Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 2563/14.4YLPRT.L1-6

Relator: TOMÉ ALMEIDA RAMIÃO

Sessão: 18 Junho 2015

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ARRENDAMENTO URBANO

PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO

Sumário

- A prestação da caução exigida no art.º 15.º- F, n.º3, do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro de 2006, na redacção introduzida pela Lei 31/2012 de 14/08, não está condicionada à existência de mora no pagamento das rendas devidas e funciona como condição necessária ao exercício do direito de oposição a apresentar pelo arrendatário no âmbito do Procedimento Especial de Despejo (PED), que corre termos no Balcão Nacional do Arrendamento (BNA).
- Não sendo apresentado documento comprovativo do pagamento dessa caução juntamente com a oposição, esta considera-se por não deduzida nos termos do n.º4 do apontado preceito legal.

(Sumário elaborado pelo Relator)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa:

I. Relatório.

1. D..., residente ..., instaurou Procedimento Especial de Despejo (PED) no Balcão Nacional de Arrendamento (BNA), contra C... Lda., com fundamento na falta de pagamento das rendas desde novembro de 2013, alegando ter resolvido o contrato de arrendamento nos termos do n.º3 do art.º 1083.º do C. Civil, mediante notificação judicial avulsa, pretendendo a desocupação do locado e liquidou a quantia exequenda em € 1097,11 de rendas vencidas.

A requerida veio deduzir oposição, alegando que a renda é de € 6,16, dos quais € 3,87 são pagos por depósito bancário por recusa da senhoria em receber a renda, tendo o remanescente sido retido e entregue ao Estado, sendo que a renda nunca foi atualizada para os valores constantes da notificação judicial avulsa e termina pedindo a improcedência do procedimento de despejo.

2. Remetido o processo ao tribunal competente, foi proferido despacho, em 4/11/2014, a ordenar a notificação da Requerida para proceder à liquidação da taxa de justiça em falta, sob pena de a sua petição ser recusada.

Em 11/12/2014, a fls. 58, foi proferido novo despacho com o seguinte teor: *“A oponente procedeu ao pagamento do remanescente da taxa de justiça e respetiva multa.*

Contudo não demonstra o cumprimento do disposto no art.º 15.º F n.º 3 (por referência aos n.ºs 3 do art.º 1083.º do Código Civil), sendo considerada para o efeito o valor da renda mensal de €130,56.

Entendemos porém, não aplicarmos imediatamente a cominação estabelecida no n.º 4 da referida norma, concedendo ao oponente o prazo de cinco dias para o depósito da caução correspondente a seis rendas.

Só demonstrando o cumprimento do depósito a oposição será liminarmente apreciada.

Notifique”.

3. Na sequência desta notificação veio a oponente juntar documentos comprovativos dos pagamentos das rendas referentes aos meses de Novembro de 2013 a setembro de 2014 (fls. 62 e segs.).

Após, foi proferido o seguinte despacho (fls. 106 e 107):

“Na verdade os nossos despachos de 04/11/2014; 21/11/2014 e manifestamente de 11/12/2014 contemporizaram, até ao limite do admissível, para que a requerida cumprisse as exigências legais resultantes do disposto no art.º 15.º-F da Lei n.º 31/2012 de 14/08 e assim ser “salva” a oposição deduzida.

No último dos despachos referidos fomos claros (salientando-se devidamente) que o valor da caução estabelecida no n.º 3 do referido normativo deveria ser calculado sobre o montante da renda mensal de €130,56.

Para que o depósito se concretizasse (e na expressão da requerente) continuamos a usar da generosidade, contemporizando ainda no prazo de

cinco dias para a demonstração do respetivo cumprimento.

Porém, veio a requerida "demonstrar" em 19/12/2014 o pagamento das rendas inerentes aos meses de Novembro de 2013 a Setembro de 2014, apresentado comprovativo de depósito mensal na C.G.D. de €3,87.

Veio ainda em 22/12/2014 em requerimento autónomo insurgir-se quanto ao conteúdo do nosso despacho de 11/12/2014, defendendo que a prestação de caução só terá lugar quando haja rendas em atraso, o que não sucedeu, já que foram pontualmente pagas as rendas (de €3,87) e já não a atualização preconizada pela requerente (senhorio) no valor de €130,56.

