

**TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA | CÍVEL**

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
2308/08-2	17 de abril de 2008	Lúcia Sousa

**DESCRITORES**

Despejo > Falta de pagamento da renda > Resolução do contrato > Abalroação

**SUMÁRIO**

Nos termos do NRAU quando a causa de resolução seja a falta de pagamento de rendas com mora por mais de três meses, ao senhorio assiste a faculdade de usar a resolução extrajudicial ou de intentar a respectiva acção.

(Sumário da Relatora)

**TEXTO INTEGRAL****ACORDAM NA SECÇÃO CÍVEL DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA**

**O...**, instaurou acção de despejo sob a forma sumária, contra **V....**, pedindo que se julgue resolvido o contrato de arrendamento, por falta de pagamento de rendas, decretando-se o despejo do Réu e que se condene este a pagar à Autora a quantia de € 1.458,56, referente às rendas vencidas e não pagas e ainda, na indemnização correspondente ao valor das rendas que se vencerem até integral despejo do local arrendado.

O Meritíssimo Juiz considerando que existe erro na forma de processo, sendo tal excepção dilatória de conhecimento oficioso e insuprível, por total inadequação da petição à forma correcta, absolveu o Réu da instância.

Inconformada, agravou a Autora concluindo textualmente nas suas alegações pela forma seguinte:

**1.** Vem o presente recurso interposto da douta decisão de 19 de Novembro findo que declarou, por erro na forma do processo insuprível, a nulidade de todo o processado e absolveu o R. da instância.

**2.** A A. e Agravante apresentou uma acção de despejo, sob a forma de processo sumário, alegando que no âmbito de contrato de arrendamento celebrado com o R., agravado, este não pagou, nem mandou pagar as rendas que se venceram nos meses de Abril a Novembro de 2007, no valor global de EUR 1.458,56 (182,32 x 8 = 1.458,56), não tendo, igualmente, efectuado qualquer depósito liberatório nem demonstrado, qualquer iniciativa para liquidar o montante das rendas em dívida.

**3.** A Agravante, através da sua Mandatária, interpelou por carta registada o R. para pagar as rendas em dívida, acrescido da indemnização legal ou entregar o imóvel arrendado livre e devoluto de pessoas e bens, o que não ocorreu.

**4.** Concluía, assim, a Agravante pela procedência da acção e resolução, por falta de pagamento de rendas, do contrato de arrendamento invocado

**5.** Bem como pelo despejo do R. arrendatário

**6.** E a condenação deste no pagamento à Agravante da quantia de EUR 1.458,56 (mil quatrocentos e cinquenta e oito euros e cinquenta e seis cêntimos) referente às rendas vencidas e não pagas e, ainda, na indemnização correspondente ao valor das rendas que se vencerem até integral despejo do local arrendado.

**7.** Entendeu a decisão recorrida que a resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio, tendo por fundamento a falta de pagamento de rendas, opera apenas por comunicação à contraparte. onde fundamentadamente se invoque o

incumprimento da obrigação.

**8.** Concluindo, assim, que ocorrendo erro na forma de processo, há que anular todo o processado e absolver o R. da instância atentas as disposições conjugadas dos artºs 199º, 202º, 288º nº 1 al. b) e 494º al. b) todos do C.P.C.

**9.** O legislador apenas estabeleceu a possibilidade, deixada ao livre arbítrio do senhorio, em optar, tratando-se de uma situação de falta de pagamento de rendas, entre a notificação da contraparte ou a instauração da competente acção de despejo.

**10.** Atente-se na Exposição dos Motivos da Proposta de lei do Arrendamento Urbano nº 34/X, na qual a resolução extrajudicial do contrato é apenas considerada como uma possibilidade e nunca como uma imposição.

