

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 3134/10.0TBMTJ.L1-7

Relator: PIMENTEL MARCOS

Sessão: 04 Junho 2013

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDÊNCIA

ARRENDAMENTO

PRÉDIO INDIVISO

DECLARAÇÃO

NULIDADE

EX-CÔNJUGE

LOCADOR

DIVÓRCIO

Sumário

1. Como resulta do artigo 1024.º, n.º 2, do CC, o arrendamento de prédio indiviso feito apenas por um dos consortes só se considera válido quando os restantes comproprietários manifestem, antes ou depois do contrato, por escrito, o seu assentimento.
2. Quando um imóvel comum é dado de arrendamento apenas por um dos comproprietários, sem o assentimento dos restantes, a invalidade daí resultante não se fundamente em razões de interesse e ordem pública, pois foi estabelecida no exclusivo interesse do consorte que não deu o seu assentimento ao arrendamento, pelo que não pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal, nem a pedido daquele que abusivamente arrendou coisa que lhe não pertencia por inteiro.
3. Aquele que, abusivamente, deu de arrendamento uma coisa que, na totalidade, não lhe pertencia, não pode pedir a declaração de nulidade do acto que praticou, uma vez que a sua invalidade não foi estabelecida no seu interesse, mas no dos demais consortes que podem porventura ser prejudicados com tal acto (artigo 287.º, n.º1, do Código Civil).
4. É pacífico na doutrina e na jurisprudência que o recebimento de rendas por parte de um comproprietário não outorgante no contrato de arrendamento, que tem por objecto um prédio indiviso, significa, normalmente, o seu assentimento posterior ao mesmo arrendamento.
5. Tendo o ex-cônjuge do locador (sendo o local arrendado bem comum) recebido as rendas relativas a um contrato celebrado apenas por este, há que

concluir que reconheceu tacitamente o contrato de arrendamento, pois não faria sentido receber as rendas (que são a contrapartida do gozo temporário do andar) e depois alegar que não reconhece o contrato; trata-se de um facto do qual tem de se deduzir, com toda a probabilidade, o reconhecimento do arrendamento.

6. Dissolvido o casamento por divórcio, por sentença transitada em julgado, põe-se a questão de saber qual a natureza jurídica do património comum até à partilha, face ao preceituado nos artigos 1688.º, 1689, 1788.º e 1789.º, todos do CCivil:

a) - Uns entendem que continua a manter-se a estrutura inicial de comunhão de mão comum, por força da imutabilidade do regime de bens, passando à situação de indivisão que não se confunde com a figura da compropriedade;

b) - Outros consideram que o património comum degenera em comunhão ou compropriedade do tipo romano, podendo então, qualquer dos consortes dispor da sua quota ideal ou pedir a divisão da massa patrimonial através da partilha, enquanto negócio certificativo, de carácter declarativo, destinado a tornar certa uma situação anterior, com a concretização em bens certos e determinados, aplicando-se as regras da compropriedade.

c) Outros consideram que pós a extinção do casamento, os bens comuns do casal mantêm-se nessa qualidade até ocorrer a sua divisão e partilha, judicial (inventário) ou extrajudicialmente, não sendo a simples extinção do vínculo conjugal que automaticamente opera a alteração do regime de bens, legal ou contratualmente fixado para o casamento.

7. Quer se considere que, após o trânsito em julgado da sentença de divórcio, passou a existir um regime de compropriedade (ou qualquer outro a que este seja aplicável) quer se considere que com a extinção do casamento, os bens comuns do casal se mantêm nessa qualidade até ocorrer a sua divisão e partilha, o contrato só será válido se celebrado termos referidos nas conclusões anteriores.

(Sumário do Relator)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa - 7ª secção.

I

A..., divorciado, residente..., propôs a presente acção declarativa com processo sumário, contra W, residente..., pedindo que seja declarada a resolução do contrato de arrendamento celebrado com o Réu e este condenado a entregar-lhe o local arrendado livre e devoluto.

Para tanto alega, em síntese, ter celebrado com o Réu um contrato de

arrendamento para habitação, tendo por objecto o prédio urbano sito no n.º..., comprometendo-se a facultar ao Réu o gozo temporário do referido imóvel, pelo período de 5 anos, mediante o pagamento da renda mensal de € 300,00, a pagar ao senhorio ou ao seu representante legal na respectiva residência ou através de depósito ou transferência bancária.

