

JULGADOS DE PAZ | CÍVEL

Sentença

Processo

293/2014-JP

Data do documento

14 de junho de 2025

Relator

Margarida Simplício

DESCRITORES

Arrendamento urbano - actualização de renda

SUMÁRIO

N.D.

TEXTO INTEGRAL

SENTENÇA

Os demandantes, **A** por si e na qualidade de tutor de **B, C, D** e **E**, todos representados por mandatária, instauraram a ação declarativa de condenação contra a demandada, **F**, NIF.-----, residente no Funchal, nos termos do art.º 9, n.º1 alínea G) da L.J.P.

Para tanto, alegam em suma que, o prédio urbano descrito sob o n.º ----- da freguesia de -----, com a inscrição predial ----- da mesma freguesia, está inscrito na Conservatória do Registo Predial do Funchal em nome dos demandantes, conforme certidão que juntam. Em data que não precisam celebrado um contrato de arrendamento urbano com a demandada, a qual paga mensalmente a quantia de 21,73€, conforme recibo de renda de dezembro de 2012. Por carta registada datada de 12/12/2012 notificaram a demandada da intenção de transitarem o contrato para o novo regime de arrendamento e da atualização da respetiva renda para a quantia de 510€, tendo junto a caderneta predial com o valor patrimonial atualizado, na quantia de 95.190,63€. A demandada responde de igual forma a 11/01/2013 alegando a idade de 79 anos de idade e que o seu rendimento que não atinge os 5 salários mínimos nacionais, com o comprovativo de ter pedido nas finanças a respetiva certidão. Após a certidão ter caducado os demandados enviam outra carta alegando que o valor da certidão caducara, e da qual não tiveram resposta. E, insistiram no mesmo a 18/07/2013, á qual a inquilina responde, enviando os 2 pedidos de certidão, a última com duração de 120 dias, que caducava a 9/11/2013. A 15/11/2013 enviaram outra carta á inquilina comunicando a falta Da certidão, pelo que a demandada não poderia beneficiar do regime do legal, pelo que a renda passava a ser de 510€ a partir de fevereiro de 2013, pelo que devia a quantia de 4.882,70€ e ainda 3.600€, por indemnização de 6 meses de renda de danos culposamente causados.

Finalmente a 25/11/2015 o representante legal da inquilina junta o RABC, sucede que aquela depositou em dezembro de 2013, na C.G.D. a quantia de 21,73€ de renda. Em janeiro de 2015 os demandantes enviam nova carta, sendo respondida por aquela e desde março de 2014 que passou a pagar 510€ de renda mensal. Concluindo: Encontra-se em falta o valor atualizado da renda entre março de 2013 a março de 2014, na quantia de 5.856€, que reclamam, reclamando, ainda a quantia de 3.060€ de 6 meses do valor atualizado a título de indemnização nos termos do art.º 19-A ou caso assim não se entenda deverá ser condenada na quantia de 2.928€ de indemnização nos termos do 1041 do C.C.; e custas de parte. Juntaram 15 documentos e, protestaram juntar mais 1.

A demandada regularmente citada contesta. Alegando a ilegitimidade ativa dos demandados. Desconhecendo a demandada até ao momento quem eram todos os proprietários do imóvel, para além de que ainda não está registado em nome de todos, apesar de ser obrigatório. E, a escritura de habilitação, que foi junta, também não está registada. Alega ainda a ineficácia das declarações na medida em que não foram subscritas por todos, mas apenas por alguns, que se desconheciam até porque os primitivos proprietários já faleceram. Assim o demandante **A** não pode representar todos, desconhecendo-se a que título o faz. Exigindo a lei que todos assinem as cartas ou que sejam subscritas por quem o represente, sendo ineficaz. Para além disso, fazem errada interpretação da lei, sobretudo do art.º 19-A, não tendo razão para requerer a aplicação daquelas sanções, pois a demora não se deveu a facto imputável á inquilina mas sim ao serviço de finanças, o que demorou até obter a certidão em causa, que foi enviada aos demandantes, como reconhecem. Pois não houve qualquer culpa daquela na emissão do documento. E, devido aquela certidão o novo valor da renda foi comunicado á inquilina a 24/01/2014 e desde março que ela passou a pagar os 510€, por isso se houve lugar a recuperação seria desde janeiro de 2014 e não o que pedem. Quanto á indemnização por mora também não têm razão pois não existe qualquer mora, sendo que o D.L. 158/2006 é um regime excecional para regular o RABC. Conclui pela improcedência da ação, e procedência das exceções.

