, a decisão recorrida, em qualquer dos casos, interpreta, restritivamente o direito ordinário, e conseqüentemente o acesso ao direito e tutela jurisdicional efetiva (artigo 20º. da Constituição) ao exigir como pressuposto para o seu uso, um meio de tutela administrativa e

não jurisdicional que, é essa, a natureza da via do BNA e do PED;

- O conteúdo do artigo 1084º., nº 1 do Código Civil não foi revogado, nem sofreu a sua redação qualquer alteração, salvo a de, sendo o nº 2 desse artigo ter passado a nº 1 com a Lei nº 31/2012. É inquestionável e pacífico que a resolução com esses outros fundamentos (casos do nº 2 do artigo 1083) só através do tribunal pode ser decretada e, é o caso, face aos pedidos formulados no caso sub judicio. Razão pela qual o tribunal “a quo” violou aquele comando legal por desaplicação ou errada interpretação que rigorosamente não se conhece por a ter omitido;

- A Lei nº 31/2012 também não alterou o artigo 14º, nº 1 do NRAU e manteve a mesma redação de que a “Ação de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação e segue a forma de processo comum declarativo”. Também aqui se violou e desaplicou, nos mesmos moldes do anterior, esta norma;

- No seu novo artigo 15º, nº 1, dispõe o NRAU na redação da Lei nº 31/2012 que “O procedimento especial de despejo é o meio processual que se destina a efetivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção das partes”. Ora, o texto da lei não diz que é o meio “único”, nem diz que fica excluído o judicial, nem diz “o meio”, utilizando tão só o artigo indefinido “um”. É consensual que o legislador quis, com a nova redação da Lei nº 31/2012 facilitar e apressar os despejos, mas, daí não é lícito extrapolar-se para a proibição do uso da ação declarativa, o que constitui errada interpretação com violação do artigo 9º do Código Civil. Também nesta perspectiva se violou o disposto no artigo 15º, nº 1 do NRAU por errada interpretação nos moldes anteriores;

- E também violou de igual modo o disposto no artigo 15º., nº 4 do NRAU que, taxativamente, dispõe: “O procedimento especial de despejo previsto na presente subsecção apenas pode ser utilizado relativamente aos contratos de arrendamento cujo imposto de selo tenha sido liquidado, circunstância que impediria o uso do PED, mesmo que se aceitasse a tese do Tribunal “a quo”;

- A decisão recorrida, ao fundamentar-se nas alterações introduzidas pela Lei nº 31/2012 também acaba por ser incompreensível. A polémica doutrinal e jurisprudencial sobre se o disposto no artigo 14º., nº 1 do NRAU não impedia

o recurso à via judicial e quem defendia esta tese já reconheceu que a Lei 31/2012 nada trouxe de novo. Sublinhe-se que o teor do artigo 14º., nº 1 não teve qualquer alteração e passou só de nº 2 para nº 1;

- A jurisprudência já era dominante no sentido de que o artigo 14º., nº 1 do NRAU não impede o recurso à via judicial com a prolação de numerosos acórdãos antes e outros já no domínio dessa Lei, jurisprudência essa bem sustentada e esclarecida a começar por este Tribunal da Relação de Évora;

- Nesta parte, o Tribunal “a quo” erra qualquer que seja o prisma como encara esta questão, isto é, não deveria ter decidido o indeferimento liminar porque havia outros pedidos que unanimemente, só pela via judicial poderiam ser apreciados e, mesmo que assim não fosse, também não deveria nunca indeferir, porque a correta interpretação do direito é no sentido de se permitir sempre o uso do processo judicial;

- Por último, na decisão recorrida condena-se só o Autor nas custas por se haver omitido no formulário o nome da sua consorte. O pressuposto está em ter-se adotado um princípio semelhante ao do direito cartular “quod non est in litera non est in mundo”, ou seja, parafraseando, “o que não consta do formulário Citius não consta no processo ou na petição inicial”;

- Ora isto é excessivo, no tem suporte legal, o nome da Autora mulher consta da petição inicial, foi respeitado o disposto no artigo 552º NCPC, a petição inicial nunca poderia ser recusada pela secretaria - cfr. art. 558º NCPC - e, se houvesse alguma deficiência na petição, teria de ser uma deficiência nesta. Aliás, o convite para aperfeiçoamento só poderia ser para esta petição inicial e, a essa luz, nunca poderia sê-lo para correção ... do formulário, o qual jamais poderá ser confundido com a petição, nem é legítimo erigir um obrigatório veículo de entrada no tribunal conferindo-lhe o estatuto de uma peça processual e ao ponto de a confundir com a petição inicial. Também aqui a decisão merce ser revogada por falta de fundamentação.

