

DEPÓSITO DE RENDAS

Pelo DR. MONTALVÃO MACHADO

SUMÁRIO

I

DEPÓSITO DE RENDAS

- a) *Fundamentos e finalidades*
- b) *Obrigatoriedade*
- c) *Requisitos*

II

NOTIFICAÇÃO DO DEPÓSITO

- 1) *Natureza da notificação*
 - a) *Fundamentos*
 - b) *Finalidade*
 - c) *Obrigatoriedade da notificação judicial*
- 2) *Notificação judicial*
 - a) *O arrendatário não foi ainda citado para a acção de despejo*
 - b) *O arrendatário já foi citado para a acção de despejo*

III

IMPUGNAÇÃO DE DEPÓSITO DE RENDAS

- a) *Ao senhorio convém o despejo*
- b) *Ao senhorio não convém o despejo*
- c) *Fundamentos da impugnação*

IV

ALGUMAS DECISÕES DA JURISPRUDÊNCIA SOBRE A MATÉRIA

I

DEPÓSITO DE RENDAS

a) Fundamentos e finalidade

Segundo o disposto no n.º 1 do artigo 22.º do decreto n.º 5:411, de 17 de Abril de 1919, o inquilino é obrigado a satisfazer a renda pela forma legal e no dia do vencimento.

Temos, portanto, que o inquilino, chegado o dia do vencimento da sua renda e se, por hipótese, esta é paga em casa do senhorio, tem por obrigação legal a de ir oferecer ao senhorio o seu pagamento, na forma legal, e no quantitativo contratual.

Esta, é a obrigação do inquilino.

Mas, por qualquer razão ou motivo, o inquilino pode ver-se impossibilitado de efectuar o pagamento da renda que pretende pagar, ou porque o senhorio a não quer receber, ou porque não quer passar quitação ou por qualquer outro motivo.

Ora, fácil é de ver que o inquilino, nestas hipóteses e em outras análogas, a não existir uma disposição legal que o proteja, pode achar-se numa situação muito embaraçosa.

Com efeito, se não efectua em tempo o pagamento da renda estipulada no contrato e se tal falta de pagamento lhe não pode ser imputada porque, por hipótese, se verificou qualquer dos casos acima referidos, a situação do inquilino, mais tarde, pode ser muito desfavorável porque terá grande dificuldade ou até impossibilidade em provar que a mora que, em acção de despejo, lhe é assacada pelo senhorio credor, não corresponde à verdade e não passa de um acto de má-fé por parte do senhorio.

E é por isto que a lei, para fugir a tais inconvenientes, faz aparecer uma disposição legal que faz repor no devido sitio as situações de inquilino e senhorio.

Trata-se do artigo 759.º do Código Civil, que diz :

«O devedor pode livrar-se, fazendo depositar judicialmente, com citação do credor, a coisa devida nos casos seguintes :

1.º — Se o credor recusar a recebê-la ;

2.º — Se o credor não vier, ou não mandar recebê-la na época do pagamento, ou no lugar para isso designado ;

3.º — Se o credor não quiser dar quitação ;

4.º — Se o credor for incapaz de receber ;

5.º — Se o credor for incerto.

§ único. — No caso do n.º 5 deste artigo é dispensada a citação do credor».

Ora, atenta esta disposição legal, fácil é de ver que o devedor, em nossa hipótese o inquilino, não se constitue em mora quando se verifique qualquer dos casos enumerados no artigo 759.º do Código Civil.

E, não se constitue em mora porque, pela sua parte, cumpriu com tudo quanto pelo contrato era obrigado e, se o pagamento se não efectua, tal facto tem de ser única e exclusivamente imputado ao senhorio.

Mas, como já atrás dissemos, o inquilino pode ver-se, mais tarde, em sérias dificuldades para provar que a mora lhe não pode ser imputada e que não passa de um acto de má-fé do senhorio.

Pode não haver testemunhas, podem estas desaparecer, ou pode surgir qualquer óbice que dificulte a prova da mora.

