

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 607/08-2

Relator: TAVARES DE PAIVA

Sessão: 08 Julho 2008

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: AGRAVO CÍVEL

Decisão: PROVIDO

ARRENDAMENTO PARA COMÉRCIO OU INDÚSTRIA

FALTA DE PAGAMENTO DE RENDAS

RESOLUÇÃO DO CONTRATO

Sumário

Se o inquilino não pagar ou depositar as rendas vencidas na pendência da acção de despejo, o senhorio pode pedir o despejo imediato, lançando mão do incidente autónomo previsto no artigo 58º do RAU, que embora enxertado na acção de despejo, é independente em relação a esta.

Texto Integral

*

PROCESSO Nº 607/08 - 2

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA

*

RELATÓRIO

“A” intentou no Tribunal Judicial de ... acção com processo sumário contra, “B” e “C”, pedindo que sejam declarados resolvidos os contratos de arrendamento que celebrou com os RR relativos às fracções" A" e "B", correspondentes ao rés do chão esquerdo e direito do prédio sito, na Urbanização ..., ..., em ..., sendo a Ré condenada a despejar as identificadas fracções, entregando-as livres e devolutas de pessoas e bens e ambos os RR condenados a pagar à A a quantia de € 8.884, 62 a título de rendas vencidas e não pagas até à data da propositura da acção e ainda nas que se vencerem na pendência da acção, até à entrega efectiva das fracções.

A A fundamenta o seu pedido no facto de a Ré não ter pago as rendas relativas ao contrato de arrendamento celebrado que incidia sobre as identificadas fracções, tendo o R “C” a qualidade de fiador desse contrato.

Aconteceu que o R apresentou contestação que não foi subscrita por Advogado e não obstante ter sido notificada para constituir mandatário não o fez, pelo ao abrigo do art. 484 nº 1 do CPC foram considerados confessados os factos articulados pelo autora. Seguiu-se a sentença que julgou a acção procedente e provada e em consequência:

Declarou resolvidos os aludidos contratos de arrendamento e condenou a restituir imediatamente à autora essas fracções livres e devolutas de pessoas e bens e condenou a R a pagar à autora a quantia de € 8.884, 62 a título de rendas vencidas e não pagas até à data da propositura da acção e nas que se vencerem na pendência da acção até à entrega efectiva das fracções.

A Ré não se conformou com esta decisão interpôs recurso de apelação para este Tribunal.

Por Acórdão deste Tribunal inserido a fls. 123 a 126 foi anulada a sentença recorrida, bem como o processado subsequente à junção pela Ré dos documentos em causa e da declaração a fim de tal matéria ser submetida também a apreciação judicial.

Na sequência do aludido Acórdão foi designada uma tentativa de conciliação entre as partes e por haver uma possibilidade de porem termo ao litígio por acordo foi suspensa a instância por 15 dias.

Seguidamente a R veio informar que não se concretizou a possibilidade de acordo.

Por seu turno a A a fls. 157 veio requerer o decretamento imediato do despejo e a consequente condenação no pagamento das rendas vencidas e vincendas.

A R veio através do requerimento de fls. 159 opor-se ao requerido pela A e requereu que fosse declarada extinta a instância, por inutilidade superveniente da lide.

A fls. 167 veio requerer a junção de articulado superveniente inserido a fls. 170 a 175 em que formula o seguinte pedido:

- a) A resolução dos contratos de arrendamento conforme havia peticionado no requerimento inicial;
- b) Condenação dos RR no pagamento do montante total de € 56.826,81, a título de rendas vencidas e não pagas desde Outubro de 2004 até Junho de 2007, acrescido de juros vencidos no montante de € 15.513,50;
- c) Condenação dos RR no montante de € 28.413,41 a título de indemnização pela mora no cumprimento;
- d) Condenação no pagamento de honorários do mandatário da A, que se

contabilizam em € 2.600,00;

e) Condenação dos RR como litigantes de má fé em multa não inferior a € 750,00e indemnização à autora, de montante não inferior a € 3000,00;

f) E caso os pagamentos requeridos não sejam efectuados seja decretado o despejo imediato das fracções.

A R veio opor-se ao requerido, pedindo que o referido articulado superveniente fosse mandado desentranhar.

