Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 52506/12.2YIPRT.L1-2

Relator: JORGE LEAL

Sessão: 21 Fevereiro 2013

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

FIANÇA

EXTINÇÃO DA FIANÇA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

CESSÃO DE QUOTA

MÁ FÉ

Sumário

I - A alegação, pelo fiador, para fundar a extinção da fiança, de alteração anormal das circunstâncias em virtude da cessão de quotas da sociedade afiançada, deixando o fiador de ter laços familiares com os sócios, improcede se apenas se provou a ocorrência da cessão de quotas.

II - Não existe abuso de direito nem violação da boa fé se o senhorio, quatro meses após a arrendatária ter entrado em mora, promove a sua notificação judicial avulsa para lhe comunicar a resolução do arrendamento e exigir o pagamento das rendas devidas e a restituição do locado, na sequência da frustração da notificação interpela o fiador para lhe pagar as rendas em dívida e, face ao não pagamento por parte deste, aciona-o judicialmente para obter o pagamento das rendas vencidas.

(Sumário do Relator)

Texto Integral

Acordam os juízes no Tribunal da Relação de Lisboa

RELATÓRIO

Em 23.3.2012 “A” apresentou no Balcão Nacional de Injunções requerimento de injunção contra “B”.

O requerente alegou que em 01.11.2005 dera de arrendamento, à sociedade “C” - Segurança Privada, Lda, um determinado imóvel sito em Lisboa, tendo sido estipulada a renda mensal de € 1 500,00, mais tarde reduzida para € 1

300,00 euros. No âmbito desse contrato o requerido assumiu a qualidade de fiador. Sucede que a mencionada inquilina não procedeu ao pagamento das rendas vencidas referentes aos meses de julho a dezembro de 2011, e janeiro a março de 2012, no montante total de € 11 700,00.

O requerente concluiu pedindo que o requerido fosse notificado para lhe pagar a quantia de € 11 700,00, a título de capital, e juros de mora no valor de € 182,50, acrescidas de € 450,00, a título de despesas tidas com vista à resolução do litígio.

O requerido deduziu oposição, alegando, em síntese, que os contactos havidos a propósito do contrato não tinham ocorrido com o ora requerente, mas com o seu procurador, "D"; à data da celebração do contrato de arrendamento e da constituição da fiança a inquilina tinha como sócios dois filhos do requerido e foi por esse motivo que este aceitou assumir a referida obrigação; em 27.4.2011 as quotas da sociedade foram cedidas a um terceiro e por essa razão o requerido contactou o referido procurador "D", comunicando-lhe que pretendia pôr fim à fiança e informando-o que o procurador do adquirente das quotas aceitava constituir-se, em sua substituição, fiador no contrato de arrendamento comercial em causa; o procurador do requerente aceitou a extinção da fiança prestada pelo requerido e a prestação da mesma por parte do procurador do novo sócio da empresa; a extinção da fiança só não foi formalizada por escrito porque entretanto o dito procurador do requerente faleceu; tal não obsta, porém, a que se deva dar a obrigação do requerido como extinta, desde a data da referida cessão de quotas; ainda que assim não se entenda, o facto é que a mencionada cessão de quotas alterou de forma anormal as circunstâncias em que o requerido aceitara prestar a fiança; por outro lado, a manutenção da fiança impõe ao requerido um grau de risco gravemente atentatório do princípio da boa fé, pois o requerido nada pode fazer para cessar a situação de incumprimento por parte da sociedade arrendatária, desconhecendo-se o paradeiro do representante legal da sociedade e sabendo-se que o indicado procurador da mesma foi detido. O requerido terminou a oposição concluindo pela improcedência do requerimento de injunção, por se dever considerar extinta a fiança, dada a aceitação dessa extinção por parte do procurador do requerente ou, em alternativa, face à verificação da alteração anormal das circunstâncias, que constituem causa obstativa da execução da fiança.

O requerente apresentou resposta, na qual impugnou a alegada extinção da fiança e reiterou o por si peticionado.

O processo foi distribuído ao 5.º Juízo Cível de Lisboa e realizou-se audiência de discussão e julgamento, no final da qual, em 09.7.2012, foi proferida sentença na qual se julgou a ação parcialmente procedente, por provada, e em

consequência condenou-se o R. a pagar ao A. a importância de € 11 700,00, acrescida de juros moratórios vencidos e vincendos à taxa supletiva, e absolveu-se o R. do demais pedido, com custas por A. e R., nas proporções de 4/100 e 96/100.