Quer dizer, sempre que se verifique qualquer dos casos previstos no artigo 759.º do Código Civil passa a existir um estado de coisas que pode trazer graves prejuízos para o inquilino devedor e que este necessita de, urgentemente, resolver.

E assim, para obviar a que tais prejuízos se efectivem é que a lei põe à disposição do inquilino o processo da consignação em depósito.

Este depósito ou, por outra, este processo de consignação em depósito, uma vez julgado procedente e provado produz absoluto efeito de pagamento e efeito de quitação.

E, assim, sem prejuízos, ficará solucionada a questão para o inquilino que, deste modo, paga aquilo que deve e recebe a respectiva quitação.

Em conclusão : a lei, sempre que se verifique impossibilidade de pagamento da renda e que essa impossibilidade seja imputada ao senhorio, põe à disposição do inquilino uma acção especial de consignação em depósito, acção esta regulada nos artigos 1023.º e seguintes do Código de Processo Civil.

b) Obrigatoriedade

Todavia, nesta matéria de depósito de rendas e respectiva impugnação, reina a maior confusão e apresentam-se as mais variadas soluções.

Daí surgirem dúvidas a todo o momento.

E, a primeira que surge, é a de saber se o inquilino, sempre que se verifique qualquer dos casos previstos no artigo 759.º do Código Civil, é ou não obrigado a fazer o respectivo depósito da renda e a sua competente notificação.

Diz o artigo 993.º do Código de Processo Civil :

«Quando o arrendatário não puder efectuar o pagamento da renda por se verificar algum dos casos mencionados no artigo 759.º do Código Civil, tem a faculdade de a depositar nos oito dias imediatos ao vencimento».

Perante esta disposição, uma dúvida se levanta : o depósito é ou não obrigatório ?

Doutrina do Prof. Alberto dos Reis

O ilustre Prof. Dr. Alberto dos Reis, escreve a pág. 51 do ano 78.º da Rev. de Leg. e Jurisp. :

«Escreveu-se intencionalmente no artigo 993.º que o arrendatário tem a faculdade de depositar a renda quando ocorra algum dos casos previstos no artigo 759.º do Código Civil. Não é possível, pois, levantar-se a dúvida que surgira em face do artigo 93.º do decreto n.º 5:411. O depósito é manifestamente uma faculdade e não uma obrigação do arrendatário».

Vemos, assim, que o ilustre Professor se enquadra entre os defensores da opinião de que o depósito é uma faculdade e não uma obrigação do inquilino e que, para justificar essa opinião, se agarra à letra da lei, quando esta diz «o arrendatário tem a faculdade» e não «o arrendatário tem o dever».

Salvo o devido respeito que nos merece o subscritor de tal opinião, não podemos com ele concordar, porquanto a sua argumentação não pode, de modo algum, convencer-nos.

Na verdade, o facto de a lei dizer que «o arrendatário tem a faculdade de depositar a renda», não pode levar-nos à conclusão de que, não efectuando o depósito, não fica o inquilino sujeito ao despejo definitivo.

Pode muito bem entender-se que a expressão «tem a faculdade» significa que o arrendatário, se quiser evitar o despejo definitivo, «tem o direito» de depositar a renda, uma vez que, não a depositando, fica sujeito ao despejo provisório.

Pelo exposto se verifica que não alinhamos com os defensores da doutrina do depósito facultativo, antes preferindo a doutrina do depósito obrigatório.

Para fundamentar a opinião que seguimos, apontamos apenas que, depois da publicação do Código de Processo Civil e decreto n.º 22.661, o depósito de renda não pode deixar de considerar-se obrigatório, como obrigatório era o seu pagamento, desde que, neste diploma — artigo 978.º, alínea a) — se preceitua que, nas acções de despejo por falta de pagamento de rendas, o réu deverá juntar, com a contestação, documento comprovativo de ter feito, em tempo oportuno, o pagamento ou o depósito da renda, sob pena de tal contestação não suspender o despejo.

