Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 119/06-2

Relator: BERNARDO DOMINGOS

Sessão: 16 Março 2006

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA A SENTENÇA

DEPÓSITO DE RENDAS

FORMALIDADES

Sumário

I- As formalidades previstas para o depósito nos art.º 23º do RAU visam facilitar a identificação do depósito, a sua finalidade, o beneficiário e o controlo do seu levantamento.

II- O facto do depósito não ter sido efectuado em impresso próprio da CGD, não suprime o direito dos réus de fazer caducar o direito dos autores à resolução do contrato de arrendamento.

Texto Integral

**

*

Acordam os Juízes da Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora:

Proc.º N.º 119/06-2

Tribunal Judicial da Comarca de Portalegre -proc. n.º 501/05.4

Recorrente:

Jaime ..... e mulher

Recorrido:

José ..... e Catarina.....

*

José ..... e **Catarina.....** intentaram a presente acção de despejo na forma de processo sumário contra **Jaime .....** e **Maria.....** peticionando que seja decretada a cessação do contrato de arrendamento por resolução e ordenado o despejo imediato do locado com a consequente condenação dos RR. na sua entrega imediata, livre e devoluto. Peticionam ainda os AA. a condenação solidária dos RR. no pagamento da quantia de 554,76 euros a título de rendas vencidas e não pagas, bem como no pagamento das rendas vincendas até efectiva entrega do locado, assim como os correspondentes juros de mora à taxa legal.

Para tanto alegam que deram de arrendamento para o exercício do comércio aos RR o n.º 7 do r/c do prédio urbano sito no Largo Capitão ....., na freguesia da ....., Concelho de Portalegre de que são donos e legítimos proprietários, tendo convencionado o pagamento de uma renda mensal de 125 euros, que em virtude de actualizações é actualmente de 138,69 euros. Mais alegam que os RR. deixaram de pagar as rendas desde Janeiro de 2005 até à data da propositura da presente acção.

Alegam ainda que desde Janeiro de 2000 não existe qualquer actividade comercial no local, sendo certo que o mesmo foi arrendado para o exercício de uma actividade comercial.

Regularmente citados, vieram os RR apresentar a sua contestação a fls. 46/50 confessando o facto de não terem procedido ao pagamento das rendas na data acordada. Porém, por excepção, os RR. alegam ter procedido ao depósito liberatório das rendas em atraso, motivo pelo qual peticionam que seja declarada a caducidade do direito à resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento da renda. Defendem-se ainda os RR. por impugnação no que concerne ao facto de não exercerem qualquer actividade comercial no local arrendado.

Em resposta à contestação apresentada, os AA. vieram impugnar o carácter liberatório do depósito efectuado, alegando para o efeito que o mesmo não foi realizado em conformidade com o exigido no artigo 23.º do Regime de Arrendamento Urbano.

De seguida, por se entender que era possível conhecer do mérito da causa, foi proferido despacho saneador/sentença, onde se entendeu que o depósito das rendas não era liberatório e consequentemente « decidiu-se:

- julgar a presente acção totalmente procedente e, em consequência, declarar resolvido o contrato de arrendamento celebrado entre os AA. e os RR.;
- condenar os RR. a despejarem o local arrendado, entregando-o aos AA. livre

e devoluto de pessoas e bens;

- condenar os RR. a pagarem aos AA. as rendas em dívida desde Janeiro de 2005 até Abril de 2005 (data da propositura da presente acção), inclusive, no valor global de 554,76 euros (quinhentos e cinquenta e quatro euros e setenta e seis cêntimos) e, bem assim, a quantia correspondente às rendas vencidas até à presente data no valor de 693,45 euros (seiscentos e noventa e três euros e quarenta e cinco cêntimos) e vincendas até à efectiva entrega do locado, à razão de 138,69 euros (cento e trinta e oito euros e sessenta e nove cêntimos) por mês;

- condenar os RR. a pagarem aos AA. a quantia correspondente aos juros de mora contados, à taxa legal de 4 %, sobre cada uma das rendas desde as datas dos respectivos vencimentos até integral e efectivo pagamento;

- determinar que as referidas quantias sejam imputadas no valor depositado à ordem dos presentes autos».

