

EFEITOS DO DEPÓSITO DO TRIPLO DAS RENDAS,
EFFECTUADO NOS TERMOS DA ALINEA C) DO ART. 978.º
(COD. PROC. CIVIL)

Pelo Dr. JOSÉ MOREIRA MAIA

I — LEGISLAÇÃO ANTERIOR AO NOVO CÓD.
DE PROC. CIVIL

1. — Pelo art. 22.º do decreto-lei n.º 5411 de 17 de Abril de 1919 — mais conhecido pela lei do inquilinato — o arrendatário era obrigado, além do mais, «a satisfazer a renda pela forma legal e no dia do vencimento ou dentro do prazo estabelecido para o depósito (art. cit. n.º 1) (1) e (2) sob pena de, não o fazendo, dar margem a que o senhorio pudesse despedir o arrendatário, mesmo antes do arrendamento acabar (art. 21.º n.º 1).

Quer dizer, não pagamento da renda, nas condições expostas, implicava atribuir ao senhorio a faculdade de intentar a acção de despejo regulada nos art. 67.º e seguintes do mesmo decreto e obter a efectivação do mesmo (art. 82.º).

Não foram, porém, volvidos muitos anos, sem que este direito, atribuído ao senhorio, fôsse cerceado.

Assim é que a faculdade de pedir o despejo, com fundamento

(1) O mesmo já dispunha o art. 1.608.º do Código Civil.

(2) O prazo dentro do qual o arrendatário podia efectuar o depósito era de oito dias a contar do vencimento (art. 93.º).

em falta de pagamento de renda, tornou-se inoperante relativamente aos arrendatários de *prédios urbanos*, uma vez que eles, nos termos das alíneas *a)* e *b)* do art. 5.º da lei n.º 1662, de 4 de Setembro de 1924, depositassem o *quintuplo* das rendas vencidas.

Mas a protecção ao inquilino, neste capítulo — da falta de pagamento da renda —, vai ainda mais longe. Na verdade, foi publicado o decreto-lei n.º 28.661, de 13 de Julho de 1933, que, no seu art. 2.º § único, apenas lhe exige o depósito do *triplo* das rendas em dívida, para evitar o andamento da acção de despejo com aquele fundamento.

Em suma, podemos dizer que o inquilino não tinha de se preocupar muito com a pontualidade (1) no pagamento da renda, porque dispunha sempre de um meio eficaz de evitar o despejo — depositava o triplo das rendas em dívida.

2 — Prazo para o depósito

Uma vez proposta pelo senhorio uma acção de despejo, com fundamento na falta de pagamento de renda, até quando podia o inquilino socorrer-se eficientemente do depósito do triplo?

A resposta, no regime anterior ao novo Cód. de Proc. Civil, não oferecia dificuldades. É por isso que o que se tem discutido é se o depósito do triplo suspendia o despejo provisório e o definitivo ou só o provisório (2).

Não nos parece, porém, que exista nesta discussão qualquer sentido, visto que, resolvida a questão do prazo da caducidade do direito de efectuar o depósito do triplo, solucionado está qual dos depósitos se suspende (3).

(1) O art. 702.º do Código Civil declara: «Os contractos legalmente celebrados devem ser pontualmente cumpridos...»

(2) O Dr. Anselmo de Castro na «Revista de Direito e Estudos Sociais», ano I, n.º 2, págs. 17 e seg. analisa profundamente o problema que estamos a versar, estudando as duas questões postas como realidades distintas e autónomas.

(3) O nosso raciocínio é sòmente válido para o regime anterior ao Novo Código de Processo Civil. Hoje (§ 5.º do art. 978.º do Código de Processo Civil) a questão do prazo surge, de facto, dependente da natureza do despejo que se suspende.

Regulavam o depósito em questão o art. 5.º § 1.º *a)* e *b)* da lei n.º 1662 e o art. 2.º § único do decreto-lei n.º 22.661.

A diferença entre um e outro destes diplomas, sob o ponto de vista que nos interessa, está em que o primeiro exigia que o depósito efectuado fora do prazo fôsse representado pelo quintuplo das rendas vencidas e o segundo apenas obrigava a um depósito igual ao triplo das mesmas rendas (1).

Há, porém, ainda que distinguir entre acções e execuções pendentes à altura da entrada em vigor da lei 1662 e as acções intentadas depois da publicação dela.

Para as primeiras, regia a alínea *a)* do § 1.º do art. 5.º da lei n.º 1.662, onde se estabelecia que, qualquer que fôsse a fase do processo (acção ou mesmo já execução de sentença), o depósito do quintuplo das rendas vencidas, efectuado dentro de oito dias a contar da publicação daquela lei, operaria a suspensão da acção, pondo termo ao processo (2).

É este um regime excepcional (3) que se explica pelo facto de os inquilinos referidos na alínea *b)* não poderem aproveitar das vantagens que lhes proporcionava a nova lei.

(1) O decreto n.º 22.661 introduziu uma outra alteração: Pela lei n.º 1.662 o Réu tinha cinco dias para contestar e oito para juntar ao processo documento comprovativo do pagamento ou certidão do depósito das rendas efectuadas em tempo oportuno. Por aquele decreto o Réu teria de, nos mesmos dias da contestação juntar ao processo os documentos referidos.

(2) Ac. S. T. J. de 17/11/43 — «Boletim Oficial do Ministério da Justiça», ano III, pág. 512.

(3) A lei falava em «...ficam suspensas... todas as acções...» (art. 5.º da lei n.º 1.662), mas surgem dúvidas quanto ao alcance desta expressão.

Equivaleria a suspensão da acção à suspensão da causa ou à sua extinção? O antigo Código de Processo Civil não continha estes institutos sistematizados, mas tais figuras jurídicas existiam lá sensivelmente com os mesmos contornos.

De facto, a figura da suspensão da acção, de que fala a lei n.º 1.662, deve corresponder à suspensão da causa a que aludia o art. 342.º § único do Código de Processo Civil de 1867 — para efeito do incidente de habilitação — e mais tarde o decreto n.º 12.353 de 22/9/926 no seu art. 28.º n.º 10 — atribuindo tal faculdade ao juiz.

A suspensão da causa do Antigo Código de Processo Civil, a suspensão da

Para as acções futuras, os inquilinos apenas aproveitariam das vantagens de tal depósito, se o effectuassem nos oito dias seguintes à sua citação para a acção de despejo.

No domínio, portanto, da lei e decreto-lei citados, o inquilino, contra quem fôsse proposta uma acção de despejo, com funda-

acção da lei n.º 1.662 e a suspensão da instância do Novo Código de Processo Civil são figuras semelhantes.

Como responder, então?

Praticamente, para algumas acções, visto que já lá vão vinte e um anos que a suspensão começou a decretar-se, esta deve equivaler à extinção da instância.

Legalmente, porém, parece que aquela figura se não pode acomodar a tal instituto, mas sim à suspensão da instância.

Que deve assim ser interpretado, parece entender o douto advogado Dr. J. G. de Sá Carneiro, quando na «Revista dos Tribunais», ano 48, pág. 259, escreve «E se não querem (os arrendatários) correr o risco do despejo fazem esse depósito (do triplo) e impugnam a acção para que, após a revogação da lei n.º 1.662, possa provar-se a existência da falta de pagamento da renda».