O Réu apelou, tendo apresentado motivação na qual formulou as seguintes conclusões:

1. Dos factos dados como provados resulta matéria que sustenta e comprova que a cessão de quotas efectuada pela filha e pelo genro do recorrente constitui uma alteração anormal das circunstâncias.
2. O recorrente procurou o procurador do A. poucos dias depois da cessão de quotas para lhe comunicar que pretendia extinguir a fiança, porque com a cessão de quotas se alteraram substancialmente as circunstâncias em que aceitou prestar a fiança.
3. O recorrente não estava em mora à data da cessão de quotas - sendo esta a data da alteração das circunstâncias.
4. Pouco tempo depois da cessão de quotas a empresa inquilina encerrou as portas e o seu representante encontra-se em parte incerta, o que constitui um desenvolvimento imprevisível que vem reforçar o conceito da alteração substancial das circunstâncias.
5. Dos factos dados como assentes conclui-se que as circunstâncias em que o recorrente aceitou prestar a fiança se alteraram de forma anormal e imprevisível, pelo que, reunidos os demais requisitos legais, deveria o Douto Tribunal aplicar o disposto nos arts. 437.º a 439.º do C.C.
6. Da matéria assente resulta que a cessão de quotas da sociedade inquilina efectuada pela filha e pelo genro do recorrente a um estranho, constitui uma alteração anormal das circunstâncias, pois o facto de a sociedade inquilina pertencer a familiares próximos do recorrente foi determinante para que este aceitasse prestar a fiança.
7. Dos autos resulta provada matéria que integra o instituto do regime jurídico da alteração anormal das circunstâncias, sendo que os requisitos legais exigidos se encontram preenchidos, nomeadamente a inexistência de mora à data da alteração, pelo que deveria o Douto Tribunal a quo ter julgado procedente a alteração de circunstâncias nos termos dos arts. 437º e 438º do C. C. e decidir pela verificação de uma causa obstativa da execução da fiança.
8. Da matéria assente resulta que a sociedade inquilina se encontra encerrada e que se desconhece o paradeiro do seu representante legal.
9. O recorrente não tem o domínio sobre o espaço arrendado, não pode proceder à entrega do locado, nem pode substituir-se à arrendatária entregando o mesmo, pelo que está impossibilitado de fazer cessar a situação de incumprimento.

10. O A. requereu notificação judicial avulsa com vista à resolução do contrato de arrendamento, mas não tomou qualquer outra diligência com vista a promover o despejo e a entrega do locado.

11. O A. interpelou o recorrente para este pagar as rendas...e para entregar o locado, bem sabendo que o mesmo não tem possibilidades de proceder a essa entrega.

12. O A. exige do recorrente o cumprimento da obrigação, nada fazendo para evitar o prolongamento da situação de incumprimento.

13. O vínculo obrigacional engloba vários elementos que configuram os deveres de conduta baseados na boa fé: lealdade, cooperação e protecção.

14. O A. ao não tomar as medidas necessárias para obter o despejo do locado, actua em manifesto desrespeito pelo seu dever de colaboração, o qual o obrigava a procurar antes de mais obter o despejo do locado, sem prejuízo de procurar satisfazer o seu crédito.

15. Em vez de procurar obter o despejo do locado o A. optou por impor ao recorrente e prolongar-lhe no tempo uma obrigação decorrente de um incumprimento, que sabe que este não tem ao seu alcance meios para fazer cessar.

16. A douta Decisão expende um raciocínio em que invoca que o recorrente antes da cessão de quotas poderia ter obstado ao prosseguimento da relação de arrendamento, pelo que lhe impõe uma conduta que extravasa o âmbito da relação jurídica que assumiu, o que determinou um juízo errado, que por sua vez levou a uma errada conclusão e interpretação do princípio da boa fé.

17. O circunstancialismo que resultou provado (encerramento da empresa inquilina, desconhecimento do paradeiro do seu representante legal e falta de promoção do despejo e da entrega do locado por parte do A.) demonstra que está a ser imposta ao recorrente uma obrigação verdadeiramente atentatória do princípio da boa fé, e nesse contexto deveria o Douto Tribunal *a quo* decidir pela violação desse princípio previsto nas disposições dos arts. 334º e 762º do C. C., e consequentemente julgar extinta a fiança.