*

Inconformados com esta decisão, vieram os RR. interpor recurso de apelação, tendo rematado as respectivas alegações, com as seguintes conclusões:

« A - A douta sentença sob crítica constitui decisão surpresa, não tendo a Meritíssima Juiz providenciado oficiosamente pelo suprimento da falta de pressupostos processuais susceptíveis de sanção, determinando a realização dos actos necessários à regularização da instância e, na condução e intervenção do processo, não cooperou com as partes, concorrendo para se obter, com brevidade e eficácia, a justa composição do litígio;

B - A douta sentença violou princípios fundamentais do direito adjectivo, como o princípio do poder de direcção do processo e inquisitório e cooperação;

C - Violou as normas constantes dos artigos 265º. e 266º. do C.P.C.;

D - Efectivamente, no douto despacho saneador, deveria a Meritíssima Juiz, salvo melhor opinião, ter fixado matéria e elaborado a base instrutória;

E - Mas, independentemente do exposto, deveria ter julgado procedente por provada a excepção da caducidade invocada pelos recorrentes;

F - Caducidade invocada, nos termos dos artigos 1048º., 1042º. e 1041º. nº. I do Código Civil;

G - Nomeadamente, por os recorrentes terem cumprido com o depósito das

rendas em atraso acrescido de 50%, nos termos do disposto nos artigos 22º. e seguintes do RAU, ou seja, no prazo que tinham para apresentar a sua contestação;

H - Na realidade, o conjunto de documentos, incluindo a contestação, satisfazem o fim a que se destina o pagamento das rendas em atraso, o acréscimo de 50% e a notificação ao senhorio, tudo nos termos dos artigos 22º. e seguintes do RAU;

I - Do conjunto de informação contida na contestação, depósito autónomo e documento nº. 2, não podiam os Autores terem dúvidas acerca de todas as alíneas do nº. do artº 23º. do RAU;

J - Pelo que, deve o depósito feito, ser considerado liberatório e, em consequência, a excepção invocada proceder, caducando deste forma o direito de pedir a resolução do contrato de arrendamento;

L - Verifica-se uma grave contradição no que concerne ao reconhecimento expresso da existência do depósito, pois que, no último ponto da decisão, determina-se que as quantias em dívida resultantes da falta do pagamento de rendas sejam imputadas no valor depositado à ordem dos presentes autos;

K - Uma de duas, por um lado o depósito não existe, ou melhor, não tem as características de liberatório, por outro lado, o depósito já existe e determina-se que seja levado em linha de conta para pagamento de rendas;

M - O depósito previsto no nº. 1 do artº. 23º. do RAU, para ser liberatório, deve ser feito perante um documento, não dizendo a letra da lei se é através de impresso próprio, não havendo pois, qualquer violação ao Regulamento da Caixa Geral de Depósitos, concretamente das disposições já devidamente identificadas;

N - Todavia, sempre os Apelantes já chamaram a atenção de que o depósito foi feito nos termos já conhecidos, por depósito autónomo, por instruções de funcionário da Caixa Geral de Depósitos, sendo pois, alheios a esse facto, tal e qual se passou quanto ao exemplo dado da taxa de justiça cujo documento se junta;

O - A decisão, nos termos em que é dada, viola também princípios de natureza substancial, próprios da relação subjacente ao contrato de arrendamento e à

protecção vincuística do RAU e Código Civil;

P - Posto isto, a douta sentença, com todo o respeito pelo seu teor e pela Senhora Magistrada que a proferiu, deve ser revogada, substituindo-se por outra que declare caduco o direito de pedir a resolução do contrato de arrendamento em virtude dos recorrentes terem feito depósito liberatório e / ou, ordenando-se que se organize a matéria de facto assente e a base instrutória, procedendo-se a julgamento dos autos;».

Contra-alegaram os recorridos pedindo a improcedência do recurso e a confirmação da sentença.

*

Os recursos têm como âmbito as questões suscitadas pelos recorrentes nas conclusões das alegações (art.ºs 690º e 684º, n.º 3 do Cód. Proc. Civil) **[1]** salvo as questões de conhecimento oficioso (n.º 2 *in fine* do art.º 660º do Cód. Proc. Civil).

Das conclusões decorre que a questão fundamental a decidir consiste em saber se o depósito das rendas é ou não liberatório. A questão da ausência de despacho pré-saneador, eventualmente violadora dos princípios da cooperação e do inquisitório é, neste caso e como é óbvio, absolutamente irrelevante e sem sentido, como adiante se demonstrará.

*

Colhidos os vistos legais cumpre apreciar e decidir.

Com interesse para a decisão da questão resultam dos autos a seguinte factualidade:

Em 1 de Abril de 1997, os AA. celebraram com o R. um contrato, que designaram de arrendamento comercial e mediante o qual os AA. entregaram ao R., o prédio de que são proprietários, sito no largo Capitão .....da freguesia de ....., para este aí exercer actividade comercial.