Sucedo, porém, que o Réu nunca procedeu ao pagamento da renda acordada, efectuando tal pagamento à ex-mulher do Autor, sendo certo que este nunca lhe deu essa indicação. Perante tal conduta, procedeu à notificação judicial avulsa do réu, a qual se efectivou a 26.08.2010, opondo-se o requerente expressamente a que o pagamento das rendas fosse feito a pessoa distinta do ora Autor, interpelando-o ao pagamento das rendas na residência do senhorio. Apesar disso, o réu persistiu na sua conduta, não procedendo ao pagamento das rendas ao senhorio, o que constitui fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

2. Pessoal e regularmente citado, contestou o Réu, invocando a excepção de invalidade do contrato de arrendamento, em virtude de a comproprietária do imóvel não ter dado o seu assentimento escrito à celebração do mesmo. Quanto aos demais factos alegados pelo Autor, reconheceu o Réu ter procedido ao pagamento do valor das rendas à ex-mulher do Autor, justificando a sua conduta com o facto de tentar “salvar” o contrato, tentando obter um assentimento escrito da mesma o que, todavia, não conseguiu, asseverando que sempre pagou a renda à outra comproprietária do imóvel arrendado, o que lhe era permitido fazer nos termos previstos no artigo 1407.º do CC ex vi do artigo 985.º.

Termina pugnando pela procedência da excepção invocada e a consequente absolvição do pedido.

3. Procedeu-se a audiência de julgamento.

Seguidamente foi proferida sentença, tendo sido decidido:

a) Decretar a cessação, por resolução, do contrato de arrendamento celebrado entre A... e W... no dia 21 de Abril de 2009 de Junho de 2003, relativo ao rés-do-chão do prédio urbano sito na Rua.....;

b) Condenar o Réu W... a entregar imediatamente ao Autor A..., devoluto de pessoas e bens, o imóvel locado identificado em a).

Da sentença recorreu o réu, concluindo as alegações como segue:

I - O contrato de arrendamento objecto dos autos é nulo e não ineficaz.

II - A dita sentença proferida relativamente à resolução do contrato de arrendamento e entrega do imóvel, é nula e de nenhum efeito, em consequência da nulidade referida no ponto I destas conclusões.

III - O art. 288.º, n.ºs 1 e 3 não se aplica à sanação-confirmação de qualquer aceitação tácita, uma vez que as disposições aí previstas só se aplicam se não

houver um regime especial – Vid. Artigo 285.º do Cód. Civil.

IV – O NRAU prevê tal regime especial no artigo 1024.º n.º 2 do Cód. Civil.

V – Dado que o contrato foi celebrado em 2009, é aplicável a Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro (NRAU), que alterou a redacção do artigo 1024.º n.º 2, do Cód. Civil, obrigando os comproprietários a manifestar por escrito o seu assentimento ao arrendamento de prédio indiviso, eliminando reconhecimentos tácitos que se prestavam a dúvidas.

Foi violado o artigo 1024.º n.º 2, do NRAU – Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro.

E termina pedindo que a acção seja julgada improcedente e revogada a dita sentença proferida, substituindo-a por outra que absolva o R. do pedido.

Foram dispensados os vistos.

Cumpre apreciar e decidir.

II

Com relevância para a decisão da causa, e tendo em conta os factos alegados e não impugnados, foram dados por assentes em 1.ª instância os seguintes factos:

1. A aquisição do prédio urbano destinado a habitação, sito no n.º ..., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo..., e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º..., da freguesia de..., mostra-se inscrita no registo desde 22.11.1990, por compra, a favor de Al..., casada com A....

2. A., divorciado, na qualidade de 1.º outorgante e senhorio, e W., na qualidade de 2.º outorgante e inquilino, subscreveram um escrito intitulado “Contrato de Arrendamento”, datado de 21 de Abril de 2009, onde consta, além do mais, o seguinte:

“Estabelecem entre si o presente contrato de arrendamento para habitação que tem por objecto o rés-do-chão com três divisões sito na Rua..., freguesia e concelho de..., de que o primeiro outorgante é legítimo proprietário, inscrito na matriz predial respectiva sob o artigo... (...) que se regulará pelos precisos termos das condições constantes das cláusulas seguintes:

1.º - O prazo de duração do arrendamento é de cinco anos com início em 1.05.2009 e com termo em 30.04.2014 (...)

2.º - A renda mensal é de Euros 300,00 (trezentos euros), a pagar mensalmente ao senhorio ou ao seu representante legal na respectiva residência, ou através de depósito ou transferência bancária a efectuar em conta numa instituição de crédito no primeiro dia útil do mês anterior a que respeitar. (...).”

3. Desde a celebração do acordo referido em 2. que o Réu vem efectuando o pagamento da renda a Al..., sem que o Autor lhe tivesse dado alguma indicação nesse sentido.

4. Sendo que Al... nunca recusou o recebimento de tais quantias entregues por

W....

5. Em 7.07.2010 o Autor requereu no Tribunal Judicial de M... a notificação judicial avulsa de W..., constando de tal requerimento, além do mais, que o mesmo deverá *“proceder ao pagamento da renda referente ao locado sito no R/C do prédio urbano sito na Rua..., e do qual é senhorio e co-proprietário o aqui requerente A..., divorciado, contribuinte fiscal n.º..., residente na Rua..., na pessoa deste e na sua residência, sendo contra o pagamento entregue recibo emitido pelo senhorio.*

Mais deverá ser interpelado para, no caso de persistir fazer o pagamento da renda à pessoa da ex esposa do senhorio, ser por este considerada a renda como não liquidada, facultando ao senhorio a acção de despejo, se for caso disso (...).”

