

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 4118/14.4TCLRS.L2-2

Relator: EZAGÜY MARTINS
Sessão: 09 Dezembro 2015
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: IMPROCEDENTE

ARRENDAMENTO

LOCADO

CASA DA MORADA DE FAMÍLIA

PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

Sumário

Em observância do disposto no n.º 7 do art.º 663º, do Código de Processo Civil, passa a elaborar-se sumário, da responsabilidade do relator, como segue:

I - Do artigo 15º-B, n.º 3, do NRAU, decorre que o procedimento especial de despejo deve ser requerido também contra o cônjuge do arrendatário, não só quando o locado constitua casa de morada de família, como também sempre que, por força do regime de bens do casamento, o direito de arrendatário do cônjuge que teve intervenção no contrato de arrendamento se tenha comunicado ao outro

II - Sendo o procedimento especial de despejo o meio processual adequado a efetivar a cessação do arrendamento, em caso de resolução por comunicação, não se contempla a utilização de tal procedimento para a hipótese de resolução com fundamento no não uso do locado, que, como as demais previstas no artigo 1083º, n.º 2, do Código Civil, deverão ser decretadas em ação de despejo.

III - A casa arrendada para habitação, constitui, no procedimento especial de despejo, casa de morada de família, para efeitos do disposto no artigo 15º-B, n.º 3, do NRAU.

Texto Integral

Acordam na 2ª Secção (cível) deste Tribunal da Relação

I – ML requereu, no Balcão Nacional de Arrendamento, procedimento especial de despejo, cumulando o pedido de pagamento de rendas, contra CM, invocando, como fundamento do requerido despejo, a resolução do contrato de arrendamento relativo ao 3º andar do prédio sito na R. , n.º , Ramada, em que é senhorio, sendo inquilino o requerido, por falta de pagamento das rendas, no montante atualizado devido a partir de 02 de Maio de 2013.

Liquidando o valor das rendas em atraso em € 3.098,22.

Notificado, deduziu o Requerido oposição.

Arguindo a sua ilegitimidade passiva, na circunstância de ser casado com MC já à data da celebração do invocado contrato de arrendamento, tendo no locado a sua casa de morada de família, ali habitando igualmente um filho do casal.

Sendo que a esposa do oponente não foi notificada de qualquer pretensão do Requerente.

Por outro lado, a renda devida e aplicável é no montante, de € 90,96 mensais, que vem sendo depositado na conta do Requerente todos os meses.

E por isso que não aceitou o Requerido a ilegal atualização para € 329,27 mensais, que lhe foi comunicada pelo Requerente, o qual apenas poderia ver aumentada a renda em 10% do RABC do agregado familiar do Requerido, nos termos do artigo 35º, n.º 2, alínea III da Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto.

E certo ter o Requerido enviado o dito RABC ao Requerente dentro de quinze dias após a sua obtenção, não podendo ser penalizado pelas demoras das finanças na emissão daquele.

Manifestando ainda ter requerido apoio jurídico com isenção do pagamento de taxa de justiça e demais encargos com o processo, pelo que está isento do depósito de qualquer caução.

Remata com a improcedência do pedido do requerente, por não provado e “por ilegitimidade passiva do requerido, por desacompanhado da sua esposa (...) também titular do arrendamento.”.

Distribuídos os autos, foi, em garantia do contraditório relativamente à arguida exceção de ilegitimidade passiva, notificado o A. para querendo responder.

O que aquele fez, alegando não viverem o requerido e esposa no locado, que assim não constitui a sua casa de morada de família, para além de aquela não ser “titular” do arrendamento.

Concluindo com a improcedência da “exceção de ilegitimidade passiva deduzida pelo Réu”, ou “Caso assim não se entenda, desde já” requerendo “o chamamento à demanda da sua esposa”.

Por sentença reproduzida a folhas 129-131 – e considerando não ter o Requerido procedido ao pagamento da caução a que alude o art.º 15º-F, n.º 3, da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro – foi julgada *“a oposição não deduzida, nos termos do art.º 15º-F, n.º 4”* da sobredita Lei.

Inconformado, recorreu o R..

Vindo esta Relação, por Acórdão de 2015-02-19, a folhas 221-232, a revogar a decisão recorrida, determinando a sua substituição *“por outra que, se a tanto nada mais obstar, contemple o prosseguimento da fase contenciosa do procedimento, na observância do disposto no artigo 15º-H, n.ºs 2 e 3 do NRAU.”*.

Por despacho reproduzido a folhas 262 e 263 foi indeferido *“liminarmente o incidente de intervenção principal provocada deduzido pelo Autor.”*, e aprazada audiência de julgamento.

Vindo, realizada que foi aquela, a ser proferida sentença com o seguinte dispositivo:

“Pelo exposto, em conformidade com as disposições legais citadas, julgo totalmente improcedente o procedimento especial de despejo instaurado por M contra C e conseqüentemente, absolvo o Réu do pedido contra si formulado nos autos.”.

Desta feita inconformado o A., recorreu o mesmo, formulando, nas suas alegações, as seguintes conclusões:

“1ª - Contrariamente ao que entendeu o tribunal *a quo*, o ora Recorrente apresentou várias provas que indicam, de forma plena, não só que o Recorrido

não vive e não usa o locado, como vem residindo desde há vários anos no distrito da Guarda, na morada indicada na Petição Inicial. Com efeito:

2ª - Por um lado, foi o próprio Recorrido que, conforme certidão junta aos autos, informou a justiça, para efeitos de insolvência, que a sua residência é na Guarda, informação que se mantém nesses autos de insolvência, nos quais o Recorrido nem sequer informou o tribunal de que mantinha, além da sua residência, esta que se discute nos presentes autos em regime de arrendamento.

3ª - Acresce que, já depois de requerer a sua insolvência, o Recorrido foi notificado, precisamente na Guarda, da Notificação Judicial Avulsa através da qual o Recorrente resolveu o contrato de arrendamento em causa nos presentes autos.