Ora, conforme facilmente se percebe pelo conteúdo do articulado de fis. 23 a 25, a declaração resolutiva fundou-se no não pagamento da renda de €130,56 (atualizada).

A questão de ser ou não devidas prestações de renda e sua quantificação são realidades diversas da obrigação do pagamento da caução exigida pelo referido normativo.

Por isso tivemos a preocupação de referir expressamente qual o valor que deveria ser pago a título de caução para que não restasse qualquer dúvida sobre esta circunstância.

Consequentemente, não tendo a requerida feito prova de depósito da caução determinada no despacho de 11/12/2014, tem-se a oposição por não deduzida (art.º 15.º

F n.º 4 da Lei 31/2012 de 14/08), o que se declara”.

4. Inconformada com este despacho, veio a requerida e interpor o presente recurso de apelação, formulando, após o corpo alegatório, as seguintes conclusões:

- a) No âmbito de ação especial de despejo, foi a Recorrida Inquilina notificada para pagar caução das rendas indicadas pelo senhorio e pelo valor indicado por este;
- b) Sucede que o valor da renda se encontra controvertido nos presentes autos;
- c) A recorrida provou ter pago pontualmente, através de depósito liberatório, as rendas devidas pelo montante que considerava ser exigível;
- d) Por não ter pago a caução, pelos valores indicados pelo senhorio, foi a oposição considerada não deduzida;
- e) Entende a Recorrente que para se aplicar, in casu o disposto no art. art. 15.º, F, da Lei 31/2012 de 14/08, teria que estar assente que de facto haveria rendas em atraso, conforme exige o nº 4 do art.º 1083 do Código Civil, o que não é o caso dos autos;
- f) A interpretação que o Tribunal Recorrido faz do disposto no art. 15.ºF, da

Lei 31/2012 de 14/08, no sentido de que deve ser prestada caução do valor indicado pelo senhorio, a título de renda, conduz a um inadmissível abuso de direito, pois bastaria ao senhorio indicar um valor, a título de renda, que soubesse que o inquilino não tinha posses para caucionar, para facilmente obter o despejo.

g) Do disposto do art. 15.º, F, da Lei 31/2012 de 14/08 não se retira que o valor a caucionar é o que for indicado pelo senhorio, quando esse valor esteja controvertido;

h) Do disposto naquele normativo também não se conclui que quando o inquilino prove que pagou a renda atempadamente, lhe seja exigível o esforço económico acessório de ainda pagar caução;

i) Nos termos exposto, consideramos a interpretação que o tribunal recorrido faz, do disposto no art. 15.º, F, da Lei 31/2012 de 14/08, viola o acesso ao direito e aos tribunais, previsto na CRP, no seu artigo 20.º, n.º 1.

Nestes termos, e nos melhores de Direito, deve o presente recurso ser julgado procedente, por provado e, em consequência revogar-se a douda sentença recorrida, a qual deve ser substituída por outra que ordene a admissão da oposição deduzida.

5. Não foram apresentadas contra-alegações.

O recurso foi admitido como de apelação, com subida imediata, nos próprios autos e efeito suspensivo (fls.135).

II - Âmbito do recurso.

Perante o teor das conclusões formuladas pela recorrente - as quais (excetuando questões de conhecimento oficioso não obviado por ocorrido trânsito em julgado) definem o objeto e delimitam o âmbito do recurso - arts. 608.º, n.º2, 609º, 620º, 635º, n.º4, 639.º/1, todos do C. P. Civil em vigor, constata-se serem duas as questões a decidir, a saber:

a) Se a prestação da caução exigida no art.º 15.º- F, n.º3, do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro de 2006, na redação introduzida pela Lei 31/2012 de 14/08, depende da

existência de mora no pagamento das rendas devidas.

b) Qual é o valor de renda a atender para a determinação do montante dessa caução.

III - Fundamentação fáctico-jurídica.

1. Sendo a matéria de facto a que consta do antecedente relatório, vejamos, pois, qual a resposta a dar à primeira questão colocada, ou seja, saber se prestação da caução exigida no art.º 15.º- F, n.º3, do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro de 2006, na redação introduzida pela Lei 31/2012 de 14/08, depende da existência de mora no pagamento das rendas devidas.