Se se trata de despejo definitivo ou despejo provisório, é questão que mais adiante trataremos.

O que interessa, por agora, é acentuar que a Lei é bem clara quando preceitua que só o pagamento ou depósito, feitos em tempo oportuno, poderão suspender o despejo.

E, a acrescentar a isso, há ainda um outro facto que nos parece da maior relevância para fundamentar a opinião exposta.

Desde que, em tempo oportuno, o pagamento da renda se não efectua, tal facto, necessariamente, tem que atribuir-se a culpa ou do senhorio ou do arrendatário. Sendo assim, tal culpa, para benefício de ambos, deverá, no mais breve prazo de tempo, ser devidamente apreciada judicialmente a fim de que legalmente seja acautelada e resolvida uma situação de facto precária.

E assim, para resumirmos, em face da lei e atenta a natureza da

situação de facto controvertida, tudo parece levar-nos a concluir que o depósito de renda é uma obrigação para o inquilino que, por qualquer motivo, não pode liquidar o pagamento da sua renda.

Assim o exigem os interesses do senhorio e inquilino e assim o dispõe a lei.

c) Requisitos

Assente que o depósito da renda é um dever para o inquilino, resta-nos averiguar quais os requisitos a que deve obedecer tal depósito.

Em primeiro lugar, para ser lícito o depósito de rendas, é preciso que se verifique algum dos casos previstos nas diversas alíneas do artigo 759.º do Código Civil, isto é, é preciso que haja fundamento legal para o depósito.

Em segundo lugar, é necessário que a quantia depositada esteja de harmonia com a estipulada no contrato de arrendamento, acrescida dos respectivos aumentos legais, como, por exemplo, contribuição predial da sua responsabilidade, taxa de conservação, de saneamento, etc.

Em terceiro lugar, necessário se torna que o depósito seja feito dentro do prazo legal, isto é, dentro de oito dias a contar do vencimento da renda, de harmonia com o estipulado no respectivo contrato.

Resta averiguar qual a forma e local do depósito.

Destes requisitos tratam os artigos 993.º e 994.º do Código de Processo Civil, preceituando que «o depósito será feito na Caixa Geral de Depósitos em face de declaração apresentada em duplicado e escrita pelo arrendatário ou por outrem em seu nome, em que se identifique o prédio e se indiquem o quantitativo da renda, o período de tempo a que diz respeito, os nomes do senhorio e do arrendatário e o motivo por que se pede o depósito. Em poder do depositante ficará um dos exemplares da declaração, com o lançamento de ter sido efectuado o depósito».

Resta acrescentar, para completo esclarecimento, que o depósito deverá ser feito na circunscrição da situação do prédio e deverá ficar à ordem do Juiz de Direito da comarca.

Temos, assim, resumidamente, vista toda a matéria que se prende com a mecânica do depósito de renda.

Muitas e muitas dúvidas podem surgir sobre tal matéria que, na maioria, são resolvidas desarmónicamente pelos tratadistas, raro sendo o ponto em que haja unanimidade de opinião.

E assim, não foi com o intuito de as resolver que nos aventuramos a tratar de tal matéria. Só nos moveu o interesse de, mais uma vez, abordarmos a matéria do inquilinato para focar a tremenda confusão que reina em toda ela e a necessidade urgente de, de qualquer modo, solucionar tão inomentoso problema.

II

NOTIFICAÇÃO DO DEPÓSITO

1) Natureza da notificação

a) Fundamentos

O artigo 994.º do Código de Processo Civil preceitua que, efectuado o depósito, deve o arrendatário requerer que o senhorio seja dele notificado para, se assim o entender, o impugnar.

Os fundamentos desta notificação, evidentemente, são aqueles que já enumeramos no número anterior, isto é, qualquer dos factos enumerados no artigo 759.º do Código Civil, os quais, como dissemos, são os fundamentos de quaisquer depósitos de rendas.

Esta disposição do Código de Processo Civil, o artigo 994.º, mais claramente nos mostra que, quer o depósito, quer a sua notificação, são, no pensamento do legislador, não uma faculdade do arrendatário mas sim uma obrigação que a lei lhe impõe.

