

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 7249/2003-6

Relator: GRANJA DA FONSECA

Sessão: 04 Dezembro 2003

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO.

Decisão: ALTERADA A DECISÃO.

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

CADUCIDADE

USUFRUTO

INDEMNIZAÇÃO

Sumário

Sendo a autora, interdita por anomalia psíquica, representada pela sua mãe, tutora, e tendo esta constituído sua procuradora uma outra filha, a quem conferiu meros poderes para representação judicial da tutelada, nada impede que a mesma seja arrolada e possa depor como testemunha.

Para efeitos de caducidade, nos termos do n.º 2 do artigo 1051º CC, não basta que o inquilino tenha conhecimento da morte do locador, antes é indispensável que saiba tratar-se da morte do locador-usufrutuário.

Caducado o contrato de arrendamento comercial não se verifica a constituição de outro contrato de arrendamento se não existirem declarações de vontade, expressas ou tácitas, nesse sentido, devendo o arrendatário restituir o prédio ao senhorio decorrido um ano após o termo do contrato, sendo devidas, agora a título de indemnização, as quantias acordadas a título de rendas.

A partir dessa data, mantendo-se no gozo do andar, é responsável pelos prejuízos emergentes da ocupação.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa:

Maria de Fátima ..., representada por Mariana ..., instaurou, na 6ª Vara Cível de Lisboa, acção de despejo contra C ... Centro de Escritórios Comerciais L. da, com sede em Lisboa, pedindo a condenação desta:

1º - A reconhecer que, no dia 18 de Maio de 1985, caducou o arrendamento, com efeitos a partir de 10-11-84, do 4º andar esquerdo do número 12 da Avenida 5 de Outubro, em Lisboa e que havia sido celebrado entre a ré e o então usufrutuário por escritura de 4 de Julho de 1979.

2º - A entregar à autora, devoluto e em bom estado de conservação, o andar no dia 11 de Outubro de 1985.

3º - A pagar-lhe 1.800:000\$00 a título de indemnização e mais 200:000\$00 mensais desde Julho de 1985 e até à entrega efectiva.

Afirma a autora ser filha de Mariana, sua tutora, e de Tristão ..., haver sido interdita por demência e ter-lhe este doado em 1970, com reserva para si do usufruto vitalício, o prédio com os números 12 a 12-G da Avenida 5 de Outubro, em Lisboa; Tristão faleceu em 10 de Outubro de 1984 pelo que desde então a autora é a proprietária plena; em 4 de Julho de 1979 deu Tristão o 4º andar do prédio de arrendamento para a actividade de comércio de representações, consignações, importação e exportação (com início a 1 de Junho) à ré; por carta registada em 15 e recebida até 19 de Novembro a autora deu conhecimento à ré do falecimento do senhorio usufrutuário e de que era ela quem passaria os recibos da renda; não reagindo a ré, a autora informou-a por carta registada com a/r de 21 de Maio de 1985 do dever de entregar-lhe o andar livre e em bom estado; a ré veio a notificar judicialmente a autora que, em caso de falecimento do senhorio e da validade da doação, pretendia manter a posição no arrendamento; a 23 de Novembro de 1984 a ré pediu à autora que comprovasse a propriedade e procuração a favor da sua mandatária e deu conta de informação do procurador de Tristão manifestando ignorância relativamente à existência de doação; a autora respondeu em 21 de Dezembro seguinte e a partir de então passou a sua mandatária a assinar os recibos das rendas; considerando a autora o contrato caducado deixou de receber rendas em Junho de 1985; o valor locatício do andar corresponde a 200:000\$00 mensais, representando o prejuízo que a autora sofre por conservar a ré o andar, cessado o arrendamento.

Na douda contestação a ré alega a ausência de autorização judicial para a aceitação da doação, o que a torna inválida, uma vez que a autora é interdita¹ e aquela era acompanhada de um encargo, invoca em consequência a ilegitimidade da autora; afirma a inoponibilidade da doação por não haver sido levada ao registo predial; esclarece ter, em Novembro de 1984, manifestado a intenção de manutenção do arrendamento ao que assentiu a autora; adianta que a ter caducado o arrendamento iniciado em 1979 ter-se-ia celebrado um novo contrato entre a ré e a autora; alega só ter-lhe sido comprovado o óbito

de Tristão em Maio de 1985 e que logo nesse mês promoveu notificação judicial dando conta da pretensão à conservação do arrendamento; situa em datas distintas as indicadas como sendo de caducidade e de desocupação (Novembro de 1984 e 1985 e não Outubro desses anos); reputa exagerado o valor locatício constante da douda petição e vitimada de abuso de direito a demanda.

Em reconvenção pede a ré a condenação da autora a pagar-lhe compensação até ao montante de 4.141:800\$00 e a suportar a ocupação do andar até satisfação de tal quantia.

Para o efeito alega haver recebido o andar em mau estado de conservação e ter procedido a obras no mesmo no quantitativo de quatro mil contos, aumentando o valor locatício, pelo que a ser declarada a cessação do arrendamento por caducidade lhe assiste o direito de obter da autora compensação correspondente a dez anos de renda e a reter o andar até a autora a efectuar.

Na douda réplica vem a autora esclarecer que da escritura de doação constava a reserva do usufruto vitalício para Tristão e a fixação a título vitalício a favor da mãe da autora (Mariana) da entrega das rendas do prédio doado, concluindo que daí nenhum encargo para si resultou da doação, simplesmente lhe ficou vedada a percepção dos frutos do prédio enquanto sua mãe vivesse. Alega que no relacionamento entre as partes a falta de registo nenhuma consequência tem e nega qualquer expressão (tempestiva, no que toca à ré) de vontade no sentido da renovação do contrato e afirma desconhecer a realização de obras, negando o mau estado do andar e relembrando o estipulado no arrendamento: a ré acordou não levantar benfeitorias nem exigir indemnização por elas, mesmo em caso de caducidade.

Foi realizada audiência preparatória. Aquando do saneamento da causa foi a autora julgada parte ilegítima e a ré absolvida da instância (fls. 128).

A Relação, por doudo acórdão de fls. 170 (confirmado pelo STJ, a fls. 218) por ter como certa a existência de doação pura a favor da autora — apesar da instituída reserva das rendas a favor de sua mãe — independentemente de aceitação da donatária, revogou a decisão que conhecera da excepção, a fim de os autos prosseguirem.

Foi realizada audiência preparatória (fls. 293) e de seguida foi proferida decisão que - considerando a existência de encargo (a reserva das rendas para a mãe da autora) inerente à doação, a não aceitação desta em vida do doador e a conseqüente caducidade daquela - julgou a acção improcedente e absolveu

a ré do pedido.

A Relação, a fls. 372, dando como assente a validade da doação à autora e a consolidação no seu património da propriedade do prédio, revogou a decisão e determinou o prosseguimento dos autos. Igual posição adoptou o STJ (fls.405). Foi realizada tentativa de conciliação.

Foi saneada a causa e organizados a especificação e o questionário (fls. 468), tendo a autora arrolado, em 5 de Dezembro de 1997, como testemunhas, entre outras, Maria Helena Brandão de Melo Cogominho de Sttau Monteiro Vinhas Santos e Mariana Magalhães Gudes de Queirós (cfr. fls. 498/499).

Os róis de testemunhas foram admitidos (cfr. despacho de fls. 515).

