SUMÁRIO: — DEPOIS DE JULGADOS VÁLIDOS OS DEPÓSITOS DE RENDAS COM O FUNDAMENTO NA RECUSA DO SENHORIO, APÓS O TRÂNSITO EM JULGADO DA RESPECTIVA SENTENÇA, O INQUILINO É OBRIGADO A EFECTUAR O PAGAMENTO DAS RENDAS FUTURAS DIRECTAMENTE AO SENHORIO, SENDO INVÁLIDOS OS DEPÓSITOS QUE PORVENTURA FAÇA POSTERIORMENTE A ESSA SENTENÇA, SEM QUE PRÈVIAMENTE TENHA OFERECIDO AS RENDAS A QUE DIZEM RESPEITO ESSES DEPÓSITOS.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 24 de Outubro de 1950.

Maria Perpétua Pina, viúva, Maria José Pereira Machado e marido Luís Franco Machado e Egídia Pereira Pina Gomes Rodrigues e marido José Gomes Rodrigues propuseram contra Rafael Isabel dos Santos a presente acção de despejo, articulando:

— que José Pereira Pina, marido, pai e sogro deles autores, deu de arrendamento ao réu o 1.º andar e as águas furtadas do prédio que possuía na Rua Almirante Reis, n.º 71, das Caldas da Rainha, pela renda mensal de 200$00, paga em casa dele senhorio, no primeiro dia útil do mês a que respeitasse;

— que por acordo entre eles autores e o réu, feito há anos, a data do vencimento da renda passou a ser a do primeiro dia útil do mês anterior àquele a que respeitasse;

— que com fundamento na alteração da renda por motivo de sublocação do prédio eles autores intentaram contra o réu uma acção de despejo que já fora julgada improcedente e não provada;

— que na respectiva sentença foram julgados válidos e subsistentes os depósitos feitos na pendência da acção e, portanto, declaradas pagas por eles as rendas de Janeiro a Dezembro de 1947, vencidas entre 1 de Dezembro de 1946 e 1 de Novembro de 1947, e tal sentença foi notificada em 31 de Outubro de 1947 e transitou em julgado em 8 de Novembro imediato;

— que a renda respeitante ao mês de Janeiro de 1948 venceu-se a 2 de Dezembro e o réu não a pagou nem as de Fevereiro e Março também de 1948, e a falta desse pagamento é motivo legal de despejo;

— que o réu não pagou nem procurou pagar as rendas de Janeiro e de Fevereiro e por isso não é verdadeiro o motivo por ele invocado para fazer o depósito, pois nenhum deles autores (está por evidente equívoco escrito réus) recusou o recebimento;

— que, ainda mesmo que ele tivesse oferecido — que não ofereceu — o pagamento da renda de Fevereiro, a recusa, por parte deles autores, do recebimento seria legítima por não estar paga a de Janeiro;

— que, portanto, o depósito foi ilegalmente efectuado e não pode produzir efeitos de pagamento.

Concluiram pedindo a condenação do réu no despejo imediato e no pagamento das rendas em dívida.

Contestou o réu dizendo:

— que pela sentença a que os autores aludem está provado que estes se recusaram a receber a renda do mês de Janeiro de 1947 pelo que ele réu a depositou e tal depósito foi julgado válido por essa sentença;

— que ela não modificou o facto — recusa do senhorio — que motivou o primeiro depósito pelo que, nos termos do art.º 997.º do Código de Processo Civil, não tinha necessidade de oferecer o pagamento das rendas posteriores, para poder depositá-las;

— que a recusa do senhorio se prolonga até que este faça saber ao arrendatário que está disposto a receber em mão a renda, e os autores não lhe deram disso conhecimento;

— que eles o tiveram do depósito referente ao mês de Janeiro de 1948 e concordaram com a sua legalidade tanto assim que notificaram em Dezembro de 1947 o réu de que a partir do mês de Fevereiro de 1948 a renda passaria a ser de 700$00;

— que ele réu por cartas registadas e com aviso de recepção fez saber aos senhorios que não concordava com tal aumento e ao mesmo tempo convidou-os a dizerem se estavam dispostos a alterar a situação de recusa que motivou os depósitos anteriores mas eles nada responderam, e por isso continuou a depositar as rendas.

Por tudo isto pediu que os depósitos fossem julgados válidos e a acção improcedente.

Em resposta, os autores mantiveram o já articulado na petição inicial, acrescentando não conhecerem disposição de lei que obrigue o senhorio a fazer saber ao arrendatário que está disposto a receber a renda e não ter o réu direito a depositar quaisquer rendas depois do trânsito em julgado da referida sentença, sem que oferecesse a eles autores o seu pagamento.