4ª - Mais, tendo a Meritíssima Juíza *a quo* considerado que as declarações do Recorrente em audiência de julgamento foram credíveis, consistentes e objectivas, e sem qualquer contradição com outros meios de prova, deveria ter atendido ao facto de, durante todo o seu depoimento (desde o primeiro ao último minuto desse depoimento), o Recorrente ter demonstrado saber, por via directa e por ter durante mais de um ano presenciado os factos relevantes para os presentes autos, que o Recorrido não reside no locado.

5ª - Ora, quando é o próprio Recorrido que afirma perante a justiça portuguesa que reside na Guarda, conforme certidão junta aos autos, e quando é certo que a Meritíssima Juíza *a quo* considerou credível e consistente um depoimento no âmbito do qual se confirmou que o Recorrido não usa o locado, deveria a douta decisão recorrida ter considerado provado, por um lado que este reside efectivamente na Guarda, na morada que o próprio indicou ao tribunal da sua insolvência e na qual recebeu efectivamente todas as notificações dos presentes autos, e por outro que o Recorrido não usa o locado há mais de um ano.

6ª - Por outro lado, como afirmou o ora Recorrente face à contestação deduzida pelo Recorrido, a norma que a Meritíssima Juíza *a quo* invoca para considerar que estamos perante um caso de litisconsórcio passivo, o art. 15º-B, nº 3, do NRAU, apenas impõe a necessidade de litisconsórcio no caso de o locado constituir casa de morada de família do Recorrido, o que, como supra se referiu, não sucede no caso dos presentes autos, pelo que não se verifica essa necessidade no caso *sub judice*.

7ª - Consequentemente, a validade do processo de actualização de renda levado a cabo pelo Recorrente não carecia da comunicação do mesmo à esposa do Recorrido, o que se afere pela determinação expressa do art. 15º-B, nº 3, do NRAU.

8ª - Quanto às comunicações referidas na douda sentença recorrida, a que alude o art. 89º do C.I.R.E., a omissão das mesmas, como o confirma a própria decisão e alegou o Recorrente no requerimento que fez em audiência de julgamento, constante da respectiva acta, apenas poderia ter algum efeito quanto ao pedido de pagamento das rendas, nada determinando quanto à desocupação efectiva do locado. Com efeito:

9ª - Como alegou o Recorrente nesse requerimento, embora a estatuição do art. 89º do CIRE pudesse ter algum efeito quanto ao pedido de pagamento de rendas que o Recorrente formulou, não teria no entanto qualquer efeito quanto à verificação da regularidade da resolução do contrato de arrendamento em causa nos presentes autos, por falta de pagamento das rendas resultantes da actualização que o Recorrente levou a cabo, e que o Recorrido ignorou totalmente, continuando sempre a pagar a renda que antigamente lhe tinha sido fixada, quando é certo que já nem sequer usa o locado.

10ª - Afirma-se por último o seguinte na douda sentença recorrida:

“Além disso, à luz das disposições conjugadas dos artigos 15º e 15º-B, n.º 2, alínea e) do Novo Regime do Arrendamento Urbano, não se afigura legalmente admissível o uso do procedimento especial de despejo nos casos de cessação do contrato de arrendamento, por resolução com fundamento em falta de residência permanente do locado, pelo que também nesta parte improcede a pretensão do Autor.”

11ª - Ora, salvo o devido respeito, tal não corresponde em qualquer medida ao que dispõem os arts. 15º e 15º-B do NRAU. Com efeito:

12ª - Refira-se desde logo que é o próprio formulário disponibilizado aos senhorios, no Citius, para instauração do presente procedimento, que contempla a possibilidade de invocação, para efeitos de despejo, da falta de uso do locado como fundamento para a instauração deste procedimento.

13ª - E esse facto deve-se precisamente à determinação, por parte do legislador, dessa possibilidade, porquanto, contrariamente ao que se afirma na douda decisão recorrida, as normas por esta invocadas a esse respeito são

precisamente as que conferem ao senhorio a possibilidade de usar o procedimento especial de despejo com fundamento na falta de uso do locado.

14ª - Por outro lado, a alínea e) do nº 2 do art. 15º do NRAU prevê expressamente a possibilidade de o senhorio usar o procedimento especial de despejo em caso de resolução do contrato de arrendamento, sem fazer qualquer referência aos fundamentos que podem constar dessa resolução, pelo que, salvo melhor opinião, o Recorrente usou validamente o presente procedimento.

15ª - Ainda assim, a verdade é que o presente procedimento, como se disse, não tem como fundamento único a falta de uso do locado, sendo certo que nada se referiu na douta sentença recorrida quanto ao facto de o Recorrido ter omitido o pagamento das rendas actualizadas pelo Recorrente.

16ª - Por todo o exposto, a douta sentença recorrida fez errada interpretação dos arts. 15º e seguintes do NRAU, e 89º do CIRE.”.

Termina sustentando que “que na douta sentença recorrida se faz errada interpretação da prova produzida em audiência de julgamento e das normas jurídicas aplicáveis, devendo esta ser revogada e o Recorrido condenado nos termos peticionados”.

Contra-alegou o Recorrido, pugnando pela manutenção do julgado.

II- Corridos os determinados vistos, cumpre decidir.

Face às conclusões de recurso, que como é sabido, e no seu reporte à fundamentação da decisão recorrida, definem o objeto daquele – vd. art.ºs 635º, n.º 3, 639º, n.º 3, 608º, n.º 2 e 663º, n.º 2, do novo Código de Processo Civil – são questões propostas à resolução deste Tribunal:

- se é caso de alteração da decisão da 1ª instância quanto à matéria de facto nos termos pretendidos pelo Recorrente;
- se não se verifica litisconsórcio necessário passivo da Ré e sua esposa, na presente ação;
- se a declaração de insolvência do Réu nenhuma influência tem no tocante à resolução do contrato de arrendamento com fundamento na falta de pagamento de rendas resultantes de atualização;
- se o procedimento especial de despejo é utilizável em caso de resolução com fundamento na “falta de uso do locado”.

