

JULGADOS DE PAZ | CÍVEL

Sentença

Processo

404/2012-JP

Data do documento

18 de julho de 2025

Relator

Sofia Campos Coelho

DESCRITORES

Arrendamento urbano

SUMÁRIO

N.D.

TEXTO INTEGRAL

SENTENÇA

Processo n.º x

Objecto: Arrendamento urbano

(alínea g), do nº 1, do artigo 9º, da Lei nº 78/2001, de 13 de Julho)

Demandante: A

Mandatária: **B**

Demandada: C

RELATÓRIO:

O demandante, devidamente identificado nos autos, intentou contra a demandada, também devidamente identificada nos autos, a presente ação declarativa de condenação, pedindo que esta seja condenada a pagar-lhe a quantia de € 1.862,50 (mil oitocentos e sessenta e dois euros e cinquenta cêntimos), acrescida de juros de mora. Para tanto, alegou os factos constantes do requerimento inicial, de folhas 1 a 3 dos autos, que aqui se dá por integralmente reproduzido, alegando, em síntese, que, em .../.../... celebraram com a demandada o contrato de arrendamento de fls. 4 e 5 dos autos, nos termos do qual deu de arrendamento à demandada a cave -1.º C do prédio sito no concelho de Sintra mediante o pagamento da renda mensal de € 350. Mais alega a caução acordada e a renda vencida em 2 de Janeiro de 2012 não foram integralmente pagas rendas, assim como não o foram as rendas vencidas em Fevereiro, Março e Abril de 2012, apesar das várias diligências dos demandantes. Juntou procuração forense e 5 documentos (de fls. 4 a 12 dos autos), que aqui se dão por integralmente reproduzidos.

Regularmente citada, a demandada não contestou.

As partes aderiram à mediação, tendo esta sido realizada em 17 de Maio de 2012, durante a qual as partes não lograram obter qualquer acordo. Em consequência procedeu-se à marcação de nova data para realização da audiência de julgamento, para o dia 25 de Maio de 2012, pelas 12:30 horas, tendo as partes, e mandatária, sido devidamente notificados. Nessa data a demandada faltou, não tendo justificado a sua falta no prazo legal, nem posteriormente. Foi marcada nova data para realização da audiência de julgamento, da qual as partes, e mandatária, foram notificados. A demandada reiterou a sua falta.

FUNDAMENTAÇÃO - MATÉRIA DE FACTO

Com base na cominação legal prevista no nº 2, do artigo 58º, da Lei nº 78/2001, de 13 de Julho (“Quando o demandado, tendo sido regularmente citado, não comparecer, não apresentar contestação escrita nem justificar a falta no prazo de três dias, consideram-se confessados os factos articulados pelo autor”), e do teor dos documentos juntos dos autos, aqui se dão por integralmente reproduzidos, dão-se como provados os factos articulados pelo demandante, nomeadamente:

1 - Em ../.../..., **A** e **D** celebraram com a demandada o contrato de arrendamento a fls. 4 e 5 dos autos, que aqui se dá por integralmente reproduzido, nos termos do qual deram de arrendamento à demandada a fração autónoma designada pela letra “J”, correspondente à cave -1C do prédio urbano sito no concelho de Sintra.

2 - Mediante o pagamento da renda mensal de € 350 (trezentos e cinquenta euros), a ser paga no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que respeitar.

3 - A renda vencida no primeiro dia útil do mês de Janeiro de 2012 não foi integralmente paga, encontrando-se em dívida a quantia de € 25 (vinte e cinco euros).

4 - As rendas vencidas nos primeiros dias úteis dos meses de Fevereiro a Abril de 2012 não foram pagas.

5 - Assim como não o foram as vencidas na pendência da ação.

Não ficou provado:

Não se provaram mais factos com interesse para a decisão da causa.

O Julgado de Paz é competente em razão do valor, da matéria e do território.

Não existem nulidades que invalidem todo o processado.

As partes são dotadas de personalidade e capacidade jurídica e são legítimas.

Não existem excepções de que cumpra conhecer ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

FUNDAMENTAÇÃO - MATÉRIA DE DIREITO

Da matéria fáctica provada resulta que, **A** e **D**, na qualidade de senhorios, e a demandada, na qualidade de inquilina, celebraram o contrato de arrendamento a fls. 4 e 5 dos autos, que aqui se dá por integralmente reproduzido, nos termos do qual os primeiros deram de arrendamento à demandada a fração autónoma designada pela letra “J”, correspondente à cave -1C do prédio urbano sito no concelho de Sintra, o qual está submetido às disposições previstas no Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado e anexo pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro. O arrendamento é a locação de uma coisa imóvel e nos termos do disposto no artigo 1022.º do Código Civil (“Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição.”). Como negócio bilateral que

é, emergem do referido contrato direitos e obrigações para ambas as partes, consistindo uma dessas obrigações, a cargo do locatário (a aqui demandada), pagar a renda no montante e demais termos acordados, conforme estipulam a alínea a), do artigo 1038.º, e artigo 1039.º, ambos do Código Civil, obrigação esta que, a ser incumprida dá lugar à indemnização prevista no artigo 1041º, do Código Civil (“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”).