18. Porque a alteração anormal das circunstâncias constitui uma causa obstativa da fiança e porque a violação do princípio da boa fé implica a extinção da fiança, deveria a Douta Decisão ter decidido pela improcedência do pedido do A. e consequentemente ter julgado que o recorrente nada deve aquele,

19. O Tribunal *a quo* não apreciou a questão alegada pelo recorrente, relativa à verificação de factos que integram o instituto da alteração anormal das circunstâncias em que aquele aceitou prestar a fiança, pelo que a Decisão ora recorrida padece do vício previsto na al. d) do nº 1 do art. 668º do C.P.C., e por isso é NULA.

O apelante terminou pedindo que a decisão recorrida fosse revogada e substituída por outra que declarasse a verificação de uma causa obstativa da fiança e a extinção da mesma por violação do princípio da boa fé, e ainda que o recorrente nada deve ao recorrido.

Não houve contra-alegações.

O tribunal recorrido defendeu que a decisão recorrida não enferma de nulidade.

Foram colhidos os vistos legais.

FUNDAMENTAÇÃO

As questões suscitadas neste recurso são as seguintes: se a sentença recorrida enferma de nulidade; se a fiança prestada pelo R./apelante deve ser considerada extinta, por alteração anormal das circunstâncias em que se baseou ou por atuação do princípio da boa fé.

Primeira questão (nulidade da sentença)

A sentença é nula quando nela o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar (art.º 668.º n.º 1 alínea d) do CPC). Este preceito conjuga-se com o disposto no n.º 2 do art.º 660.º do CPC: *“O juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, exceptuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras”*.

As questões que, para este efeito, devem ser apreciadas pelo juiz na sentença, são os pedidos deduzidos, as causas de pedir, as exceções invocadas e bem assim as exceções que sejam de conhecimento oficioso (cfr., v.g., Lebre de Freitas e outros, Código de Processo Civil anotado, volume 2.º, Coimbra Editora, 2.ª edição, 2008, pág. 704).

In casu, o apelante alega que o tribunal recorrido não se pronunciou sobre uma questão perentória que havia suscitado na sua oposição, a de que as circunstâncias em que se baseara para assumir a obrigação acionada no procedimento de injunção se haviam alterado anormalmente, de molde a fundarem a sua extinção. Ora, analisada a sentença recorrida, efetivamente nada aí se encontra acerca dessa questão. O que consubstancia a invocada nulidade. Porém, o tribunal recorrido, ao pronunciar-se sobre a arguição de nulidade, ao abrigo do disposto no art.º 670.º n.º 1 do CPC, expendeu o seguinte:

“Diz o Réu que a sentença impugnada é nula (art. 668º.1 d) do C.P. Civil), porque na mesma “ficou por apreciar a questão ... relativa à verificação de factos que integram o instituto da alteração anormal das circunstâncias em que aceitou prestar a fiança...”

Pronunciando-nos nos termos do artigo 670º.1 C.P. Civil, não vislumbramos nas conclusões do recurso, que haja sido sindicada a decisão sobre a

factualidade provada e não provada, pelo que a perspectiva do recorrente incidirá sobre a fundamentação da matéria de direito. Neste entendimento, do direito conhece o Tribunal (art. 664º C.P. Civil), ou doutra forma, com a matéria provada não se configura qualquer alteração de circunstâncias como a sustentada por aquele, e por isso desnecessária é a sua referência na sentença recorrida, ou seja a posição assumida distinta da sufragada pelo recorrente, não significa a omissão de conhecimento que aquele sustenta. Pelo exposto, indefiro a nulidade arguida, mantendo a decisão recorrida nos seus precisos termos.”

Ou seja, o tribunal recorrido acabou por sanar a aludida omissão, esclarecendo que, no seu entender, face ao factualismo provado, não se configura qualquer alteração de circunstâncias como a sustentada pelo apelante, o que, também no seu entender, dispensaria qualquer referência à mesma na sentença.

Afigura-se-nos, pois, que a aludida nulidade, que efetivamente existiu, foi sanada pelo tribunal *a quo*, nos termos do art.º 670.º n.º 1 do CPC.