Em 9/02/1998, veio a ré requerer que não fossem admitidas a depor como testemunhas, por estarem impedidas de depor, nessa qualidade, face ao disposto no artigo 617 CPC:

A 1ª testemunha, Maria Helena, irmã e legal representante da autora neste processo e a quarta testemunha, Mariana Magalhães, mãe e tutora da autora.

Tendo em conta o requerido foi proferido despacho, decidindo que a mãe da autora, como sua legal representante judicialmente instituída, estaria inibida de depor como testemunha só o podendo fazer como parte mas “já o mesmo não acontece, a nosso ver, com a indicada irmã da autora, a qual por ser apenas uma mera representante voluntária da parte, por iniciativa apenas da respectiva tutora, não estaria abrangida pela referida inibição legal, podendo, por isso, depor como testemunha”.

Inconformada com o 2º segmento da decisão, isto é, na parte em que indeferiu o requerimento de exclusão do rol de testemunhas de Maria Helena Vinhas Santos, irmã da autora, agravou a ré.

Prosseguindo os autos, procedeu-se ao julgamento da matéria de facto, tendo, de seguida, sido proferida douta sentença que julgou a acção procedente e decidiu:

- a) - reconhecer a caducidade em 10 de Outubro de 1984 do arrendamento relativo ao 4º andar esquerdo, identificado supra;
- b) - condenar a ré a entregar o andar devoluto e em bom estado à autora;
- c) - condenar a ré a pagar à autora a quantia em euros correspondente a 69.030\$00 por cada mês, desde Novembro de 1985 (inclusive, considerando-se quanto a este mês o depósito realizado de ½ dessa quantia) até à efectivação da entrega do andar.

A reconvenção foi julgada improcedente.

Inconformadas, apelaram a ré e a autora.

2.

Quanto ao agravo, finalizou a ré as alegações com as seguintes conclusões:

1ª - A Tutora da autora delegou na também sua filha, Maria Helena, os poderes para representar a autora nos “actos e negócios” do interesse da autora.

2ª - A referida irmã e legal representante da autora que constituiu nesta acção os advogados que na mesma representam a autora pode em qualquer altura desistir ou confessar a acção.

3ª - Por consequência, a irmã e legal representante da autora está legalmente impedida de depor como testemunha.

4ª - Decidindo em contrário, o duto despacho recorrido violou o disposto no artigo 617º do CPC.

A agravada contra - alegou, pugnando pela confirmação da sentença recorrida.

O Exc. ^{mo} Juiz sustentou a decisão recorrida.

Quanto à apelação, as partes concluíram:

Autora:

1ª - A douda sentença julgou a acção substancialmente procedente, e, em consequência, condenou a ré, por força do reconhecimento da caducidade do arrendamento em 10.10.1984, e da fixação da mora da ré em Novembro de 1985, a pagar à autora a quantia em euros correspondente a 69.030\$00 por cada mês, desde Novembro de 1985 (inclusive, considerando-se quanto a este mês o depósito realizado de 1/2 dessa quantia) até à efectiva entrega do andar.

2ª - Para tanto a decisão aplicou a norma do n.º 2 do artigo 1045º CC, por referência óbvia ao n.º 1 do mesmo.

3ª - A douda sentença fixou aquele valor tomando exclusivamente em conta a renda vigente ao tempo da caducidade automática do contrato de arrendamento e da mora da ré de 34.515\$00, e estipulou, pois, como indemnização, o seu dobro, ou seja, o valor de 69.030\$00 desde então até efectiva entrega do andar.

4ª - Isto é, assim quantificou, para já, por todo o conjunto de quase 18 anos.

5ª - Mas, salvo o devido respeito, ao assim quantificar incorreu em manifesto erro, pois que não corresponde à correcta interpretação do aplicado artigo 1

045º, n.º^S 2 e 1 CC. 6ª - É que «o dobro» a que se reporta a norma do citado artigo 1045º, n.º 2 é calculado sobre «a renda» a que se refere o n.º 1.

7ª - E esta «renda» só pode ser, pelo espírito imanente ao dito n.º 1, aquela que, tendo sido «aquela que as partes tinham estipulado», dentro do regime normal da vigência da renda (se ela tivesse vigorado sem que o contrato tivesse caducado) fosse aplicável durante todo o tempo, desde o início da mora até à restituição.

8ª - Ou seja, nunca seria a renda primitiva (ao tempo da caducidade), mas, sempre, a renda actualizada, de acordo com os índices das portarias sucessivas que foram sendo publicadas durante todo o tempo desde que «finde o contrato» até à «restituição».

9ª - O espírito da lei é o ressarcimento «a título de indemnização» — para o que a lei estabeleceu um modo automático de cálculo.

10ª - Não quis a lei que fosse uma indemnização qualquer, mas, sim, uma indemnização que tivesse em conta o valor locativo e, conhecido este, atingisse automaticamente o seu dobro e uma correcta indemnização correspondente ao valor locativo dobrado só pode aferir-se por aquela que se reporte ao regime legal de constante actualização do mesmo valor locativo.

11ª - Não fora assim e não ocorreria a «indemnização» prevista na lei, mas, antes, sempre prejuízo superior do locador em relação àquilo que o legislador previu indemnizar, como correlativo “prémio” ao infractor quanto mais demorasse a entrega do prédio por ele.

12ª - Finalmente, pelas razões óbvias de ter findado o arrendamento, ao locador nunca seria exigível que notificasse o “ex - locatário” ano após ano para a actualização legal.

13ª - Deste modo, a indemnização em que a douda sentença condenou deve ser objecto de correcção, no sentido de se dizer que a verba de Esc. 69.030\$00, no seu equivalente em euros, deve ser devidamente actualizada de acordo com os índices publicados anualmente em Portarias para o efeito para as rendas comerciais.

14ª - Não tendo assim procedido a douda sentença violou, salvo o devido respeito, o citado artigo 1045º, n.º2 e 1 do Código Civil, pelo que deve ser revogada nessa parte, condenando-se a ré, ora apelada, na conformidade do referido na conclusão anterior.

Ré:

1ª - Pelos fundamentos indicados no Acórdão do Tribunal Pleno, (DR, 1ª Série - A, n.º 83, de 9.04.97), a escritura de doação em que assenta a pretensão da recorrida é inválida.

2ª - Assim, e tal como foi decidido no mesmo acórdão em relação a outro inquilino do mesmo prédio, também a recorrente deveria ter sido absolvida na presente acção de despejo.

3ª - Decidindo em contrário, a dita sentença recorrida violou, entre outros preceitos legais, os artigos 950º, n.º 2 e 951º, n.º 1 do Código Civil e o princípio constitucional da igualdade dos cidadãos perante a mesma situação.

4ª - A exclusão dos depoimentos das testemunhas, com fundamento em relações profissionais, familiares ou de amizade, violou o disposto no artigo 617º do CPC.

5ª - Em consequência, devem ser considerados provados os factos constantes dos quesitos 4º a 11º.

6ª - Ao aceitar as condições particulares acordadas entre a recorrente e o anterior procurador do doador, a representante da recorrida deu o seu assentimento expresso ao contrato de arrendamento.

7ª - Só a partir de 21 de Maio de 1985, data em que recebeu a certidão de óbito do doador, é que a recorrente podia, em princípio, requerer a notificação judicial da manutenção do arrendamento, pelo que foi temporânea a notificação requerida em 23/5/1985.