**11.** O nº3 do artº 1084º do C.C. (na redacção dada pela NRAU) dispõe, de forma inequívoca, que a notificação é uma possibilidade e nunca uma obrigação

**12.** O entendimento da decisão recorrida não é compatível, sequer, atento o regime do NRAU como um todo:

**13.** Porque, nos termos do artº 21º do NRAU, a impugnação do depósito das rendas tem de ser efectuada, obrigatoriamente, através de acção de despejo.

**14.** Porque, nos termos do artº 15º nº 1 al. e) da NRAU, a execução para a entrega do locado exige, não só o comprovativo da comunicação efectuada ao arrendatário, como o contrato de arrendamento quando, como se sabe, muitos dos contratos não são reduzidos a escrito.

**15.** O NRAU não pretendeu retirar direitos ao senhorio, afastando o direito de resolução judicial do contrato de arrendamento quando se verifique uma situação de mora com duração, igual, superior ou inferior a 3 meses.

**16.** O que, a verificar-se, mais não representaria do que uma verdadeira de negação do direito de acção e da tutela judicial do direito de propriedade consagrados nos artºs 20º e 65º da CRP.

**17.** Veja-se, a este propósito o douto Acórdão da Relação de Lisboa de 23/10/2007 (in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)) e, ainda, o entendimento defendido pelos Exmos.

Srs. Drs. Laurinda Gemas e outros (in “Arrendamento Urbano”, Quid Júris, 2ª Edição, pág. 324 e ss)

**18.** Continua, assim, a assistir ao senhorio a possibilidade e o direito de intentar acção declarativa de condenação destinada à resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas, mesmo quando tenha ao seu dispor a possibilidade, e nunca a imposição, de optar pela via de resolução extrajudicial.

**19.** A douda decisão recorrida cometeu um erro de julgamento e violou, assim, o disposto nos artºs 20º e 65º da CRP, o artº 1083º nº 3 e artº 1084º nºs 1 e 3 ambos do C.C.

Não foram apresentadas contra alegações e o Meritíssimo Juiz sustentou o seu despacho.

\*\*\*

### **COLHIDOS OS VISTOS LEGAIS, CUMPRE DECIDIR.**

\*\*\*

Sendo o objecto do recurso delimitado pelas conclusões das alegações, é questão a dirimir a possibilidade, à luz do NRAU, de instauração de acção para resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas, com mora superior a três meses.

\*\*\*

É indubitável que ao caso sub judice, se aplica o Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27/2, doravante designado de NRAU.

Em causa está o saber-se se no caso de falta de pagamento de rendas com mora superior a três meses, se o senhorio pode ou não intentar a respectiva acção de despejo para resolução do respectivo contrato.

Dispõe o artigo 1047º do Código Civil, que a resolução do contrato de locação pode ser feita judicial ou extrajudicialmente e o artigo 1048º, nº 1, do mesmo diploma legal prevê a caducidade do direito à resolução do contrato por falta de pagamento de rendas, logo que o locatário até ao termo do prazo para a acção

declarativa ou para a oposição à execução, pague ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referidas no nº 1, do artigo 1041º.

Prevêm-se aqui os casos de resolução judicial e extrajudicial, ambas com o fundamento na falta de pagamento de rendas.

Por seu turno, o artigo 1083º, nº 3, do Código Civil, preceitua além do mais, que é inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em casos de mora superior a três meses no pagamento de rendas, encargos ou despesas.

O artigo 1084º do citado Código Civil, trata do modo de operar a resolução, referindo-se logo no seu nº 1, que a resolução pelo senhorio quando fundada na causa prevista no nº 3, do artigo 1083º (falta de pagamento de rendas com mora superior a três meses), bem como a resolução pelo arrendatário, operam por comunicação à contraparte, onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida.

E o seu nº 3, refere que quando a resolução pelo senhorio, se opere por comunicação à contraparte e se funde na falta de pagamento da renda, fica sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de três meses.

De nenhum destes preceitos legais resulta a obrigatoriedade de o senhorio, no caso de falta de pagamento de rendas com mora superior a três meses, usar apenas e tão só, a resolução extrajudicial.