Com esta doutrina não parece compadecer-se a opinião de que ao depósito do triplo se devia atribuir o *efeito extintivo* da dívida da renda e do despejo, opinião que vimos defendida pelo Dr. Anselmo de Castro na «Revista de Direito e Estudos Sociais», pág. 17.

Este autor apoia-se somente, para fundamentar o seu parecer, no § 3.º do art. 978.º do Código de Processo Civil, que, em seu entender, «não deixa dúvidas a esse respeito... pois pressupõe que a acção é como consequência dele julgada improcedente».

Embora, «com dúvidas» nos parece que a conclusão é apressada.

Pelo facto do depósito do triplo a acção não improcede, suspende-se, e porque se suspende poderá vir a ser um dia possível continuá-la; mas se se poder continuar, isso significa que não cessou o seu fundamento — não cumprindo pontual da obrigação da renda —, antes se deve considerar que foram fortes razões de outra ordem, que não jurídica, que ditaram aquela determinação.

A obrigação não se extinguiu, não morreu, paralizaram-na; mas deixaram-lhe esperanças de readquirir a sua força e eficácia, um dia...

A circunstância dos encargos da acção recairem sobre o arrendatário, bem se explica por ter ele dado causa à acção e pelo benefício que lhe advém da suspensão, não tendo de significar, necessariamente, como se pretende, que se extinguiu a dívida da renda. Mais ainda: o citado § 3.º não apoia a ideia de que o depósito presuppõe que a acção é, como consequência dele, julgada improcedente. O contrário é que ele presuppõe. Se a acção fosse julgada improcedente, afinal, quem pagaria as custas seria o senhorio, porque deu causa a elas, ficando vencido (art. 456.º do Código de Processo Civil).

O § 3.º só por si, portanto, nada prova.

mento na falta de pagamento da renda, podia, uma vez que se encontrasse em mora, evitar o despejo, efectuando o depósito do triplo das rendas em dívida e juntando ao processo documento comprovativo de que o efectuou dentro de oito dias a contar da citação.

Quere dizer: o inquilino era citado para a acção de despejo e tinha cinco dias para contestar, a contar da citação (§ 2.º do art. 71.º do dec. 5.411).

Dentro deste prazo, podia contestar ou não.

Se não contestasse, mas efectuasse o depósito do triplo no ter-se-ia por confessado o despejo e o processo terminava pela sua condenação no despejo immediato do prédio (art. 72.º do citado decreto).

Se não contestasse, mas efectuasse o depósito do triplo no referido prazo, como os autos teriam ido conclusos ao Juiz, terminado o prazo para contestar e como ele, com certeza, ainda lhes não havia apostado despacho (1), acabaria por suspender a acção, o que quere dizer que o processo não continuava.

Se contestasse, o processo seguiria seus termos, a não ser que o inquilino, dentro ainda dos oito dias a contar da citação, lhe juntasse documento comprovativo de que havia depositado o triplo das rendas em dívida, facto este que igualmente suspende a acção e por consequência o despejo.

3 — Que despejo se suspendia? O definitivo ou o provisório?

Pode, porém, perguntar-se: mas que despejo se suspendia por intermédio da suspensão da acção? O provisório ou o definitivo?

O problema, antes do novo Código de Processo Civil, não tinha interesse digno de relevo. Apesar disso, respondemos.

A primeira vista, parece ser do provisório, visto que era este que o Juiz viria a decretar no despacho a que se referia o art. 75.º do Decreto n.º 5.411, ao dar cumprimento ao seu n.º 4, mas como a suspensão da acção não permitia que viesse a ser decretado o

(1) «Revista de Direito e Estudos Sociais», ano I, n.º 2, pág. 25.

despejo definitivo, também este ficava suspenso, quere dizer, não teria lugar.

E ficava suspenso, não só nos casos em que o tinha ficado o provisório, quando lógicamente o precedia, mas também naqueles casos em que o despejo provisório nunca viria a ter lugar por força duma condenação definitiva, antes ou naquele despacho.

É preciso, contudo, vincar bem que, no domínio dos decretos que vimos analisando, nunca o despejo definitivo, que tivesse sido precedido do despejo provisório, poderia vir a ser suspenso, excepção feita, é claro, para as acções e execuções pendentes à entrada em vigor da lei n.º 1.662.

Explicando melhor. No regime anterior ao Código de Processo Civil actual, sempre que fosse possível distinguir, na evolução do processo, entre despejo provisório e definitivo, na mesma acção, nunca o depósito do triplo podia suspender este último, a não ser na excepção referida.

Supomos ser neste sentido que o Acórdão do S. T. J. de 17/12/43 (1) estabelece «a suspensão do despejo definitivo, permitida excepcionalmente na alínea a) § 1.º do art. 5.º da lei n.º 1.662...», visto que podia, sem dúvida, tal depósito suspender o despejo definitivo quando o provisório não viesse a ter lugar, na evolução de qualquer processo, como aconteceria nos casos de não haver contestação — condenação imediata e definitiva — ou de o processo haver de terminar no despacho saneador (2) — condenação igualmente definitiva.

Até aqui, não podem surgir grandes dúvidas, uma vez que o prazo de oito dias, a contar da citação, para a efectivação do depósito do triplo, não deixa margem para pôr o problema de saber se o referido depósito pode ser efectuado depois de consumado o despejo provisório. Este, no regime anterior ao novo Código de Processo Civil, nunca chegava a efectivar-se, quando se pretendesse lançar mão do depósito do triplo.

(1) Boletim Oficial, ano III, pág. 512.

(2) Depois deste despacho existir, pois que foi instituído pelo art. 24.º do decreto n.º 12.353 de 22/9/926.

II — REGIME DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

1. — Vejamos agora como resolver o problema, à face do novo Código de Processo Civil.

Começamos por reconhecer que esse diploma, infelizmente, não trouxe, como era legítimo esperar, uma certa tranquilidade em alguma matéria especialmente controvertida do inquilinato e, por vezes até, veio lançar na dúvida certos conhecimentos que se reputavam já assentes.

Podemos dizer, sem reбуço, que o caso que nos ocupa é um deles.

Como vimos, a interpretação que parece dever dar-se aos diplomas vigentes, à data da entrada em vigor do novo Código, não oferecia dificuldades de maior. O mesmo se não pode dizer hoje.

Senão vejamos :

2—*O depósito do triplo suspende a acção, sòmente o despejo ou pode extinguir a instância?*

O primeiro problema que surge é este : o depósito do triplo, suspende a acção como na legislação anterior, sòmente suspende o despejo ou pode extinguir a instância?

A favor da opinião de que o referido depósito *sòmente suspende o despejo*, nada tendo que ver com a acção, cuja vida depende exclusivamente das vicissitudes da instância, parece militarem as seguintes considerações :

Qualquer que seja o fundamento da acção de despejo, a contestação, pura e simples, regra geral, suspende o despejo (art. 978.º — I) e é o provisório (art. 973.º). Suspende, portanto, o despejo provisório e nada mais. A acção terá que continuar para apurar da procedência ou improcedência do pedido. A acção não se suspende hoje pela simples contestação, nem nunca se suspendeu.

O mesmo artigo (978 — II) abre uma excepção para estas acções, cujo fundamento seja a falta de pagamento de renda quando esteja junto o título de arrendamento. Quere dizer, nesta hipótese, a contestação só por si nem sequer suspende o despejo provisório.