De tais questões, conhecer-se-á pela ordem da sua sequência lógica e relação de prejudicialidade, ou outra porventura imposta pelo seu imbricamento.

Considerou-se assente, na 1ª instância, a factualidade seguinte:

“1. Em 1 de setembro de 1981, ML e o Réu firmaram entre si um acordo, nos termos constantes do documento escrito, intitulado “Arrendamento” e por aqueles assinado, que se encontra junto aos autos e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, e do qual consta, além do mais o seguinte:

“ML, casado, residente na Rua, em Lisboa, na qualidade de senhorio e CM, casado, empregado de escritório, residente na Rua, na qualidade de inquilino, ajustam entre si o arrendamento do terceiro andar direito do prédio da Rua, freguesia de Odivelas, artigo da matriz n.º, concelho de Loures, de que o primeiro é senhor e possuidor, sob as seguintes condições:

1.ª - Que este arrendamento é pelo prazo de um ano que principia no dia 1 do mês de Setembro de 1981 e finda no último dia do mês de Agosto de 1982, supondo-se sucessivamente renovado por igual período e condições, nos termos do artigo 1095º do Código Civil.

2.ª - A renda será da quantia de Escudos seis mil escudos (6 000\$00) por cada mês, devendo ser paga nesta cidade em casa do senhorio ou de quem o representar no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que respeita.

3.ª - Que o inquilino se obriga, quando lhe não convenha a continuação do arrendamento, ou quando for despedido, a pôr escritos (...) e mostrar a casa logo que estejam colocados os mesmos escritos todos os dias desde o meio-dia às 5 da tarde.

4.ª - O inquilino não poderá sublocar sem consentimento por escrito do senhorio.

5.ª - A parte arrendada é destinada a habitação. (...)”.

2. Encontra-se inscrita na Conservatória do Registo Predial de Odivelas, freguesia de Ramada, por Ap. , a aquisição, por partilha das heranças abertas por óbito de J e MC, a favor de ML, casado com VT, mas separado de pessoas e bens, do prédio urbano situado na Rua, Bons Dias, correspondente a um

edifício composto de rés-do-chão, primeiro, segundo e terceiro andares com lados direito e esquerdo, inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo e descrito na Conservatória do Registo Predial de Odivelas, freguesia da Ramada, sob o número.

3. Encontra-se inscrita na Conservatória do Registo Predial de Odivelas, freguesia de Ramada, por Ap. 109 de 2008/06/04, a constituição da propriedade horizontal do prédio referido em 2).

4. O Autor endereçou ao Réu uma carta, datada de 7 de março de 2013 e por este recebida pelo menos em 13 de março de 2013, cuja cópia se encontra junto aos autos e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, da qual consta, além do mais, o seguinte:

“ASSUNTO: Contrato de arrendamento celebrado entre V. Exa. e o Sr. MT, relativo à fracção sita na Rua, Bons Dias, 2620-471 Ramada

Exmo. Senhor,

ML, proprietário do imóvel mencionado em assunto, de que V. Exa. é arrendatário, por força do contrato de arrendamento celebrado em 1 de Setembro de 1981, que se junta como documento n.º 1 e, atento o facto de o referido contrato de arrendamento ter sido celebrado antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, vem, nos termos e para os efeitos do disposto no art. 30º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro (N.R.A.U.), na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, comunicar e propor a V. Exa. o seguinte:

1. Ser intenção do mencionado locador que o referido contrato transite para o N.R.A.U.;

2. Propor-lhe que o contrato de arrendamento em causa passe a ter natureza de contrato de arrendamento com prazo certo, com a duração de cinco anos e;

3. Propor-lhe que o valor da renda mensal, que actualmente se cifra em € 90,96 (noventa euros e noventa e seis cêntimos) passe a ser de € 350,00 (trezentos e cinquenta euros);

O valor do locado, avaliado nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, constante da respectiva caderneta predial urbana, cuja cópia se junta como documento n.º 2, é de € 59 270,00 (cinquenta e nove mil, duzentos e setenta euros)”.

5. Em 27 de novembro de 2013, o Autor apresentou no Tribunal Judicial da Guarda um requerimento de notificação judicial avulsa do Réu, cuja cópia se encontra junto autos e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, do qual consta, além do mais, o seguinte:

“ML (...) vem requerer a notificação judicial avulsa de CM residente na Quinta da , Guarda, contribuinte fiscal n.º, o que faz nos seguintes termos:

1.º

O requerente é dono e legítimo possuidor da fracção autónoma identificada pela letra, correspondente ao andar do prédio urbano sito na Rua (...) Ramada, inscrita na matriz sob o artigo n.º da freguesia da Ramada e descrito na Conservatória do Registo Predial de Odivelas sob o n.º (...).

2.º

Por contrato datado de 1 de Setembro de 1981, a referida fracção foi dada de arrendamento ao Requerido, por parte do Sr. MC (...).

3.º

Por parte do Sr. MC, terá sucedido no direito ao arrendamento da mencionada fracção, o seu filho, ora Requerente.

4.º

Por força dos coeficientes legais de actualização, o valor da renda mensal cifrou-se, até Outubro de 2013, em noventa euros e noventa e seis cêntimos.

5.º

Sucede que, em 9 de Março de 2013 (...), o Requerente propôs ao Requerido, nos termos e para os efeitos da Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, a actualização da renda em causa para o valor de € 350,00 mensais, e que o contrato em causa passasse a ter a natureza de contrato de arrendamento com prazo certo, com a duração de cinco anos, bem como a sua sujeição ao regime do N.R.A.U..