A. respondeu reduzindo o pedido formulado no aludido articulado superveniente, que deve ser reduzido na proporção do montante pago pela Ré relativo às rendas de Outubro de 2004 a Janeiro de 2005, mantendo-se o restante peticionado.

Seguidamente foi proferido o despacho de fls. 230 a 232 que ao abrigo do disposto no artigo 287 al. e) do CPC, julgou extinta a causa, por inutilidade superveniente da lide, determinando em consequência o oportuno arquivamento dos autos (reportado à supra assinalada data e rendas até Setembro de 2004).

A. não se conformou com esta decisão e interpôs recurso para este Tribunal, que foi admitido como de apelação, mas por despacho proferido nesta Relação a fls. 304 foi recebido como agravo e com efeito suspensivo.

Nas suas alegações de recurso a agravante conclui em resumo:

1 Os presentes autos iniciaram em Março de 2004 e tinham como fundamento, à data a falta de pagamento de seis rendas relativas a uma das fracções arrendadas e sete rendas em relação a outra;

2 Regularmente citados, os Réus não contestaram nem procederam ao pagamento ou depósito dos montantes devidos;

3 Por despacho notificado às partes em 25.11.2005 foram considerados provados os factos articulados pela A e, em 27.03.2006 foi notificada a sentença de condenação dos Réus.

4 Apesar de se saber em incumprimento, a Ré não se coibiu de interpor recurso da sentença e, o Tribunal da Relação de Évora decidiu declarar nula a sentença para " possibilita a apreciação dos documentos juntos pela Ré, anulando todo o processado a partir da junção aos autos desses documentos e da declaração da Autora, relativa à " libertação" do processo" a fim de tal matéria ser apreciada"

5 Ora, a apreciação desses documentos e subsequente declaração da Autora, impunha antes de mais, a averiguação do cumprimento da obrigação relativa à causa de pedir da acção - o contrato de arrendamento e seu incumprimento- impunha-se, pois, que o Mm^o Juiz averiguasse se as rendas vinham sendo

pagas até àquele momento 8.01.2007- para efeitos de decisão;

6 A apreciação desses documentos e declaração da A. impunha pelo menos que o Mm^o Juiz a quo procurasse saber se o contrato vinha ou não sendo cumprido e se as rendas vencidas na pendência da acção eram ou não pagas ou depositadas nos termos gerais, nos termos do art. 58 do RAU

7 Mas tudo leva a crer que o Mm^o Juiz queria saber... tanto mais que, designou dia para realização de tentativa de conciliação, na qual ficou a saber que a Ré não pagava rendas desde Janeiro de 2005.

8 Ficou também a saber, pela mandatária da Ré, que esta tudo faria para proceder ao pagamento e, por isso, o Mm^o Juiz a quo concedeu um prazo de 15 dias, prazo que mais uma vez, correu a favor da Ré.

9 A Ré não chegou a acordo algum, simplesmente porque nunca esteve nos seus planos pagar o que quer que fosse.

10 Informado nestes termos, a Autora resolveu suscitar o incidente de despejo imediato por falta de pagamento de rendas na pendência da acção , nos termos do previsto no art. 58 do antigo RAU, aplicável ao presente caso (embora semelhante incidente esteja também previsto no art. 14 do Novo RAU) , o que fez mediante a apresentação de articulado superveniente.

11 Em resposta, a Ré não provou o pagamento das rendas em dívida nem que as tinha depositado nos termos da lei.

12 Apenas requereu, no uso de manifesta e altamente reprovável má fé, a extinção da lide, por inutilidade superveniente, louvando-se no conteúdo do douto Acórdão do Tribunal da Relação de Évora (lido á sua maneira).

13 Contra todas as expectativas jurídicas e da lógica processual, passando por cima de todos os actos processuais que encetou e ignorando-os por completo, o Mm^o Juiz decidiu, de facto, julgar a lide extinta, por inutilidade superveniente, nos termos e com os fundamentos que podem ler-se no despacho recorrido.

14 Decidindo como decidiu, o Mm^o Juiz a quo não deu cumprimento ao ordenado no Douto Acórdão desse Venerando Tribunal da Relação de Évora, porque não apreciou os documentos e demais elementos e factos relevantes que lhe permitissem decidir o caso concreto, em obediência á Lei. Violou pois o disposto no n^o 1 do art. 156 do CPC.