Dos factos logrados provar resulta que as rendas vencidas desde Janeiro a Abril de 2012 não foram integralmente pagas, pelo que urge concluir que assiste ao demandante o direito de peticionar o pagamento das rendas vencidas e não pagas, que ascendem, na sua totalidade, a € 1.075 (mil e setenta e cinco euros), pelo que o peticionado neste âmbito vai procedente. A este montante acresce, conforme peticionado, o montante das rendas vencidas na pendência da ação (prestações futuras, cujo pagamento pode ser exigido no âmbito do prescrito no nº 1, do artigo 472º, do Código de Processo Civil: tratando-se de prestações periódicas, caso o devedor deixe de pagar, podem compreender-se no pedido, e na condenação, tanto as prestações já vencidas assim como as que se vencerem enquanto subsistir a obrigação), e não pagas, que ascendem, na sua totalidade, a € 700 (setecentos euros), considerando o valor da renda mensal de € 350 (trezentos e cinquenta euros) x 2 meses (Maio e Junho de 2012). Quanto à peticionada indemnização por mora da locatária, prescreve, como citámos, o artigo 1041º, do Código Civil, que “ 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.”. Esta disposição concede ao locador (e citando-se o acórdão do STJ, de 11-10-2005, Proc. nº 04B4383, in www.dgsi.pt) “o direito à indemnização aí referida, desde a mora, sob condição (...) daquele 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 (...) 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”. O mencionado direito à indemnização, existe sempre que haja situação de mora no pagamento de rendas, salvo quando o senhorio opte pela resolução do contrato com base nessa causa, e o contrato for resolvido com base em tal fundamento; ao invés, o locador mantém o referido direito à indemnização pela mora no pagamento de rendas, quando a resolução do contrato de arrendamento radica em acto eficaz de revogação unilateral da iniciativa do locatário. Assim sendo, procede, também, a peticionada indemnização se 50% do montante das rendas em dívida (que, como referido supra, ascendem a € 1.775), ou seja € 887,50 (oitocentos e oitenta e sete euros e cinquenta cêntimos).

Peticona, também, o demandante a condenação da demandada no pagamento da quantia de € 280 (duzentos e oitenta euros), a título de parte da caução contratualmente fixada, não integralmente paga. Contudo, analisado o contrato de arrendamento celebrado, verificamos que as partes não acordaram o pagamento de qualquer caução, pelo que improcede o peticionado a este título.

Peticona, por último, o demandante a condenação da demandada no pagamento de juros de mora. Urge

decidir: verificando-se existir, como se disse, um retardamento da prestação por causa imputável ao devedor, constitui-se este em mora e, conseqüentemente, na obrigação de reparar os danos causados ao credor, a demandante (art.º 804º do C. Civil). Tratando-se de obrigações pecuniárias, a indemnização corresponderá aos juros a contar a partir do dia de constituição de mora (artigo 806º do C.Civil). Nos termos do nº 1 do artigo 805º do Código Civil, o devedor fica constituído em mora, após ter sido extrajudicialmente ou judicialmente interpolado ao pagamento, prescrevendo a alínea a), do nº 2, do mesmo dispositivo, que há mora do devedor, independentemente de interpelação, se a obrigação tiver prazo certo. É o caso dos autos. Deste modo, o demandante tem direito a juros de mora, à taxa de 4%, (art.º 559º do Código Civil e Portaria nº 291/03, de 08/04) desde a data de vencimento de cada uma das rendas em dívida até integral pagamento da quantia em dívida.

DECISÃO

Em face do exposto, julgo a presente acção procedente, por provada, e conseqüentemente condeno a demandada a pagar ao demandante a quantia de € 2.662,50 (dois mil seiscentos e sessenta e dois euros e cinquenta cêntimos), à qual acrescem juros de mora, à taxa legal de 4%, desde a data de vencimento de cada uma das rendas em dívida, indo no demais absolvida.

CUSTAS

Nos termos da Portaria nº 1456/2001, de 28 de Dezembro, a demandada é condenada nas custas, que ascendem a € 70 (setenta euros), devendo proceder ao seu pagamento, no Julgado de Paz, no prazo de três dias úteis, a contar da data da notificação desta sentença, sob pena do pagamento de uma sobretaxa diária de € 10 (dez euros) por cada dia de atraso.

Cumpra-se o disposto no número 9 da mesma portaria, em relação ao demandante.

A presente sentença (processada em computador, revista e impressa pela signatária - artº 18º da Lei nº 78/2001, de 13 de Julho) foi proferida e notificada ao demandante e à sua mandatária, nos termos do artigo 60º, da Lei nº 78/2001, de 13 de Julho, que ficaram cientes de tudo quanto antecede.

Notifique a demanda.

Registe.

Julgado de Paz de Sintra, 8 de Junho de 2012

A Juíza de Paz,

(Sofia Campos Coelho)

Fonte: <http://www.dgsi.pt>