6. A notificação referida em 5. foi efectivada no dia 26.08.2010.

7. Apesar disso, W... (R) não pagou as rendas entretanto vencidas ao senhorio, ora Autor, persistindo na entrega de tais quantias a Al....

8. O Autor instaurou a presente acção no dia 17.12.2010.

III

1. Foi referido na douda sentença serem duas as questões fundamentais a decidir: «por um lado, apreciar se o contrato de arrendamento se apresenta válido, perante a ausência de assentimento escrito de uma das suas proprietárias; por outro, caso se conclua pela validade de tal negócio jurídico, aquilatar da existência de fundamento para a sua resolução por falta de pagamento de rendas».

Sendo que é pelas conclusões das alegações que se determinam o âmbito e os limites dos recursos (artigos 684.º, n.º 3 e 685.º-B do CPC), são também agora aquelas as duas questões a decidir. Além disso, terá de ser apreciada e decidida a arguida nulidade da sentença.

Vejamos.

2. O autor intentou a presente acção (de despejo) visando a resolução, do aludido contrato de arrendamento, que tem por objecto o prédio urbano sito no n.º..., fundamentando o seu pedido na falta de pagamento das rendas acordadas, ou melhor, por as rendas serem pagas a “terceiros”, mais concretamente a Al..., que fora casada com o autor, sem que estivesse autorizado a fazê-lo.

Locação é o contrato pelo qual uma das partes proporciona à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição. E diz-se arrendamento quando versar sobre coisa imóvel (artigos 1022.º e 1023.º, ambos do C. Civil).

Resulta claro dos factos apurados que entre o Autor e o Réu foi celebrado um contrato de arrendamento, tendo por objecto o imóvel cuja entrega aquele agora reclama nesta acção.

Tendo em conta a excepção invocada pelo Réu, cumpre, pois, apurar da validade de tal contrato, uma vez que o mesmo foi subscrito apenas por A..., declarando ser divorciado, sendo certo que Al... figura (na CRPredial) igualmente como proprietária do prédio em questão, na qualidade de casada com aquele sob o regime de comunhão geral de bens. E o autor e esta foram casados entre si, sendo certo que, à data do contrato de arrendamento já estavam divorciados. E no contrato apenas interveio, na qualidade de senhorio, o ora autor.

O R. invoca o preceituado no artigo 1024.º, n.º 2, do Código Civil, na redacção dada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, segundo o qual *“o arrendamento de prédio indiviso feito pelo consorte ou consortes administradores só é válido quando os restantes comproprietários manifestem, por escrito e antes ou depois do contrato, o seu assentimento”*.

Portanto, o arrendamento de prédio indiviso feito apenas por um dos consortes só se considera válido quando os restantes comproprietários manifestem, antes ou depois do contrato, por escrito, o seu assentimento.

Foi dito a propósito na sentença recorrida:

«Não existindo consentimento prévio ou posterior, o contrato é ineficaz em relação ao consorte que nele não consentiu e enquanto nele não assentir. Nesta matéria, sufraga-se a tese defendida por VAZ SERRA VAZ SERRA, Revista de Legislação e Jurisprudência, Ano 100, pág. 202. No mesmo sentido vide PINTO FURTADO, Manual de Arrendamento Urbano, Volume I, Almedina, 4ª edição actualizada, pp-459-462., segundo a qual no caso de arrendamento celebrado por um dos comproprietários de um prédio indiviso, sem assentimento dos restantes, tal contrato não é nulo nem anulável mas, sim, ineficaz em relação aos comproprietários não outorgantes ou que nele não consentiram, aplicando-se, por analogia, o regime expresso nos números 1 e 2 do artigo 1408.º do Código Civil, doutrina que mantém a sua actualidade, mesmo em face da actual redacção do n.º 2 do artigo 1024.º do Código Civil. Crê-se que é a orientação que melhor se adapta ao regime contido no artigo 1024.º n.º 2 do Código Civil, uma vez que tal cláusula de salvaguarda teve por escopo proteger a posição de algum comproprietário não interveniente no contrato de arrendamento, permitindo que tal negócio seja ineficaz quanto a si, enquanto não for validado, sendo que o consentimento do comproprietário não interveniente que pode ser anterior, posterior ou contemporâneo do acto de oneração da coisa.

Constata-se, assim, que tal invalidade - que apenas aproveita ao comproprietário não interveniente - é susceptível de sanção, mediante confirmação, nos termos previstos no artigo 288.º, n.º 1 do Código Civil.

Enquanto negócio jurídico unilateral não receptício, a confirmação identifica-se com o assentimento posterior ao arrendamento dado pelo consorte que não teve intervenção no contrato, não sendo exigida forma expressa, antes podendo ser tácita, inferindo-se de factos que com toda a probabilidade a evidenciem, tal como previsto nos artigos 288.º, n.º 3 e 217.º, n.º 2 do Código Civil.»