6.º

O Requerido respondeu à referida resposta, em 23 de Março de 2013 (...), invocando circunstância prevista na alínea a) do n.º 4 do artigo 31º do N.R.A.U., ou seja, o facto de o rendimento do seu agregado familiar ser inferior a € 1 500,00 mensais, juntando para o efeito o documento previsto no n.º 2 do artigo 32º do mesmo diploma e propondo ainda que o valor da renda mensal devida se fixasse em € 100,00 mensais.

7.º

Tal documento, conforme se pode verificar (...), foi emitido pelo serviço de finanças de Odivelas, em 25 de Março de 2013, indicando-se no mesmo que a sua validade era de 90 dias, devendo ser requerida nova declaração dentro desse prazo.

8.º

Face a tal invocação, o Requerente, em 3 de Abril de 2013 (...), comunicou ao Requerido que, para todos os efeitos, ao abrigo do disposto na alínea b) do art. 33º do N.R.A.U., mantinha a intenção de actualizar a renda de acordo com o critério previsto na alínea a), do n.º 2, do art. 35º do mesmo diploma, ou seja, para o valor de € 329,27 (trezentos e vinte e nove euros e vinte e sete cêntimos) mensais, rejeitando a proposta do Requerido, salvo se o mesmo viesse a apresentar, dentro do prazo legal, declaração emitida pelo serviço de finanças competente sobre o valor do seu R.A.B.C. que determinasse valor diferente, nos termos do art. 35º do N.R.A.U..

9.º

O Requerente informou ainda o Requerido (...) que, caso o referido serviço emitisse declaração que confirmasse que o mesmo se encontrava em alguma das circunstâncias previstas no art. 35º do N.R.A.U., se aplicaria, com os efeitos previstos no art. 19º-A do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto, a renda que resultasse daquela norma.

10.º

No entanto, volvido o prazo de noventa dias a que se reporta o documento

junto pelo Requerido aquando da sua resposta à proposta do Requerente (...), que terminou em 23 de Junho de 2013, o Requerido não enviou ao Requerente, nem a declaração prevista no n.º 1 do art. 32º do N.R.A.U., nem o documento previsto no n.º 2 do mesmo artigo.

11.º

Assim, o Requerente, em 26 de Julho de 2013, data em que já haviam passado mais de quatro meses desde o início do prazo em que o Requerido lhe deveria ter entregue a referida declaração, comunicou ao mesmo (...), que, a partir do dia 2 do mês de Setembro de 2013, a renda devida no âmbito do contrato mencionado em assunto se cifraria em € 329,27 (trezentos e vinte e nove euros e vinte e sete cêntimos), nos termos e para os efeitos da alínea b) do n.º 5 do art. 33º do N.R.A.U., considerando-se o contrato em causa celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos a contar da comunicação prevista no n.º 1 do referido artigo, ou seja, desde 13 de Março de 2013.

12.º

Mais se comunicando ao Requerido que, para os efeitos do n.º 4 do art. 19º-A do Decreto-Lei 158/2006, de 8 de Agosto, o valor devido a título de recuperação do aumento do valor da renda seria de € 953,43, correspondentes à diferença entre o valor das rendas pagas nos meses de Maio a Agosto de 2013 ($4 \times €90,96 = €363,84$) e o valor da nova renda, aferido no mesmo período ($4 \times € 329,27 = € 1 317,27$).

13.º

Pelo exposto, a acrescer à renda que é devida desde o dia 2 de Setembro de 2013, é ainda devido, nos termos e para os efeitos do art. 19º-A do Decreto-Lei 158/2006, de 8 de Agosto, o valor de € 164,60 mensais ($329,27:2=€ 164,60$), correspondentes a metade do valor mensal da renda actualizada, até Janeiro de 2014, e os restantes € 130,43 ($€953,43-€ 164,60 \times 5$) em Fevereiro de 2014, sendo que a renda passaria, em Março de 2014, a cifrar-se no valor de € 329,27.

14.º

Sucede que, em 5 de Agosto de 2013, o Requerido (...) enviou uma carta ao Requerente da qual constava uma certidão emitida pelo serviço de finanças de

Odivelas, em 2 de Agosto de 2013, com o valor do seu R.A.B.C., sem indicar o que quer que fosse acerca da sua pretensão com a referida comunicação.

15.º

E a verdade é que, no que respeita ao processo de actualização de renda supra mencionado, tal comunicação não poderia ter qualquer efeito, uma vez que o referido processo se concluiu com a comunicação que se junta (...).

16.º

Sucede que, após o referido processo de actualização, o Requerido nunca pagou ao Requerente uma renda diferente da que estava estabelecida anteriormente àquela, sendo que vem pagando ao Requerente a quantia de € 90,96 mensais.

17.º

Por todo o exposto e, atendendo ao referido valor devido a título de recuperação do aumento do valor da renda no âmbito da referida actualização, o Requerido encontra-se em dívida para com o Requerente no montante de € 1 208,73 [(€493,87x3)-(90,96x3)].

18.º

Ora, tendo decorrido mais de dois meses sobre a data em que o Requerido omitiu o primeiro pagamento devido – estando o mesmo em dívida para com o Requerente em montante superior ao valor de duas rendas mensais – tornou-se inexigível ao Requerente a manutenção do contrato de arrendamento em causa, assistindo-lhe, nessa medida, o direito à resolução do mesmo (art. 1083º, n.º 3 do Código Civil).

19.º

Sucede ainda que (...) o Requerido, pelo menos desde Janeiro de 2011, deixou de residir com carácter de permanência no locado, deixando de manter aí o centro da sua vida familiar.

20.º

Do mesmo modo, o Requerente deixou de receber no locado os seus amigos e visitas.

21.º

Deixou de passar no locado os seus momentos de descanso, inclusive de pernoitar ou tomar refeições.

22.º

E a correspondência do Requerido deixou de ser endereçada para a morada do locado.

23.º

O Requerido vive em morada diferente daquela a que respeita o locado, sita na Quinta da (...) – Guarda.