A referida disposição, porém, nas suas três alíneas a), b)

e c) abre outras tantas excepções à excepção do corpo do artigo, o que significa, nestas hipóteses, cairmos na regra-suspensão de despejo provisório.

Daqui parece inferir-se que a acção continua sempre, nada tendo que ver com o depósito. Será assim?

Suspende-se ou continua?

O artigo em exame não o diz expressamente, para nenhum dos casos figurados nas alíneas citadas, à semelhança do que fazia a lei n.º 1.662 para o caso da alínea a) e c) em que devia ser decretada a suspensão pelo Juiz, ficando a cargo do Réu as custas do processo (art. 5.º § 2.º).

Podia, porém, argumentar-se nesse sentido, para o caso do depósito do triplo, com o disposto no § 3.º, 1.º período, do mesmo preceito, onde se dispõe que «ficam a cargo do Réu as custas do processo e os honorários do mandatário do Autor...»), dizendo: se os encargos processuais são da responsabilidade do Réu é porque o processo vai à conta para serem pagos e termina aqui.

A conclusão, porém, não pode surgir tão depressa.

A acção não tem a sorte que teria no regime anterior ao Código Novo. Nesse regime existia a suspensão da acção para o caso que ventilamos, mas hoje tal efeito não se pode ver atribuído pelo novo Código. O art. 5.º da lei n.º 1.662, na sua parte processual, tem de reputar-se revogado pela lei preambular daquele Código e nele se não fala em suspensão da acção.

Nem tal é preciso. De facto, a intenção do legislador do regime antigo devia assentar num princípio de economia processual, evitando assim que o processo fosse até ao fim; mas hoje tal princípio está consagrado, de outra maneira, no art. 514.º do Código de Processo Civil, quando impõe ao Juiz que ponha termo ao processo, no despacho saneador, se ele lhe fornecer elementos para tanto.

Em vez de se suspender a acção, poder-se-á então julgar improcedente, extinguindo-se a *instância*?

O Código nada diz expressamente quanto à sorte da *instância* pela efectuação do depósito de triplo: não diz se se suspende, se se interrompe, se se extingue ou se continua.

Mas algum efeito se tem de atribuir, além do de suspender o despejo provisório.

A tradição jurídica era no sentido de suspender a acção. Ali já se via alguma utilidade para o inquilino em depositar o triplo.

Mas se hoje se tiver de atribuir somente o efeito de suspender o despejo provisório, perdeu praticamente toda a sua utilidade.

Não pode ser assim.

O depósito do triplo é um sucedâneo do pagamento feito em tempo útil, agravado pela falta deste.

O Código trata-os da mesma maneira. Equipara o pagamento feito em tempo útil (alínea *a*) à inexistência da dívida da renda (alínea *b*) e ao depósito do triplo (alínea *c*). Equiparando-os, deve atribuir-lhes os mesmos efeitos em toda a sua extensão. Essa equiparação já vinha do regime anterior ao Código Novo, no que se refere ao pagamento tempestivo e ao extemporâneo. Ambos suspendiam a acção.

Hoje, que a prova documental do pagamento feito em tempo útil, não havendo outra controvérsia, deve levar à improcedência da acção no saneador, não podem restar dúvidas, porque provado fica não haver dívida da renda, fundamento da acção de despejo.

O mesmo tem de acontecer, uma vez feita a prova por documento de que ainda não está vencida a renda, não estando pendente outro litígio.

Porque não há-de suceder o mesmo, no caso do depósito, se este representa exactamente o triplo do pedido das rendas em dívida alegadas?

Parece-nos que sim, mas temos as maiores dúvidas, pois não há preceito nenhum que nos diga que pagamento oportuno ou depósito triplicado feito fora do tempo têm o mesmo efeito sobre a obrigação da renda no que se refere à sua extinção.

Já foram antigamente equiparados, mas para o efeito de suspender o despejo provisório, e daí até à extinção da obrigação que lhe serve de fundamento, vai muito.

Não concluir, porém, assim, é tirar todo o significado ao depósito do triplo. É por isso que concordamos com a solução proposta.

Terá assim ainda o novo Código a virtude de consagrar de direito uma situação de facto, qual seja a de que as acções suspensas nos termos da lei n.º 1.662, praticamente insusceptíveis

de serem continuadas, passarem a ser, sempre que o possam, julgadas definitivamente (1).

Casos haverá, e são mesmo os mais vulgares, em que a acção morre no despacho saneador, por entender o Juiz que pode dar a decisão com perfeita segurança (art. 514.º do Código de Processo Civil).

Pode, porém, haver litígio sobre o quantitativo da renda, proveniente do seu montante ou da época do vencimento. O inquilino acautela-se do despejo provisório, depositando quantia não inferior à que consta do título ou à que por documento se mostre poder ser-lhe exigida legalmente (§ 2.º do art. 978.º), mas isto tem de ser entendido sem prejuízo de uma apreciação além do que desse documento conste.

Por isso, se, na contestação ou resposta, se não levantar nenhuma controvérsia cuja solução possa afectar o valor probatório daquele documento, o Juiz, no despacho saneador, terá que julgar a acção improcedente.

Se, por outro lado, se suscitou controvérsia daquela natureza, o Juiz terá que ordenar o seguimento da acção, para que «a decisão definitiva sobre o verdadeiro quantitativo da renda fique para sentença final» (2) sem prejuízo, é claro, da suspensão do despejo provisório.

Esclarecendo, podemos dizer que o facto do inquilino não depositar o triplo da renda, convencionada no respectivo título de arrendamento, não significa que ele deva ser condenado no despejo. Diz expressamente o § 2.º do art. 978.º que se o arrendatário depositar a renda correspondente ao triplo da que por

(1) A ser assim, parece deve ser outro o efeito a atribuir ao depósito do triplo, relativamente à dívida da renda.

Sustentamos, à face do regime anterior ao Novo Código de Processo Civil, não ter esse depósito efeito extintivo da obrigação da renda, pois não dava origem à improcedência da acção.

Hoje, embora o Código nada nos diga, temos de concluir, na maior parte dos casos, pela improcedência e, portanto pela extinção da obrigação, a menos que nenhum efeito lhe possamos atribuir, a não ser o de suspender o despejo provisório, que, praticamente, poucas vantagens trará ao inquilino depositante.

(2) Dr. J. Alberto dos Reis — «Código de Processo Civil anotado» — 2.ª edição, pág. 666.

documento (1) se mostre poder ser-lhe exigida legalmente, ainda beneficia da suspensão do despejo provisório.

Em qualquer destes casos pode ainda o processo não terminar no despacho saneador. Basta que, para tanto, as partes se não conformem com a força probatória do documento e tenha de vir a ser corrigida por outro meio de prova.

Pode muito bem acontecer que o senhorio, depois do contracto de arrendamento, tenha, por vezes repetidas, recebido a renda em dia diferente do convencionado, mas sempre o mesmo, o que significa, impõe-no a lei (art. 22.º § único do decreto n.º 22.661), ter de considerar-se alterado tácitamente o contrato, relativamente ao cumprimento dessa obrigação (2).

Pode também suceder que entre o senhorio e o arrendatário tenha havido acordo verbal para modificarem o quantitativo da renda inicialmente contratada. Se assim for, aquela renda documentada que por ventura se pretenda exigir ou se queira oferecer, em triplo, pode estar alterada e é preciso prová-lo por outro meio, que pode ser por testemunhas, mesmo que o contrato esteja sujeito à forma escrita (3).