15 Decidindo como decidiu, o Mm^o Juiz não administrou a justiça, como é seu dever, mas antes, " decidiu " por adesão aos convenientes fundamentos que lhe foram oferecidos pela Ré.

16 O que fez em violação do disposto no artigo 158 do CPC porquanto, nem sequer se deu ao trabalho de fundamentar a decisão, procedendo à integração de factos que foram levados ao seu conhecimento, logo na diligência de tentativa de conciliação.

17 Decidindo como decidiu, o Mm^o Juiz a quo omitiu decisão sobre a questão incidental suscitada pela Autora, antes de ser proferida decisão que poria termo ao processo.

18 Requerido o despejo imediato com fundamento em falta de pagamento de rendas na pendência da acção, nos termos e para os efeitos do disposto no art. 58 do RAU e, não tendo a Ré produzido prova de pagamento das rendas ou seu depósito nos termos gerais, impunha-se o decretamento do despejo imediato dos locais arrendados, conseqüente desocupação e condenação nos montantes das rendas vencidas.

19 Não tendo feito, o Mm^o Juiz a quo violou o disposto no art. 58 do RAU e 1041 do C. Civil.

20 E esta era, efectivamente, uma questão, sobre a qual, o Mm^o Juiz deveria ter-se pronunciado porque foi levado ao seu conhecimento em momento oportuno, em tempo próprio e devidamente fundamentada, de facto e de direito, na pendência da acção.

21 Não o tendo feito, a sentença proferida padece da causa de nulidade prevista na alínea d) do n^o 1 do art. 668 do CPC, porquanto, o Juiz deixou de pronunciar-se sobre questões que deveria ter apreciado.

22 Com a decisão recorrida, o Mm^o juiz perverteu por completo, objectivo e escopo último da presente acção de despejo, que se destinava a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, por incumprimento do inquilino, violando assim, também os arts. 55^o, 63 e 64 todos do RAU.

23 Termos em que:

- a) Deverá a sentença recorrida ser anulada e substituída, por outra que, em face dos elementos constantes dos autos e considerando a resposta da Ré ao articulado da autora, declare resolvido os contratos de arrendamento dos autos decrete o despejo imediato dos locais arrendados, conseqüente desocupação de pessoas e bens e condenação da Ré no pagamento do montante petitionado no articulado do incidente, a título de rendas vencidas desde Fevereiro de 2005 inclusive, até entrega efectiva dos locados; quando assim não se entenda,
- b) Deverá a sentença proferida ser declarada nula e de nenhum efeito, determinando-se a apreciação do articulado incidental de despejo imediato apresentado pela autora e retirando-se as legais conseqüências da contestação oferecida pela Ré, conforme requerido.

A Ré apresentou contra-alegações, pugnando pela improcedência do recurso. Colhidos os vistos cumpre apreciar e decidir.

II- Fundamentação:

A decisão recorrida estribou-se fundamentalmente no conteúdo do documento de fls. 105 não impugnado pela autora, em que esta declara "recebeu todas as rendas até Setembro de 2004 não havendo mais nada a pagar para libertação do processo em Tribunal da acção de despejo, podendo ser levantado conforme ordem dada ao nosso Advogado Dr. ...".

A aludida decisão refere que com "os aludidos pagamento, a autora deixou de ter interesse no prosseguimento da acção, tendo ficado satisfeita com os mesmos com os mesmos".

E conclui o despacho recorrido "Na verdade, em 13/9/2004 as partes chegaram a acordo extrajudicial, tendo a autora ficado satisfeita com a quantia entregue e comprometido a "libertar" o processo judicial".

Será assim?

Antes de mais, importa considerar que estamos perante uma acção de despejo com fundamento na falta de pagamento de rendas em que a autora pede entre outras coisas:

- a) A resolução dos contratos de arrendamento comercial incidentes sobre as fracções "A" e "B" correspondentes ao rés do chão esquerdo e direito respectivamente, do prédio urbano sito na Urbanização ..., ... em ...;
- c) A condenação da R na entrega das identificadas fracções livres e devolutas;
- d) Condenação dos RR no pagamento à A das rendas em dívida no montante total de € 8.884,62 e nas rendas que se vencerem até efectiva entrega das fracções autónomas arrendadas.