24.º

O que demonstra que o Requerido deixou de utilizar o locado para o fim contratado pelo menos há mais de um ano, assistindo por isso ao Requerente o direito à resolução do contrato, ao abrigo do disposto nos artigos 1072º, n.º 1, 1083º, n.º 2, alínea d) e 1084º, n.º 2 do Código Civil.

25.º

O Requerente declara assim resolvido o contrato de arrendamento (...).

Nestes termos, requer a notificação avulsa do Requerido, sendo que, através dessa notificação, o Requerente resolve, pelos fundamentos acima expostos e com as consequências previstas na lei, o contrato de arrendamento celebrado com aquele em 1 de Setembro de 1981, referente à fracção autónoma identificada pela letra “ ”, correspondente ao andar do prédio urbano sito na Rua , Bons Dias, Ramada, inscrita na matriz sob o artigo n.º da freguesia da Ramada, descrito na Conservatória do Registo Predial de Odivelas sob o n.º (...).”.

6. Em 13 de janeiro de 2014, o Réu foi notificado nos termos requeridos pelo Autor no ponto 5).

7. Consta de certidão emitida pelo Serviço de Finanças de Odivelas e datada de 24 de fevereiro de 2014, além do mais, que *“compulsado o teor do contrato de arrendamento celebrado entre MC e o Réu”* se certifica que *“o imposto de selo respectivo se encontra pago”*.

8. Consta de certidão de assento de casamento n.º 3055 do ano de 2014 da 2.ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras, além do mais, que, em 21 de agosto de 1972, o Réu e Maria celebraram entre si casamento católico, sem convenção antenupcial.

9. O Autor não comunicou a Maria o descrito em 4), 5) e 12).

10. O Réu endereçou ao Autor, juntamente com o documento referido em 15), uma carta, datada de 23 de março de 2013 e recebida pelo Autor, cuja cópia se encontra junto aos autos e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, da qual consta, além do mais, o seguinte:

“CM, residente na Rua (...) dos Bons Dias – Ramada, venho por este meio rececionar a s/ carta datada de 7/3/2013 e recebida em 13-3-2013.

Em resposta à referida venho informar que me encontro numa situação de insolvência pessoal pelo que é completamente impossível o pagamento da mencionada renda de 350€, sendo a minha proposta de 100€ (cem euros) mensais.

Neste momento não tenho qualquer rendimento e a minha esposa recebe uma pequena reforma de € 274,79, conforme junto comprovativo.

Junto também documento justificativo da autoridade tributária.”

11. Em 5 de agosto de 2013, o Réu enviou uma carta ao Autor, da qual constava uma certidão emitida pelo serviço de finanças de Odivelas, em 2 de agosto de 2013, com o valor do rendimento anual bruto corrigido do seu agregado familiar, no montante de € 3 847,07 (três mil, oitocentos e quarenta e sete euros e sete cêntimos).

12. O Autor endereçou ao Réu uma carta datada de 24 de julho de 2013 e por este recebida em 26 de julho de 2013, cuja cópia se encontra junto aos autos e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, da qual consta, além do mais, o seguinte:

“ASSUNTO: Contrato de arrendamento celebrado entre V. Exa. e o Sr. MT, relativo à fracção sita na Rua, Bons Dias, Ramada – Processo de actualização de renda

Exmo. Senhor,

No âmbito do processo de actualização de renda mencionado em assunto, invocou V. Exa., aquando da proposta inicial de actualização, a circunstância prevista na alínea a) do n.º 4 do art. 31º do N.R.A.U., ou seja, o facto de o rendimento do seu agregado familiar ser inferior a € 1 500,00 mensais, juntando para o efeito o documento previsto no n.º 2 do art. 32º do mesmo diploma, e propondo ainda que o valor da renda mensal devida se fixasse em € 100,00 mensais.

Na sequência dessa proposta e, tendo V. Exa. comprovado ter requerido nos serviços competentes a emissão de documento comprovativo do valor do Rendimento Anual Bruto Corrigido do seu agregado familiar, nos termos previstos no art. 31º do N.R.A.U., foi-lhe comunicado, para todos os efeitos, que se mantinha a intenção de actualizar a renda, de acordo com o critério previsto na alínea a) do n.º 2 do art. 35º do mesmo diploma, ou seja, para o valor de € 329,27 (trezentos e vinte e nove euros e vinte e sete cêntimos) mensais, rejeitando-se a proposta de V. Exa., salvo se viesse a apresentar, dentro do prazo legal, declaração emitida pelo serviço de finanças competente sobre o valor do seu R.A.B.C., que determinasse valor diferente nos termos do art. 35º do N.R.A.U..

Sucede no entanto que tendo a referida declaração junta por V. Exa. – emitida em 25 de Março de 2013 – a validade de 90 dias e, tendo esse prazo decorrido sem que dentro do mesmo ou até à presente data tenha sido recebida qualquer outra declaração de idêntica natureza, deixou de se poder considerar válida, no âmbito do processo mencionado em assunto, a invocação do disposto no art. 31º do N.R.A.U..

Pelo exposto, comunica-se a V. Exa. que, a partir do dia 2 do mês de Setembro de 2013, a renda devida no âmbito do contrato mencionado em assunto se cifrará em € 329,27 (trezentos e vinte e nove euros e vinte e sete cêntimos), nos termos e para os efeitos da alínea b) do n.º 5 do art. 33º do N.R.A.U., considerando-se o contrato em causa celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos a contar da comunicação prevista no n.º 1 do referido artigo, ou seja, desde 13 de Março de 2013.

Mais se comunica que, para os efeitos do n.º 4 do art. 19º-A do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto, o valor devido a título de recuperação do aumento do valor da renda é de € 953,43, correspondente à diferença entre o valor das rendas pagas nos meses de Maio a Agosto de 2013 ($4 \times € 90,96 = € 363,84$) e o valor da nova renda, aferido no mesmo período ($4 \times € 329,27 = € 1\,317,27$).