8ª - Mas essa obrigação só se contaria a partir da data em que a recorrida provasse ser a nova proprietária do imóvel, o que esta nunca fez, sendo que a escritura de doação só foi registada em 25 de Outubro de 1985.

9ª - Tendo a recorrente manifestado por diversas vezes, quer por escrito, por telefone ou pessoalmente, o seu interesse em manter o arrendamento, nas condições particulares acordadas, a que a representante da recorrida foi dando o seu assentimento, constitui manifesto abuso de direito pretender a caducidade do contrato, com fundamento na alegada falta ou extemporaneidade da notificação judicial.

10ª - Condenando a recorrente a pagar a indemnização em dobro prevista no artigo 1.045º, n.º 2 do Código Civil, sem que tal tivesse sido peticionado, a dita sentença recorrida condenou em valor superior ao pedido.

11ª - Tendo ficado provado que a recorrente fez reparações no andar arrendado que aumentou o seu valor locativo, deveria a recorrida ser condenada a pagar à recorrente a compensação pedida.

A autora contra - alegou, pugnando pela improcedência do recurso da ré.
3.

Tendo em conta o disposto no artigo 710º, n.º 1 CPC, importa, desde já, conhecer do agravo:

3.1.

Para além dos factos que constam do relatório, interessam ainda os seguintes:

1º - A autora e agravada é interdita por anomalia psíquica.

2º - Tem como tutora sua mãe.

3º - A tutora delegou os seus poderes de representação da autora na também

sua filha Maria Helena ..., que a representa “nos actos e negócios” do interesse da interdita.

4ª Foi a referida Maria Helena, irmã da interdita, que constituiu o advogado ou advogados ao longo do processo.

3.2.

Importa referir que os recursos visam a reapreciação da decisão proferida no Tribunal a quo, dentro dos mesmos condicionalismos em que se encontrava o Tribunal recorrido no momento da prolação da decisão, a menos que se trate de questão de conhecimento oficioso.

Está em causa saber, neste recurso, se a irmã da autora e mera representante voluntária desta, por iniciativa apenas da respectiva tutora, mãe de ambas, estaria inabilitada para depor como testemunha, por abrangida pela inibição legal, consubstanciada no artigo 617º CPC, quando foi proferida a decisão recorrida.

Como princípio geral, todas as pessoas devem ser admitidas a depor a fim de, com o seu depoimento, auxiliarem a descoberta da verdade. Se têm a posição de partes, é nessa qualidade que pode ser exigido o seu depoimento; se não têm essa posição, então hão - de depor como testemunhas.

A circunstância de uma pessoa ter interesse directo na causa é elemento que o juiz atenderá naturalmente para avaliar a força probatória do depoimento mas não deve ser fundamento de inabilidade^[1].

O impedimento para depor como testemunha restringe-se aos que podem confessar^[2].

A confissão é o reconhecimento que a parte faz da realidade de um facto que lhe é desfavorável e favorece a parte contrária (artigo 352º CC).

Nos termos do n.º 1 do artigo 353º CC, “a confissão só é eficaz quando feita por pessoa com capacidade e poder para dispor do direito a que o facto confessado se refira”.

Por isso, os incapazes podem confessar factos, desde que possam dispor dos direitos a que esses factos se refiram. Estão nas mesmas condições os representantes dos incapazes ou das pessoas colectivas.

Todavia, o interdito é absolutamente incapaz de governar a sua pessoa e bens. Donde, nos termos do artigo 553º, n.º 2 do CPC, “pode requerer-se o depoimento de inabilitados, assim como de representantes de incapazes(); porém, o depoimento só tem valor de confissão nos precisos termos em que aqueles possam obrigar-se e estes possam obrigar os seus representados”, mas não poderá requerer-se o depoimento de quem é absolutamente incapaz de governar a sua pessoa e bens (cfr. artigo 138º, n.º 1 CC).

Reportando-nos aos autos, figurava, à data do despacho, como a autora, D. Maria de Fátima ..., representada por sua mãe, D Mariana ..., sua tutora.

A testemunha arrolada, D. Maria Helena, é mera procuradora da tutora e foi com base nessa procuração que conferiu meros poderes forenses para representação judicial da tutelada.

Nesses poderes, não se contêm poderes para depor como parte.

Como corolário lógico do acima exposto, nada há na lei que faculte ao tutor, e por maioria de razão àquela a quem foi passada mera procuração com poderes de representação comuns (que permitiram apenas passar procuração com meros poderes forenses a mandatários judiciais), confessar a acção que tenha proposto em representação da interdita.

Fenece, assim, a argumentação da recorrente, improcedendo, consequentemente, o agravo.

4.

Apelação:

Tendo em conta o teor dos documentos dos autos e as respostas dadas aos quesitos, a 1ª Instância considerou provados os seguintes factos, a cujo realinhamento se procedeu:

1º - A autora por sentença de 11.07.1970, proferida no processo de interdição n.º 372/70 da 2ª Secção da 6ª Vara Cível de Lisboa, foi interdita por demência, tendo sido nomeada como sua tutora, Maria Brandão ... (al. a).

2º - Maria Brandão ... e Tristão ... divorciaram-se por sentença de 14.12.1972 (al. b).

3º - Por escritura pública de 09.01.1970 lavrada no 13º Cartório Notarial de Lisboa, o referido Tristão ..., com reserva para si do usufruto vitalício, doou à A. o prédio urbano, sito na Avenida 5 de Outubro, n.ºS 12 a 12-G tornejando para a Avenida Praia da Vitória, n.ºS 77 e 79, freguesia de 5. Sebastião da Pedreira desta cidade de Lisboa, inscrita na matriz sob o artigo 4387º, actualmente artigo 373º e descrito na 8ª Conservatória de Registo Predial de Lisboa sob o n.º 3487 a fls. 55 v.º do livro B-11º (al. c).

4º - Tal prédio urbano, actualmente descrito sob a ficha n.º 00187/251085 da referida 8ª Conservatória do Registo Predial, encontra-se inscrito a favor e em nome da autora pela Ap. 07/251085 (al. d).

5º - O doador Tristão ..., faleceu no dia 10 de Outubro de 1984 (al. e).

6º - Por escritura pública de 04.07.1979, lavrada no 8º Cartório Notarial de Lisboa, o então usufrutuário, Tristão ..., deu de arrendamento à Ré, para comércio de representações, consignações, importações e exportações, o 4º andar, esquerdo, do prédio urbano aludido em c), com início em 1 de Junho de 1979, pelo prazo de 1 ano, prorrogável por períodos sucessivos de 6 meses e pela renda mensal de 10.000\$00.

Aí se lê: PRIMEIRO — Eduardo (...) Mendia (...) que outorga na qualidade de

procurador de Tristão (...) e com os necessários poderes para este acto (...) o andar arrendado destina-se à actividade de comércio (...) a renda será paga no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que a renda disser respeito (...) todas e quaisquer obras ou benfeitorias a realizar pela inquilina, desde que alterem a estrutura do andar (...) ficarão desde logo pertencendo ao prédio, sem direito a indemnização ou retenção por efeito delas (al. f).

7º - O referido contrato de arrendamento foi alterado pelo documento de 31.12.1982 de fls. 30 dos autos.