As razões de tal obrigação, de tal dever, ficaram já enumeradas no número anterior. São impostas pela necessidade da certeza jurídica, pela necessidade de, à luz do direito vigente, serem discutidas as relações entre arrendatário e senhorio, relações estas que, nos tempos que correm, são, talvez, as mais importantes de todo o direito privado e com íntima relação com os princípios mais basilares do direito público.

Tudo isto, todas estas razões, constituem os fundamentos da notificação do depósito de rendas.

b) Finalidade

Posto isto, resta mais uma vez abordarmos o problema da obrigação ou faculdade da notificação do depósito de renda.

Antes da publicação do actual Código de Processo Civil, durante a vigência dos artigos 33.º e 94.º do decreto n.º 5:411, se bem tais disposições nos levassem a uma opinião contrária, desenhou-se uma corrente no sentido de que a notificação do depósito de rendas não era necessária para que fosse evitado o despejo, sendo suficiente apenas, para conseguir tal fim, que o depósito ou depósitos tivessem sido feitos oportunamente.

Hoje, com o Código de Processo Civil vigente, as dúvidas continuam a surgir. Segundo uns, e entre eles o Prof. Alberto dos Reis, seguindo a opinião da não obrigatoriedade do depósito, não há obrigatoriedade da sua notificação.

Ora, salvo sempre o devido respeito, e como se pode depreender pelo que atrás expusemos, não podemos seguir tal opinião.

Consideramos, como dissemos, o depósito das rendas como uma obrigação sempre que se verifique qualquer das hipóteses do artigo 759.º do Código Civil. E, considerando este obrigatório, é evidente que também temos que considerar obrigatória a sua notificação.

Impomos uma obrigação ao arrendatário, a de depositar a renda, temos que impor obrigação igual ao senhorio, a de se pronunciar sobre os fundamentos que motivaram aquele.

E, ao fazê-lo, mais uma vez nos servimos do argumento da certeza jurídica que, segundo nos ensinou o ilustre Prof. Manuel Andrade, é aquele que sempre deve imperar nas relações jurídicas.

E que assim é, ou, pelo menos, nos parece que deve ser, isto é, que o depósito é obrigatório, mostra-se até pelo facto de que — artigo 978.º do Código de Processo Civil — se se quiser evitar o despejo provisório é necessário fazê-lo e, se se quiser evitar o despejo definitivo — artigo 996.º do Código de Processo Civil — será necessário que tal depósito seja notificado ao senhorio.

Isto, sempre que se trate de acção de despejo com fundamento em falta de pagamento de rendas.

Tais inconvenientes, quanto a nós, são razão mais que suficiente para considerarmos como obrigatório não só o depósito de rendas como até a respectiva notificação.

c) Obrigatoriedade da notificação judicial

Uma vez assente que quer o depósito quer a notificação são obrigações impostas ao arrendatário, resta-nos averiguar qual a natureza dessa notificação, isto é, sabermos se, para atingir o fim da lei, é necessária uma notificação judicial avulsa, ou basta uma notificação pessoal ou conhecimento extra-judicial por qualquer meio.

Mais uma vez, e agora sem quaisquer hesitações, nos pronunciamos pela necessidade da notificação judicial.

A extrema falibilidade e falsidade da prova por testemunhas assim o impõem.

E, que assim é, vê-se da jurisprudência do S. T. J.

2) Notificação judicial

a) O arrendatário não foi ainda citado para a acção de despejo

Baseados sempre na hipótese do n.º 1 do artigo 759.º do Código Civil, isto é, no caso da recusa de recebimento, vamos agora ver o mecanismo da notificação judicial.

O arrendatário, perante a recusa de recebimento da renda por parte do senhorio, deposita-a, seguindo os requisitos legais, na Caixa Geral de Depósitos, Crédito e Previdência.