Como nos dá conta, por exemplo, PINTO FURTADO *Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos, Almedina Coimbra, 2ª edição, 1988, págs. 267 e segs.*, foi muito discutida a questão se saber qual o regime de invalidade previsto no n.º 2 do artigo 1024.º, o qual tinha a seguinte redacção (na versão originária): *Porém, o arrendamento de prédio indiviso feito pelo consorte ou consortes administradores só se considera válido quando os restantes comproprietários manifestem, antes ou depois do contrato, o seu assentimento; se a lei exigir escritura pública para a celebração do arrendamento, deve o assentimento ser prestado por igual forma”.*

Embora esta redacção não seja exactamente igual à actual, há somente a considerar dois aspectos:

- na primitiva redacção dizia-se (em relação ao contrato): *...”só se considera válido quando...”*; agora diz-se: *“só é válido quando...”*

- Na primitiva redacção dizia-se que *se a lei exigisse escritura pública para a celebração do arrendamento, o assentimento tinha de ser prestado por igual forma*; agora diz-se que o assentimento tem de ser dado sempre por escrito. Portanto, para o caso em pareço não existiriam diferenças relevantes, e o assentimento tem de ser dado por escrito. No regime anterior, manifestado antes ou depois do contrato, a lei não exigia que o assentimento fosse prestado de forma expressa, excepto, obviamente, quando tivesse sido celebrado por escritura publica.

Refere-se na citada obra de PINTO FURATDO que, segundo certa doutrina, *resulta claramente* do artigo 1024.º, n.º 2 que tal contrato ficará ferido de nulidade, embora de regime especial (*regime misto*). «Só pode ser invocada pelos outros consortes, sem sujeição a prazo (*nulidade relativa*) e é susceptível de sanção por *confirmação*». «Uma outra corrente, porém, sustenta que ao caso cabe antes a sanção de *ineficácia stricto sensu* – e este nos parece o melhor entendimento».

Entretanto, esclarece o mesmo Autor a fls. 269:

«Mas reportámo-nos até aqui às relações que se estabelecem directamente entre os comproprietários não participantes ou não aquiescentes e o arrendatário.

Para a relação entre o comproprietário contraente e o arrendatário, outro é o enquadramento jurídico da hipótese em presença, sendo então de aplicar, em

princípio, o regime jurídico estabelecido no art.892.º CC, de acordo com o qual “é nula a venda de bens alheios sempre que o vendedor careça de legitimidade para a realizar; mas o vendedor não pode opor a nulidade ao comprador de boa fé, como não pode opô-la ao vendedor de boa fé o comprador doloso”».

Sobre a mesma questão se pronunciou também JORGE ARAGÃO SEIA *Arrendamento Urbano Anotado e Comentado*, 4ª edição, Almedina, 1998, págs. 87 e segs.:

«Para que o arrendamento do prédio indiviso feito apenas pelo consorte ou consortes administradores se considere válido é necessário que os restantes proprietários manifestem, antes ou depois do contrato, o seu assentimento.

O assentimento manifestado pelos interessados depois do contrato tem a natureza de confirmação - ver art. 288.º do C.C.

Se o assentimento não for manifestado o contrato é nulo, sendo esta nulidade especial ou de regime misto, mas só pode ser invocada pelos consortes que nele não intervieram.

Assim se pronunciou, também, o nosso mais alto Tribunal:

O artigo 1024.º, n.º2, do C.C., não tem carácter imperativo, isto é, não se inspira em normas de interesse e ordem pública, cuja violação importa, por si só, a nulidade total do acto, mas contém uma norma especial que se destina unicamente a acautelar os direitos dos outros consortes do prédio.

Assim, a violação de tal norma, por não ter carácter imperativo e apenas visar a defesa de interesses particulares, torna o acto praticado sujeito a um regime de invalidade mista, ou seja uma invalidade que tem traços do regime próprio da nulidade e características especiais do regime de anulabilidade (outrora nulidade relativa).

(...)

Todavia, como atrás se disse, a invalidade do arrendamento, no caso em apreço, é ditada apenas no interesse dos restantes consortes, em cuja órbita o acto não produz efeitos, mas que eles podem sanar mediante confirmação.

Portanto, assim como eles, dando o seu assentimento, podem dar validade ao arrendamento efectuado apenas pelo consorte administrador, também só eles podem pôr termo a esse arrendamento, pedindo em juízo a declaração da sua nulidade.

Aquele que, abusivamente, deu de arrendamento uma coisa que, na totalidade, não lhe pertencia, não pode pedir a declaração de nulidade do acto que praticou, uma vez que a sua invalidade não foi estabelecida no seu interesse, mas no dos demais consortes que podem porventura ser prejudicados com tal acto (artigo 287.º, n.º1, do Código Civil).