O artigo 14º, da Lei nº 6/2006, de 27/2, que se refere à acção de despejo estatui no seu nº 1 que a acção de despejo se destina a fazer cessar a situação jurídica de arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação, e segue a forma de processo comum.

O nº 3 deste mesmo preceito legal, dispõe que na pendência da acção de despejo, as rendas vencidas devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais e o logo o nº 4 prevê que se o arrendatário não pagar ou depositar as rendas, encargos ou despesas, vencidas por um período superior a três meses, é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito, e ainda da importância de indemnização devida, **juntando prova aos autos**, sendo,

no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que são contadas a final (destaque nosso).

Por sua vez, o nº 5, deste mesmo artigo 14º, da referida Lei 6/2006, prescreve que se, dentro daquele prazo, os montantes referidos no número anterior não forem pagos ou depositados, o senhorio pode pedir certidão dos autos relativa a estes factos, a qual constitui título executivo para efeitos de despejo do local arrendado, na forma de processo executivo comum para entrega de coisa certa. Acresce ainda chamar a atenção para o nº 2, do artigo 21º, da Lei 6/06, onde expressamente se diz, além do mais, que quando o senhorio pretenda resolver judicialmente o contrato por não pagamento de renda, a impugnação deve ser efectuada em acção de despejo a intentar (...) ou estando a acção já pendente (...).

Impõem-se ainda referir, que no caso de se entender que a resolução só poderia ser feita extrajudicialmente, ficaria por saber como se operaria a mesma no caso de o inquilino se encontrar ausente em parte incerta.

Perante tudo isto, parece poder concluir-se que ao senhorio, quando a causa de resolução seja a falta de pagamento de rendas com mora por mais de três meses, assiste a faculdade de usar a resolução extrajudicial ou de intentar a respectiva acção.

Neste mesmo sentido vejam-se os acórdãos da Relação de Lisboa de 23/10/2007, in processo 6397/2007-7; de 25/2/2008, in processo 469/2008-7 e da Relação do Porto de 26/2/2008, in processo 0820751, tudo em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Por último, dir-se-á, tal como Laurinda Gemas, Albertina Cardoso e João Caldeira Jorge, in *Arrendamento Urbano*, 2ª Edição, 2007, a pág. 324 e 325 e igualmente citados por Soares Machado e Regina Santos Pereira, in *Arrendamento Urbano*, 2ª Edição revista e aumentada, a páginas 133 e 134, que a acção de despejo pode traduzir-se num amplo conjunto de vantagens, que determinem a opção pelo senhorio, como por exemplo:

“- evitar a espera de três meses de duração da mora;

- evitar a espera de mais três meses para eventual purgação da mora e/ou para a exigibilidade da desocupação do locado;
- evitar as vicissitudes inerentes à notificação judicial avulsa;
- evitar que a execução para entrega de coisa certa fique suspensa se for recebida oposição;
- evitar uma eventual responsabilização nos termos do art.º 930º-E do CPC;
- poder cumular vários fundamentos de resolução ou o de resolução por falta de pagamento e o de pagamento de rendas ou de indemnização;
- permitir que o arrendatário deduza pedido reconvenicional por benfeitorias, evitando essa discussão numa oposição à execução;
- forçar a uma purgação da mora mais célere (até ao termo do prazo da contestação) esgotando o recurso a essa faculdade e obstando-a na fase executiva;
- utilizar o incidente de despejo por falta de pagamentos de rendas na pendência de acção de despejo.”.

Neste circunstancialismo, procedem, pois, as conclusões das alegações.

Assim, face ao exposto, dá-se provimento ao agravo e, em consequência revoga-se o despacho recorrido, que deve ser substituído por outro que ordene o prosseguimento dos autos.

Sem custas.

Lisboa, 17 de Abril de 2008.

Lúcia Sousa

Farinha Alves

Tibério Silva

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