Nestes termos, deve o presente recurso merecer provimento, revogando-se a decisão recorrida e ordenando-se o prosseguimento dos demais termos do processo.

Inexistem contra-alegações.

Face às conclusões das respetivas alegações, o objeto do recurso circunscreve-se à apreciação da seguinte questão: saber se o Tribunal recorrido tem ou não “competência material para conhecimento e decisão da questão em causa”

Foram colhidos os vistos legais.

Fundamentação

A - Factos

A.a - Despacho recorrido:

“Efetivamente, e porque se trata duma ação de despejo, deve a sua tramitação iniciar-se no Balcão Nacional do Arrendamento, em conformidade com as normas dos artigos 14º a 15º do Decreto-Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação resultante da Lei nº 31/2012, de 14 de agosto. Sem tal pressuposto, falece a este Tribunal competência material para conhecimento e decisão da questão em causa, fundamento com o qual declaro verificada a correspondente exceção dilatória e julgo, em consequência, extinta a instância, com custas a cargo do Autor - que, acrescente-se, omitiu no formulário o nome da sua consorte.

Notifique e registre.”

A.b - Pedido

Condenação do demandado na resolução do contrato de arrendamento, respeitante ao 2º andar, esquerdo, do prédio urbano sito na Rua (...), nº 32, em (...), a pretexto de violação dos deveres consagrados nas alíneas a), c), d) e f) do artigo 1038º. do Código Civil e com os fundamentos constantes nos nºs 2, 3 e 4 do artigo 1083º. do mesmo diploma, e "a reconhecer, também, a resolução operada pelo senhorio ou caso se entenda de outro modo, na resolução do mesmo contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas por lapso e mora superior a 15 meses por ser inexigível ao senhorio a sua manutenção (...)", com conseqüente despejo e entrega ao senhorio do local arrendado, livre de pessoas e bens.

B - O direito

- O direito de acesso aos tribunais "(...) não exclui nem o estabelecimento de prazos de caducidade, para levar as questões a tribunal (...) nem a obrigatoriedade de meios preventivos de resolução extrajudicial (...) "[1];

- A ação de despejo, que segue a forma de processo comum declarativo, destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação [2];

- A cessação, por resolução, do contrato de arrendamento, com fundamento na cessão do locado a terceiro, no uso para fim diverso daquele a que se destina e não uso do locado, por mais de um ano, é decretada através do recurso à via judicial [3];

- O procedimento especial de despejo, que "prevê a efetivação da cessação do contrato de arrendamento, por via extrajudicial", aplica-se "às situações em que tendo o contrato de arredamento terminado por revogação, pelo decurso

do prazo, por oposição à renovação, por denúncia do senhorio, por denúncia do arrendatário, por resolução pelo não pagamento de rendas por mais de dois meses ou por oposição do arrendatário à realização de obras coercivas, o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou por convenção das partes” [4];

-“Para combater a informalidade e a economia paralela, estabelece-se que os contratos de arrendamento relativamente aos quais o senhorio se pretenda prevalecer deste mecanismo têm de estar registados junto da administração fiscal, bem como cumpridas todas as obrigações tributárias relativas aos mesmos” [5];

- O objetivo deste procedimento foi recolocar, de forma célere, o local arrendado no mercado de arrendamento^[6].

C - Aplicação do direito aos factos

Em síntese, são os seguintes os factos concretos (causas de pedir) que os Autores (...) e (...) alegam para fundamentar a sua pretensão: “o local arrendado servia de ponto de encontro para traficar drogas proibidas”; um indivíduo, “após o falecimento da mulher do Réu passou a ter a chave do arrendado que lhe foi cedida por um tal ‘Mário”, sendo que, este já lá habitava com outros, ao tempo, com a falecida mulher”; “desde novembro de 2012, inclusive, o Réu deixou de pagar qualquer renda do locado, sendo certo que, desde então, estão por pagar e em mora do inquilino perante o senhorio Autor, até ao presente mês de abril de 2014, inclusive, um total de €4.025,70”; o demandado (...), através de carta registada, com aviso de receção, com data de 26 de fevereiro de 2014, foi notificado, a pretexto de rendas em dívida (novembro e dezembro de 2012, janeiro de 2013 a novembro de 2013 e dezembro de 2013 a fevereiro de 2014) e de continuar “a entrar e a sair pessoas que perturbam a normalidade e a quietude do prédio” e “o andar estar entregue a um tal ‘Mário”, da resolução do contrato de arrendamento, “conforme o disposto no art. 1083º, nº 4 do Código Civil”, que “produz efeitos

