

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 4476/07.7TVLSB.L1-8

Relator: CARLOS M. G. DE MELO MARINHO

Sessão: 24 Junho 2010

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PROCEDENTE

ARRENDAMENTO

RESOLUÇÃO DO CONTRATO

FALTA DE PAGAMENTO DA RENDA

INDEMNIZAÇÃO

JUROS DE MORA

Sumário

«1. Perante a falta de pagamento de rendas, o senhorio tem duas vias legais diante de si. Se enveredar por uma, obtém a resolução do contrato com fundamento na falta de pagamento de rendas e o valor destas em singelo. Se for pela outra, protege o contrato, deixando-o subsistente, e cobra, além das rendas, uma indemnização correspondente a 50% do seu valor.

2. A parte final do o n.º 1 do Artigo 1041.º do Código Civil apenas exclui a indemnização se ocorrer, cumulativamente: a) a resolução do contrato e b) essa resolução se tiver fundado na omissão do pagamento das rendas de emanção contratual.

(Sumário do Relator)

Texto Integral

Acordam na 8.ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa:

I. RELATÓRIO

C, com os sinais constantes dos autos, intentou contra E, neles também melhor identificada, acção declarativa de condenação com processo ordinário pela qual pediu a condenação da Demandada no pagamento da quantia de € 24.864,31 acrescida de «juros legais» à taxa anual de 4% a contar desde a

citação até efectivo pagamento.

Alegou, para o efeito, que:

Deu três lojas de arrendamento comercial de duração limitada mediante o pagamento de € 2.500,00 de renda, alterada para € 2.577,50 a partir de 1/2/2007, sendo que o contrato teve o seu início no dia 1 de Fevereiro de 2006; a Ré constituiu-se fiadora da locatária; a inquilina deixou injustificadamente de pagar as rendas devidas a partir de Novembro de 2006, estando assim em dívida as relativas aos meses de Dezembro de 2006 a Maio de 2007; deixou, igualmente, de satisfazer as dívidas de condomínio no montante de € 2.099,31.

A Ré contestou, defendendo-se por excepção mediante invocação da incompetência territorial do Tribunal e dando conta de não ter tomado consciência de que teria, no contrato, renunciado ao benefício da excussão prévia.

Concluiu apenas dever o processo ser enviado para o Tribunal competente. Este articulado foi objecto de resposta, tendo o Demandante sustentado a improcedência da excepção.

Foi elaborado despacho saneador que julgou improcedente tal excepção e, acto contínuo, proferida decisão de mérito por, alegadamente, possuírem já os autos todos os elementos a ela necessários.

Essa decisão julgou a acção parcialmente procedente e condenou a Ré a pagar ao Autor «15.310,00 € de rendas em atraso referentes aos meses de Dezembro de 2006 a Maio de 2007» e «1899,31 € de despesas de condomínio em atraso», absolvendo-a do mais peticionado.

É desta decisão que vem o presente recurso de apelação interposto pelo Demandante.

Este formulou as seguintes conclusões:

O despacho saneador/sentença proferido julgou improcedente o pedido de pagamento da indemnização legal correspondente a 50% das rendas em dívida e não conheceu sequer do pedido acessório dos juros de mora; porém, a presente acção não tem a natureza de uma acção de despejo, pois nenhum dos pedidos nela formulado tinha em vista a obtenção da cessação do arrendamento, tanto mais que o contrato que tinha por objecto o locado dos autos cessou por iniciativa da própria sociedade inquilina pelo que, *«tal contrato não foi assim resolvido pelo senhorio e aqui A., nem muito menos foi isso sequer realizado com base na falta de pagamento das rendas peticionadas»*; por via disso, e para além do montante dessas rendas em atraso, o A. tem igualmente direito a haver da própria Ré, como fiadora e principal pagadora que é da sociedade arrendatária, o valor da indemnização legal correspondente a 50% do montante das aludidas rendas em dívida; acresce