Foi estabelecido que a renda mensal seria de 25000\$00, a depositar no Banco Melo, na conta dos senhorios, até ao dia oito do mês a que disser respeito.

A renda, à data da propositura da acção era no montante de €139,69.

O R. desde Janeiro, inclusive, que não paga as rendas.

Em 13/5/05, os RR. apresentaram a sua contestação e com ela um documento comprovativo dum depósito autónomo, no montante de €1040,18, efectuado na CGD em 12/5/05 e bem assim um impresso da CGD, denominado “depósito de rendas”, devidamente preenchido, mas sem qualquer carimbo dessa instituição.

Afirmam os RR. na sua contestação que tal depósito era para pagamento das rendas vencidas até então, acrescidas da indemnização de 50% do seu valor e

tinha em vista fazer caducar o direito dos AA. ao despejo por falta de pagamento das rendas.

*

Perante esta factualidade, o tribunal “a quo”, na sequência da impugnação do depósito por parte dos AA., que, sem impugnar a suficiência do montante depositado, alegaram ser o depósito irregular, por não ter sido feito nos termos do art.º 23º do RAU, em impresso próprio, mas sim como depósito autónomo, considerou que o referido depósito não era liberatório, por não ter respeitado as formalidades do art.º 23º do RAU e conseqüentemente decretou o despejo.

Como é sabido, a falta de pagamento da renda no tempo e lugar próprios, é motivo de resolução do contrato de arrendamento, por parte do senhorio (art.º 64º n.º 1 al.a) do RAU). O inquilino pode obstar a essa resolução se efectuar depósito liberatório (art.º 64º n.º 1 al. a), in fine, art.º 22º n.º 1 do RAU e art.ºs 1041º e 1048º do CC). Diz o artigo 1041.º do CC que *«constituindo-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a 50% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento»*. Deste preceito decorre que, em face da mora, o locador pode optar por uma de duas vias:
-ou exige as rendas em dívida e a respectiva indemnização, continuando o contrato de arrendamento a vigorar;
-ou pede a resolução do contrato e o pagamento, em singelo, das rendas em dívida.

Nesta última situação, o locatário pode obstar à resolução do contrato, mediante o pagamento das rendas em mora e da correspondente indemnização, ou, havendo recusa do recebimento, por depósito de ambas (art.ºs 1048 do CC). Tratando-se de arrendamento urbano, como é o caso dos autos, o depósito visando a caducidade do direito à resolução do contrato, previsto no art.º 1048 do CC, é também permitido pelo art.º 22º do RAU. Tal depósito deve ser feito nos termos do disposto no art.º 23º do RAU. Este dispõe o seguinte:

«1 - O depósito é feito na Caixa Geral de Depósitos, perante um documento em dois exemplares, assinado pelo arrendatário ou por outrem, em seu nome, e do qual constem:

- a) A identidade do senhorio e do arrendatário;*
- b) A identificação e localização do prédio, ou parte de prédio, arrendado;*
- c) O quantitativo da renda;*
- d) O período de tempo a que ela diz respeito;*
- e) O motivo por que se pede o depósito.*

2 - Um dos exemplares do documento referido no número anterior fica em poder da Caixa Geral de Depósitos, cabendo o outro ao depositante, com o lançamento de ter sido efectuado o depósito.

3 - O depósito fica à ordem do tribunal da situação do prédio ou, quando efectuado na pendência da acção de despejo, do respectivo tribunal».

O que se discute nos presentes autos, não é a suficiência do montante depositado para satisfazer o pagamento das rendas vencidas acrescidas da indemnização prevista no art.º 1041 do CC, pois as partes estão de acordo quanto a essa suficiência. O que é questionado é se o depósito foi feito com observância das formalidades legais e se a eventual inobservância das mesmas lhe retira o carácter liberatório e a virtualidade de determinar a caducidade do direito à resolução prevista no art.º 1048 do CC.

Entendemos que no caso dos autos a inobservância de algumas das formalidades previstas para os depósitos não podem impedir o efeito substantivo da caducidade do direito à resolução do contrato previsto no art.º 1048º do CC.