Nem pode tal nulidade ser declarada oficiosamente pelos tribunais, dado que, como já se viu, o preceito do artigo 1024.º, n.º2, não se inspirando em razões de interesse e ordem pública, mas apenas visando a defesa dos direitos dos demais consortes do prédio arrendado que podem ser prejudicados com a realização do arrendamento, não importa, por si só, a nulidade total do acto, tal como se fosse um nado morto (artigo 294.º, do Código Civil)».

E alude este Autor a vários acórdãos em defesa dessa solução.

Cita-se também a propósito um excerto do acórdão do STJ de 13.03.2003 - Proc. 03B211 (disponível na Internet):

«O art. 1024º do C.Civil estabelece, como regra, que a locação constitui, para o locador, um acto de administração ordinária, excepto quando for celebrada por prazo superior a seis anos (nº 1). Prevê, porém, excepcionalmente e no que concerne à situação de compropriedade, que o arrendamento de prédio indiviso feito pelo consorte ou consortes administradores só se considera válido quando os restantes comproprietários manifestem, antes ou depois do contrato, o seu assentimento (nº 2).

Temos para nós que as diferentes orientações (divergência muito mais conceitual do que prática) acerca da natureza do vício existente nos casos em que, sem o assentimento dos demais comproprietários, o consorte administrador dá de arrendamento um imóvel comum, resultam da dificuldade de análise e conceptualização dos institutos da ineficácia e da invalidade dos negócios jurídicos.

A verdade, porém, é que a ineficácia (em sentido amplo) abrange a própria invalidade do negócio, porquanto se pode dizer que "o negócio jurídico é ineficaz quando por qualquer motivo legal não produz todos ou parte dos efeitos que, segundo o conteúdo das declarações de vontade que o integram, tenderia a produzir". Por isso, "a nulidade (invalidade) é também uma forma de ineficácia. A ineficácia é um conceito mais vasto: abrange todas as hipóteses em que, por qualquer motivo, interno ou externo, o negócio jurídico não deva produzir os efeitos a que se dirigia. A nulidade é apenas a ineficácia que procede da falta ou irregularidade de qualquer dos elementos internos ou essenciais do negócio. ... Também não é difícil estabelecer o confronto entre a nulidade e a eficácia em sentido restrito: a nulidade pressupõe uma falta ou irregularidade quanto aos elementos internos do negócio; a ineficácia em sentido estrito pressupõe uma falta ou irregularidade de outra natureza" MANUEL DE ANDRADE, in Teoria Geral da Relação Jurídica, vol. II, Reimpressão, Coimbra, 1992, pág. 411..

Vistas as coisas por este prisma, parece perfeitamente adequado situar o arrendamento aqui em causa - que não sofre de qualquer vício interno ou irregularidade na sua formação - no âmbito da ineficácia stricto sensu, já que

a não produção dos efeitos procurados pelas partes advirá claramente de uma falta de outra natureza: a ausência de assentimento dos demais comproprietários) Este sentido, Rui Alarcão, in *A Confirmação dos Negócios Anuláveis*, Coimbra, 1971, pág. 199, nota 333..

Com efeito, "de se dizer no art. 1024º, nº 2, CC, que o arrendamento, neste caso, só se considera válido, quando os restantes comproprietários lhe manifestem o seu assentimento, apenas poderia, entendendo à letra, a palavra válido, concluir-se por uma invalidade atípica, pois não se descreve com isso um especial regime de invalidade, invocável a todo o tempo, mas unicamente pelos consortes não participantes, como querem os defensores de semelhante entendimento. Afigura-se-nos, portanto, menos forçada e mais adequada à hipótese em apreço a sua sujeição à facti species do art. 1408º, nº 2, CC, segundo a qual a disposição ou oneração de parte especificada da coisa (de coisa comum) sem consentimento dos consortes é havida como disposição ou oneração de coisa alheia" PINTO FURTADO, in *Manual de Arrendamento Urbano*, Coimbra, 1996, pág. 353..

(...)

Ora, parece claro que o art. 1024º, nº 2, do C.Civil, quando se afasta da regra de que a locação é mero acto de administração quanto aos arrendamentos por período inferior a seis anos, "não se inspira em razões de interesse ou ordem pública cuja violação importe por si só a nulidade total do acto, antes contém uma norma especial que se destina unicamente a acautelar os direitos dos outros consortes do prédio... pelo que tal nulidade (quanto a nós ineficácia) não pode ser declarada oficiosamente pelos tribunais" Acs. STJ de 19/10/78, in BMJ nº 280, pag. 281 (relator Costa Soares); e de 15/04/93, in BMJ nº 426, pag. 450 (relator Miranda Gusmão) " não obstante a qualificação que estes acórdãos fazem da situação como de nulidade.