Mas, como já dissemos, não basta o depósito tempestivo, em nosso entender, para que o inquilino fique desobrigado da obrigação do pagamento da renda. Para que tal se dê é necessário, também, que o arrendatário faça judicialmente notificar o seu senhorio de que efectuou o depósito, não só para que a sua situação seja judicialmente discutida, como até para que o senhorio possa alegar quaisquer fundamentos que porventura justifiquem a sua recusa.

Ora, o mecanismo desta notificação judicial, vem prescrito nos artigos 994.º e seguintes do Código de Processo Civil.

Prescreve o artigo 994.º: «...Efectuado o depósito, deve o arrendatário requerer que o senhorio, sendo certo, seja notificado para o impugnar...».

Para tanto, deve o arrendatário depositante servir-se da chamada acção de consignação em depósito de rendas.

Na petição da acção deve o requerente identificar-se a si próprio e bem assim o senhorio, o prédio arrendado, a renda depositada e o motivo por que depositou tal renda. Deve terminar por pedir que o senhorio requerido seja notificado de tal depósito a fim de que, querendo, o impugne no prazo de dez dias a contar da citação.

A acção terá o valor da renda ou rendas depositadas, se bem que haja quem entenda que o seu valor deverá ser o da acção de despejo que caberá ao prédio.

Em nosso entender, porém, esta última opinião carece de fundamento, porquanto, se a acção se refere sòmente à subsistência ou insubsistência de uma renda ou várias rendas, o valor dela deverá apenas referir-se ao quantitativo da renda ou rendas depositadas.

No entanto, como dissemos, não há uniformidade na solução de tal problema, pelo que é corrente encontrarmos um e outro valor.

Resta analisar um problema que tem sido suscitado na propositura destas acções e que nos parece ter bastante importância.

É o de saber se, com a petição da acção, deve ou não juntar-se o título de arrendamento ou alegação que supra a sua falta.

Dizem os defensores da opinião da necessidade de junção de título ou alegação que supra a sua falta que, segundo o disposto no artigo 1.º do decreto n.º 22:661 e artigo 971.º do Código de Processo Civil, sempre que esteja em causa um arrendamento e a lei exija, para sua prova, documento escrito, há que, com o respectivo articulado ou requerimento, juntar o competente título do contrato ou fazer alegação que supra a sua falta.

Se tal se não fizer, dizem, deve a petição ser indeferida «in li-mine» e não ordenada a notificação do R.

Todavia, salvo o devido respeito, parece-nos que os defensores de tal opinião confundem os termos do processo de notificação de depósito de rendas com os termos da acção especial de despejo.

Na verdade, «se a lei permite o depósito independentemente da

apresentação do título de arrendamento, não fazia sentido que, para a notificação, considerasse indispensável a presença dele» — Prof. Alberto dos Reis, em «Revista de Leg. e Jur.», Ano 78.º, pág. 101.

Também a douta «Revista dos Tribunais» opina que o arrendatário notificante só terá de fazer a prova da existência jurídica do arrendamento quando o notificado negar que o mesmo contrato exista de direito.

Parece-nos que, com estas doutíssimas opiniões, teremos mais que justificada a nossa inclinação pela desnecessidade de junção de título ou alegação que supra a falta, à petição da acção de consignação em depósito de rendas.

Resta dizer que o depósito ficará à ordem do tribunal da situação do prédio e que, com a petição da acção, se deve juntar o conhecimento do depósito, a fim de que o senhorio, se assim o entender, possa proceder ao levantamento da renda ou rendas depositadas.

b) O arrendatário já foi citado para a acção de despejo

Resta figurar a hipótese de já haver distribuída contra o arrendatário depositante uma acção de despejo com fundamento em falta de pagamento da renda depositada ou a depositar.

Nesta hipótese, como prescreve o citado artigo 994.º do Código de Processo Civil, o arrendatário depositante deve juntar o documento do depósito com a contestação, demonstrando assim que fez em tempo e na forma legal o depósito da renda em dívida.

Feito isto, o juiz decidirá posteriormente se o depósito foi feito em tempo, na forma legal, e se houvera fundamento para que tal depósito fosse feito.