A mesma posição se deve tomar relativamente à alínea *a*), pois bem pode suceder que a prova por documento do facto constante dela não seja suficientemente inatacável.

Perfilhamos as palavras do Dr. J. Alberto dos Reis no seu Código de Processo Civil Anotado a página 667: «pelo que respeita ao caso da alínea *b*) deve também julgar logo improcedente a acção no despacho saneador, salvo se o documento oferecido pelo Réu for suficiente para suspender o despejo provisório, mas não o for para justificar a improcedência da acção. Pode, na verdade, suceder que no espírito do Juiz fiquem algumas dúvidas

(1) Este documento pode ser um apenso ao contrato, fazendo parte integrante dele ou podem ser vários recibos.

(2) E isto tem de reputar-se referido essencialmente aos contratos de arrendamento feitos por escrito, porque outros não regulava o decreto n.º 5.411, mas a prova da época do vencimento pode fazer-se por testemunhas.

(3) Acórdão do S. T. J. de 6/12/938 in Col. Of., ano 37, pág. 458 e de 23/11/43 in «Boletim Oficial», ano III, pág. 469.

quanto à alteração da época do vencimento e, nesse caso, está indicado que o processo siga até à sentença».

Pelo exposto se evidencia a vantagem do novo regime.

No antigo, o arrendatário, demandado por falta de pagamento de renda, que contestava, nada aproveitava em o fazer, pois que só seria levada em conta a sua contestação se não depositasse o triplo, caso contrário suspender-se-ia a acção sem se lhe atender. O único valor da contestação derivava da possibilidade de discutir novamente a mesma causa quando a lei n.º 1.662 fosse revogada.

Hoje, o arrendatário, nas mesmas condições, que contesta, vê apreciada a sua contestação no despacho saneador e, se houver qualquer litígio a decidir que requeira a instrução do processo, uma vez depositado o triplo, nos termos do art. 978.º e suspenso o desejo provisório, o tribunal passa a apreciar os termos desse litígio, vindo a decidi-lo em sentença final.

Se se apurar que o arrendatário devia mais do que o terço do depósito efectuado deve ser condenado no despejo, visto que não efectuou o pagamento que só aproveita sendo integral.

Se, pelo contrário, se chegar à conclusão de que devia menos, deve ser-lhe restituído o excesso, como parece resultar do § 2.º do art. 978.º, sob pena de se admitir um locupletamento à custa alheia.

Contra esta doutrina, isto é, contra a opinião de que a acção pode não terminar no despacho saneador, não deixa de ser impressionante este argumento tirado do § 3.º alínea 1.ª do art. 978.º: Mas, se o arrendatário depositante do triplo paga as custas, é porque o depósito faz terminar a acção, pois ele não pode vir a ser responsável por encargos processuais além daqueles a que deu causa, e, se a acção continuar depois de ele se prontificar a resgatar a dívida que se lhe pede, não se lhe pode imputar responsabilidades para que não contribuiu.

Vamos devagar.

Se o arrendatário confessa a dívida, isto é, não a contesta e pretende solvê-la pelo pagamento do triplo, como «multa», digamos, da sua falta, o processo termina e as custas ficarão a seu cargo, como é de justiça, visto que deu causa a elas. Eis uma aplicação do § 3.º do art. 978.º

Se, por outro lado, o arrendatário contesta a acção, é porque

pretende não dever ou dever menos. Neste caso, haverá litígio sobre a renda em dívida. Apesar disso, o arrendatário deposita o triplo nos termos do § 2.º do art. 978.º, para se garantir da dificuldade de provar as suas alegações. Se a acção veio a ser decidida no saneador contra o arrendatário, este terá de pagar as custas, applicando-se ainda o dito § 3.º.

Se, ao invés, o saneador atender à pretensão do arrendatário, este terá direito de levantar o excedente do seu depósito, para evitar um locupletamento à custa alheia por parte do senhorio, e a responsabilidade das custas deve ser dividida na proporção em que cada um ficar vencido.

Assim deve ser, também, se a acção for até final, porque se não pode decidir no saneador.

Em resumo: o § 3.ª do art. 978.º, na medida em que atribui a responsabilidade por custas ao arrendatário, só tem applicação quando a sua única defesa procedente assentar na effectuação do depósito do triplo. Confessa dever a renda, depositando-a em triplo, e ter dado causa às custas.

Quando, porém, o arrendatário lançar mão de outra defesa além da do depósito do triplo, e aquela no todo ou em parte for julgada procedente, é razoável e é legal que as custas sejam repartidas na proporção em que cada um ficar vencido (art. 458.º Código de Processo Civil).

Do exposto concluímos que o § 3.º do art. 978.º, na parte que se refere a custas, nada tem que ver com a vida da acção; limita-se a dizer sobre quem hão-de recair aqueles encargos.

Pretender extrair daí argumento a favor da ideia de que a acção deve acabar pelo depósito do triplo, é ir longe de mais.

3 — *Prazo para o depósito do triplo.*

A questão do prazo dentro do qual se pode effectuar o depósito do triplo, tem sido a que mais controvérsia tem suscitado. Foi especialmente por ela que nos decidimos fazer este estudo e nela queremos marcar o nosso lugar. Esta questão, como ficou assinalado, surge dependente de uma outra: o depósito do triplo suspende o despejo provisório e o definitivo ou só o definitivo?

Assim o prazo para o depósito não é fixo, não são uns tan-

tos dias, é um acontecimento processual. E que acontecimento é esse?

É o despejo a que se refere o § 3.^a II do art. 978.^o do Código de Processo Civil.

Mas de que despejo se trata? Do provisório ou do definitivo? O problema, como se pode ver, é importantíssimo.

Se for o provisório, como este é decretado no despacho saneador, o prazo para o depósito do triplo será até ao despacho saneador, melhor, até à execução deste despacho.

Se for o definitivo, como este pode ser decretado e sê-lo-á a maior parte das vezes na sentença final, o prazo para o depósito irá até ao fim do processo, mesmo até à execução da sentença.

Entremos, portanto, no assunto.

Proposta, hoje, pelo senhorio uma acção de despejo, com fundamento na falta de pagamento de renda, até quando pode o inquilino socorrer-se eficientemente do depósito do triplo?

Vêm-se desenhando duas correntes, após a publicação do novo Código de Processo Civil, momento a partir do qual a lei abre caminho a duas interpretações.

Uma corrente de *via jurisprudência*, já consagrada, que sabemos, em dois Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça (1) e outra de *fonte doutrinal* (2) defendida em várias sessões do Instituto da Conferência do Conselho Distrital da Ordem dos Advogados do Porto (3) e na Revista de Direito de Estudos Sociais (4).

a) Corrente de via jurisprudencial.

A jurisprudência firmada nos dois acórdãos referidos tem sido superficialmente fundamentada, não se demorando o Supremo

(1) De 23/12/43 e 24/7/46 in «Boletim Oficial do Ministério da Justiça», respectivamente, ano III, pág. 511 e ano V, pág. 327. — Ao primeiro Acórdão deu a sua adesão a «Revista dos Tribunais», ano 52, pág. 56.

(2) Conhecemos também, neste sentido, por citação no Relatório apresentado pelo Dr. Amândio Marques na sessão de 25/4/45 ao Instituto da Conferência da Ordem dos Advogados no Conselho Distrital do Porto da Ordem dos Advogados, um Acórdão da Relação do Porto de Novembro de 1944 (Recurso n.º 2.908 de 1944 — 1.^a Secção.