Com efeito, "sendo patente que a lei procura proteger, exclusivamente, os consortes não concordantes, que, todavia, podem vir a aderir aos termos contratados, segue-se que não há qualquer contradição com os termos da lei e da sua ratio, considerar que a lógica do nº 2 do artigo 1024º configura um caso de ineficácia relativa, segundo a qual a locação é, para o consorte não concordante, res inter alios acta e, assim, não produtora de efeitos para com ele, isto é, não o vincula"» Ac. STJ de 22.11.94, BMJ 441, pág. 305 (Relator Cardona Ferreira)..

3. Ora, no caso de que nos ocupamos, ficou demonstrado que o contrato de arrendamento foi subscrito apenas por A..., na qualidade de senhorio, tendo-se, contudo, apurado que o imóvel dado de arrendamento tinha sido comprado por Al., no estado de casada com o ora autor, sob o regime de comunhão geral de bens (ou seja, o prédio não pertencia em exclusivo ao autor), não tendo

aquela dado consentimento expresso ao arrendamento.

Sucedo, porém, que tal como alegado por ambas as partes, Al... sempre recebeu de W..., ora réu, o valor que por este lhe foi entregando a título de rendas. E infere-se na douda sentença que dessa conduta “é possível concluir pela verificação do seu assentimento tácito ao arrendamento ajustado entre o Autor e o Réu, sendo certo que é pacífico na doutrina e jurisprudência que o recebimento de rendas por parte de outros comproprietários não outorgantes do contrato de arrendamento que tem por objecto um prédio indiviso significa, normalmente, o seu assentimento posterior ao mesmo arrendamento” No sentido exposto *vide*, a título exemplificativo, o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 08.07.2008, processo 1378/2008-1, disponível na Internet.. E ainda: *“Deste modo, constata-se que o contrato de arrendamento em apreço nos autos foi tacitamente reconhecido pela também proprietária do imóvel Al..., e, por conseguinte, resta concluir pela improcedência da invocada excepção de invalidade de tal contrato”*.

Veamos.

Como se disse, o autor e a Al...casados sob o regime de comunhão geral de bens, e após a sentença de divórcio, com trânsito em julgado, não se procedeu a partilhas.

Assim, para que o contrato fosse válido seria necessário que a A... tivesse dado o seu assentimento, por escrito, antes ou depois.

Como estabelece o n.º 1 do artigo 217.º do CC, a declaração negocial pode ser expressa ou tácita: é expressa, quando feita por palavras, escrito ou qualquer outro meio directo de manifestação da vontade, e tácita, quando se deduz de factos que, com toda a probabilidade, a revelam. E, nos termos do seu n.º 2 o carácter formal da declaração não impede que ela seja emitida tacitamente, desde que a forma tenha sido observada quanto aos factos de que a declaração se deduz.

Já a anterior redacção do citado n.º2 do art.º 1024.º do CC exigia que os restantes consortes dessem o seu consentimento ao arrendamento de prédio indiviso, pelo que a vantagem da última alteração introduzida pela Lei 06/2006, de 27-2 (Nova Lei do Arrendamento Urbano/NRAU) consistiu em facilitar a prova do consentimento dos outros comproprietários que tem obrigatoriamente que existir para que o contrato se possa considerar validamente celebrado.

Sucedo, porém, que foi o ex-cônjuge do autor que sempre recebeu as rendas do imóvel, pois foi a ela que o inquilino sempre as pagou, a qual nunca se recusou a recebê-las.

Parece-nos, pois, que, tendo o ex-cônjuge do locador (também “proprietária”) recebido as rendas, reconheceu tacitamente o contrato de arrendamento. Não

faria sentido aquela receber as rendas (que são a contrapartida do gozo temporário do andar) e depois alegar que não reconhece o contrato (sendo certo que a decisão proferida neste processo não produz qualquer efeito em relação a ela). Trata-se, salvo sempre melhor opinião em sentido contrário, de um facto, do qual tem de se deduzir, com toda a probabilidade, o reconhecimento do arrendamento.

É certo que não está minimamente questionado que a Al.. alguma vez tenha posto em causa a validade do contrato de arrendamento. Todavia, se o fizesse, estaria a agir com claro abuso de direito, na modalidade de “*venire contra factum proprium*” (artigo 334.º do C. Civil).

Concluiu-se, pois, no sentido de que o contrato é válido.

4. Nos números anteriores fez-se detalhada referência acerca do regime de invalidade do contrato, em conformidade com o disposto no artigo 1024.º, n.º 2 citado.

No caso em apreço parece-nos desnecessário tomar posição expressa sobre a referida questão relativa à nulidade ou ineficácia do contrato de arrendamento.

***Com efeito, quando um imóvel comum é dado de arrendamento apenas por um dos proprietários, sem o assentimento dos restantes, a invalidade daí resultante não se fundamenta em razões de interesse e ordem pública, pois foi estabelecida no exclusivo interesse do consorte que não deu o seu assentimento ao arrendamento, pelo que não pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal, nem a pedido daquele que abusivamente arrendou coisa que lhe não pertencia por inteiro.