Pelo exposto, a acrescer à renda que será devida desde o dia 2 de Setembro de 2013, será ainda devido, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 19º-A do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto, o valor de € 164,60 mensais ($329,27 : 2 = € 164,60$) correspondentes a metade do valor mensal da renda actualizada, até Janeiro de 2014, passando a renda, em Março de 2014, a cifrar-se no valor de € 329,27.

Assim, entre os meses de Setembro de 2013 e Janeiro de 2014 (inclusive), a renda devida cifrar-se-á em € 493,87 ($€ 329,27 + € 164,60$); em Fevereiro de 2014, a renda devida cifrar-se-á em € 459,70 ($€ 329,27 + 130,43$); e a partir de Março de 2014, a renda devida cifrar-se-á em € 329,27.”

13. O Réu não aceitou o descrito em 12) e continuou a depositar mensalmente na conta do Autor a quantia de € 90,96 (noventa euros e noventa e seis cêntimos).

14. Por sentença proferida e transitada em julgado em 20 de janeiro de 2011, no âmbito do processo de insolvência de pessoa singular, que correu termos sob n.º 8672/10.1TCLRS, no (extinto) 3.º Juízo do Tribunal Judicial da Comarca da Guarda, foi declarada a insolvência do Réu e de Maria.

15. Consta de documento intitulado “Declaração”, emitido pelo Serviço de Finanças de Odivelas e datado de 25 de março de 2013, cuja cópia se encontra junto aos autos e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, além do mais, o seguinte:

“A solicitação do arrendatário CM com o NIF, e no âmbito do processo de atualização de rendas solicitado pelo senhorio ML (...), referente ao imóvel sito em Rua (...) Bons Dias – RAMADA, identificado sob o artigo matricial urbano (...) , DECLARA-SE que, na presente data, foi requerida a emissão de documento comprovativo do valor do Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) do seu agregado familiar para os efeitos previstos na alínea a) do n.º 4 do artigo 31º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto (reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano de 2012).

A presente declaração é emitida nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 32º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, não podendo ser usada ou aceite para quaisquer outros fins ou efeitos jurídicos.

A presente declaração tem a validade de 90 dias, devendo ser requerida nova emissão de documento comprovativo do valor do RABC do agregado familiar, dentro deste prazo.””.

Tendo-se julgado não provado que:

“- a carta referida em 4) fosse datada de 9 de março de 2013;

- o Réu, a esposa e um filho do casal residam desde 1 de setembro de 1981 no local referido em 1);

- o Réu, a esposa e um filho do casal comam, durmam, recebam amigos e familiares, paguem água, eletricidade, recebam correspondência e tenham a sua morada fiscal no local referido em 1);

- o Réu e a esposa não tenham outra casa para habitar além da referida em 1);

- nos meses de abril, maio, junho e julho de 2013, sempre que depositava a renda na conta do Autor, o Réu o informasse telefonicamente que as Finanças ainda não tinham emitido o documento solicitado, ao que lhe era respondido “logo que o obtenha, envie-mo”;

- o Réu e a esposa vivam na Quinta da (...) , Guarda.”.

Vejamos.

II -1 – Da ilegitimidade do Réu por preterição de litisconsórcio necessário passivo.

1. Considerou-se na sentença recorrida:

“No caso sub judice, a pretensão formulada pelo Autor situa-se no âmbito de um contrato de arrendamento celebrado entre MC e o Réu, em 1 de setembro de 1981, nos termos do qual foi dado de arrendamento a este o terceiro andar direito do prédio da Rua (...) em Bons Dias, freguesia de Odivelas, artigo da

matriz n.º, no concelho de Loures, tendo ficado estabelecido um prazo de um ano, renovável por períodos iguais e tendo ficado acordado que o arrendado se destinaria a habitação.

O presente procedimento especial de despejo foi instaurado pelo requerente ML- que sucedeu mortis causa ao senhorio MC - contra o requerido CM - que surge identificado no referido contrato de arrendamento como arrendatário e como sendo casado.

Ora, tendo o presente procedimento especial de despejo por objeto um contrato de arrendamento destinado à habitação datado de 1981 e resultando demonstrado dos autos que o Réu arrendatário é casado sob o regime de comunhão de adquiridos desde 1972, o direito que o Autor aqui pretende fazer valer deveria ter sido exercido contra ambos os cônjuges.

Estamos, assim, perante um caso de litisconsórcio necessário passivo, conforme resulta das disposições conjugadas dos artigos 15º-B, n.º 3 do Novo Regime de Arrendamento Urbano e 6º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, 1068º do Código Civil e 34º, n.º 1 e 3 do Código de Processo Civil (...).

No caso sub judice, o Autor não intentou o presente procedimento especial de despejo contra o cônjuge do arrendatário, pelo que é o Réu parte ilegítima no presente pleito.”.

Contrapondo o Recorrente, e como visto, que devendo ser considerado provado, por um lado, que o Requerido reside efetivamente na Guarda, e, por outro, que o Recorrido não usa o locado há mais de um ano, não constitui este a casa de morada de família do Recorrido.

Sendo que “a norma que a Meritíssima Juíza a quo invoca para considerar que estamos perante um caso de litisconsórcio passivo, o art. 15º-B, nº 3, do NRAU, apenas impõe a necessidade de litisconsórcio no caso de o locado constituir casa de morada de família do Recorrido, o que, como supra se referiu, não sucede no caso dos presentes autos, pelo que não se verifica essa necessidade no caso *sub judice*.”.

2. Logo caberá observar que, muito convenientemente, ignorou o Recorrente as normas, igualmente convocadas a propósito na sentença recorrida, dos artigos 1068º do Código Civil e 6º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de Janeiro.

Nos termos da primeira daquelas disposições – “aditada” pelo artigo 3º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro – “O direito do arrendatário comunica-se ao cônjuge, nos termos gerais e de acordo com o regime de bens vigente.”.