Dele consta: Eduardo Guedes (...) que outorga na qualidade de procurador de Tristão José (...) A actualização a levar a efeito em Janeiro de 1984 incidirá sobre a renda de 25.000\$00, valor que vigorará a partir de 7 de Janeiro de 1983 (...) O arrendatário poderá ceder a terceiros a ocupação de salas (...) fica autorizado (...) a efectuar no andar (...) obras que modificarão a sua estrutura interna (...) as obras (...) consideram-se integradas no prédio, não tendo o arrendatário direito a retirar as benfeitorias nem a indemnização pelas mesmas, em caso de rescisão ou caducidade (...) (al. g).

8º - Em 24.10.1984, Mariana ..., por procuração notarial, constituiu mandatária, Maria Helena Brandão de Meio Vinhas Santos a quem conferiu, além dos poderes que tem como tutora os de livre e geral administração do prédio urbano referido em c), nomeadamente para fazer e aceitar arrendamentos e rescindi-los (al. h).

9º - Por carta de 08.11.1984 (registada em 15.11.84) enviada pela mandatária da autora, em nome desta, à ré e por esta recebida em 19.11.1984, foi-lhe comunicado que em 10 de Outubro de 1984 falecera Tristão ..., senhorio - usufrutuário do prédio identificado em c) e do 4º andar, esquerdo, que lhe fora arrendado e que os recibos das rendas passariam a ser emitidas por ela mandatária.

Aí se lê: Em consequência de ter falecido no dia 10 de Outubro (...) Tristão (...), este imóvel ficou a pertencer em regime de propriedade plena e exclusiva à Sra. D.ª Maria de Fátima (...) É sua tutora sua mãe (...) Mariana ... (...) (al. i).

10º - No período de tempo decorrido entre 19 de Novembro de 1984 e 19 de Maio de 1985, a Ré não comunicou à A., por notificação judicial, que pretendia manter a sua posição de arrendatária do locado (4º andar esquerdo) (al. j).

11º - A autora., através da sua procuradora, enviou à Ré carta registada, datada de 21 de Maio de 1985. Esta foi recebida pela ré.

Aí se lê: O M ..., Tristão (...) por escritura pública de 9 de Janeiro de 1970 (...) doou a (...) Maria de Fátima (...) o prédio urbano sito na Avenida 5 de Outubro, n.º 12 (...) reservando para si o usufruto vitalício (...) quando (...) vos deu de arrendamento o 4º andar esquerdo (...) ele efectuou essa locação como usufrutuário, facto de que foi dado conhecimento a V. a^S Exc. a^S pela carta

registada enviada em 15.11.1984 (...) Pela mesma missiva souberam que o M ... faleceu em 10.10.1984 e V. ^{aS} Exc. ^{aS} não comunicaram à actual senhoria, a aludida donatária, dentro do prazo legal, por notificação judicial ou por qualquer outro meio, que desejariam manter a, então existente, posição contratual. Assim o arrendamento caducou e, por isso, D. Maria de Fátima (...) tem direito a pedir a V. ^{aS} Exc. ^{aS} que lhe entreguem devoluto o aludido 4º andar. Aguardo (...) me informem a tal respeito o que tiverem por conveniente, dentro de oito dias a contar da recepção desta carta, visto que, se for caso disso, terá de ser proposta a competente acção de despejo (al. l).

12º - A Ré, em 28 de Maio de 1985, através da sua procuradora, notificou judicialmente a autora de que pretendia manter a sua posição contratual no contrato de arrendamento aludido em F).

Lê-se na notificação: A requerente arrendou o quarto andar (...). O arrendamento (...) foi conferido pelo proprietário do referido imóvel. Através da alegada procuradora da tutora da requerida, a arrendatária foi informada de que o senhorio tinha falecido e que este teria feito uma escritura de doação antes do arrendamento, reservando para si o usufruto. Não foi feita prova deste falecimento nem de que a requerida é a actual plena proprietária do imóvel, pois a doação não se encontra registada e a sua validade é contestada por outro pretense herdeiro. As rendas têm sido pagas à alegada procuradora da requerida (...) tendo-se entretanto já verificado uma alteração da renda. Pelos factos exposto, entende-se que é desnecessário e descabido, ou, pelo menos extemporâneo, dirigir à requerida a notificação de que se pretende manter o arrendamento. Todavia por mera cautela não deixa de se cumprir essa formalidade. Requer-se que seja notificada a requerida (...) de que, no caso de ter falecido o senhorio da requerente e a doação por este feita à requerida vier a ser considerada válida e registada, a requerente pretende manter a sua posição contratual no contrato de arrendamento (al. m).

13º - Até ao presente a ré não entregou à autora o locado (al. n).

14º - Por carta de 23.11.1984, a ré pediu à autora, através da procuradora desta, o envio de documentos e nessa mesma carta remeteu-lhe igualmente cópia de carta que havia recebido do procurador do M A carta foi recebida em 28.11.84.

Dela consta o seguinte: Recebemos em 16 de Novembro a sua carta datada de 8 do mesmo mês, na qual (...) nos informa que no passado dia 10 de Outubro faleceu o Exc. ^{mO} Tristão José (...) senhorio - usufrutuário do prédio sito na Av. 5 de Outubro, n.º 12 (...) e que V. ^a Exc. ^a passará a assinar os recibos da renda do andar de que somos arrendatários, na qualidade de procuradora da tutora (sua mãe) da actual proprietária plena e exclusiva do andar (sua irmã).

Até à presente data, os recibos (...) têm sido (...) assinados pelo Sr. engenheiro Eduardo Guedes Queiroz Mendia (...) procurador do Sr. Tristão ... (...) que supúnhamos proprietário do imóvel (...) afim da nossa posição ficar perfeitamente salvaguardada perante eventuais terceiros que possam vir a pôr em causa a validade dos pagamentos feitos a V. ^a Exc. ^a, vimos solicitar: a) O envio de documento comprovativo de que o prédio pertence, “em regime de propriedade plena e exclusiva”, à irmã de V. Exc. ^a b) O envio de uma fotocópia da procuração exarada a favor de V. Exc. ^a; (...) Juntamos fotocópia da carta do Eng. ^o Queiroz de Mendia, de 21/11/84, informando não saber quem é neste momento proprietário do prédio.

Da cópia da carta consta: Lisboa, 21 de Novembro de 1984 (...) Informo V. ^{as} Exc. ^{as} que não possuo em meu poder elementos comprovativos sobre quem é neste momento proprietário do prédio de que (...) são arrendatários (...) o Sr. M ..., recentemente falecido, havia doado em tempos com reserva do usufruto o imóvel a sua filha. Como esta estava e está interdita e a doação estabelecia um encargo (renda vitalícia) desconheço se foi solicitada a autorização judicial competente para a interdita aceitar a doação.

A autora respondeu por carta de 21 de Dezembro de 1984 e nela enviou à ré os documentos solicitados.

Dela consta: de harmonia com a vossa carta de 23 de Novembro último, junto: a) fotocópia notarial da escritura de doação do referido prédio à Sr. ^a D. ^a Maria de Fátima (...) com a renda vitalícia a favor de sua mãe, Sr. ^a D. ^a Mariana Magalhães; b) fotocópia notarial da procuração subscrita por esta senhora para efeito da cobrança das rendas (al. o).