a partir de 30 de março de 2014 corrente, nos termos do disposto no art. 1087º do Código Civil, isto é, até ao dia 31 de março próximo, o andar em questão deverá ser entregue ao senhorio/proprietário ou a quem o represente, livre e desocupado de pessoas e bens”; através de outra carta, com aviso de receção, datada de 1 de abril de 2014, ao dito demandado foi comunicado o seguinte: “ (...) Nos termos dos arts. 9º, nº 1 e 10º do NRAU na redação dada pela Lei nº 31/2012 de 14 d agosto, fica V. Exa. e, agora, definitivamente notificado da resolução do contrato de arrendamento respeitante (...), com os fundamentos constantes da carta registada com A/R de 26 de Fevereiro de 2014, cuja cópia se anexa”.

São, pois, múltiplas as causas de pedir.

Um delas - a referente à mora superior a três meses no pagamento da renda - admite a “efetivação da cessação do contrato de arrendamento, por via extrajudicial”, uma vez “cumpridas todas as obrigações tributárias relativas” ao contrato. As restantes - cessão do locado a terceiro, uso para fim diverso daquele a que se destina e não uso do locado, por mais de um ano - implicam o recurso à via judicial para promover tal cessação.

Assim sendo, não se subscreve nesta Relação o juízo do Tribunal recorrido, quando afirma que não tem competência “para conhecimento e decisão da questão em causa”. É, na verdade, competente para decidir a “causa”, tendo como referência as causas de pedir antes referidas^[7].

Acontece, ainda, que, no que concerne à mora no pagamento das rendas, também o é, uma vez que os Autores (...) e (...) não provaram a liquidação do imposto de selo, respeitante ao contrato em causa. O facto de a dívida de imposto se encontrar, eventualmente, prescrita^[8], não pode relevar para efeitos de funcionar como sucedâneo da exigida liquidação. Admiti-lo, equivaleria a pactuar com a “informalidade” e a “economia paralela”, fim que o procedimento especial de despejo também procura alcançar.

Porém, mesmo que se provasse o pagamento do referido imposto, e pretendendo os demandantes (...) e (...) cumular vários fundamentos de resolução do contrato, razões de economia processual apontam no sentido de, na “ação de despejo”, se poder invocar causa de pedir compatível com o procedimento especial de despejo. Não sendo assim, teria o senhorio de instaurar duas acções.

Procede, pois, o recurso.

Decisão

Pelo exposto, decidem os juízes desta Relação, julgando procedente o recurso, revogar a decisão recorrida, com o conseqüente prosseguimento do processo.

Sem custas.

Évora, 26 de Março de 2015

Sílvio José Teixeira de Sousa

Rui Machado e Moura

Maria da Conceição Ferreira

[1] J.J. Gomes Canotilho e Vital Moreira, in Constituição da República Portuguesa Anotada, vol. I, pág. 409, e artigo 20º., nº 1 da Constituição da República Portuguesa.

[2] Artigo 14º., nº 1 da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação introduzida pela Lei nº 31/2012, de 14 de agosto (NRAU).

[3] Artigo 1084º., nº 2 do Código Civil.

[4] Artigos 15º., nºs 1 e 2 da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação introduzida pela Lei nº 31/2012, de 14 de agosto (NRAU), e Manteigas Martins, Carlos Nabais, Carla Santos Freire e José M. Raimundo, in Novo

Regime do Arrendamento Urbano, Anotado e Comentado, 2ª edição, pág. 32.

[5] “Exposição de motivo” do diploma (citada pelo acórdão da Relação de Coimbra de 10 de dezembro de 2013 (processo nº 208/13.9 YLPRT-A.C1), in www.dgsi.pt e artigo 15º., nº 4da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação introduzida pela Lei nº 31/2012, de 14 de agosto

[6] Artigo 1º., c) da Lei nº 31/2012, de 14 de agosto.

[7] Acórdão da Relação de Évora, de 7 de maio de 2012, (processo nº 695/11.0) in [www,dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)..

[8] Acórdão da Relação de Lisboa, de 10 de abril de 2014 (processo nº 2173/13.3 YLPRT:11.6), in www.dgsi.pt..