Segunda questão (extinção da fiança)

O tribunal *a quo* deu como provada e não foi impugnada, a seguinte

Matéria de facto

A) Em 18.10.2005, o A. como senhorio, e “C” - Segurança Privada, Lda., acordaram --- com o teor do doc.1 opo., fls 15/16 --- o arrendamento de duração limitada, para comércio, do imóvel sito na Rua ... (...) n. ..., Lisboa, pelo prazo de cinco anos, renovável por iguais períodos, com início em 01.11.2005, pela renda mensal no valor de € 1.500,00, a pagar ao locador no primeiro dia útil do mês anterior a que respeitasse.

B) No âmbito do que “B” (o aqui Réu - e não Autor, conforme, por manifesto lapso, consta na sentença) e “E”, disseram que “ ... *assumem solidariamente com o 2º Outorgante (“C” - Segurança Privada,Lda) o cumprimento de todas as cláusulas do contrato e seus aditamentos e renovações até à restituição do local livre de pessoas e bens, pelo que declaram que a fiança que acabam de prestar subsistirá ainda que haja alterações da renda agora fixada, e mesmo depois de decorrido o prazo de cinco anos a que alude o nº 2 do Artº 655 do Código Civil.*”

C) Antes de Maio de 2011, senhorio e inquilina acordaram a redução do montante da renda mensal para € 1.300,00.

D) Em 26.04.2011 a sociedade “C” - Segurança Privada, Lda” tinha dívida à Segurança Social no valor de € 280.106,65.

E) Em 27.05.2011, os então únicos sócios de “C” - Segurança Privada, Lda”, “F” e “G” acordaram --- com o teor do doc.3 opo., fls 17/25 --- com “H”, que “ (eles “F” e “G”) cedem (os bens comuns) a quota de que ele (“G”) é titular no

valor nominal de trinta e cinco mil euros, e a quota de que ela (“F”) é titular no valor nominal de cento e quinze mil euros, ... ao terceiro outorgante (“H”), pelo preço de um euro cada uma, já recebido...”, bem como “(ela “F”) cede a quota de que é titular (bem próprio) no valor nominal de cento e cinquenta mil euros, ... pelo preço de um euro, já recebido...”.

F) Na 1ª quinzena de Maio de 2011, o R. contactou “D” (procurador do A.), e comunicou-lhe que atendendo à cessão de quotas por parte da sua filha e genro pretendia extinguir a fiança por si prestada.

G) E na mesma data, informou-o que o procurador do novo sócio da “C”, “I”, aceitava constituir-se, em sua substituição, fiador no contrato de arrendamento comercial em causa.

H) Não foram pagas as rendas com vencimento em Julho, Agosto, Setembro, e Outubro de 2011 (dos meses imediata e respectivamente subsequentes).

I) Em Outubro de 2011 ““C” - Segurança Privada,Lda” deixou de utilizar o locado, que desde então se mantém encerrado, e não foi paga a renda vencida em Novembro de 2011.

J) Em 24.11.2011 o A. requereu a notificação judicial avulsa de ““C” - Segurança Privada,Lda”, de que considerava resolvido o contrato de arrendamento, em função do não pagamento de rendas provado em G) e H).

L) Em 13.12.2011 foi lavrada certidão negativa da notificação judicial avulsa de ““C” - Segurança Privada,Lda” requerida como se prova em I), por se encontrar encerrado o estabelecimento da mesma e impossibilidade de contacto com o seu legal representante.

M) Não foram pagas as rendas vencidas nos meses de Dezembro 2011, e Janeiro de 2012.

N Em 19.01.2012 o Réu foi interpelado a pagar as rendas então em dívida, o que não fez.

O) Não foram pagas as rendas vencidas nos meses de Fevereiro e Março de 2012.

O tribunal *a quo* enumerou ainda os seguintes

Factos não provados

i) “J” e “F” são filhos do Réu “B”.

ii) Em data anterior a 01.11.2005 foi constituída por “J” e “F”, a sociedade comercial com a firma ““C” - Segurança Privada, Lda”, composição societária que se mantinha em 01.11.2005.

iii) Em Janeiro de 2008 “J” cedeu a “F” e ao então marido desta “G”, a quota de que era titular em ““C” - Segurança Privada, Lda”.

iv) A única causa / condição pela qual o aqui R. prestou a fiança foi o facto de os seus filhos serem os únicos sócios da sociedade comercial inquilina no contrato de arrendamento em causa nos presentes autos.

v) Na 1ª quinzena de Maio 2011, o procurador do A. ("D") e o Réu, acordaram então celebrar um contrato de cessão da posição contratual, no qual se estabelecia a extinção da fiança prestada pelo R. e se constituía como novo fiador "I", que não se formalizou pelo motivo de aquele haver falecido em Julho de 2011.