15^o - O recibo da renda do locado emitido em 1 de Janeiro de 1985 respeitante à renda do mês de Fevereiro seguinte foi passado por Esc. 34.515\$00 quando a renda anterior era de Esc. 29.250\$00, sendo a diferença correspondente à aplicação do coeficiente legal de 18% (al. p).

16^o - Depois de Junho de 1985, a Autora não voltou a receber rendas da Ré respeitantes ao locado (al. q).

17^o - A Ré, em Julho de 1985 e nos meses seguintes de Agosto, Setembro e Outubro de 1985 depositou na Caixa Geral de Depósitos, em Lisboa as rendas do locado, no montante mensal de 34.515\$00, respeitantes aos meses de Agosto, Setembro, Outubro e Novembro de 1985 (al. r).

18^o - Por a Ré não ter pago, através de depósito na conta bancária da Autora, a renda de Janeiro de 1985, vencida em 01.12.84, acordou-se com a procuradora da Autora que o pagamento desta renda se faria no escritório da Ré, tendo-se aqui deslocado a dita procuradora em 04.01.85 para o efeito (s).

19^o - A referida procuradora, nessa deslocação, recebeu um cheque no

montante de 34.515\$00 e entregou à ré o respectivo recibo (resposta ao quesito 10º).

20º - A procuradora da autora foi atendida por uma empregada da ré que lhe entregou o cheque respeitante à renda do mês de Janeiro de 1985 (resposta ao quesito 22º).

21º - Dá-se por reproduzido o teor dos documentos de fls. 66 a 70 dos autos. Aí se lê o seguinte:

Lisboa, 31 de Dezembro de 1984. Assunto: Pagamento da renda do escritório (...) Reportando-me à sua carta de 21 de Dezembro, dirigida ao CEC (...) A escritura de doação do imóvel, só por si, não prova que se tenha transferido a propriedade, uma vez que, como se indica na escritura de doação, prevê-se a solicitação a dirigir ao Tribunal para autorizar a doação, uma vez que a donatária é pessoa interdita por anomalia psíquica (...). Ora, o anterior procurador do falecido (...) declara que nada foi registado na Conservatória, e põe em causa a validade da doação se não tiver sido requerida a necessária autorização ao Tribunal (...). Este problema só interessa ao arrendatário na medida em que deverá estar seguro de pagar a renda a quem tiver legitimidade para a receber (...) o regime fixado pelas partes (...) estabeleceu o pagamento por débito na referida conta bancária (...). É lá que os recibos devem ser apresentados (...) salvo se, com o acordo do arrendatário, passe esse pagamento a efectuar-se no (...) andar arrendado (...). Agradecendo-me informe do que se lhe oferecer.

Ao Banco (...) 3 de Janeiro de 1985 (...) Serve a presente para informar que a renda do nosso escritório foi actualizada para 34.515\$00 (...) agradecemos que os recibos (...) assinados pela procuradora da senhoria (...) continuem a ser pagos por débito na nossa conta.

Exc. ^{ma} Senhora D. Maria Helena ... (...) 4 de Janeiro de 1985 (...) Assunto: Pagamento da renda do escritório (...) Conforme combinado (...) anexamos à presente um cheque para pagamento da renda de Janeiro de 1985, a efectuar no nosso escritório contra a entrega do recibo assinado (...) o pagamento da renda deverá continuar a ser feito por débito da nossa conta (...) fica ressalvada a nossa responsabilidade perante a sua legitimidade para a receber. É evidente que pretendemos manter o arrendamento nas condições actuais (...) sendo-nos indiferente quem seja o senhorio (...) o anterior procurador do senhorio declara não saber quem é o proprietário do prédio de que somos arrendatários, e V.^a Exc. ^a ainda não produziu prova documental do registo da propriedade do prédio a favor da sua representada (al. t).

22º - A ré foi autorizada, em 31.12.82, pelo então senhorio Tristão ... a fazer obras no tocado, inteiramente à sua custa (al. u).

23º - As rendas do locado vencidas nos meses de Janeiro a Maio de 1985 e

respeitantes aos meses de Fevereiro a Junho de 1985 foram cobradas pela autora por apresentação dos respectivos recibos no banco da ré, enviando esta pelo correio o correspondente recibo apresentado pela autora (al. v).

24º - Dá-se por reproduzido o teor do documento de fls. 64 dos autos.

Aí se lê: Exc. ^{ma} Sr. ^a D. Maria Helena de Sttau (...) 23 de Novembro de 1984 (...) Recebemos em 16 de Novembro a sua carta datada de 8 do mesmo mês, na qual (...) nos informa que, no passado dia 10 de Outubro, faleceu o Exc. ^{mo} Tristão José (...) senhorio - usufrutuário do prédio sito na Av. 5 de Outubro, n.º 12 (...) e que V. ^a Exc. ^a passará a assinar os recibos da renda do andar de que somos arrendatários, na qualidade de procuradora da tutora (sua mãe) da actual proprietária plena e exclusiva do andar (sua irmã). Até à presente data, os recibos (...) têm sido (...) assinados pelo Sr. Engenheiro Queiroz Mendia (...) procurador do Sr. Tristão José (...) que supúnhamos proprietário do imóvel (...) afim da nossa posição ficar perfeitamente salvaguardada perante eventuais terceiros que possam vir a pôr em causa a validade dos pagamentos feitos a V. ^a Exc. ^a vimos solicitar: a) O envio de documento comprovativo de que o prédio pertence, “em regime de propriedade plena e exclusiva”, à irmã de V. ^a Exc. ^a; b) O envio de uma fotocópia da procuração exarada a favor de V. ^a Exc. ^a (...) Juntamos fotocópia da carta do Eng. ^o Queiroz de Mendia, de 21/11/84, informando não saber quem é neste momento proprietário do prédio (al. x).

25º - O quarto andar esquerdo é constituído por várias divisões e marquise e tem área de pelo menos 117 m² (resposta ao quesito 1º).

26º - Para que o anterior arrendatário do quarto esquerdo pusesse fim ao arrendamento a ré entregou 700.000\$00 (resposta ao quesito 15º).

27º - Em 4 de Julho de 1979, o 4º andar estava em mau estado. Tinha fendas em paredes e tectos e soalho esburacado e apodrecido (resposta aos quesitos 14º e 16º).

28º - A ré procedeu no locado a obras como:

A) - Reparar estuque, tapar fendas e pintar as paredes e tectos;

B) - Eliminar algumas portas, substituindo-as por paredes e abrir portas noutras paredes;

C) - Eliminar a cozinha e chaminé, removendo pias, canalizações e tapagem de chaminé;

D) - Substituição de grande parte do soalho por madeiramento novo;

E) - Construção de uma recepção com um guichet de atendimento;

F) - Substituição de toda a instalação eléctrica, com total substituição dos fios, tomadas e contador, com o conseqüente reforço da carga eléctrica;

G) - Substituição de toda a canalização da água;

H) - Reparação dos esgotos, com aplicação de manilhas novas;

- I) - Reparação do telhado, porta interior da antiga carvoaria, transformando-a numa arrecadação;
- J) - Instalação de um sistema telefónico com PPC e ligação para todas as salas;
- K) - Alcatifamento de todos o corredores e salas;
- L - Reparação e modernização de duas casas de banho, com substituição de toda a louça sanitária;
- M) - E colocação de fechaduras de segurança nas portas do andar da marquise (resposta ao quesito 18º).