Notificados para responder às exceções, os demandantes apresentaram uma habilitação de herdeiros. Alegam que a demandante **E** é a única herdeira do falecido **H** e da sua mulher, já que as irmãs também faleceram sem deixar descendentes. Quanto ao falecido **I** já se encontra junto aos autos a habilitação na qual se pode verificar que são os demandantes **C** e **D**. Mais explica que a demandada não é 3ª para efeitos de registo, estando nesta ação todos os comproprietários reunidos. Em relação á ineficácia a demandada recebeu e respondeu a todas as comunicações que lhe foram dirigidas, por isso não pode passado 20 meses alegar que desconhece quem são, o que é um manifesto abuso de direito. Conclui pela improcedência das exceções e procedência da ação.

TRAMITAÇÃO:

Não se realizou mediação por falta dos demandantes.

O Tribunal é competente em razão da matéria, valor e território.

As partes dispõem de personalidade jurídica e capacidade judiciária.

Não existem nulidades que obstem ao conhecimento de mérito da ação.

AUDIENCIA DE JULGAMENTO:

Foi iniciada dando cumprimento ao art.º 26, n.º1 da L.J.P., sem que as partes tenham logrado ao acordo. Seguiu-se para produção de prova, com audição de testemunhas, declarações de parte e alegações finais dos mandatários das partes, tudo conforme consta da ata de fls. 121 a 124.

-FUNDAMENTAÇÃO-

I-DOS FACTOS PROVADOS:

- 1)Que no dia 12/12/2012 os demandantes enviaram carta registada á demanda para efeitos de aumento extraordinário de renda.
- 2)Que foi rececionada a 17/12/2012.
- 3)Que a demandada respondeu através do seu mandatário a 11/01/2013.
- 4)Que alegou ter 79 de idade e o rendimento inferior a 5RBAC.
- 5)Que apresentou o B.I. e o comprovativo de ter pedido o RBAC a 3/01/2013.
- 6)Que aquele tinha a duração de 90 dias.
- 7)Que os demandantes a 15/04/2013 enviaram outra carta á demandada.
- 8)Que alegavam a caducidade do pedido de certidão das Finanças.
- 9)Que insistiram novamente por carta enviada a 18/07/2013.
- 10)Que foi respondida a 20/08/2013.
- 11)Que apresentou os dois comprovativos de ter requerido novamente a certidão do RABC.
- 12)Que uma é datada de 25/03/2013 e a outra de 8/07/2013.
- 13)Que a primeira declaração tinha validade de 90 dias e a segunda de 120 dias.
- 14)Que os demandantes enviaram, a 15/11/2013, nova carta á demandada.
- 15)Que reclamavam não terem recebido a certidão das finanças comprovativa do RABC.
- 16)E, insistiam na atualização do valor da renda, com retroativos.
- 17)E, indemnização por omissão da certidão.
- 18)Que a demandada responde a 25/11/2013 apresentando a certidão das finanças emitida a 8/11/2013.
- 19)Que declarava que o rendimento da demandada era inferior a 5 RABC.
- 20)Que até novembro de 2013 a demandada pagou a quantia de 21,73€ de renda.
- 21)Que em dezembro de 2013 os demandantes não aceiram o pagamento daquela quantia.
- 22)Que a demandada acabou por deposita-la na C.G.D.
- 23)Que os demandantes a 7/01/2014 enviaram nova carta á demandada.
- 24)Que comunicaram o novo montante da renda.
- 25)Que consideravam que a atualização era devida desde janeiro de 2013.
- 26)Que pretendiam recuperar o valor das rendas e apresentavam a quantia devida.
- 27)Que a demandada respondeu a 5/02/2014.
- 29)Que informava que iria pagar os 510€ a partir de fevereiro de 2014.
- 30)Que não concorda com a recuperação das rendas.
- 31)Que a demandada paga pontualmente 510€ desde março de 2014.
- 32)Que o contrato de arrendamento foi celebrado verbalmente.