Portanto, nem o senhorio (autor) nem o réu poderiam invocar a invalidade do contrato (quer se considere que é nulo - nos termos referidos - quer se considere que é ineficaz. E, como veremos, sempre o réu teria de pagar as rendas. Nas relações entre eles tudo se passa como se o contrato fosse válido. Assim, mesmo que se entenda que a Al.. não deu o consentimento de forma válida, isso não justificaria o não pagamento das rendas, que é o que está em causa. E, na verdade, o inquilino pagou as rendas, mas não ao senhorio.

5. Entretanto, o caso *sub judice* não é directamente enquadrável no artigo 1024.º, n.º 2 do C. Civil.

Como dissemos, o autor e a Al.. foram casados entre si sob o regime de comunhão geral de bens. Por isso, o prédio fazia parte do património comum do casal, ou seja, era um bem comum, e não um bem próprio do autor.

Ora, o património comum do casal, sendo um património colectivo (comunhão de mão comum), não confere a nenhum dos titulares, nem direitos sobre coisas certas e determinadas, nem direito a uma quota sobre qualquer dessas coisas.

Ou seja, os bens comuns constituem uma massa patrimonial a que, em vista da sua especial afectação, a lei concede um certo grau de autonomia, e pertence aos dois cônjuges, podendo dizer-se que ambos são titulares de um único direito. (cf. Manuel de Andrade, Teoria Geral da Relação Jurídica, vol.1º, pág.224, Antunes Varela, Direito da Família, 1982, pág. 374, Pereira Coelho/Guilherme Oliveira, Curso de Direito da Família, vol. I, 2ª edição, pág. 506). O artigo 1024.º respeita estritamente ao arrendamento urbano de prédio indiviso sujeito ao regime de compropriedade. E existe propriedade em comum, ou compropriedade, quando duas ou mais pessoas são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa (art 1403 nº 1 do CC). E as regras da compropriedade são aplicáveis, com as necessárias adaptações, à comunhão de quaisquer outros direitos, sem prejuízo do disposto especialmente para cada um dele (art 1404 do CC) Ora, dissolvido o casamento por divórcio, por sentença transitada em julgado, põe-se a questão de saber qual a natureza jurídica do património comum até à partilha, face ao preceituado nos artigos 1688.º, 1689, 1788.º e 1789.º, todos do CCivil, nos termos dos quais as relações patrimoniais entre os cônjuges cessam pela sua dissolução, devendo, depois, proceder-se à partilha dos bens comuns; e o divórcio dissolve o casamento e tem juridicamente os mesmos efeitos da dissolução por morte, salvas as excepções previstas na lei, produzindo os seus efeitos a partir do trânsito em julgado da respectiva sentença, retroagindo, contudo, à data da propositura da acção. Põe-se então a questão de saber qual o regime jurídico vigente desde a dissolução do casamento até á partilha.

a) - Uns entendem que que continua a manter-se a estrutura inicial de comunhão de mão comum, por força da imutabilidade do regime de bens, passando à situação de indivisão que não se confunde com a figura da compropriedade (cf. PLIMA/A VARELA, Código Civil Anotado, vol.IV, 2ª ed., pág.436, Ac STJ de 11/10/05, Ac RL de 4/3/04, disponíveis em www.dgsi.pt);

b) - Outros consideram que o património comum degenera em comunhão ou compropriedade do tipo romano, podendo então, qualquer dos consortes dispor da sua quota ideal ou pedir a divisão da massa patrimonial através da partilha, enquanto negócio certificativo, de carácter declarativo, destinado a tornar certa uma situação anterior, com a concretização em bens certos e determinados, aplicando-se as regras da compropriedade (cf., por ex., VAZ SERRA, RLJ ano 105, pág.160, Ac do STJ de 14/5/96, em www.dgsi.pt, Ac RE de 2/2/84, C.J. ano IX, tomo I, pág.289, Ac RC de 27/9/94, C.J. ano XIX, tomo V, pág.31).

c) Por exemplo, o acórdão desta Relação Embora a questão a decidir fosse muito diferente., de 04.03.2004, proferido no processo 528/2004-2 e

disponível na internet , foi afirmado:

«Após a extinção do casamento, os bens comuns do casal mantêm-se nessa qualidade até ocorrer a sua divisão e partilha, judicial (inventário) ou extrajudicialmente (...) Citando jurisprudência em ambos os sentidos..

Não é a simples extinção do vínculo conjugal que automaticamente opera a alteração do regime de bens, legal ou contratualmente fixado para o casamento»

Para o caso de que nos ocupamos não é necessário aprofundar a questão, pois não há qualquer dúvida de que o contrato, para ser válido, tinha de ser celebrado por ambos os ex cônjuges, ou por um deles com o consentimento do outro. Isto é: quer se considere que após o trânsito em julgado da sentença de divórcio passou a existir um regime de compropriedade (ou qualquer outro a que este seja aplicável) quer se considere que com a extinção do casamento, os bens comuns do casal se mantêm nessa qualidade até ocorrer a sua divisão e partilha, o contrato só será válido se celebrado naqueles termos.