Com efeito, defende a recorrente que a prestação de caução só terá lugar quando haja rendas em atraso, o que não sucedeu, pois as rendas estão pagas, juntando documentos comprovativos dos respetivos depósitos e alegando que não foram atualizadas para o valor de €130,5 reclamados na notificação judicial avulsa promovida pela senhoria/recorrida.

Liminarmente diremos que carece de razão, como sumariamente se tentará demonstrar.

1.1. Prescreve o n.º2, do art.º 1083.º do C. Civil, que constitui fundamento de resolução do contrato de arrendamento o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, adiantando o seu n.º3 que “é inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário”.

A resolução do contrato de arrendamento, por banda do senhorio, com esse fundamento, opera por comunicação à contraparte onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida. Porém, essa resolução fica sem efeito se, após a comunicação do senhorio, o arrendatário puser fim à mora no prazo de um mês - n.ºs 2 e 3 do art.º 1084.º do C. Civil.

A resolução do contrato de arrendamento, com fundamento na falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por conta do

arrendatário, opera-se, pois, com a comunicação ao arrendatário onde se invoque fundamentadamente essa falta de pagamento, a qual pode ser efectuada por notificação judicial avulsa, como flui das disposições combinadas dos art.ºs 1084.º/1 do C. Civil e art.º 9.º/7, da Lei n.º 6/2006 (NRAU).

O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), antes das alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012 de 14/08, no seu art.º 15.º, n.º1, alínea e), conferia a natureza de título executivo, em caso de resolução por comunicação, ao contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo da comunicação a que aludia o n.º1 do art.º 1084.º do C. Civil, correspondendo ao seu atual n.º2 (versão dada pela Lei n.º 31/2012), ou seja, tais documentos serviam de base à execução para entrega do arrendado.

Com a entrada em vigor da Lei n.º 31/2012 de 14/08 (que ocorreu em 12 de novembro de 2012), esses documentos deixaram de constituir título executivo, face à instituição de um Procedimento Especial de Despejo.

Na verdade, este diploma legal ([1]) veio criar um Procedimento Especial de Despejo (PED), com vista a conseguir maior celeridade e eficácia na desocupação do arrendado em caso de incumprimento do contrato de arrendamento por banda do arrendatário, aplicável nomeadamente à resolução do contrato de arrendamento por não pagamento de renda por mais de dois meses, sendo considerado como o meio adequado para efetivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista. Nesse sentido, foi criado um Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), junto da Direção-Geral da Administração da Justiça, destinado a assegurar a tramitação do PED, com competência em todo o território nacional - seus art.ºs 15.º a 15.º-S.

O PED tem por objetivo a constituição do título executivo, em caso de não cumprimento voluntário, como salienta Rui Pinto, “Manual da Execução e Despejo” Coimbra Editora, 2013, pág. 1169, “ *tanto na fase injuntória como a fase contenciosa*”. Acrescenta o Autor que na fase *injuntiva* “ de natureza administrativa, o título forma-se por inversão do contraditório perante um Balcão Nacional de Injunções (BNA)”, na fase *contenciosa* “ há um processo judicial, iniciado após a convolação da instância em caso de oposição do requerido, e corre perante um juiz a quem os autos são distribuídos”. Continuando a usar as palavras do Autor, “ a fase executiva, destina-se à realização coativa do direito à entrega do locado, tendo lugar após a formação

do título executivo no interior do próprio PED, *injuntório* ou *judicial*, consoante as fases a que pôs termo”.

Concretizando esse propósito, estabelece o art.º 15.º, n.ºs 1 e 2, alínea e), do NRAU, na versão dada pela Lei n.º 31/12 (*regime jurídico entretanto alterado pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, em vigor desde 18 de janeiro de 2015, mas inaplicável aos procedimentos pendentes no BNA, como é o caso - seus art.ºs 6.º/7 e 9.º*) que o PED é um meio processual que se destina a efetivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que este se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes e que apenas lhe poderá servir de base, em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil.

O requerido será notificado para no prazo de 15 dias desocupar o locado e, sendo caso disso, pagar ao requerente a quantia pedida, acrescida da taxa por ele liquidada ou deduzir oposição à pretensão do despejo, nos termos dos seus art.ºs 15.º-D, n.º1 e 15.º-F, n.º1.