3) Prazo para a notificação

Mas, um último problema resta quanto ao mecanismo do depósito de rendas. É o de saber qual o prazo em que deve efectuar-se a notificação do depósito da renda.

Segundo uns, a notificação deveria efectuar-se antes de proposta a acção de despejo com fundamento na falta de pagamento das rendas depositadas; segundo outros, a notificação haveria de ser requerida dentro do prazo legal para o depósito da renda, ou seja, oito dias; sustentam outros que tal notificação não está sujeita a qualquer prazo.

Ora, atento o silêncio absoluto do Código de Processo Civil vigente, parece-nos, como diz o ilustre juriconsulto Dr. Pinto Loureiro, que a notificação estará sempre em tempo quando seja requerida anteriormente à propositura da acção de despejo com fundamento na falta de pagamento da renda depositada.

Parece-nos que, sendo requerida neste prazo, é o suficiente para poder ser apreciada a subsistência do depósito na acção de despejo.

Quanto às consequências da falta de notificação, já atrás nos referimos a elas. São, como dissemos, o depósito ficar impedido de ser julgado válido e subsistente para todos os efeitos legais, mormente para produzir efeitos de pagamento de renda. Quer dizer, não produz quaisquer efeitos.

III

IMPUGNAÇÃO DO DEPÓSITO DE RENDAS

1) Ao senhorio convém o despejo

Uma vez notificado o depósito de rendas, diz o artigo 995.º do Código de Processo Civil que, uma vez que ao senhorio convenha o despejo, pode este impugnar o depósito somente na acção de despejo fundada na falta de pagamento da renda.

Se o senhorio for notificado antes da propositura da acção, querendo impugnar o depósito, deve propô-la no prazo de dez dias a contar da notificação, deduzindo na petição inicial os fundamentos da opposição ao depósito.

Se o senhorio foi notificado já depois de proposta a acção de despejo por falta de pagamento de rendas, ou impugna o depósito na resposta à contestação ou, se não for possível, por extemporâneo, pode o senhorio impugná-lo no prazo de 5 dias.

b) Ao senhorio não convém o despejo

Neste caso, pode o senhorio, dentro de dez dias, impugnar o depósito mediante as prescrições dos artigos 1026.º e seguintes — artigo 995.º do Código de Processo Civil.

c) Fundamentos da impugnação

Segundo o disposto no artigo 1026.º, o senhorio pode impugnar o depósito por ser inexacto o motivo invocado, por ser maior ou diversa a quantia ou coisa devida, por já estar proposta, ao tempo em que foi oferecido o pagamento, acção ou execução destinada ao cumprimento da obrigação, embora não tenha ainda sido citado o devedor ou, ainda, por qualquer outro fundamento legítimo.

Como se vê pela última alínea do referido artigo 1026.º, a enumeração que ali se faz dos fundamentos da impugnação não é, de qualquer modo, taxativa. Além dos fundamentos ali invocados, pode o senhorio impugnar o depósito por qualquer outro fundamento legítimo, tal como, oferecimento da renda fora de prazo, fundamento ilegal, etc.

Não oferecem, a nosso ver, quaisquer dúvidas de interpretação os fundamentos referidos nas alíneas a), c) e d) do artigo 1026.º do Código de Processo Civil, tendo-se apenas levantado sérias dúvidas sobre o âmbito da alínea b) — por ser maior ou diversa a quantia ou coisa devida.

Com efeito, tem-se discutido — acórdão do S. T. J. de 9-1-45; acórdão do S. T. J. de 8-2-46, etc. — qual o fundamento que o proprietário de um prédio arrendado para estabelecimento comercial, sem escritura pública, deve invocar para impugnar o depósito de renda que contra si foi requerido.

Opinam uns que seria o fundamento da alínea b) do artigo 1026.º, isto é, ser diversa a coisa devida, enquanto outros se pronunciam

pela última alínea do mesmo artigo, isto é, fundamento legal de recusa baseado na inexistência de arrendamento.