29º - As obras levadas a cabo pela ré no quarto esquerdo contribuíram para a conservação deste e modificação do mesmo (resposta aos 13º e 17º).

30º - A realização das referidas obras gerou para a ré a realização de despesas (resposta ao quesito 19º).

31º - O referido 4º andar, esquerdo encontra-se bem conservado e é servido por metropolitano e autocarros (al. y).

5.

Tendo em conta as conclusões das recorrentes colocam-se à apreciação deste Tribunal as seguintes questões:

1ª - Nulidade da escritura de doação em que assenta a pretensão da recorrida;

2ª - Alteração da matéria de facto;

3ª - Caducidade do contrato por morte do usufrutuário e por falta atempada de comunicação ao senhorio;

4ª - Renovação do arrendamento caducado e abuso de direito da autora, ao pretender a caducidade do arrendamento;

5ª - Indemnização à autora pelo atraso na restituição do locado;

6ª - Rendas devidas;

7ª - Compensação à ré inquilina, pelo alegado aumento de valor locativo do prédio por virtude das obras por si efectuadas.

5.1.

Começa a ré apelante por considerar que deveria ter sido absolvida nesta acção, uma vez que a escritura de doação em que assenta a pretensão da autora é inválida, tal como considerou o Acórdão do Tribunal Pleno de 25 de Fevereiro de 1997, DR, 1ª Série/A, n.º 83, de 9.04.97.

Mas sem razão.

A matéria atinente à doação foi decidida nos autos, antes da sentença haver sido proferida. Tal como consta do relatório da sentença, a questão da natureza da doação está definitivamente decidida nos autos: a doação é pura e sobre a sua validade já não pode pronunciar-se o Tribunal (fls. 370 v. º, linha 17).

O douto acórdão do STJ que a decidiu definitivamente transitou em julgado. Improcedem assim as três primeiras conclusões da ré apelante.

5.2.

Segundo a ré apelante, devem considerar-se provados os factos constantes dos quesitos 4º a 11º, uma vez que tal se ficou a dever à exclusão dos depoimentos das testemunhas, com fundamento em relações profissionais, familiares ou de amizade, em manifesta violação do artigo 617º CPC.

Vejamos:

A apelante defende a alteração da matéria de facto, no que respeita aos quesitos 4º a 11º, cuja matéria se deveria, em seu entender, considerar provada.

Como regra, a decisão do tribunal de 1ª instância sobre matéria de facto é inalterável, salvo se se verificar algum dos casos enunciados no artigo 712º, n.º 1 CPC.

Nos termos da norma inserta na al. a) do n.º 1 do citado preceito, a decisão do tribunal da 1ª instância sobre a matéria de facto pode ser alterada pela Relação se, tendo ocorrido gravação dos depoimentos prestados, tiver sido impugnada, nos termos do artigo 690º-A, a decisão com base neles proferida. Assim, quando se impugne a decisão proferida sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição quais os pontos de facto que considera incorrectamente julgados e quais os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnada diversa da recorrida.

Acrescenta o n.º 2 do referido artigo 690º-A que, quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravadas, incumbe ainda ao recorrente, sob pena de rejeição do recurso, indicar os depoimentos em que se funda, por referência ao assinalado na acta, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 522º-C.

In casu, a recorrente indica as testemunhas cujos depoimentos, se tomados em consideração, seriam, em seu entender, susceptíveis de alterar as respostas dadas aos supra mencionados quesitos.

Esqueceu-se, porém, de indicar os depoimentos em que se funda, por referência ao assinalado na acta, o que só por si constituiria fundamento de rejeição de recurso.

Por outro lado, ao contrário do alegado pela recorrente, as testemunhas Maria Alcobia, Maria Brito e Jorge Morgado arroladas pela ré e Mariana dos Santos arrolada pela autora não foram excluídas de depor. O Juiz não recusou meios de prova que a ré pretendeu produzir.

A situação é outra. As referidas testemunhas produziram o seu depoimento, só que este não ofereceu credibilidade ao julgador, não por razões puramente subjectivas, emocionais e portanto imotiváveis, mas pelas razões apontadas na

fundamentação da sentença da matéria de facto (fls. 762 a 764) e, só por isso, tais depoimentos não foram tomados em consideração.

Ora o Tribunal aprecia livremente as provas e responde segundo a convicção que formar acerca de cada facto quesitado, tudo em harmonia com o disposto no artigo 655º CPC. Trata-se do princípio da livre apreciação das provas, traduzida numa valoração racional e crítica, de acordo com as regras comuns da lógica, da razão, das máximas da experiência e dos conhecimentos científicos, que permita ao julgador objectivar a apreciação dos factos, requisito necessário para uma efectiva motivação da decisão.

Daí que o Tribunal não tenha considerado comprovada, atenta a falta de elementos aptos a convencer da respectiva veracidade, a matéria proposta para instrução cujos quesitos obtiveram resposta negativa.

Como realça a recorrida, parece mais do que óbvio “que não dar relevo a determinados depoimentos, pela convicção que ao julgador é lícita, nada tem a ver com o seu «impedimento» para depor...para que nem de perto nem de longe se possa estar no âmbito do artigo 617º CPC”.

Improcedem assim as conclusões 4ª e 5ª .

5.3.

Defende a ré recorrente que o contrato de arrendamento outorgado com o M ... não caducou com a morte deste uma vez que “só a partir de 21 de Maio de 1985, data em que recebeu a certidão de óbito do doador, é que a recorrente podia, em princípio, requerer a notificação judicial da manutenção do arrendamento, pelo que foi temporânea a notificação requerida em 23.05.1985”, mantendo-se, por isso, a sua posição contratual.

Será assim?

Em consequência do que ficou decidido em 5.2. e não havendo qualquer outro fundamento para alteração da matéria de facto, tem-se esta como assente.

Encontra-se, então, provado que, em 04.07.1979, Tristão ..., M ..., por escritura pública, deu de arrendamento à Ré o 4º andar, esquerdo, do prédio urbano supra identificado, com início em 1 de Junho de 1979, pelo prazo de 1 ano, prorrogável por períodos sucessivos de 6 meses e pela renda mensal de 10.000\$00.

Destinava-se o locado para comércio de representações, consignações, importações e exportações. Trata-se, portanto, de um arrendamento comercial.

O referido Tristão fez-se representar por procurador e da escritura respectiva não consta a sua qualidade de mero usufrutuário mas era essa a sua condição desde 1970.

Ora o usufrutuário tem o direito de gozar temporária e plenamente a coisa, podendo usá-la, fruí-la e administrá-la como faria um bom pai de família,

respeitando o seu destino económico.

Tristão José veio a falecer em 10 de Outubro de 1984.

Com a sua morte, extinguiu-se o usufruto, cessando, conseqüentemente, aquele seu direito (artigos 1439º, 1443º, 1446º e 1476º, n.º 1 CC).

À data em que foi proferida a sentença, encontrava-se em vigor O RAU. Mas, como é sabido, a LN não se aplica a factos constitutivos, modificativos e extintivos, verificados antes do seu início de vigência^[3].

Assim é incontroverso que à caducidade do contrato de arrendamento comercial se aplica a lei vigente no momento em que ela opera.

Logo, a lei em vigor à data da morte do usufrutuário é a que regula a caducidade do arrendamento que ele tenha celebrado à sombra desses poderes.