Mostrando-se provado que “Em 21 de agosto de 1972, o Réu e Maria celebraram entre si casamento católico, sem convenção antenupcial.”.

Sendo assim tal casamento celebrado sob o regime supletivo da comunhão de adquiridos, cfr. artigo 1717º do Código Civil, na sua inalterada redação.

E, logo, estando integrado na comunhão o direito de arrendatário do Recorrido, emergente do contrato de arrendamento celebrado em 01 de Setembro de 1981, vd. artigo 1724º, alínea b), do mesmo Código.

Dispondo-se no artigo 33º, n.º 1, do Código de Processo Civil, que “Se, porém, a lei ou o negócio exigir a intervenção dos vários interessados na relação controvertida, a falta de qualquer deles é motivo de ilegitimidade.”.

E, no artigo 34º do mesmo Código:

“1 - Devem ser propostas por ambos os cônjuges, ou por um deles com consentimento do outro, as ações de que possa resultar a perda ou a oneração de bens que só por ambos possam ser alienados ou a perda de direitos que só por ambos possam ser exercidos, incluindo as ações que tenham por objeto, direta ou indiretamente, a casa de morada de família.

2 - Na falta de acordo, o tribunal decide sobre o suprimento do consentimento, tendo em consideração o interesse da família, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 29.º

3 - Devem ser propostas contra ambos os cônjuges as ações emergentes de facto praticado por ambos os cônjuges, as ações emergentes de facto praticado por um deles, mas em que pretenda obter-se decisão suscetível de ser executada sobre bens próprios do outro, e ainda as ações compreendidas no n.º 1.” (o grifado é nosso).

Ora não poderia, em qualquer caso, o Recorrido dispor, por si só, do direito ao arrendamento respetivo.

Com efeito, o artigo 1682º-B do Código Civil, ao exigir o consentimento de ambos os cônjuges relativamente a atos de disposição do direito ao arrendamento da casa de morada de família, está a cobrir essencialmente aquelas situações em que tal direito não se comunicou, v.g., por vigorar o regime de separação de bens, ou se tratar de arrendamento anterior à celebração do casamento sob o regime supletivo legal.

Manifestando a intenção do legislador de conferir uma particular proteção nesses casos em que, sem a referida norma, o cônjuge celebrante do contrato de arrendamento poderia, por ato exclusivamente seu, desabrigar o outro cônjuge que não comungasse no direito de arrendatário da casa de morada de família.

E isto, assim, em coerência com a malha normativa do antecedente artigo 1682º-A, do Código Civil, que, depois de enumerar, nas alíneas do seu n.º 1, os atos de alienação ou oneração de imóveis e de estabelecimento comercial, que carecem “do consentimento de ambos os cônjuges, salvo se entre eles vigorar o regime de separação de bens”, ressalva, no n.º 2, que “A alienação, oneração, arrendamento ou constituição de outros direitos reais de gozo sobre a casa de morada de família carece sempre do consentimento de ambos os cônjuges”, e, desse modo, ainda que entre eles vigore o regime de separação de bens.

Fora desse círculo de proteção, porém, continua a ser necessário o consentimento de ambos os cônjuges no tocante à disposição do direito ao arrendamento para habitação relativo a locado que porventura não constitua casa de morada de família.

É o que decorre da disciplina estabelecida no artigo 1678º, n.º 3, 2ª parte, do Código Civil.

Com o que converge o artigo 15º-B, n.º 3, do NRAU, ao determinar que no requerimento do procedimento especial de despejo, “Havendo pluralidade de arrendatários ou constituindo o local arrendado casa de morada de família, o requerente deve ainda identificar os nomes e domicílios de todos os arrendatários e de ambos os cônjuges, consoante o caso.”.

Para tal disposição remetendo o artigo 6º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de Janeiro, inciso de acordo com o qual, “Nos termos do n.º 3 do artigo 15º-B da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e nos casos em que o local arrendado constitua casa de morada de família, o requerente deve indicar também como requerido, no requerimento de despejo, o cônjuge do arrendatário que não seja parte do contrato de arrendamento.”.

Destarte, e não sendo objeto de impugnação a decisão de 28-05-2015, a folhas 262, que indeferiu o “*incidente de intervenção principal provocada deduzido pelo Autor*”, forçoso é concluir pela verificação da exceção dilatória de

ilegitimidade do Réu, por preterição do litisconsórcio necessário passivo daquele com sua mulher, Maria.

Impondo-se a absolvição do Réu da instância. Cfr. artigos 576º, n.º 2 e 577º, alínea e) do Código de Processo Civil, disposições aplicáveis, como as demais citadas daquele compêndio normativo, ao processo declarativo especial em que se convolou o procedimento especial de despejo, deduzida que foi oposição.

O que não representa solução mais desfavorável ao Recorrente do que a absolvição do pedido decidida na 1ª instância.

3. Mas ainda por uma outra via de considerações – abarcando a suscitada questão dos fundamentos possíveis do presente procedimento – se alcançaria a mesma solução.

Com efeito:

Decorre do artigo 15º, n.º 2, do NRAU, que o procedimento especial de despejo é o meio processual adequado a efetivar a cessação do arrendamento em caso de revogação; de caducidade pelo decurso do prazo; de cessação por oposição à renovação; de denúncia por comunicação pelo senhorio; de resolução por comunicação; e de denúncia pelo arrendatário.

Ora os casos de resolução, pelo senhorio, por *comunicação*, estão previstos na conjugação dos artigos 1084º, n.ºs 1 e 2, e 1083º, n.ºs 3 e 4, do Código Civil.

Assim se alcançando que tal via extrajudicial de resolução apenas pode ter lugar, como refere Menezes Cordeiro,^[1] “fundamentalmente quando o arrendatário se encontrar em mora quanto ao cumprimento das obrigações de pagamento das rendas. Dado que a mora é determinada por critérios temporais e objetivos, não se justifica um controlo judicial da sua verificação. É, aliás, este regime que dá especial expressão prática ao procedimento especial de despejo regulado nos 15.º a 15.º -S, pois que é a este procedimento que o senhorio deverá recorrer sempre que o arrendatário se encontrar em mora quanto ao pagamento de rendas.