Aquele documento de fls, 105 em confronto com o pedido formulado pela autora é suficiente para a extinção da instância por inutilidade superveniente da lide?

Estamos perante uma acção de despejo com o fundamento na falta de pagamento de rendas em que a autora pede a resolução dos contratos de arrendamento, nos termos do art. 64 n.º 1 al. a) do RAU, acção esta intentada a 17 de Março de 2004.

A respeito da falta de pagamento de rendas, dispõe o art. 1048 do CC que "o direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer caduca logo que o locatário, até à contestação da acção destinada a fazer valer esse direito, pague ou deposite as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do art. 1041".

Portanto, com base neste normativo a falta de pagamento de rendas e todas as rendas vencidas até à contestação, teriam que ser logo depositadas ou pagas nesse momento, juntamente com a indemnização respectiva, para que com isso se conseguisse a caducidade do direito de resolução do contrato, ficando o mecanismo do art. 58 do RAU reservado para a falta de pagamento das rendas que lhe fossem posteriores.

No caso de fundamentos reconduzíveis a outros factos que a lei prevê, como determinantes da resolução pelo senhorio, o pedido incidental de despejo imediato poderia referir-se a todas as rendas que na pendência da acção se vencessem e não fossem pagas (cfr. Pais de Sousa, Extinção do Arrendamento Urbano 2a ed. pag .. 353 e Rodrigues Bastos, Notas ao Código de Processo Civil, vol. IV pag. 226 e Aragão Seia, Arrendamento Urbano Anotado e Comentado 3º ed. Pag. 299),

A ideia central do incidente é proteger o senhorio contra «um arrendatário menos sério que, ou porque soubesse antecipadamente a sua falta de razão, ou por outro motivo, pudesse aproveitar-se da demora da lide para não pagar as rendas que, entretanto no decurso arrastado da acção, se fossem vencendo, mas sem deixar de se aproveitar do prédio» - Pais de Sousa, Anotações ao RAU, Rei dos Livros, pag. 127 .

No caso em apreço, o documento de fls, 105 não abrange a indemnização a que alude o art. 1041 do CC, e daí que o mesmo em princípio apenas possa valer como recibo de todas as rendas devidas até Setembro de 2004.

Significa que, no caso em apreço, a Ré não beneficia a caducidade do direito de resolução do contrato de arrendamento a que alude o citado art. 1048 do CC, direito esse que, por isso, se mostra aqui em aberto.

Também tal documento, não obstante falar em "libertação" do processo, não pode valer como uma transacção entre as partes, tal como esta vem definida no art. 1248 do CC "transacção é o contrato pelo qual as partes previnem ou terminam um litígio mediante recíprocas concessões".

Temos de reconhecer que do teor daquela declaração, não resulta de forma inequívoca e expressa a vontade das partes em pôr termo ao presente litígio. E o facto de o Acórdão referir a necessidade da apreciação daquela declaração da autora, não significa, nem pode significar que esses aspectos não tivessem de ser considerados nessa apreciação.

O certo é que numa primeira análise o tribunal designou uma tentativa de conciliação entre as partes (cfr. despacho de fls. 131) e no seguimento desta até foi ordenada a suspensão da instância, com vista à obtenção de um acordo entre as partes.

Sinal que não obstante o conteúdo de tal documento a instância estava viva. Vejamos, no entanto, seguidamente ao Acórdão deste Relação o circunstancialismo que ocorreu:

Depois da R informar nos autos que não tinha havido acordo, veio a autora através do seu requerimento de fls. 157 informar que" desde Setembro de 2004 não mais a Ré pagou quaisquer rendas" e requereu o decretamento imediato do despejo e a consequente condenação no pagamento das rendas vencidas e vincendas até ao decretamento do requerido".

A este requerimento a Ré veio requerer o indeferimento do mesmo e requerer que fosse declarada extinta a instância, por inutilidade superveniente da lide. Seguidamente, a autora a fls. 170 veio deduzir ao abrigo do art. 506 do CPC articulado superveniente, no qual a autora formula o seguinte pedido:

- a) o pagamento das rendas vencidas e não pagas desde Outubro de 2004 até Junho de 2007, acrescidas dos juros vencidos e vincendos até integral pagamento;
- b) o pagamento da indemnização a que alude o art. 1041 do CC
- c) o pagamento dos honorários do mandatário da autora
- d) a condenação da Ré como litigante de má fé
- e) no despejo imediato no caso de os pagamentos referenciados não serem feitos no prazo legal.