31) Que foi anterior à entrada em vigor da RAU.

MOTIVAÇÃO:

O Tribunal baseou a decisão na análise crítica dos documentos juntos pelas partes, cujo teor considero por reproduzidos, os quais servem de base à maioria dos factos provados, coadjuvados com a prova testemunhal.

Foram igualmente relevante as declarações das testemunhas, **J**, que embora seja mulher do demandante depôs com isenção e de forma clara. Explicou que o arrendamento em questão é muito antigo, tendo mais de 32 anos, o que sabe pois quando casaram já estava arrendado ao falecido marido da demandada. Mais esclarece que as rendas sempre foram pagas no escritório do demandante, que entre as partes sempre tudo foi tratado com base na confiança. E, que o marido exerce a função de cabeça de casal da herança, o que faz perante os restantes herdeiros, dando-lhes conhecimento do dinheiro que recebe, bem como da presente ação, por esse motivo passaram procuração à mesma mandatária, já que se encontram longe, um deles na Austrália.

Factos que também foram confirmados pela testemunha, **K**, que embora seja filha da demandante, **E**, depôs com a devida isenção. Explicando ainda que todos os factos são do conhecimento de todos os demandantes, embora alguns nem residam em Portugal, um dos sobrinhos do demandante **A**.

O demandante **A** prestou declarações confirmando que o arrendamento foi realizado ao falecido marido da atual inquilina, com base na confiança pessoal que detinham, daí que nem o tivessem realizado por escrito. Sempre foi ele que tratou de tudo pois os restantes proprietários não residem na madeira, e o local do pagamento sempre foi o escritório dele.

A testemunha da demandada, **L**, confirma o local habitual de pagamento das rendas, o que é feito com base na confiança de todos. Explicou o que sucedeu com a demora na obtenção da certidão das finanças e as vezes que se dirigiu para renovar o pedido, tendo entregado todas as declarações ao mandatário da demandante.

Os factos complementares resultaram da prova testemunhal de **J** e do próprio demandante, **A**.

Não se provou mais qualquer facto com interesse para a causa.

II-DO DIREITO:

O caso em litígio refere-se ao contrato de arrendamento urbano, habitacional, realizado no regime anterior ao RAU, facto que resulta da declaração do demandante, **A** e das outras testemunhas.

Questões a considerar: legitimidade ativa, ineficácia das declarações, recuperação de rendas, indemnização.

A legitimidade é um pressuposto processual positivo que deverá estar preenchido para que a apreciação material da ação possa prosseguir (art.º 576 e 6 do C.P.C.). No entanto, para além de pressuposto é, também, um elemento importante do ponto de vista material.

No caso concreto não está somente em causa a parte processual da questão, uma vez que o art.º 30, n.º 3 do C.P.C. resolve, atualmente, de forma muito sintética a questão não sem antes haver alguma querela doutrinária. Considera preencher essa qualidade as pessoas que têm interesse direto em instaurar a ação,

partindo sempre do ponto de vista que eles assim o apresentam.

Já do ponto de vista material a questão deverá estar devidamente fundamentada. Vejamos no caso concreto, os demandantes, apresentam o registo do imóvel, o qual se encontra descrito na conservatória do registo predial do Funchal sob **G** da freguesia de **G**, de fls. 13 a 17, o que complementam com algumas escrituras de habilitações de herdeiros, comprovativos da sucessão hereditária.

De facto o registo predial passou a ter carater obrigatório, para os factos que devam ser registados, conforme resulta dos art.º 2 e 8-A, n.º1 do C. Reg. Pred., sendo certo que o registo tem duas componentes, a descrição predial e a inscrição registal, mas qual a consequência da falta de registo?