que, na petição inicial, o A. formulou também o pedido acessório de juros de mora, à taxa anual de 4%, contados desde a data da citação e até ao efectivo pagamento das quantias aí reclamadas; porém, a sentença recorrida não se pronunciou por qualquer forma acerca de tal pedido acessório, o que configura e se traduziu, pois, na nulidade prevista na alínea d), do n.º 1, do art. 668.º, do C.P.C.; a sentença recorrida, na parte impugnada, por errada interpretação e/ou aplicação, violou, assim, entre outras disposições legais, o art. 1041.º, n.º 1, do Código Civil e o art. 668.º, n.º 1, alínea d), do C.P.C. Terminou pedindo que fosse alterada a sentença recorrida e substituída, na parte impugnada, *«por outra decisão que julgue também procedente: (i) o pedido de pagamento da quantia de €7.655,00 referente à indemnização legal correspondente a 50% do valor das rendas em dívida e (ii) o pedido acessório dos juros de mora sobre todas as quantias peticionadas, à taxa anual de 4%, contados desde a data da citação e até à do efectivo pagamento dessas quantias, e condene ainda a Ré a satisfazer esses pagamentos ao A»*.

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

São as seguintes as questões a avaliar:

- 1. Dado que o contrato em apreço nos autos não foi resolvido com fundamento na falta de pagamento de rendas, tem o Demandante direito a indemnização por mora do locatário, a ser paga pela fiadora demandada?*
- 2. A sentença recorrida omitiu pronuncia relativa à matéria dos juros moratórios, que são devidos à taxa indicada e deverão ser contemplados na decisão final deste processo?*

II. FUNDAMENTAÇÃO

Fundamentação de facto

Vêm provados os seguintes factos, que não foram postos em crise no recurso:

1. Por escrito particular datado de 7 de Fevereiro de 2006, o A. deu de arrendamento comercial de duração limitada, para os fins a que são destinadas, nomeadamente para o comércio de bebidas e comidas, à sociedade por quotas denominada J, Lda., as fracções autónomas designadas pelas letras "R", "S" e "T", correspondentes, respectivamente, às lojas n.ºs 20, 21 e 22, do prédio urbano....;
2. O referido contrato teve o seu início no dia 1 de Fevereiro de 2006, embora com quarenta e três dias de carência de renda, e esta foi inicialmente estabelecida em € 2.500,00 e alterada para € 2.577,50 a partir de 1/2/2007, mercê da correspondente actualização anual;
3. A Ré constituiu-se fiadora da locatária e obrigou-se como «principal pagadora, sem os limites previstos no art. 655.º do Código Civil, e com renúncia ao benefício da excursão prévia, mantendo-se assim a mesma fiança para todo o período de vigência do contrato e eventuais renovações, mesmo

após a alteração da renda e o eventual decurso do prazo de cinco anos, previsto no nº 2 da supra citada disposição legal»;

4. A J, Lda. deixou injustificadamente de pagar as rendas devidas a partir de Novembro de 2006, estando assim em dívida as relativas aos meses de Dezembro de 2006 a Maio de 2007, no montante global de € 15.310,00;

5. A J, Lda. deixou igualmente de satisfazer o pagamento das despesas de condomínio no montante de €2.099,31, sendo € 1.407,61 relativas ao ano de 2006 e € 691,70 dos meses de Janeiro a Maio de 2007;

6. O contrato findou em Maio de 2007, tendo sido entregue ao Autor o locado.
Fundamentação de Direito

1. Dado que o contrato em apreço nos autos não foi resolvido com fundamento na falta de pagamento de rendas, tem o Demandante direito a indemnização por mora do locatário, a ser paga pela fiadora demandada?

São adequadas a qualificação do contrato feita na sentença e o enquadramento jurídico da fonte das obrigações da demandada aí realizado. Por esta razão e porque tal matéria não foi questionada no recurso, avançar-se-á, de imediato para a análise da concreta questão proposta para avaliação. A norma decisiva para a solução do problema proposto é o n.º 1 do Artigo 1041.º do Código Civil, com o seguinte teor: «1. *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*».