(3) Sessões de 25/4/945, 9/5/945, 13/6/945 e 4/7/945.

(4) Ano I, n.º 2, pág. 17.

em convencer da sua opinião, tirando mesmo o seu argumento decisivo do contexto da lei.

O argumento consiste no seguinte: «o despejo referido no corpo do artigo, que a contestação suspende e que também pode ser suspenso pelo depósito do triplo, é somente o provisório; consequentemente, também só a este despejo o § 3.^a pode reportar-se».

Ou, segundo a anotação da «Revista dos Tribunais» e que é o mesmo: «Embora aqui (na alínea 2.^a do § 3.^o) não se distinga entre despejo provisório e definitivo, o certo é que o corpo do artigo apenas se refere ao primeiro; portanto, esse despejo é só o provisório».

Propõe-se aqui uma interpretação restritiva com que concordamos, mas de que se não faz uma completa justificação. É o que vamos fazer.

Analizemos esta corrente e diremos porque lhe damos a nossa preferência. A seu tempo virá a segunda e a sua refutação.

Vejamos a questão por partes.

Propos-se uma acção de despejo com fundamento em falta de pagamento de renda e juntou-se o título de arrendamento (art. 971.^o). O arrendatário pode não contestar a acção, nem praticar a menor diligência processual. Neste caso, será condenado definitivamente no despejo, por haver confessado o respectivo pedido (art. 784.^o por força do art. 982.^o).

O arrendatário, porém, pode não contestar a acção, mas depositar no período da contestação, o triplo das rendas em dívida. Neste caso «Quid juris?».

Eis a primeira grande dúvida que se pode levantar dentro desta matéria.

Podia parecer que a falta de contestação acarretaria a condenação definitiva no pedido, como o estabelecem os artigos atrás citados, mas logo nos surge esta objecção.

Que mais protecção há-de merecer o indivíduo que contesta a acção e logo ou depois vem depositar o triplo, abandonando a defesa que inicialmente tomou, do que aquele, mais coerente consigo, que depositou logo sem deduzir contestação, por nela não confiar?

Somos de parecer que o depósito do triplo não precisa de ir

acompanhado de contestação para surtir o efeito de suspender o despejo, como parece inculcar o art. 978.º. Aqui, na verdade, parece que só a reunião dos dois requisitos — o do corpo do artigo e o da alínea c) — têm o efeito de suspender o despejo. Mas não deve ser assim.

A virtualidade, atribuída ao depósito, de suspender o despejo, não assenta no facto do mesmo depósito se fazer acompanhar da contestação, mas na sua qualidade de pagamento extemporâneo com efeitos extintivos da obrigação em dívida.

O § único do art. 2.º do Decreto n.º 22.661 não exigia impugnação, quando se pretendesse fazer a prova do depósito do triplo. Este tinha, e ainda deve ter, o carácter de uma impugnação, não na medida em que confessa ter devido, mas na medida em que prova já não dever.

O arrendatário surge, porém, a contestar esta acção e oferece, dentro do respectivo prazo (cinco dias), o necessário articulado de defesa (art. 972.º).

Se não fizer mais nada, o senhorio pode responder à contestação (art. cit.), e, apresentada esta, o Juiz proferirá o despacho saneador (art. 973.º), que porá termo ao processo, se este lhe fornecer elementos para tanto, ou deixá-lo-á prosseguir para o julgar em sentença final, no caso contrário.

Se entender que deve prosseguir, ordenará o despejo provisório, visto que a contestação o não suspendeu (art. cit.) em virtude do que dispõe a excepção constante do segundo período do art. 978.º. Quere dizer, estamos em face dum caso em que a contestação não suspende o despejo, o que acarreta a cominação de o Juiz ter de decretar o despejo provisório. É preciso, porém, acentuar que o inquilino voltará a haver mão do prédio despejado, se, ao final, conseguir provar que não estava em mora no pagamento da renda que serviu de fundamento à acção.

Entremos mais profundamente na questão.

Suponhamos agora que o arrendatário contesta a acção e com a contestação, ou até ao despacho saneador, exhibe documento comprovativo do depósito em triplo. O Juiz, neste caso, não poderá ordenar o despejo provisório no despacho saneador, porque o depósito do triplo o suspendeu (art. 978.º c)).

Mas reparemos bem: Que há-de fazer o Juiz?

Profere o despacho saneador e nele toma posição quanto à procedência ou improcedência da acção.

Podia parecer que, uma vez feita a prova do depósito em triplo, o Juiz não poderá senão julgar a acção improcedente. Mas não. O depósito não pode inutilizar a contestação, uma vez que por meio dela tenha surgido litígio que não possa ser arrumado pelo simples depósito em triplo oferecido. Neste caso, a acção continuará e o Juiz assim o deverá declarar no despacho saneador.

Suponhamos, ainda, que o arrendatário contesta, mas, além disso, exhibe documento comprovativo da efectuação do depósito do triplo, sòmente depois de decretado o despejo provisório e antes de este ser efectivado. O Juiz terá que ordenar a suspensão de tal despejo (§ 3.º do art. 978.º).

Por fim, ventilemos o caso mais agudo.

Tendo o arrendatário contestado a acção e tendo sido o despejo provisório decretado no despacho saneador e mesmo já efectivado posteriormente, ainda poderá o referido arrendatário depositar o triplo das rendas, suspendendo o despejo definitivo, o que equivale a dizer, pondo termo ao processo?

Antes de mais, devemos dizer que, não representando esse depósito da renda em triplicado a satisfação plena do fundamento do pedido, quer dizer, se o depósito referido não puzer termo a toda a controvérsia que esteja em causa, não pode terminar o processo.

Mas somos de parecer que, mesmo na hipótese do inquilino depositar em triplicado quantia absolutamente igual à que lhe é imputada em dívida, não deve ser admitido tal depósito ou ao menos que, se for efectuado, nenhuns efeitos produza, no que acompanhamos o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 17/13/43.

Vamos justificá-lo.

Que o corpo do art. 978.º atribui ao depósito do triplo, acompanhado da contestação e estando junto o título de arrendamento, o efeito de suspender o despejo provisório e só *este*, mostra-o o confronto deste artigo com o que refere o art. 973.º e o § 1.º do art. 978.º.

Mas porquê?

Porque se trata daquele despejo que seria ordenado no despacho saneador e que diz o art. 973.º ser provisório.

Além disso, o § 1.º do art. 978.º abre uma excepção à regra do corpo do artigo e refere expressamente o despejo provisório e a este se refere também, sem dúvida, o § 2.º do mesmo artigo.

Podemos ver ainda a confirmação desta doutrina na «Revista de Legislação e Jurisprudência», quando afirma «Este artigo (refere-se ao art. 978.º) só nos diz em que casos é que a contestação suspende o despejo, isto é, em que casos deve o Juiz, se a acção for contestada, ordenar ou não o despejo provisório no despacho saneador» (1).

O único obstáculo à solução proposta seria a doutrina da 2.ª alínea do § 3.º do art. cit. Aí se estabelece que: «A suspensão terá lugar, mesmo quando o documento a que se refere a alínea for junto depois de ordenado o despejo, contanto que este ainda se não tenha efectuado».