Neste caso nem podemos falar de falta de registo, mas sim de uma inscrição registal desatualizada. No entanto, em relação ao caso concreto, apenas tem efeitos em termos de emolumentos (art.º8-D), ou seja, a quantia que deverá ser paga ao estado para registar a inscrição, pois terá passado o prazo legal, desde a data em que ocorreram os óbitos e da emissão da respetiva declaração junta da competente repartição de finanças, para que os sucessores procedam aos respectivos averbamentos. Para além disso não terá outras consequências jurídicas, pois neste caso o registo predial apenas tem efeitos meramente declarativos. Sendo certo que a titularidade do imóvel pode ser provada por outros meios (art.º4, n.º 1), como é o caso das escrituras públicas juntas aos autos que podem comprovar a sucessão hereditária.

Assim, pela análise dos documentos juntos de fls. 103 a 105, podemos verificar que a posição do primitivo titular, **M**, que detinha 1/2 do imóvel, é atualmente repartida (sem determinação de parte ou direito) pelos demandantes, **A** e de **B**, a qual é tutorada por aquele, bem como pelos demandantes **C** e **D**, que por sua vez ocupam a posição dos outros dois herdeiros- igualmente falecidos- a saber **I** e **N**.

E, a demandante **E** é a atualmente a única sucessora de **H**, e como tal comproprietária do outro 1/2 do imóvel urbano, documentos juntos de fls. 20 a 25.

Está desta forma provada a legitimidade ativa dos demandantes, na qualidade de comproprietários do imóvel urbano em questão (art.º 1403 e 1405, ambos do C.C.).

Para além disto, e como ambas as partes o afirmaram em sede de julgamento o referido contrato sempre se baseou na palavra das partes. O que equivale a dizer que o celebraram de boa-fé, na altura em que a palavra do ser humano tinha o valor “quase” de lei, por isso nem existe documento que o comprove. Mas nem era preciso, pois sempre foi reconhecido o lugar de pagamento das rendas como o escritório do demandante, **A**, era ele que perante a atual inquilina, que entretanto ocupou a posição do falecido marido, a quem fora o imóvel inicialmente arrendado, o representante legal do imóvel, facto que ainda hoje assim sucede. Daqui se depreende que é este demandante o representante de todos os comproprietários e co-herdeiros, facto igualmente reconhecido pela demandada (art.º 217 do C.C.). Perante isto, a legitimidade das partes, quer do lado ativo, quer passivo, é inquestionável.

A lei n.º 31/2012 de 14/08 introduziu alterações em matéria de correção extraordinária das rendas nos contratos mais antigos celebrados antes da vigência da RAU, como é o caso deste, sendo regulado pelos art.º 30 a 37 do NRAU.

A atualização depende da iniciativa do senhorio, que deve comunicar a sua intenção á arrendatária, como prescreve o art.º 30, a qual deve conter o valor da renda, o tipo e duração do contrato proposto, e o valor atualizado do imóvel, devendo ser acompanhado de cópia da caderneta predial urbana.

Perante isto, deve o inquilino responder no prazo de 30 dias (art.º 31), cabendo de entre as várias possibilidades, legais, de resposta, os fundamentos do RABC ser inferior a 5 retribuições mínimas nacionais anuais e a idade superior a 65 anos, para o efeito deve juntar os documentos comprovativos no art.º 32 do NRAU.

Nestes casos o regime temporal dos contratos mantem-se inalterado durante 5 anos mas o montante da renda dependerá das condições económicas do agregado familiar do arrendatário, que deve demonstrar a sua carência económica.

No caso concreto as partes já procederam á transição do antigo contrato de arrendamento urbano para o atual regime, NRAU, encontrando-se a demandada desde de março de 2014 a pagar a quantia mensal de 510€, conforme ela própria o afirma na contestação art.º32.

Quanto á forma de realização das comunicações entre as partes, devem ser efetuadas por meio de carta registada com aviso de receção, e dirigidas para o local arrendado, já que não existe qualquer acordo em contrário, facto que foi sempre observado, conforme consta dos documentos que ambas juntaram aos autos. Desta forma pode comprovar-se as datas de envio e as de receção das comunicações, tal facto é exigido pelos art.º 9 a 11 do L. 6/2006 de 27/02 com as alterações da L. 31/2012 de 14/08. Sendo este facto importante pois a lei estabelece que as comunicações que se estabeleçam entre as partes se realizem no prazo de 30 dias (art.º 31 da L.31/2012).