Mas aplicam-se aqui as considerações que fizemos sobre o n.º 2 do artigo 1024.º, acerca da invalidade do contrato e suas consequências.

Com efeito, a invalidade do arrendamento é também aqui ditada apenas no interesse dos cônjuges, mas que eles podem sanar mediante confirmação.

Portanto, só eles podem dar validade ao arrendamento efectuado apenas pelo outro cônjuge, pelo que também o tribunal, por exemplo, não pode declarar oficiosamente a eventual nulidade, porquanto não estão em causa razões de interesse e ordem pública.

Também aquele que, abusivamente, deu de arrendamento uma coisa que sabia não lhe pertencer na totalidade, não pode pedir a declaração de nulidade do acto que praticou, uma vez que a sua invalidade não foi estabelecida no seu interesse.

E pela mesma razão não pode invocar a invalidade do contrato o inquilino, ou seja, no caso, o réu.

Portanto, nem o autor nem o réu têm legitimidade para arguir a invalidade do contrato de arrendamento, pelo que, nas relações entre eles tudo se passa como se fosse válido.

6. Importa apurar agora se tem o autor pode obter a resolução do contrato de arrendamento, com fundamento na falta de pagamento de rendas.

Como ficou esclarecido, o contrato de arrendamento foi apenas subscrito pelo Autor e pelo Réu, no qual figuram como senhorio e arrendatário, respectivamente. E, como resulta do próprio teor do contrato, foi ajustado entre as partes contratantes que a renda seria paga mensalmente ao senhorio ou ao seu representante legal na respectiva residência, ou através de depósito ou transferência bancária. Mas o réu não cumpriu o acordado, pagando a

renda a Al....

Perante tal conduta, o ora Autor interpelou judicialmente o réu, advertindo-o de que o pagamento da renda deveria ser feito a si, senhorio e co-proprietário do imóvel arrendado, e que o não pagamento da renda nos termos contratualmente acordados o legitimaria a instaurar a competente acção de despejo. E, apesar de notificado de tal pretensão em 26.08.2010, o ora Réu persistiu na sua conduta, não entregando ao senhorio o valor das rendas acordadas.

No que agora releva, resulta do disposto nos artigos 1083.º, n.º 3 e 1084.º, n.ºs 1 e 2 do Código Civil (na redacção conferida pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro) é fundamento de resolução do contrato de arrendamento a mora superior a três meses no pagamento da renda, pese embora o arrendatário possa obstar à resolução do contrato se puser fim à mora no prazo de três meses subsequentes à comunicação efectuada pelo senhorio.

Ora, no caso em apreço, apesar de interpelado por notificação judicial avulsa para proceder ao pagamento das rendas, o Réu persistiu na sua recusa em efectuar tal pagamento ao ora Autor.

Ficou claro que a renda devia ser paga ao senhorio. E no contrato de arrendamento o que releva é saber quem é o senhorio e não quem é o proprietário. Por isso não tinha o réu legitimidade para pagar as rendas a pessoa diferente da indicada. O pagamento feito a terceiros não tem efeito liberatório.

Com efeito, a posição contratual de senhorio não se confunde com a de proprietário, pelo que a circunstância de Al... ser também proprietária do imóvel arrendado não confere ao arrendatário o direito de lhe entregar o valor das rendas, ao arrepio do contratualmente estabelecido entre as partes e reiterado pelo senhorio na notificação promovida (cfr. artigo 1039.º, n.º 1 do Código Civil).

Tal como resulta da interpretação conjugada dos artigos 769.º e 770.º do Código Civil, a prestação deve ser feita ao credor (ou ao seu representante), sendo certo que a prestação efectuada a terceiro não extingue a obrigação. Em face do exposto, e uma vez que o Réu não provou (e nem sequer alegou) ter procedido ao depósito liberatório, com vista a pôr termo à mora e obstar a que operasse aquela causa de resolução do contrato, julga-se verificada a resolução do contrato de arrendamento habitacional prevista no n.º 3 do artigo 1083.º do C. Civil, tal como foi decidido na sentença recorrida.

IV

O apelante argui a nulidade da sentença, com o fundamento de ser nulo o contrato.

E acrescenta que, por isso, deve ficar sem efeito a resolução do contrato, bem

como a entrega do imóvel ao autor, uma vez que a sentença passará também a estar ferida de nulidade.

Como é e vidente não tem qualquer razão.

Os fundamentos da nulidade da sentença constam do n.º 1 do artigo 668.º do CPCivil, e nenhum deles se verifica.

Por outro lado, a eventual nulidade do contrato nada tem que ver com a nulidade da sentença.

**

Por todo o exposto acorda-se em julgar improcedente a apelação e confirma-se a sentença recorrida, embora por razões não totalmente coincidentes.

Custas pelo apelante.

Lisboa, 04.06.2013.

José David Pimentel Marcos

Manuel Tomé Gomes

Maria do Rosário Morgado.