O que significa que, atendendo à data do falecimento do senhorio usufrutuário, o problema da caducidade do aludido contrato tem de ser resolvido à luz do artigo 1051º do CC, na redacção que lhe foi dada pelo DL. n.º 328/81, de 4 de Dezembro.

Ora, dispõe o artigo 1051º, n.º 1, al. c) do CC que o contrato de locação caduca quando cesse o direito com base no qual foi celebrado. O usufruto está incluído na previsão legal referida^[4].

Portanto, também no caso da cessação do usufruto, caduca o arrendamento feito pelo usufrutuário.

Logo com o decesso do M ... , findou também o gozo temporário e pleno sobre o aludido prédio que foi o fundamento do arrendamento, extinguindo-se aquele, conseqüentemente, nos termos do artigo 1051º CC.

Deve, porém, ter-se em conta a doutrina do n.º 2 do referido artigo 1051º, segundo a qual o contrato não caduca se o arrendatário comunicar ao senhorio mediante notificação judicial, nos 180 dias subsequentes ao conhecimento do facto que determinaria a caducidade, que pretende manter a sua posição contratual.

Temos, assim, que “a caducidade do contrato de arrendamento é apresentada na nossa lei como uma caducidade de efeito retardado, ou seja, a ineficácia do contrato, dela decorrente, não se iniciará no momento em que ocorre a verificação do evento caducante, mas apenas certo tempo depois^[5]” do seu conhecimento.

O legislador, ao exigir que o inquilino tenha «conhecimento da verificação dos factos», não se contentou com a simples «verificação dos factos».

“Se assim é, impõe-se que a disposição em causa seja interpretada por forma a que releve não apenas o conhecimento do facto naturalístico morte, mas também da qualidade de usufrutuário do locador.

Não basta, por conseguinte, que o inquilino tenha conhecimento da morte do locador; é indispensável que saiba tratar-se da morte do locador - usufrutuário [6].

Daqui resulta, como corolário lógico, que o referido prazo de 180 dias se conta a partir da data em que o inquilino teve conhecimento não só do óbito mas também da sua correspondente qualidade de usufrutuário.

Portanto, só depois de saber que o falecido locadora era usufrutuário, é que o inquilino fica ciente de que tem o direito de obstar à caducidade do arrendamento, começando, então, a correr o prazo para o seu exercício.

Ao contrário do pretendido pela recorrente, o modo e a via de aquisição desse conhecimento são perfeitamente irrelevantes, não havendo qualquer formalidade especial a cumprir, por parte do senhorio.

Assim, pouco interessa que o decesso do locador - usufrutuário tenha chegado ao conhecimento do inquilino por intermédio do radiciário ou de terceiro ou através de carta, de telegrama ou de telefone.

Ora a ré foi advertida por carta recebida em 19 de Novembro de 1984 que o senhorio falecera, que o mesmo era usufrutuário do prédio e que este passara a pertencer plena e exclusivamente à autora.

A ré, se pretendia conservar a qualidade de arrendatária, devia comunicá-lo à autora, por notificação judicial, até 19 de Maio de 1985. Mas esta foi a atitude que a ré não tomou.

A notificação judicial promovida pela ré realizou-se apenas a 28 de Maio, isto é, já após o termo do prazo conferido por lei para evitar a caducidade.

“O desconhecimento inicial da ré relativamente à condição de usufrutuário do senhorio (compreensível face à não identificação de tal qualidade no contrato) também nenhum obstáculo levanta à caducidade. E o mesmo se diga da eventual falta de registo do direito real menor na conservatória. A ré não é terceiro relativamente ao senhorio - usufrutuário, pelo que não beneficiaria nunca da inoponibilidade referida no artigo 5º do CRP”.

Concluindo:

“A ré foi notificada da morte do senhorio e da sua qualidade de usufrutuário. Entendeu perfeitamente a mensagem (cfr. al. x), não a favorecendo eventual desconhecimento da lei; o desinteresse ou negligência da ré desoneraram a autora da manutenção do contrato”.

Improcedem, assim, as conclusões 7ª e 8ª da ré apelante.

5.4.

O contrato caducado considera-se, porém, renovado, nas condições do artigo 1054º CC, se o locatário se mantiver no gozo da coisa pelo lapso de um ano sem oposição do locador (artigo 1056º CC).

Assim, embora nos casos previstos na al. c) do n.º 1 do artigo 1051º CC, o

arrendamento caduque, se o inquilino não notificar judicialmente o senhorio, no prazo fixado no n.º 2 do artigo 1051º, de que pretende manter a relação contratual, o arrendamento renovar-se-á se a situação permanecer por um ano sem que o senhorio se oponha ao gozo do prédio pelo arrendatário.

Exactamente por isso, considera a ré recorrente que o contrato se terá renovado, na medida em que, ao aceitar as condições particulares acordadas entre a recorrente e o anterior procurador do doador, a representante da recorrida teria dado o seu assentimento expresso ao contrato de arrendamento.

Mas sem razão:

Caducado o contrato de arrendamento não se verifica a constituição de outro contrato de arrendamento se não existirem declarações de vontade, expressas ou tácitas, nesse sentido.

Ora os factos não permitem concluir que o senhorio expressa ou tacitamente tenha manifestado o seu assentimento à continuidade do arrendamento. Pelo contrário, os factos demonstram a oposição do senhorio à renovação do contrato.

Refutando a argumentação da ré, havia já considerado a sentença que, por não constituir expressão de declaração tácita, “não obsta à caducidade a persistência da ré no locado uma vez que foi pedida a restituição, não sendo de aceitar a falta de oposição da nova senhoria (artigo 1054º). Esta exigiu a restituição e para o efeito instaurou a acção logo em Junho de 1985.

O pagamento das rendas, até à restituição, não revela igualmente qualquer renovação do contrato”, por este facto desacompanhado de outras circunstâncias, não ser inequívoco, e” o aumento resultou da aplicação do coeficiente legal ao contrato”.

Daqui resulta não ter constituído manifesto abuso de direito por parte da autora pretender a caducidade do contrato, com fundamento na falta ou extemporaneidade da notificação judicial, uma vez que, como se referiu, não se provou que a representante da recorrida haja dado o seu assentimento à continuidade do contrato.

Improcedem, assim, as conclusões sexta e nona.

5.5.

Caducado o arrendamento, deve o arrendatário restituir o prédio ao senhorio, mas a lei concede-lhe uma moratória para o desocupar e entregar.

Tratando-se, como se trata, de arrendamento para comércio (artigo 1119º CC) e porque o arrendamento tinha durado cerca de seis anos, a ré só era obrigada a desocupar o prédio decorrido um ano após o termo do contrato (artigo 1116º CC).

Assim, com a caducidade do arrendamento celebrado em 1979, a ré ficou

obrigada a desocupar o andar, até 11 de Outubro de 1985.

Até essa data, conservando-se a ré no gozo do andar são devidas, agora a título de indemnização, as quantias acordadas a título de rendas (artigos 1038º, al. a) e 1045º, n.º 1 do CC).

A partir dessa data (11.10.1985), está em incumprimento ao manter o gozo do andar, respondendo perante a autora pelos prejuízos que lhe causar (artigos 798º e 799º CC).

A autora reputou em 200.000\$00 a quantia mensal que auferiria pelo andar se nele não se conservasse a ré mas a questão não logrou esclarecimento, desconhecendo-se o valor locativo.