O arrendatário, uma vez notificado, e assentando a resolução apenas na falta de pagamento de rendas e comunicação referida na alínea e) do n.º 2, do art.º 15.º do NRAU/2013, pode fazer prova do pagamento ou depósito das rendas em dívida e da indemnização exigida pelo art.º 1041.º/1 do C. Civil, o qual prescreve 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”*. Junto o documento comprovativo desse pagamento ou depósito, caduca o direito à resolução do contrato de arrendamento, ocorrendo inutilidade superveniente da lide (art.º 1042.º do C. Civil).

No articulado de oposição que apresente, o requerido pode defender-se, expondo as suas razões, nomeadamente que pagou as rendas devidas ou qualquer outro facto ou circunstância que impeçam a resolução do contrato de arrendamento, ou, como refere Rui Pinto, in *“O Novo Regime Processual do Despejo”*, 2.ª Edição, 2013, pág. 153, pode invocar *“qualquer fundamento que possa ser invocado no processo de declaração”*. Mas, exige-se no n.º3 desse preceito legal que, entre outros, com a entrega da oposição o requerido proceda á *junção do documento comprovativo do pagamento de uma caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, até ao valor máximo correspondente a seis rendas*.

E acrescenta o n.º4 do mencionado preceito legal que *“Não se mostrando paga a taxa ou a caução previstas no número anterior, a oposição tem-se por não deduzida”*.

O pagamento dessa caução será efetuada por meios eletrónicos, após a emissão do respetivo documento único de cobrança, o qual deve ser apresentado juntamente com a oposição, independentemente de ter sido concedido apoio judiciário ao arrendatário, como flui expressamente do art.º 10.º da Portaria n.º 9/2013 de 10 de janeiro.

Assim, é clara a previsão normativa quanto à ausência de condicionalidade da caução, ou seja, a necessidade do seu pagamento não depende da existência do reconhecimento, por banda do arrendatário, de rendas em dívida, o mesmo é dizer que ainda que inexista, segundo o arrendatário, mora quanto ao pagamento das rendas, é devido pagamento da caução pela apresentação de oposição ao despejo.

Neste sentido, refere Maria Ondina Garcia, , in *“Arrendamento Urbano, Anotado - Regime Substantivo e Processual”*, 2.ª Edição, 2013, Coimbra Editora, pág. 208/209: *“ Na hipótese de o senhorio ter invocado a resolução extrajudicial por falta de pagamento de rendas, o arrendatário poderá ter alguma razão para não proceder a esse pagamento... Todavia, mesmo tendo um motivo legítimo para, temporalmente, não pagar rendas, o arrendatário tem de apresentar caução do valor das rendas em atraso, até ao valor máximo correspondente a seis rendas”*.

Não faz sentido, pois, a interpretação defendida pela recorrente de que não havendo rendas em dívida e, conseqüentemente, não haver mora, não tem de efetuar o pagamento da referida caução.

Na realidade, a questão da mora é irrelevante quanto à necessidade da prestação da caução, esta não se confunde com aquela, pois como lapidarmente elucida Rui Pinto, *“Manual da Execução e Despejo, pág. 1187, “ Esta prestação da caução não se confunde com a purga da mora. Esta determina a extinção da execução; aquela garante a posição do senhorio. Procedimentalmente, exprime-se como uma condição de admissibilidade da oposição...Portanto, ao contrário da purga da mora, a prestação de caução não tange o fundo da questão, i. e., o direito à resolução”*.

A caução *“destina-se a prevenir o cumprimento de obrigações que possam vier*

a ser assumidas por quem exerça uma certa função ou esteja adstrito à entrega de bens ou valores alheios”, mas “é ainda suscetível de caber noutras situações, como por exemplo, como requisito do exercício de um direito” – cf. Almeida Costa, “Direito das Obrigações” 12.^a Edição, pág. 884.

Trata-se de uma garantia especial das obrigações, que pode ser exigida por lei, podendo ser prestada por meio de depósito de dinheiro, e destina-se a assegurar o cumprimento de obrigações eventuais ou de amplitude indeterminada (art.º 623.º do C. Civil) – cf. Almeida Costa, *ibidem*, e Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, “Garantias das Obrigações”, 2012, 4.^a Edição, pág. 91.