Ora a passagem transcrita não distingue entre despejo provisório e definitivo e, se não houver razões para distinguir, deverá admitir-se o mesmo para as duas modalidades referidas.

Entendemos, porém, que há. Vamos mostrá-lo.

Em primeiro lugar, uma razão de contexto de lei. Se o corpo e §§ 1.º e 2.º do artigo em análise se referem ao despejo provisório, é mais lógico entender que o § 3.º a ele se refere também, a menos que o legislador o dissesse expressamente.

Em segundo lugar a tradição jurídica, como vimos, neste ponto era de molde a não deixar margem ao inquilino para suspender o despejo em qualquer altura do processo, e a pretender encontrar na nova lei uma solução diversa é necessário que se invoque razões de texto ou de justiça onde se apoie.

Concedemos se possa dizer que o Novo Código está informado de um espírito tendente a conceder mais regalias ao arrendatário, quanto ao momento em que pode ser efectuado o depósito do triplo das rendas em dívida, pois que muitas vezes já não são uns escassos oito dias que o arrendatário tem para depositar,

(1) Ano 77, pág. 362.

mas todo o tempo que vai da propositura da acção até à efectivação do despejo provisório.

Mas partir daqui para a solução de que a lei deve ser entendida como atribuindo ao arrendatário o direito de suspender o despejo definitivo, mesmo que este já esteja decretado, bastando que não esteja efectivado, sem termos expressos, é ir longe de mais, sem argumentos que possam convencer.

Só uma razão de protecção demasiada ao inquilino, que o Código Novo não nos parece ter querido consagrar, explicaria tal interpretação.

Em terceiro lugar, um argumento de espírito da lei podemos invocar :

O depósito, feito em tempo útil, uma vez que seja notificado, na devida altura, suspende o despejo provisório e definitivo (art. 996.º). O mesmo depósito, se não for notificado, suspende somente o despejo provisório (art. cit.).

Quere dizer : o depósito que for feito na altura própria, nas condições legais, e de que for dado a conhecer ao senhorio por meio da notificação, produz efeitos de pagamento, extingue a obrigação da renda. Isto representa que, se o senhorio propuzer uma acção de despejo com fundamento em falta de pagamento de renda, depois de ser devidamente notificado de que o depósito foi feito em tempo útil, feita pelo arrendatário a prova deste facto, a acção improcede, sem mais nada. O depósito feito nas mesmas condições, mas que ficou ignorado do senhorio, isto é, que não foi notificado em tempo útil, não produz efeitos de pagamento.

É certo que a acção não será, por esse facto, julgada procedente, como parece inculcar o art. 996.º, quando afirma que só suspende o despejo provisório e não o definitivo, mas não terá de ser também necessariamente julgada improcedente.

Este artigo tem, por isso, de ser entendido em termos hábeis. A prova do depósito e da notificação dele, sem mais nada, oferecem ao inquilino a suspensão do despejo definitivo, isto é, a improcedência da acção.

A prova do depósito, mas não tendo sido notificado, só por si, não livra o inquilino do despejo definitivo, embora o defenda do provisório.

No entanto, o inquilino que não notificou, não fica impossi-

bilitado de fazer a prova de que depositou, justificadamente, as rendas pedidas, por se verificar algum dos casos mencionados no art. 759.º do Código Civil, e, feita ela, lhe fica relevada a falta da notificação.

E fica-lhe relevada esta falta, porque, nos casos daquele artigo, o inquilino não é obrigado a depositar a renda, porque o depósito é uma faculdade (art. 993.º) e, por maioria da razão, não deve ter de notificá-lo, se não era obrigado a fazê-lo.

Conhecemos, porém, um caso em que o depósito oportuno não é uma faculdade, mas uma obrigação cuja falta acarreta a «multa», digamos, do depósito do triplo e, na falta deste, o despejo imediato (1).

É o do art. 979.º — rendas não pagas na pendência da acção de despejo, qualquer que seja o fundamento desta, quando e por esse motivo o senhorio tenha requerido o despejo imediato.

Dissemos acima que a falta de notificação não leva à procedência da acção, porque o inquilino pode, na sua pendência, demonstrar que não estava em mora, simplesmente teria evitado este encargo se tivesse notificado o depósito e este não fosse impugnado com vantagem.

Daqui deve concluir-se, sem sombra de dúvida, ter entendido o legislador que o senhorio não devia ser colocado na posição de se ter de socorrer da acção de despejo, sem proveito e com todas as contrariedades que lhe são inerentes, só pelo facto de o arrendatário lhe não revelar, na altura própria, por intermédio da notificação, que havia depositado a respectiva renda. Por assim o entender, é julgado sem efeito aquele depósito não notificado e apenas será levada em conta qualquer outra defesa do réu, julgada procedente. Terá, em suma, de provar que não está em mora, independentemente do depósito.

O que o legislador quiz foi isto: Quem tem uma defesa contra qualquer acusação efectiva ou possível, deve mostrá-la, sob pena de lhe não ser levada em conta. Ora, se assim é o depósito antecipado, não se vê razão para que se torne mais precária a situação do senhorio, além dos limites legais expressos, no caso do depósito intempestivo.

(1) «Revista de Legislação e Jurisprudência», ano 78, págs. 51, 52 e 65.

Além do que fica dito, como argumento de técnica legislativa, podemos invocar considerações de justiça.

De duas, uma :

Ou o arrendatário encontra na sua defesa — contestação — ma certa consistência e aguarda que a sentença final decida o pleito contra ou a seu favor ; ou, então, se não confia demasiadamente nela, está em muito boas condições de tudo remediar, pelo depósito do triplo até à efectivação do despejo provisório.

Seria mesmo uma violência injustificável sujeitar o senhorio às preocupações e encargos da instrução, momento em que surge verdadeiramente o ónus da prova, e ver ruir todo o resultado do seu esforço pelo depósito em qualquer fase do processo, sobretudo depois de decretado o despejo definitivo.

Neste caso, na verdade, a injustiça sobe de ponto.

Pensar a gente que lhe pode ser reconhecido um direito através de um meio sério, solene, respeitável, venerando, soi dizer-se, como é meio processual, o recurso aos tribunais, e, afinal de contas, ser obrigado a ver desfeito, praticamente inutilizado esse «verdictum» pela simples e singular vontade de uma das partes, através de uma «multa», digamos, que bem pequena pode ser e que bem pouco pode interessar ao senhorio que a ela fica involuntariamente vinculado, restando-lhe sòmente a satisfação moral de ter triunfado no pleito... é desconcertante !

Isto ainda se comprehendia e acatava, se representasse um sacrificio justo do particular ao geral, ou mesmo de um particular mais digno de protecção e outro menos digno dela, como aconteceria no início da acção ou da sua primeira fase ; mas quando estão em jogo interesses contraditórios de igual valor, do inquilino e do senhorio, pois ambos se afirmam detentores da verdadeira razão, e um deles decai — o do inquilino — , porque é que se há-de colocar este numa posição de favor, se se lhes deu iguais meios de combate e de defesa ?

Temos de concluir negativamente, por ser de inteira justiça.

Ponhamos agora outra questão :

Poderá alguma vez ser suspenso o despejo definitivo pelo depósito do triplo ?

As considerações postas são especialmente válidas para o des-

pejo definitivo precedido da fase em que pode ser ou não decretado o despejo provisório.

Mas, se não chega a haver despejo provisório, porque a acção morre antes ou no despacho saneador, por virtude de ser aí decretado o despejo definitivo?