A este articulado respondeu a Ré, concluindo pela sua inadmissibilidade por a instância se encontrar extinta por inutilidade superveniente da lide.

A autora veio a fls. 223 reduzir o pedido formulado no aludido articulado superveniente, na proporção do montante pago pela Ré relativo às rendas de Outubro de 2004 a Janeiro de 2005.

Seguidamente foi proferido o despacho em recurso, que julgou extinta a instância por inutilidade superveniente da lide e considerou prejudicado o conhecimento do articulado superveniente apresentado pelo autor.

Já vimos que, no caso em apreço, que o pedido de despejo tem como fundamento a falta de pagamento das rendas vencidas e vincendas até ao decretamento do despejo.

A autora considerou pagas as rendas até Setembro de 2004, conforme declaração de fls. 105 e quanto às rendas vencidas posteriormente aquela data, veio requerer a fls. 157 o despejo imediato nos termos do art. 58 do RAU.

E em articulado superveniente deduzido a fls. 170 vem pedir o pagamento das rendas em dívida com a indemnização a que alude o art. 1041 do CC.

Estando nós perante uma acção de despejo com base na falta de pagamento de rendas, aquela declaração de fls. 105 (referente apenas a pagamentos em singelo das rendas até Setembro de 2004) ao não abranger a indemnização a que alude o n.º 1 do art. 1041 do CC, não pode valer, conforme pretende a Ré, como liberatória do processo judicial, sendo certo também que a declaração per si não consubstancia, como acima se disse, uma transacção entre as partes que ponha fim ao litígio.

Constata-se que o requerimento apresentada pela autora em que requereu o despejo imediato a fls. 157, nos termos do art. 58 do RAU foi completamente desvalorizado pelo despacho sob recurso.

Nos termos do n.º 1 deste normativo" na pendência da acção de despejo, as

rendas vencidas devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais".

E o n.º 2 diz que "o senhorio pode requerer o despejo imediato com base no não cumprimento do disposto no número anterior, sendo ouvido o arrendatário".

Portanto, não obstante a autora já ter tido razões ao longo do processo para utilizar o incidente do art. 58 do RAU, (o certo é que a Ré, para se manter no arrendado, vai utilizando o expediente de ir pagando as rendas às "pinguinhas") só depois de ver frustrada a tentativa de conciliação entre as partes, veio utilizar esse incidente processual.

Trata-se de uma faculdade do senhorio, que neste caso se justifica, face ao comportamento habilidoso que a Ré vem demonstrando ao longo, no que toca ao pagamento das rendas que se vão vencendo ao longo da acção.

Efectivamente, estando em causa o pagamento de rendas vencidas na pendência da acção, a autora pode requerer ao abrigo do art. 58 do RAU o despejo imediato.

O incidente previsto no art. 58 do RAU e, como se escreveu no Ac. STJ de 11/11/1995, CJSTJ Tomo 3, pag. 59 "um incidente autónomo, com cariz de uma acção nova, enxertada na acção de despejo, e independente em relação a esta".

Impõe-se, pois, que tal incidente seja processualmente considerado, devendo o incidente ter em atenção os procedimentos processuais previstos no citado art. 58 do RAU, que aqui foram totalmente desvalorizados.

A observação desses procedimentos implica a anulação todos actos subsequentes ao aludido requerimento de fls. 157, a fim de permitir que tal incidente seja processado em conformidade com os nos n.ºs 1, 2 e 3 do citado normativo.

E anulando-se todos os actos subsequentes fica, prejudicada apreciação do referido articulado superveniente, que, por isso, não se conhece.

III Decisão:

Nestes termos e considerando o exposto, acordam os Juízes desta Relação em conceder provimento ao recurso de agravo e revogando o despacho recorrido, ordenam que o mesmo seja substituído por outro que aprecie o deduzido incidente de despejo imediato em conformidade com o previsto no art. 58 do RAU, anulando-se conseqüentemente todos actos processuais subsequentes ao requerimento apresentado pela da autora a fls. 157.

Custas pela Ré.

Évora, 8.07.08