Resumindo, neste caso, a prestação de caução exigida por lei, mediante o pagamento em dinheiro de montante máximo até ao valor de seis rendas, funciona como condição de aceitação da oposição, como requisito para o exercício do direito de oposição ao despejo com base na falta de pagamento de rendas, encargos ou outras despesas a cargo do arrendatário, salvo se o arrendatário juntar documento comprovativo da prova do pagamento ou depósito das rendas em dívida e da indemnização exigida pelo art.º 1041.º/1 do C. Civil, tendo por referência os valores das rendas reclamadas pelo senhorio e indicados na notificação judicial avulsa.

Daí que o valor de referência a ter em conta no valor da caução a prestar esteja diretamente relacionado com a finalidade da caução – garantia de pagamento das rendas reclamadas.

1.2. No caso concreto, a requerente/senhoria fundamenta a resolução do contrato de arrendamento com base na falta de pagamento das rendas desde novembro de 2013, alegando ter resolvido o contrato de arrendamento nos termos do n.º3 do art.º 1083.º do C. Civil, mediante notificação judicial avulsa, pretendendo a desocupação do locado e liquidou a quantia exequenda em € 1097,11 de rendas vencidas, indicando o valor da renda mensal atualizada de €130,56, como decorre do seu requerimento inicial e conteúdo na notificação avulsa.

A recorrente apresentou oposição e não juntou documento comprovativo da prova do pagamento ou depósito das rendas em dívida e da indemnização devida, de acordo com os valores de rendas indicados pela requerente, nem juntou documento comprovativo do pagamento da caução mencionada.

E assim sendo, o Senhor Juiz limitou-se a aplicar a Lei, como era seu dever, decidindo “(...), *não tendo a requerida feito prova de depósito da caução determinada no despacho de 11/12/2014, tem-se a oposição por não deduzida (art.º 15.º F n.º 4 da Lei 31/2012 de 14/08), o que se declara*”.

A resposta negativa à primeira questão colocada prejudica o conhecimento da segunda questão e que consistia em saber qual o valor de renda de referência para determinação do montante da citada caução - se o valor indicado pelo arrendatário ou o valor reclamado pelo senhorio.

A verdade é que o conhecimento desta questão pressupunha que a recorrente houvesse prestado a caução, ainda que pelo valor por si defendido e, sendo rejeitada a oposição com esse fundamento, restar-lhe-ia interpor o competente recurso dessa decisão, caso em que essa questão teria de ser reapreciada.

Ora, não é este o caso, i.e. a oposição foi rejeitada pela não junção de documento comprovativo do pagamento de (qualquer) caução.

Portanto, o tribunal *a quo* não se pronunciou sobre essa concreta questão.

Como é sabido e consabido, a recurso visa reapreciar as questões suscitadas pelas partes e decididas na 1.ª instância, não para apreciar novas questões.

Não merece, pois, censura, a decisão recorrida.

Vencida no recurso, suportará a apelante as respetivas custas - art.º 527.º/1 e 2 do C. P. Civil.

IV. Sumariando, nos termos do art.º 663.º/7 do C. P. C.

1. A prestação da caução exigida no art.º 15.º- F, n.º3, do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro de 2006, na redação introduzida pela Lei 31/2012 de 14/08, não está condicionada à existência de mora no pagamento das rendas devidas e funciona como condição necessária ao exercício do direito de oposição a apresentar pelo arrendatário no âmbito do Procedimento Especial de Despejo (PED), que corre termos no Balcão Nacional do Arrendamento (BNA).

2. Não sendo apresentado documento comprovativo do pagamento dessa caução juntamente com a oposição, esta considera-se por não deduzida nos termos do n.º4 do apontado preceito legal.

V. Decisão.

Pelo exposto, acordam os juízes deste Tribunal da Relação em julgar improcedente a apelação e manter a decisão recorrida.

Custas da apelação pela apelante.

Lisboa, 2015/06/18

Tomé Almeida Ramião (Relator)

Vítor Amaral (1.º Adjunto)

Regina Almeida (2.ª Adjunta)

([1]) Retificado pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro.