JULGADOS DE PAZ | CÍVEL

Sentença

Processo	Data do documento	Relator
349/2008-JP	12 de setembro de 2025	Cristina Barbosa

DESCRITORES

Arrendamento urbano

SUMÁRIO

N.D.

TEXTO INTEGRAL

SENTENÇA

Demandante: A

Demandado: B

OBJECTO DO LITÍGIO

A Demandante veio propor inicialmente contra B (arrendatário) e C (fiador) a acção declarativa, enquadrada na al. g) do n.º 1 do art.º 9º da Lei n.º 78/2001 de 13 de Julho, pedindo sejam condenados a pagar-lhe a quantia de € 771,00, referente ao período de pré - aviso em falta, acrescida dos juros de mora à taxa legal de 4%, a contar desde a data da interpelação (11.06.08) até efectivo e integral pagamento, juros esses que à data da propositura da acção perfaziam

€ 4,65, tudo num total de € 775,65, bem como em procuradoria condigna e todas as despesas legais a que der azo.

Veio posteriormente desistir da instância contra o fiador, tendo sido aceite por decisão proferida a fls. 43 e 44 e com os fundamentos aí plasmados.

O Demandado, devidamente citado, não apresentou contestação, tendo faltado à audiência de julgamento, não tendo justificado a sua falta.

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

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciárias e são legítimas.

Não há excepções, nulidades ou quaisquer questões prévias que cumpra conhecer.

FUNDAMENTAÇÃO FÁCTICA

Atento o disposto no art.º 58.º, n.º 2 da Lei n.º 78/2001, de 13 de Julho, julgo confessados os factos alegados pela Demandante, à excepção dos factos constantes dos artigos 1º e 2º do requerimento inicial os quais se dão por provados pelo documento junto aos autos a fls. 10 e 11 (contrato de arrendamento).

O DIREITO

Resulta da matéria de facto acima descrita que entre a Demandante e o Demandado foi celebrado um contrato de arrendamento urbano para habitação, de duração limitada, em 31 de Janeiro de 2006, ao abrigo ainda, do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo DL 321-B/90 de 15.09, tendo nesse contrato o Demandado assumido a qualidade de arrendatário e a Demandante a qualidade de locadora.

O contrato foi celebrado pelo prazo de cinco anos, sendo por isso, um contrato de duração limitada.

Face à confissão dos factos, resultou ainda provado que por carta datada de 4 de Junho de 2008 entregue em mão à senhoria, o arrendatário comunicou a sua intenção de denunciar o contrato, com efeitos a contar do próprio dia da

comunicação, tendo sido na mesma data sido entregues as chaves do locado.

Pretende a Demandante o pagamento do prazo do pré – aviso relativo a três meses de renda.

Nos termos do disposto na Lei 6/2006 de 27/2, designadamente o artº 59º nº1 que define a aplicação no tempo do NRAU, este também se aplica às relações contratuais constituídas que subsistam nessa data, sem prejuízo das normas transitórias. Por sua vez nas normas transitórias, no que respeita aos contratos celebrados na vigência do RAU, designadamente no artº 26º, é referido que estes contratos passam a estar submetidos ao NRAU, com as especificidades aí previstas.

In casu, o contrato, no que concerne à denúncia pelo arrendatário, remete para as disposições legais aplicáveis. Assim sendo, aplica-se o regime dos contratos habitacionais de duração limitada, segundo o qual o arrendatário pode, após seis meses de duração efectiva do contrato, denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio, com a antecedência não inferior a 120 dias do termo pretendido do contrato, produzindo esta denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano (nº 2 do artº 1098º do C. Civil). Prescreve por sua vez o nº 3 do citado artº que: " a inobservância da antecedência prevista ...não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

Face à matéria de facto provada, resulta que o Demandado não cumpriu o prazo de pré-aviso para a denúncia do contrato, pelo que incorre na obrigação do pagamento das rendas relativas ao período de pré-aviso em falta.

Produzindo a denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano –nº2 do artº 1098º do C. Civil, serão devidas as rendas de Julho, Agosto e Setembro de 2008, uma vez que só foram peticionados 3 meses de renda – artº 662º nº1 do C.P.Civil.

Assim sendo, é devida pelo Demandado a quantia peticionada de € 771,00, a título de rendas relativas ao período do pré-aviso em falta.

Mais se provou que, a Demandante remeteu ao Demandado uma carta registada com aviso de recepção, no sentido de obter o pagamento referente ao pré - aviso em falta, carta esta recepcionada em 11.06.2008.

Sobre esta quantia, acrescem assim os juros de mora à taxa legal de 4%, desde a data da interpelação – 11.06.2008 até efectivo e integral cumprimento.

DECISÃO

Face a quanto antecede, julgo procedente a presente acção e, em consequência, condeno o Demandado a pagar ao Demandante a quantia de € 771,00 (setecentos e setenta e um euros), acrescida dos juros de mora à taxa legal de 4%, desde a data da interpelação – 11.06.2008 até efectivo e integral cumprimento.

Declaro parte vencida o Demandado, correndo as custas por sua conta, em conformidade com os Artigos 8º e 9º da Portaria n.º 1456/2001 de 28 de Dezembro.

Registe e notifique.

Porto, 30 de Outubro de 2009

A Juíza de Paz

(Cristina Barbosa)

Processado por computador Art.º 138º/5 do C.P.C.

Revisto pelo Signatário. VERSO EM BRANCO

Julgado de Paz do Porto

Fonte: http://www.dgsi.pt