O Direito

Resulta dos autos, e quanto a isso não há qualquer controvérsia, que em 18.10.2005 o R./apelante e a sua esposa se constituíram fiadores da sociedade "“C” - Segurança Privada, Lda”, garantindo perante o ora A./apelado o cumprimento das obrigações que para aquela sociedade decorriam do contrato de arrendamento supra mencionado em A) (cfr. artigos 627.º, 628.º n.º 1, 634.º do Código Civil), tendo até afastado expressamente o limite temporal da garantia então previsto no n.º 2 do art.º 655.º do Código Civil (posteriormente revogado pela Lei n.º 6/2006, de 27.02). No contrato consignou-se que o ora R./apelante e a sua esposa *“assumem solidariamente com o 2º Outorgante (”“C” - Segurança Privada,Lda”) o cumprimento de todas as cláusulas do contrato e seus aditamentos e renovações até à restituição do local livre de pessoas e bens.”*

Porém, o R. alegou, na sua oposição, que a sua obrigação se extinguiu, nos termos do art.º 437.º n.º 1 do Código Civil, porque apenas assumira a dita obrigação em virtude de os sócios da dita arrendatária serem seus filhos (e mais tarde o seu genro), e tal circunstância, em que se fundou a sua decisão de contratar, alterou-se em 27.4.2011, data em que as quotas da sociedade foram cedidas a um terceiro.

Nos termos do art.º 437.º do Código Civil, *“se as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar tiverem sofrido uma alteração anormal, tem a parte lesada direito à resolução do contrato, ou à modificação dele segundo juízos de equidade, desde que a exigência das obrigações por ela assumidas afecte gravemente os princípios da boa fé e não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato.”*

Ora, independentemente de ser muito duvidoso que a cessão de quotas da sociedade a terceiro, pelos familiares do R., constitua um evento anormal, no sentido legal de ser inabitual, contrário ao curso normal dos acontecimentos, e para além de se constatar que nada foi alegado quanto ao conhecimento e aceitação, por parte do senhorio, à data da celebração do contrato, de que a obrigação do R. dependia dos seus laços familiares com os sócios da inquilina, o certo é que dos poucos elementos factuais a este respeito alegados para sustentar a resolução da fiança apenas se provou que em 27.5.2011 ocorreu a cedência de quotas da sociedade inquilina supra indicada na alínea E) da matéria de facto. Se o R. entendia que a mencionada cessão de quotas

agravava sensivelmente os riscos da fiança, poderia exigir a sua liberação, nos termos do art.º 648.º, alínea b), do Código Civil. Porém, tal direito deveria ser exercido contra o devedor, não contra o credor, cujo acordo de resto seria necessário para que a liberação operasse (cfr., v.g., Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil anotado, volume I, 3.ª edição, Coimbra Editora, pág. 633). Pelo que nesta parte a pretensão do apelante carece de apoio.

O apelante, porém, também sustenta que a manutenção da fiança é ofensiva do princípio da boa fé, à luz dos artigos 334.º e 762.º do Código Civil.

Nos termos do art.º 334.º do Código Civil, *“é ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.”*

Nos termos do art.º 762.º n.º 2 do Código Civil, *“no cumprimento da obrigação, assim como no exercício do direito correspondente, devem as partes proceder de boa fé.”*

Tem-se em vista, nas aludidas cláusulas, que o reconhecimento de um direito não se fique pela análise da sua subsunção na norma legal ou convencional em abstrato, mas que se desça à apreciação da sua conformidade, face às circunstâncias concretas em que esse direito é exercido, com os fins, socialmente relevantes, visados pela proteção desse direito, com os padrões mínimos de moralidade ou decoro vigentes na comunidade, com os valores fundamentais da ética jurídica que se devam ter como subjacentes ao Direito e que dão forma ao conceito contemporaneamente vigente do ideal de Justiça. Devendo, face às dúvidas que o preenchimento em concreto destes conceitos indeterminados naturalmente implicam, o instituto do abuso de direito atuar tão só quando se revelar manifesto, ou seja, evidente, que os mencionados limites ou barreiras foram ultrapassados.