Parece-nos que, sem desprimor por qualquer outra opinião, é mais lógico impugnar o depósito com base na inexistência do arrendamento do que em ser diversa a coisa pedida.

Em verdade, de harmonia com a legislação em vigor, qualquer arrendamento para estabelecimento comercial, não pode ser invocado em juízo, salvo mediante apresentação de escritura pública. E assim, quem a não exhiba, não pode ser considerado arrendatário.

Nestes termos não pode impugnar-se o depósito com fundamento na alínea b) do artigo 1026.º, porquanto isso seria admitir que haveria uma coisa devida, o que estaria em desarmonia com a inexistência do arrendamento.

IV

ALGUMAS DECISÕES DA JURISPRUDÊNCIA SOBRE A MATÉRIA

O depósito e a notificação são obrigatórios

- 1) Artigo 2.º do decreto-lei n.º 22:661, de 13 de Junho de 1933 :

«Nas acções de despejo por falta de pagamento de rendas vencidas posteriormente a 1 de Junho do corrente ano, o réu deverá juntar, com a impugnação, documento comprovativo de ter feito o pagamento, ou o depósito no prazo legal, sob pena de aquela não ser admitida e de se haver por confessado o despejo».

- 2) «Rev. Tribunais», Ano 57.º, págs. 292 a 295 :

«Em vista do disposto nos artigos 993.º e segs. do Cód. de Proc. Civil e, designadamente, no artigo 996.º, estabelece-se que o depósito de rendas feito em tempo útil impedirá o despejo provisório, independentemente de notificação; mas não impedirá o despejo definitivo se não for notificado».

3) Ac. do S. T. J. de 29 de Maio de 1942 :

«Para que o depósito de rendas produza efeitos de pagamento é indispensável que seja notificado ao senhorio».

4) Ac. do S. T. J. de 8 de Fevereiro de 1946 :

«Os depósitos de rendas simples, feitos antes de citado o inquilino para a acção de despejo, para terem eficácia de pagamento, têm de ser notificados. Não sendo notificados não fazem suspender o despejo definitivo que, por isso, e quando se verifiquem as demais condições legais, pode ser decretado no despacho saneador».

Com efeito :

«O depósito singelo das rendas, para impedir o despejo definitivo e ter eficácia de pagamento, devia ser notificado — artigo 996.º do Cód. de Proc. Civil — visto ter sido efectuado muito antes de citado o réu para a acção de despejo e antes mesmo de proposta a acção. Como o não foi e não lhe equivale a simples junção das guias respeitantes, em vista do preceituado no artigo 994.º do Cód. de Proc. Civil, é como se os depósitos não tivessem lugar e, por isso, nada obsta a que seja decretado o despejo definitivo».

5) Ac. do S. T. J. de 30 de Novembro de 1945 :

«É obrigatória a notificação do depósito da renda para produzir efeito de pagamento».

6) No mesmo sentido, além de outros :

Ac. S. T. J. de 8 de Dezembro de 1931.

Ac. Relação de Lisboa de 21 de Julho de 1931.

Ac. Rel. Porto de 13 de Janeiro de 1934.

Ac. S. T. J. de 29 de Junho de 1937.

Ac. Rel. Porto de 7 de Julho de 1937.

Não são obrigatórios nem o depósito nem a notificação

- 1) Ac. S. T. J. de 15 de Maio de 1934 :

«Não é obrigatória a notificação dos depósitos de rendas. Para evitar o despejo basta que o depósito tenha sido feito em tempo».

- 2) «Rev. Leg. Jur.», Ano 77.º, pág. 358 :

«O depósito das rendas não produz efeito em relação ao senhorio quando não seja notificado. Mas, se o arrendatário não estava constituído em mora, não procede a acção de despejo fundada na falta de pagamento da renda pelo que, em tal caso, nem é necessária a notificação, se o depósito se fizer».

Como se vê, a disparidade sobre o assunto, é absoluta.

MONTALVÃO MACHADO