Em contrapartida, como se dispõe no 1084.º/1 do CC, a resolução tem de ser realizada pelo senhorio através da ação de despejo sempre que a cessação do contrato se fundamente numa das situações previstas no 1083.º/2 do CC. É o caso do (...) não uso do locado por mais de um ano [1083.º/2, d) do Código Civil] (...)

Compreende-se que, em qualquer destas hipóteses, a resolução tenha de ser judicial, dado que a configuração de qualquer delas como causa de resolução depende da sua gravidade ou das suas consequências (1083.º/2 *caput* do CC).

Quando a resolução do contrato de arrendamento urbano tem de ser realizada *ope iudicii*, não é possível provocar essa resolução por nenhum outro meio. Esta conclusão é uma consequência da imperatividade do regime relativo à resolução do contrato de arrendamento estabelecida no 1080.º.” (o grifado é nosso).

E quanto a argumentos retirados de formulários – que não fazem lei sobrelevante nesta matéria – apontar-se-á que de acordo com o Anexo a que se refere o n.º 1 do artigo 2º, da Portaria n.º 9/2013, in D.R. n.º 7, Série I de 2013-01-10 (que regulamenta vários aspetos do Procedimento Especial de Despejo), o modelo em papel do requerimento de despejo deverá corresponder, no que agora interessa, ao seguinte:

“Fundamento do despejo:

o Revogação

o Caducidade

o Cessação por oposição à renovação pelo senhorio

o Cessação por oposição à renovação pelo arrendatário

o Denúncia pelo senhorio

o Denúncia pelo arrendatário

o Resolução pelo senhorio (Nos termos do nº3 do Artº 1083 do Código Civil

o Resolução pelo senhorio (Nos termos do nº4 do Artº 1083 do Código Civil

o Resolução pelo arrendatário”.

Não contemplando pois a resolução com os fundamentos previstos no n.º 2 do artigo 1083º do Código Civil, forçosamente judicial...

Diga-se, aliás, que no seu requerimento de despejo, o ora Recorrente indicou expressamente como fundamento (único) daquele: “Resolução pelo senhorio nos termos do n.º 3 do Art.º 1083 do Código Civil)”.

Nenhuma referência sendo ali feita a qualquer outro fundamento de resolução que não o da falta de pagamento de rendas no montante resultante de atualização.

Apenas em sede de audiência de julgamento - e concedendo que “de facto dispõe a al. a) do n.º 4 do art.º 108º do CIRE que a resolução do contrato de arrendamento não pode no caso aí previsto ser efetuada com fundamento na falta de pagamento de rendas” - vindo sustentar que “Porém, como se disse, esse não é fundamento exclusivo do requerimento inicial do Autor, sendo certo que o mesmo denunciou o contrato de arrendamento em causa com fundamento na falta de utilização do locado e peticionou nestes autos a entrega do locado, com base no título executivo do qual consta esse fundamento”.

E considerar ser “público e verificável por este douto Tribunal que o formulário através do qual foi elaborado o requerimento inicial dos presentes autos não permite no espaço indicado para esse efeito a invocação de mais que um fundamento para o despejo do locado (o que não é exato) no entanto, como se poderá verificar, todo o procedimento do Autor, tanto extrajudicial, como nestes autos, foi levado a cabo, não só com a invocação da falta de pagamento de rendas, mas ainda com a invocação da falta de uso do locado.

Por tudo o exposto, requer-se a consideração de ambos os fundamentos do Autor e a consequente condenação do Réu na entrega do locado.”.

Sem que, aliás, haja recaído despacho sobre o assim requerido, antes da prolação da sentença recorrida...

Pois bem, desde que o não uso do locado não é fundamento possível do procedimento especial de despejo, deixa de ser possível discutir neste se o locado para habitação do arrendatário constitui ou não casa de morada de família.

Deste modo, sempre será de considerar que a casa “despejanda” arrendada para habitação constitui casa de morada de família para efeitos do disposto no artigo 15º-B, n.º 3, do NRAU.

4. De resto, o que assim apenas marginalmente se assinala, a dever-se conceder que o não uso do locado é fundamento possível do procedimento especial de despejo, ao não ser demandada também a mulher do arrendatário, caso nos não confrontássemos, por força do regime de bens, com situação de comunicação do direito de arrendatário àquela, poder-se-ia a mesma ver

despejada, sem a possibilidade de discutir se o locado constituía ou não a casa de morada de família.

Solução que o legislador obviamente não poderá ter querido.

E, no que respeita às comunicações relativas a iniciativas do senhorio para atualização de renda, previstas no artigo 10º, n.º 2, alínea a), do NRAU, quando não cobre aplicação o artigo 12º, n.º 1, do mesmo Diploma, será de observar, quanto aos arrendamentos urbanos em geral, o disposto no artigo 11º, n.º 3, para a hipótese de haver pluralidade de arrendatários...devendo os correspondentes comprovativos de comunicação acompanhar o requerimento de despejo, vd. artigo 15º, n.º 2, alínea e).

*

Improcedendo assim as conclusões do Recorrente, apenas importa retificar o dispositivo da sentença recorrida, no tocante à consequência da ilegitimidade passiva do Réu.

III - Nestes termos, acordam em, julgando a apelação improcedente, e assim confirmando verificar-se a exceção dilatória de ilegitimidade do Réu/recorrido, por preterição de litisconsórcio necessário passivo, absolver este da instância.

Custas pelo Recorrente, que decaiu totalmente.

*

Lisboa, 2015-12-09

(Ezagüy Martins)

(Maria José Mouro)

(Maria Teresa Albuquerque)

[1] In “Leis do Arrendamento Urbano Anotadas”, 2014, Almedina, págs. 393,