Reveste este caso, sem dúvida, maiores dificuldades, mas reputamos suficientemente fortes a maior parte das considerações atrás expostas, para valerem mesmo nesta hipótese.

Admite-se que uma decisão que o Juiz julga provisória, porque não tem razões fortes para fundamentar, esteja sujeita às vicissitudes da vontade dos particulares nela interessados; mas concluir daí que se possa inutilizar uma decisão definitiva, perfeitamente compreensível e justa, por mero capricho, que, aliás, nada justificaria, é ir longe de mais.

Temos, contudo, uma excepção expressa na lei, a que não nos podemos furtar (art. 979.º).

De resto, considerações especiais ditaram tal disposição e nos colocam na situação de não discordarmos inteiramente do ponto de vista legal.

Se, durante a pendência de uma acção de despejo, o réu deixar de pagar as rendas que se vão vencendo, o senhorio pode pedir o despejo imediato do respectivo prédio.

A lei estabelece que o senhorio pode usar de tal meio, qualquer que seja o fundamento do pedido.

Parece-nos, no entanto, ser de propôr para o caso uma interpretação restritiva. Na verdade, o artigo não deve ser de aplicar quando a acção tenha precisamente como fundamento, ou como um deles, a falta de pagamento da renda, pois neste caso o que está em causa é precisamente saber se o inquilino está ou não em mora, e, averiguado que não está, não é razoável que se estabeleça tal sanção.

Além disso, transparece como razão de ser da lei a pretensão de se evitar que, no decurso da acção de despejo, surjam os obstáculos e as complicações que resultariam da prova do pagamento por outra forma que não a documental (1). Ora esta razão não

(1) Dr. Anselmo de Castro — «Revista de Direito e Estudos Sociais», ano I, n.º ..., pág. 20.

aproveita aos casos em que se discute a falta de pagamento de renda, e, se aproveitar, será em pequeno grau.

Do exposto concluímos que o art. 979.º não deve aplicar-se a acções de despejo cujo fundamento inicial tenha sido a falta de pagamento de renda (1). Mas aplicar-se-á, portanto, a todas as outras.

Admitamos que o reu não pagou, na pendência de uma acção dessas, as respectivas rendas, Quid juris?

Se o senhorio pretender, pode requerer o despejo imediato, ao que se pode opor, com êxito, o inquilino, sòmente quando conseguir provar por documento que fez o pagamento ou o depositou em tempo oportuno.

E, se a opposição directa lhe não aproveitar, por não poder ser feita, qual a attitude do Juiz?

Terá que decretar logo a sua condenação no despejo imediato. No entanto, o inquilino pode evitá-lo ao depositar o triplo das rendas em dívida até que seja efectivado. Até aqui, não há nada de anormal.

E se o Juiz já tiver decretado o despejo imediato e, como não pode deixar de ser, definitivo?

Neste caso, diz a última alínea do art. 979.º, ainda pode ser suspenso o dito despejo, se não estiver já efectivado, por força do depósito do triplo.

Estamos, evidentemente, na presença de um caso em que é inequívoco o depósito do triplo suspender o despejo definitivo (2).

Mas, se a lei admite a suspensão do despejo definitivo em algum caso e nada diz expressamente para os outros, parece que devemos adoptar essa solução, como princípio geral.

Ao interprete são dados instrumentos próprios para defender as soluções mais justas, quando a lei lhe não impõe necessariamente outras.

É o nosso caso.

No caso acima referido não podemos encontrar elementos de

(1) Local e autor citados.

(2) «Revista de Legislação e de Jurisprudência», ano 78, pág. 52.

analogia suficientemente patentes que nos obriguem a adoptar, nos mais que nos interessam, o mesmo tratamento jurídico.

De facto, e em primeiro lugar, a ser exacta a opinião que sustentamos, o art. 979.º não se aplica às acções de despejo com fundamento inicial na falta de pagamento da renda.

Em segundo lugar, este artigo atribui ao inquilino uma defesa excepcional, consentindo-lhe obter a suspensão do despejo definitivo porque, isto é importante, lhe retirou grande possibilidade de defesa normal, não o admitindo, naquele processo, a provar que não está em mora senão por documento.

Há aqui, na verdade, uma condenação definitiva, mas é uma condenação em que ao Juiz não foram fornecidos todos os elementos de apreciação necessários para julgar correctamente, ao menos seguramente. A ser assim, já poderia ser violento sujeitar o inquilino ao despejo definitivo, sem remédio. Por isso se consente que obtenha um meio de o inutilizar.

Por fim diremos, seguindo na esteira da «Rev. Leg. e Jurisprudência» (1) que o «julgamento proferido em conformidade do art. 979.º tem o valor de uma decisão *sumária e provisória*, destinada unicamente a por termo a um incidente; não obsta a que numa acção apropriada se levante e resolva a questão da eficácia ou ineficácia do depósito».

Quere dizer, a decisão decretada por falta de pagamento de rendas na pendência da acção, não é tão definitiva que não possa ainda ser inutilizada. Assim é que se, na pendência duma acção de despejo, o Réu deixar de pagar as rendas vencidas durante ela, o senhorio pode pedir o despejo imediato e o réu pode opor-se-lhe, juntando aos autos documento comprovativo do pagamento ou de depósito. Em face deste documento, o Juiz terá que sustar o despejo, lavrando despacho e pondo termo ao incidente.

No entanto, esta decisão pode ser atacada. Para tanto basta que o senhorio, no processo de consignação em depósito, consiga destruir a eficácia de tal depósito, pois que, deste modo, desaparece o fundamento daquele despacho e deve ser decretado o despejo definitivo.

(1) Ano 78, págs. 177 e segs.

b) Corrente de via doutrinal.

A doutrina, por sua vez, parece estribuar-se nos seguintes argumentos, extraídos da «Revista de Direito e Estudos Sociais» (1).

1) — Se, como mostramos, o efeito do depósito do triplo é, segundo o § 3.º do art. 978.º, extinguir o despejo e não suspendê-lo, deixa de poder dizer-se que a lei apenas alude ao depósito para o efeito do despejo provisório e, antes, se tem de dizer que com o que ela o relaciona é com o despejo definitivo.

2) — Teríamos um dualismo de regime inexplicável, consoante houvesse ou não contestação. O Réu constestante disporia para pagamento (ou o depósito) do triplo de um prazo largo. O não contestante estaria sujeito a um prazo mais restrito — de poucos dias após a citação.

3) — Mais ainda : não haveria, afinal, prazo certo e determinado para esta hipótese, como aliás para o de acções contestadas, tendo a contestação, de per si, efeito suspensivo. Até quando, na verdade, poderia em tais casos, o réu fazer o depósito ?

4) — A última alínea do art. 979.º torna extensivo ao caso da falta de pagamento de rendas na pendência da acção o pagamento do triplo, nas mesmas condições e termos do caso geral e, portanto, depois de ordenado o despejo, contanto que este ainda se não tenha efectuado. Ora, o despejo que nesse caso é ordenado é o definitivo, não o provisório.

Procuremos agora diminuir ou inutilizar a força de cada um destes argumentos.

Quanto ao *primeiro*, diremos :

Do facto de ao depósito do triplo se atribuir efeito extintivo do despejo e não suspensivo, não deriva necessariamente que tal depósito se relacione apenas com o despejo definitivo.