Para além disso, como se trata de uma compropriedade do lado dos senhorios, (pluralidade), deve a comunicação refletir isso mesmo (art.º11, n.º1 da L.6/2006 de 27/02). Assim, e porque a compropriedade (art.º 1405, n.º1 do C.C.) deriva de uma herança indivisa, tem de ser assinada por todos ou por aquele que exerça a função de cabeça de casal.

No caso concreto as cartas foram enviadas e assinadas pelo cabeça de casal da respetiva quota-parte de 1/2 indiviso do imóvel, o demandante **A**, o qual afirmava ser o representante dos demais comproprietários e pela outra comproprietária de 1/2 indiviso, a igualmente demandante **E**, documento junto a fls. 28.

Mais, a comunicação inicial continha, ainda, os elementos exigidos pelo art.º 30 a saber: o novo valor da renda que pretendiam, a duração do contrato e o valor do imóvel atualizado, acompanhado da caderneta predial urbana, perante isto não existem razões legais para considerar a referida comunicação como ineficaz, sanção que seria de prescrever caso faltasse algum dos referidos elementos, que são cumulativos.

Estando, agora, em causa se os demandantes poderão recuperar o valor das rendas, questão que remete para a análise do art.º 19-A do D.L. 266-C/2012 de 31/12.

O aumento extraordinário das rendas tem por base o ano de 2012, o que resulta dos n.º1 e 9 do art.º 19, mas que no fundo se reporta ao ano civil anterior, já que o rendimento de cada ano, para efeitos de tributação terá sempre subjacente o ano anterior.

No caso do RABC (rendimento anual bruto corrigido) do agregado familiar do inquilino ser inferior a 5 RMNA (rendimento mínimo nacional anual), a renda será devida no 1º dia, do 2 mês ao da receção pelo arrendatário da comunicação do valor da nova renda, sendo que até aquela data não há alteração do montante da renda.

Perante isto, o senhorio terá direito a recuperar a quantia correspondente ao valor do aumento da renda,

durante todo o período em que aguardar pela determinação das finanças do RABC do agregado familiar do inquilino. Assim, tem direito a receber a diferença do valor da renda antiga e a renda atualizada, desde o 1º dia do 2º mês seguinte ao da receção, pelo senhorio, da 1ª carta da resposta do inquilino em que alega a carência económica e/ou idade superior a 65 anos, conforme a situação em concreto.

A recuperação tem no entanto um teto, um limite que não pode ser ultrapassado, correspondente a metade do valor da renda atualizada. Esta regra é válida, salvo se as partes acordarem outro montante, ou quando haja cessão do contrato, nesses casos o inquilino deve pagar a totalidade ao proprietário.

Assim, no caso em apreço os demandantes enviaram a primeira carta em dezembro de 2012 cuja resposta da inquilina á mesma foi recebida a janeiro de 2013, por isso a recuperação da renda conta-se a partir do 1º dia de março de 2013, o qual corresponde ao 2º mês seguinte ao da receção da resposta da inquilina.

Ou seja: $510€ - 21,73€ = 488,27 \times 12 = 5.859,24€$, isto era o valor real devido, mas por força do limite máximo mensal (n.º 4 do art.º 19) que não pode por mês ultrapassar metade do valor da renda atualizada, ou seja, $510€ : 2 = 255€ \times 12 = 3.060€$, sendo este o valor de recuperação da renda a que os demandantes têm direito e na qual a demandada vai condenada.

Em relação ao pedido de indemnização requerido dispõe, também, o referido art.º 19, no n.º 5 que o inquilino é responsável pelos danos que culposamente cause ao senhorio em duas situações: se não remeter o documento que comprove o seu RABC, no prazo previsto no n.º 2 deste artigo e ainda quando o RABC do seu agregado familiar for superior em mais de 20% ao RMNA.