Como se pode ver numa interpretação sistemática de todas as normas atinentes ao depósito das rendas (art.ºs 22º a 29º do RAU), as formalidades previstas para o depósito nos art.º 23º do RAU visam facilitar a identificação do depósito, a sua finalidade, o beneficiário e o controlo do seu levantamento. Ora essas finalidades, no caso dos autos estão perfeitamente asseguradas. Na verdade o depósito está realizado na CGD, e à ordem do processo e do Tribunal onde corre a acção de despejo. A guia comprovativa do depósito foi junta ao processo com a contestação, constando desta a finalidade do depósito, que o mesmo é definitivo e discriminando-se a que rendas e indemnizações respeitava. A notificação da contestação produz os efeitos da notificação do depósito (art.º 24º do RAU). O escopo visado pelas formalidades impostas mostra-se perfeitamente alcançado. A caducidade deve operar por mero efeito do depósito das quantias devidas acrescidas da indemnização, à ordem do senhorio **[2]**, desde que não se suscitem dúvidas quanto à sua finalidade e objecto, como acontece no caso sub judicio, em que ninguém questiona o objecto e a finalidade do depósito.

Diz-se na sentença que o depósito deveria ter sido feito em impresso próprio da CGD, idêntico ao que foi junto a fls. 54, com o lançamento feito pela CGD, nesse impresso, de que o depósito tinha sido efectuado, pois assim decorre do n.º 2 do art.º 23º do RAU e dos art.º 9º e 13º do Reg. da CGD, aprovado pelo DL n.º 694/70 e mantidos em vigor pelo art.º 9º n.º 1 al. a) e n.º 2 b) do DL n.º 287/93 de 20/8. Não o tendo sido não pode considera-se liberatório. Como já se deixou dito entendemos que a preterição desta formalidade, nas circunstâncias concretas do caso dos autos não pode suprimir o direito dos

RR. a fazer caducar o direito dos AA. **[3]** Mas ainda que se entenda que estas formalidades são essenciais e que a sua preterição gera a ineficácia liberatória do depósito, sempre se dirá que o chamado “depósito autónomo” – o realizado pelos RR. para depósito das rendas e da indemnização – é (também) adequado a tal finalidade. Na verdade com a reforma do CCJ de 2003, operou-se uma alteração substancial ao nível dos serviços de tesouraria dos Tribunais, introduzindo-se vários tipos de depósitos e procedimentos de pagamentos, diferenciados em função das respectivas finalidades. Ora os “depósitos autónomos” são, nos termos do disposto no art.º 124º do CCJ, adequados ao depósitos das rendas **[4]** . Assim não podemos deixar de considerar que o depósito efectuado pelos RR. a fls. 53 dos autos é liberatório.

Consequentemente nesta parte procede a apelação.

Quanto à questão da decisão surpresa, o seu conhecimento fica prejudicado pela procedência da questão anterior uma vez que vai implicar o prosseguimento dos autos para julgamento com vista ao apuramento dos factos controvertidos e decisão final do pleito. No entanto sempre se dirá que tal questão seria improcedente, na medida em que a eventual preterição do despacho dito pré-saneador, apenas configuraria uma mera irregularidade, sujeita a arguição e sanável se tal não suceder no prazo de 10 dias. A irregularidade só foi arguida nas alegações de recurso e nessa altura há muito tinha transcorrido o prazo da respectiva arguição, pelo que, a existir, o que não seria o caso (já que ao não se considerar liberatório o depósito, a decisão recorrida impunha-se....) estaria irremediavelmente sanada.

Concluindo

Pelo exposto, considera-se liberatório o depósito efectuado a fls. 53 e declara-se caduco o direito dos AA. à resolução do contrato de arrendamento, com fundamento na falta de pagamento das rendas. Consequentemente, julgando a apelação parcialmente procedente, revoga-se a sentença recorrida, devendo os autos prosseguir para apuramento e decisão dos outros fundamentos do pedido, sem prejuízo, de se autorizar desde já os AA. a levantarem o depósito de fls. 53 e bem assim os posteriores relativos a rendas, se os houver.

Custas a cargo dos apelados.

Registe e notifique.

Évora, em 16 de Março de 2006.

(Bernardo Domingos - Relator)

(Pedro Antunes - 1º Adjunto)

(Assunção Raimundo- 2º Adjunto)

-----
[1] Vd. J. A. Reis, Cód. Proc. Civil Anot., Vol. V, pág. 56.

[2] Em regra, e porque se trata de uma consignação em depósito, deve ser feito no lugar do cumprimento da obrigação (ac. da R.L de 26/11/85, in Col. Jur., XVI, 2 139).

[3] A “forma” serve a “substância” e não o inverso.....

[4] Cfr. Salvador da costa, Código das custas judiciais, anotado, 8ª ed., pag. 513.