Resulta até de uma linear hermenêutica jurídica que, perante a falta de pagamento de rendas, o senhorio tem duas vias legais diante de si. Se enveredar por uma, obtém a resolução do contrato com fundamento na falta de pagamento de rendas e o valor destas em singelo. Se for pela outra, protege o contrato, deixando-o subsistente, e cobra, além das rendas, uma indemnização correspondente a 50% do seu valor.

A parte final do preceito apenas exclui a indemnização se ocorrer, cumulativamente: a) a resolução do contrato e b) essa resolução se tiver fundado na omissão do pagamento das rendas de emanção contratual (vd., neste sentido, COELHO, F. M. Pereira, *Arrendamento*, Lições ao curso do 5.º ano de Ciências Jurídicas no ano lectivo de 1986-1987, Coimbra, 1987, pág. 180).

Neste sentido, o Supremo Tribunal de Justiça esclareceu que: «(...) II - O artigo 1041º do Código Civil concede ao locador o direito à indemnização aí referida, desde a mora, sob condição (resolutiva) de aquele não obter a resolução do contrato com base na falta de pagamento da renda, dependendo, porém, a verificação da condição da efectiva resolução com esse fundamento. Não deriva, de resto, da lei que o pagamento da indemnização apenas seja

obrigatório quando o locatário mantém ou pretende manter o arrendamento, pelo que o referido direito do locador se não extingue se o locatário voluntariamente, ainda que na pendência da acção de despejo, abandonar ou entregar o locado» (Boletim do Ministério da Justiça 406, 601)

A simplicidade da questão dispensa mais densas considerações.

Não resulta dos factos provados que o senhorio tenha resolvido o contrato com aquele fundamento, sendo da Demandada o ónus da respectiva alegação e prova nos termos do disposto no n.º 2 do art. 342.º do Código Civil.

A sentença recorrida não merece subsistir por ter considerado, sem matéria fáctica que sustentasse essa conclusão, que o «fim» do contrato em apreço ocorreu com fundamento na falta de pagamento de rendas. Tal não resulta, designadamente, do n.º 6 dos factos provados.

2. A sentença recorrida omitiu pronuncia relativa à matéria dos juros moratórios, que são devidos à taxa indicada e deverão ser contemplados na decisão final deste processo?

A sentença ignorou literalmente a questão dos juros.

Ora, como se sublinhava no aresto jurisprudencial emanado do Supremo Tribunal de Justiça supra-invocado, «(...) III - A mora no cumprimento da obrigação da indemnização de montante fixo taxado no artigo 1041º do Código Civil tem as consequências cominadas nos artigos 804.º e seguintes deste Código, correndo os juros compensatórios respectivos desde o dia da constituição em mora (artigo 806.º, n.º 1)».

É juridicamente aceitável o pedido de contagem dos juros desde a citação, face ao disposto no n.º 1 do art. 805.º do Código Civil.

Os juros devidos são os legais - *ex vi* do n.º 2 do art. 806.º do mesmo encadeado normativo.

Tais juros devem ser contados à taxa emergente da Portaria n.º 291/2003, de 8 de Abril - 4% - até integral pagamento.

III. DECISÃO

Pelo exposto:

Julgamos a apelação do Autor totalmente procedente e, em consequência, revogamos a sentença recorrida e condenamos a Ré a pagar-lhe a quantia de 24.864,31 EUR acrescida de juros a contar à taxa legal desde a citação até integral pagamento, sendo a mesma, presentemente, de 4% ao ano.

Custas pela Recorrida.

Lisboa, 24 Julho de 2010

Carlos Manuel Gonçalves de Melo Marinho (Relator)

José Albino Caetano Duarte (1.º Adjunto)

António Pedro Ferreira de Almeida (2.º Adjunto)