Com a prescrição deste preceito procurou-se evitar os abusos dos inquilinos que tentam, sem razão, evitar o aumento da renda, penalizando-os economicamente.

Quanto á segunda situação referida neste preceito não será aplicável ao caso concreto já que o RABC da inquilina é inferior a 5 RMNA, o que resulta da certidão emitida pelas finanças.

Estabelece o n.º 2 que o inquilino deve remeter o referido documento emitido pelas finanças, no prazo de 60 dias a contar da notificação da liquidação do IRS de 2012. É claro que, para isso, a inquilina deve ter previamente apresentado o seu IRS, sob pena de se o não fizer, arriscar-se á aplicação de outras penalizações que nada têm que ver com a atualização extraordinária das rendas, mas sim com o próprio estado.

No caso concreto a demandada enviou aos demandantes a declaração emitida pelas finanças de que, ainda, não tinha certificado o RABC da inquilina, o que fez no prazo dos 30 dias da resposta que devia efetuar (art.º 31, n.º 1).

Esta declaração tinha o prazo de 90 dias, por isso antes do prazo findar, deveria ter ido novamente solicitar nova declaração e enviar o referido comprovativo aos demandantes para que compreendessem que efetivamente o serviço de finanças, ainda não o tinha certificado. E nesse aspeto não procedeu corretamente, já que foram sempre os demandantes a reclamarem que, ainda, não tinham recebido a certidão, sendo certo que os enviou ainda que com atrasos, com exceção do primeiro.

É claro que os atrasos na emissão do certificado não lhe podem ser imputados, pois como foi largamente noticiado, os serviços de finanças nacionais não estavam preparados para dar resposta em tempo útil a tantos pedidos, e as repartições de finanças da RAM não fugiram á regra.

E, verifica-se que a demandada procurou requerer, por mais que uma vez a certidão em falta, a qual foi finalmente enviada no prazo referido, ou seja nos 60 dias após ser emitida pelo serviço de finanças.

No caso concreto o referido preceito acentua a palavra culposamente, significa isto que o não envio da declaração do RABC deve ser da responsabilidade da inquilina, ora neste caso não foi bem assim.

De facto ela não enviou a referida certidão porque não se podia substituir ao serviço de finanças, por isso foi enviando, embora com algum atraso (conforme já se referiu), as declarações que comprovava que ia regularmente renovar o mesmo pedido, por isso acrescenta-se no n.º7 do mesmo preceito que as sanções referidas no n.º 5 não são aplicáveis quando a falta da remessa do documento comprovativo do RABC, não seja imputável ao arrendatário, o que se enquadra precisamente neste caso.

Quanto á questão da mora, entende-se, regra geral, por mora os atrasos no cumprimento das obrigações, quando podiam ter sido cumpridas pontualmente, e alguém sem motivo legal deixou de o fazer.

Diz a lei que no caso da atualização extraordinária das rendas (art.º 30 e sgs) o valor da mesma mantém-se até que ocorra o recebimento desta declaração, pois é esta que vem determinar qual efetivamente é o valor que o inquilino passará a pagar. Durante esse período de tempo o inquilino apenas deve pagar a renda que vinha a pagar, ou seja, os 21,73€, sem prejuízo de posteriormente ocorrer a referida recuperação, tal como já foi referido.

A situação de mora só seria concebível se nesse período de espera, o que no fundo é um impasse legal, o inquilino não pagasse a renda antiga, facto que aqui não sucedeu.

DECISÃO:

Nos termos expostos, julga-se a ação parcialmente procedente, condenando-se a demandada a proceder ao pagamento da quantia de 3.060€ a título de recuperação das rendas do imóvel urbano.

CUSTAS:

São da responsabilidade dos demandantes em função do seu decaimento que se fixa em 60%, pelo que no prazo de 3 dias úteis devem proceder ao pagamento da quantia de 7€ (sete euros)

Em relação a demandada proceda-se á restituição da quantia de 7€ (sete euros).

Funchal, 13 de novembro de 2014

(redigido e revisto pela signatária, art.º 131, n.º5 do C.P.C.)

A Juíza de Paz

(Margarida Simplício)

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