Pode perfeitamente conceber-se que se disponha de um facto que, invocado a tempo, extinga um direito, mas que, invocado extemporaneamente, já não produza esse efeito.

Há actos e factos que são, por si, susceptíveis de produzir ou extinguir direitos, mas muitas vezes exige-se que sejam exer-

(1) Ano I, págs. 17 e seg.

cidos ou indicados dentro de um certo prazo, para que possam surtir os efeitos desejados; se o não forem, caduca o direito de obter tais efeitos.

É o nosso caso.

O depósito do triplo, sendo efectuado até uma certa altura da vida da acção, extingue-a; passado esse momento já se lhe não pode atribuir tal eficácia. Isto, de resto, harmoniza-se perfeitamente com a disciplina processual, em que se vê, manifestamente, a intenção de não poderem ser invocados, em qualquer altura do processo, todos os factos extintivos da obrigação que constitui o pedido.

Há uma disciplina e há que respeitá-la. De contrário, assistiríamos à «chicana», o que é inadmissível.

Quanto ao *segundo* argumento, confessamos que não vemos o tal dualismo de regime *inexplicável*.

Que há dualismo, no que se refere ao prazo para efectivação do depósito do triplo, conforme haja ou não contestação, bem nos parece. Mas que tal dualismo seja inexplicável, é que não podemos concordar.

Este dualismo bem se compreende, se atendermos a que o réu, que não tem nenhuma defesa, ou que a tem, mas que lhe parece pouco consistente e a não invoca, não é razoável nem justo que possa vir opôr-se ao despejo, por intermédio do depósito do triplo, durante um largo período. Está certo que tenha um período curto.

Por outro lado, o réu que contesta, quando o faz, está convencido da eficácia da sua defesa, por certo, pois o contrário não é muito de esperar, porque lhe acarreta despesas que poderia evitar, depositando logo. E, se tem confiança na sua defesa e enquanto a tiver, não terá que depositar. No entanto, pode succeder que receie a consistência da sua defesa ou porque ela se lhe torne muito onerosa, e entenda por bem abandoná-la, antes, porém, da efectivação do despejo provisório. Neste caso, disporá de um período maior para efectuar o depósito do triplo. Há dualismo, mas bem se compreende.

De resto, mesmo na doutrina que combatemos, também o há e mais acentuado. Na verdade, é maior, no ponto de vista da diferença de prazo, o dualismo entre a efectivação do despejo defi-

nitivo — no caso de não haver contestação — por condenação imediata no pedido, e a efectivação do mesmo — havendo contestação — por condenação em sentença final, do que o que resulta, no mesmo ponto de vista, entre a decretação do despejo definitivo, no primeiro caso, e a efectivação do despejo provisório, no segundo.

Quanto ao *terceiro* argumento, consideramo-lo mais sério.

Haverá de facto uma imprecisão no prazo para o exercício do direito de depositar o triplo, sobretudo nas acções contestadas, tendo a contestação, de per si, efeito suspensivo.

Neste caso, na verdade, nada diz a lei para o regular, mas parece-nos poder sustentar a analogia com as hipóteses em que a contestação tenha efeito suspensivo do despejo. Não se vê razão para que se tratem de maneira diferente.

E, a ser assim, o réu poderá depositar até ao despacho saneador. Mas o argumento torna-se menos impressionante, se dissermos que mesmo na solução oposta há imprecisão no referido prazo. De facto, depois de decretado o despejo definitivo até que este se efective, não vai um prazo certo e determinado, como resulta dos arts. 986.º, 987.º e 988.º.

Finalmente, o *quarto* argumento talvez não tenha força que se lhe pretenda atribuir. Já mostramos que a solução do art. 979.º deve ser considerada excepcional, dadas as particularidades que o revestem e como tal se não pode tirar dele argumento de analogia.

III — DEPÓSITO E OFERTA PRÉVIOS DO TRIPLO DAS RENDAS EM DÍVIDA

Até aqui analisámos os efeitos do depósito do triplo, efectuado depois de proposta pelo senhorio a acção de despejo, com fundamento na falta de pagamento de rendas.

Vamos agora ver os efeitos da oferta e do depósito do triplo efectuados antes da propositura daquela acção.

Antes de mais, faremos as seguintes perguntas :

Poderá o inquilino fazer o depósito do triplo prévio à acção do despejo?

Poderá o mesmo aferecer particularmente o triplo das rendas em dívida?

Quanto à primeira pergunta, parece inequívoco que temos de responder afirmativamente. De facto, a alínea c) do art. 978.º exige que se tenha depositado *fora do prazo* o triplo das rendas em dívida, sem distinguir entre pendência ou não pendência da acção. E não vemos razão para distinguir.

Podemos ver até uma vantagem para o inquilino, em efectuar tal depósito, pois que deste modo «previne, por forma inquestionável, que se dê a mora em relação às rendas futuras (1), sem que se possa dizer que ao senhorio prejudica injustamente tal doutrina».

Já vimos, porém, decidido em sentido contrário (2).

Neste acórdão se estabeleceu que o depósito do triplo de determinada renda em dívida não prevenia a mora do inquilino no pagamento, podendo o senhorio recusar com proveito a oferta de rendas posteriores, não aproveitando sequer àquele o depósito destas em tempo oportuno.

Parece-nos, contudo, que se o depósito do triplo for notificado ao senhorio, o Supremo decidiu mal.

Quanto à segunda pergunta, uma vez que atribuamos, como atribuimos, a tal depósito o efeito de pagamento, parece não haver razão para que se não possa oferecer particularmente, representando, é claro, o pagamento integral da dívida em triplicado.

Contra tal doutrina, porém, pode invocar-se o argumento de que a lei (art. 978.º c)) apenas fala em depósito triplicado e nunca em oferta triplicada, como a pretender inculcar que só pelo depósito se exime o inquilino da sua responsabilidade de falta de pagamento oportuno. Não nos parece irremovível a objecção.

Não se descortina razão ponderosa que impossibilite tal oferta particular e, antes, se encontram facilmente razões que conduzem à sua admissibilidade.

Para o pagamento em tempo oportuno aproveitar ao inquilino não é necessário efectuar o depósito (art. 993.º), basta que tenha sido oferecido e depois se faça a prova da oferta, para o livrar de responsabilidade.

(1) «Revista de Direito e Estudos Sociais», ano I, n.º 2, pág. 19.

(2) Acórdão de S. T. J. de 29/7/45 no Boletim Oficial, ano V, pág. 327.

Porque se não há-de concluir da mesma maneira, quando o inquilino faça a oferta do triplo fora do prazo?

Querendo a lei atribuir ao triplo das rendas em dívida efeitos de pagamento oportuno, não vemos que necessidade haja na exigência do depósito. Deve bastar a prova de que se faz oferta particularmente. «Deve dizer-se, por outro lado, que o oferecimento do triplo prévio à acção de despejo, não pode deixar de livrar o inquilino da sanção referida no § 3.º do art. 978.º — pagamento das custas e dos honorários do mandatário do autor. É óbvio que esta sanção só pode ter cabimento quando ao senhorio não foi feito o oferecimento do triplo, isto é, quando o inquilino dá causa à acção, não quando a responsabilidade é do senhorio por se recusar a recebê-lo» (1).

José Moreira Maia

(1) Neste sentido a «Revista de Direito e Estudos Sociais», ano I, n.º 2, pág. 19.