No caso dos autos, o apelante queixa-se de o A./senhorio não diligenciar para pôr fim à situação de incumprimento, ou seja, para promover o despejo e a entrega do locado, socorrendo-se da fiança para exigir do R. o cumprimento da obrigação, apesar de saber que o R. nada pode fazer para cessar o incumprimento.

Vejamos.

Através da fiança o A./senhorio obteve um reforço da garantia do cumprimento das obrigações por parte da inquilina. Para além da garantia geral constituída pelo património da inquilina (art.º 601.º do Código Civil), passou a contar com o património do R. e da sua mulher (artigos 627.º, 628.º n.º 1, 634.º do Código Civil). No caso, os fiadores assumiram-se como solidariamente responsáveis, com a arrendatária, pelo cumprimento das obrigações desta, pelo que renunciaram ao benefício da excussão (artigos 638.º e 640.º alínea a) do Código Civil). Também renunciaram ao limite temporal da duração da garantia

previsto no art.º 655.º do Código Civil e na parte final do art.º 654.º do Código Civil.

Do arrendamento resulta para o arrendatário, como obrigação principal, o pagamento da renda (art.º 1038.º alínea a) do Código Civil). Entre as restantes obrigações, conta-se a de restituição da coisa arrendada, findo o contrato (alínea i) do art.º 1038.º do Código Civil).

No caso *sub judice*, a sociedade arrendatária estava obrigada ao pagamento de uma renda mensal no valor de € 1 300,00, que se vencia no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que respeitasse.

À data dos factos, a mora superior a três meses no pagamento da renda constituía fundamento para a resolução do contrato de arrendamento (cfr. art.º 1083.º n.º 3 do Código Civil, na redação introduzida pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano - NRAU -, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27.02), resolução essa que o senhorio poderia fazer operar extrajudicialmente (art.º 1084.º n.º 1, do Código Civil), nos termos previstos no n.º 7 do art.º 9.º do NRAU, ou seja, mediante notificação judicial avulsa ou mediante contacto pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução.

No caso dos autos, a arrendatária entrou em mora quanto ao pagamento das rendas em Julho de 2011. Em 24.11.2011, ou seja, 4 meses depois da entrada da inquilina em mora, o A. requereu a notificação judicial avulsa da inquilina, comunicando-lhe a resolução do contrato de arrendamento em função do não pagamento das rendas. Em 13.12.2011 foi lavrada certidão negativa da notificação avulsa, por o estabelecimento se encontrar encerrado e ser impossível o contacto com o legal representante da notificanda. Em 19.01.2012 o senhorio/ora A. interpelou o fiador/ora R. para pagar as rendas em dívida, o que este não fez. Em 23.3.2012 o senhorio propôs a presente ação, sob a forma inicial de requerimento de injunção, para obter do R. o pagamento das rendas então em dívida.

Atendendo à sequência cronológica dos factos, não se nos afigura que a A. tenha excedido, para com o R., os limites que os fins da fiança e a boa fé lhe impunham. O risco do incumprimento por parte da arrendatária das suas obrigações para com o senhorio foi assumido pelo R., por força do contrato de fiança celebrado, o que inclui as consequências advenientes da não restituição da coisa pela locatária. O senhorio diligenciou, com celeridade razoável e pela forma legalmente prevista, intimar a inquilina para pagar as rendas devidas e restituir o locado. Não tendo logrado o objetivo pretendido, reclamou do R. o cumprimento da obrigação que este assumira enquanto fiador. Quanto às diligências a tomar face ao desconhecimento do paradeiro da inquilina, que à data dos factos passariam pela instauração de ação de despejo (cfr. art.º 14.º do NRAU), nada se provou, sendo certo que tal irreleva, face ao âmbito

temporal das obrigações a que se circunscreve o pedido. De todo o modo, não se provou que o A. se tem mantido inativo face ao desaparecimento da inquilina e se limita a exigir do R. que diligencie pela restituição do locado e, entretanto, ao pagamento das rendas.

Face a tudo o exposto, concluímos que a obrigação assumida pelo R. como fiador não se extinguiu, pelo menos no que concerne às rendas que são objeto desta ação, pelo que a apelação deve improceder.

DECISÃO

Pelo exposto, julga-se a apelação improcedente e conseqüentemente mantém-se a sentença recorrida.

As custas da apelação são a cargo do apelante.

Lisboa, 21.02.2013

Jorge Manuel Leitão Leal

Ondina Carmo Alves

Pedro Martins