Finda a moratória de um ano, era dever da ré restituir o andar (artigo 1038º, al. i) do CC). Não o tendo feito, a sua responsabilidade aumenta, fixando a lei como indemnização o dobro da renda convencionada (n.º 2 do artigo 1045º CC).

Porque a última renda conhecida (34.515\$00) se continha dentro dos limites da pretensão da autora, a sentença condenou a ré a pagar à autora 69.030\$00, por cada mês, desde Novembro de 1985 (inclusive, considerando-se quanto a este mês o depósito realizado de ½ dessa quantia) até à efectivação da entrega do andar.

Assim, ao contrário do alegado pela ré, a sentença não condenou para além ou acima do pedido.

Improcede a conclusão 10ª.

5.6.

A autora recorre igualmente deste segmento da sentença que, ao estipular como indemnização o dobro da renda, tomou em consideração a renda primitiva e não a renda actualizada.

A questão consiste, pois, em saber qual a exacta interpretação do aplicado artigo 1045º, n.º 2 do CC.

Não oferece quaisquer dúvidas que «dobro» a que se reporta a norma desse n.º 2 é calculado sobre a «renda» a que se refere o n.º 1.

Por outro lado, é evidente que o espírito da lei é o ressarcimento do senhorio a título de indemnização, no caso de haver mora do locatário, pois que, neste caso, a sua responsabilidade aumenta. Para tanto estabeleceu a lei um modo automático de cálculo.

Tal como refere a recorrente, nas suas doudas alegações, “não quis a lei que fosse uma indemnização qualquer, mas sim uma indemnização que tivesse em conta o valor locativo, e conhecido este, atingisse o seu dobro”.

Sendo assim, não poderá sustentar-se que “constitua uma correcta indemnização correspondente ao valor locativo dobrado aquela que não se reporte ao regime legal de constante actualização do mesmo valor locativo”.

“Não sendo assim, fácil seria que a indemnização pretendida pela lei, com o decurso dos anos, passasse a ser algo de irrisório ou mera fantasia, ou prémio manifesto a quem foi declarado em mora”.

“Bastaria que mediassem muitos anos, como aqui sucedeu, para que se criasse uma autêntica fraude à lei”.

“Com a constante desvalorização da base de indemnização, contra o espírito da lei, aquela deixaria de ter significado”.

Temos, assim, que esta «renda» só poderá ser “aquela que as partes tinham estipulado, dentro do regime normal da vigência da renda (se ela tivesse vigorado sem que o contrato tivesse caducado) fosse aplicável durante todo o tempo, desde o início da mora até à restituição.

Ou seja, nunca seria a renda primitiva (ao tempo da caducidade), mas, sempre, a renda actualizada, de acordo com os índices das portarias sucessivas que foram sendo publicadas durante todo o tempo desde que «finde o contrato» até à «restituição».

A isto não pode obstar a falta de comunicação do senhorio ao arrendatário, anunciando-lhe as sucessivas correcções da renda, porquanto, tendo findado o arrendamento, ao locador nunca seria exigível que notificasse o ex - locatário, ano após ano, para a actualização legal.

Nestes termos, procedem as conclusões da autora apelante.

5.7.

Proposta acção de despejo, pode o réu deduzir, em reconvenção, o seu direito a benfeitorias ou a indemnização (artigo 972º CPC, aplicável. Actualmente ver o artigo 56º, n.º 3 do RAU).

Dispõe o n.º 1 do artigo 1046 CC que, fora dos casos previstos no artigo 1036º, e salvo estipulação em contrário, o locatário é equiparado ao possuidor de má fé quanto a benfeitorias que haja feito no locado.

Tal norma é, porém, supletiva, aplicando-se aos negócios jurídicos apenas no caso de as partes não haverem excluído a sua aplicação.

Ora o contrato de arrendamento celebrado entre o senhorio - usufrutuário e a ré previa expressamente, que todas e quaisquer obras ou benfeitorias a realizar pela inquilina, desde que alterassem a estrutura do andar (...) ficariam desde logo pertencendo ao prédio, sem direito a indemnização ou retenção por efeito delas (al. f) e, tendo o referido contrato de arrendamento sido alterado pelo documento de 31.12.1982 de fls. 30 dos autos, dele ficou a constar que o arrendatário ficava autorizado a efectuar no andar obras que modificassem a sua estrutura interna. As obras consideravam-se integradas no prédio, não tendo o arrendatário direito a retirar as benfeitorias nem a indemnização pelas mesmas, em caso de rescisão ou caducidade (al. g).

Assim, uma vez que resultou do consenso das partes a renúncia à retirada de

benfeitorias e a indemnização relativa àquelas (artigo 406º CC), não poderão ser consideradas as despesas com as obras no andar levadas a cabo pela ré reconvincente.

No entanto, nas hipóteses em que, tendo cessado o arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal por motivo de caducidade e o prédio arrendado tenha aumentado de valor locatício por facto do arrendatário, a lei concede ao arrendatário, verificado este condicionalismo, direito a uma compensação em dinheiro, que o tribunal fixará, até dez vezes a renda anual, segundo juízos de equidade.

Não se visa agora remover o dano do inquilino, mas o enriquecimento do senhorio. É a doutrina do artigo 1114º do CC.

In casu, cessou o arrendamento, que era comercial, e a ré fez obras no locado. Assim, para que assista à ré o direito à compensação, torna-se necessário que, além da realização das obras, o andar tenha como consequência aumentado o respectivo valor locatício.

Ora, quanto ao valor locativo do andar, a ré limitou-se a afirmar ser exagerado o indicado pela autora, ou seja, 200.000\$00, “quantia mensal que auferiria pelo andar se nele não se conservasse a ré”.

Nada mais articulou a ré.

Daí que, como muito bem considerou a sentença, “quanto a este ponto tem de recordar-se o desconhecimento, já antes referido relativamente à pretensão da autora a indemnização pelo atraso na restituição. O valor locativo é desconhecido, pelo que, atenta a natureza constitutiva do acréscimo do mesmo relativamente à pretensão da ré, esta deve sucumbir (artigo 342º CC). Improcede, assim, a última conclusão da ré.

6.

Por tudo quanto se deixa exposto, decide-se:

Negando provimento ao agravo, confirmar a decisão recorrida.

Na improcedência da apelação da ré e procedência da apelação da autora, corrige-se a indemnização em que a dita sentença condenou a ré, no sentido de dizer que a verba de Es. 69.030\$00, no seu equivalente em euros, deve ser devidamente actualizada de acordo com os índices publicados anualmente em Portarias para as rendas comerciais.

Custas pela ré agravante e apelante.

Lisboa, 4 de Dezembro de 2003

Granja da Fonseca

Alvito de Sousa

[1] Cfr. Alberto dos Reis, CPC Anotado, IV, 348.

[2] Ac. RC de 8/10/2002, CJ, 2002, 4^o, 19.

[3] Baptista Machado, Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador, Almedina 1997, pág. 235.

[4] Antunes Varela, Código Civil Anotado, II, 4^a edição, pág. 390.

[5] Pinto Furtado, Manual do Arrendamento Urbano, 2^a edição, pág. 675.

[6] Ac da RL, de 30 02.1982, in CJ, XVII, Tomo 1, pág. 150.