Seguiu o processo os seus termos, vindo a ser, na altura do despacho saneador, proferida sentença que julgou insubsistentes os depósitos e procedente a acção, condenando o réu a entregar aos autores, despejados, o 1.º andar e águas furtadas arrendadas, no prazo de cinco dias, e a pagar-lhes a quantia de seiscentos escudos de rendas vencidas e em dívida. Desta sentença interpôs recurso o réu mas a Relação por seu acórdão de fls. 106 confirmou-a.

Dele vem o presente recurso de revista.

Na sua alegação queixa-se o recorrente de ter o acórdão violado o art.º 997.º do Código de Processo Civil e o n.º 1.º do art.º 759.º do Código Civil, do qual diz ser aquele um complemento.

Entende que o trânsito em julgado da sentença que julgue válido e subsis-

tente o 1.º depósito não impede que vàlidamente se efectuem os depósitos das rendas posteriores enquanto o arrendatário depositante não for avisado pelo senhorio de que pode fazer-lhe directamente o pagamento da renda.

E, como no caso dos autos as rendas vinham sendo depositadas desde a correspondente a Janeiro de 1947 e nenhum aviso lhe fizeram os senhorios naquele sentido, concluí que não podia ser, como foi no acórdão recorrido, negado efeito de pagamento aos depósitos, que fez, das rendas de Janeiro de 1948 e seguintes.

Os recorridos defendem a doutrina do acórdão, sustentando que a disposição do art.º 997.º do Código de Processo Civil não é de aplicar ao caso dos autos, e que já assim foi decidido por despacho certificado a fls. 32 v.º e proferido nos autos de notificação de depósito de renda que correram por apenso à acção de despejo intentada contra a agora recorrente, e já atrás referida.

O que tudo visto e considerando:

O recorrente não tem razão.

Mostra-se dos autos que anteriormente à propositura desta acção intentaram os aqui autores contra o também agora réu uma outra de despejo do 1.º andar e águas furtadas, a que respeita a presente causa, por falta de pagamento da renda, em Dezembro de 1946, do quantitativo de 700$00. E mais se mostra que, tendo-se os autores recusado a receber a renda de duzentos escudos, fixada no contrato de arrendamento, e que devia ser paga naquele mês de Dezembro e era relativa a Janeiro de 1947, o réu a depositou.

E mostra-se ainda que por sentença de 1 de Outubro de 1947, notificada em 31 desse mês aos autores e ao réu e que transitou em julgado, foi julgada improcedente a acção e a impugnação feita ao depósito e foi julgado este válido e subsistente e ainda os sucessivos, efectuados ao abrigo do disposto no art.º 997.º do Código de Processo Civil, para o efeito de darem pagamento aos autores das rendas a que respeitavam (certidão de fls 7).

Decidido assim o dissídio entre os autores e o réu, deixou de subsistir o facto que motivou o depósito das rendas devidas, não tendo, pois, aplicação quanto às rendas posteriores o disposto no art.º 997.º do Código de Processo Civil.

E foi por isso que pelo despacho, certificado a fls. 32, com data de 24 de Janeiro de 1948, o qual transitou em julgado, foi indeferido o requerimento por a guia de depósito da renda vencida posteriormente àquela sentença ser junta ao processo de notificação de depósito apenso à respectiva acção.

Nenhuma disposição legal obrigava os autores senhorios a avisarem o réu de que daí em diante se encontravam dispostos a receber de suas mãos as rendas que se viessem a vencer.

Ao réu é que cumpria efectuar o pagamento, nos termos do contrato de arrendamento.

O réu, porém, não pagou as rendas de Janeiro, Fevereiro e Março de 1948 e por isso os autores, agora recorridos, intentaram a presente acção de despejo.

Contestou o réu dizendo que as depositou em tempo útil, nos termos do já referido art.º 997.º do Código de Processo Civil, e juntou as guias de fls. 19

e 20 comprovativas dos depósitos das rendas relativas a Janeiro e Março, com fundamento na recusa do seu recebimento — n.º 1.º do art.º 759.º do Código Civil.

Quer dizer: sem que tivesse oferecido aos autores a renda de Janeiro de 1948 e, portanto, sem que eles se tivessem recusado a recebê-la, o réu depositou-a, como se subsistisse ainda a recusa que fora motivo dos depósitos anteriores, abrangidos pela sentença atrás referida.

Como, porém, ela já não subsistia, conforme atrás ficou dito, o réu devia ter oferecido aos autores essa renda e só depois de recusado por eles o seu oferecimento poderia depositá-la para efeito de pagamento (art.º 997.º do Código de Processo Civil).

Como não houve essa recusa, pois nem oferecido foi o pagamento, o depósito efectuado é ilegal e sem valor, e daí resulta serem também sem valor os subsequentes.

Impunha-se, pois, julgá-los insubsistentes e julgar procedente a acção.

O acórdão recorrido, assim o entendendo e confirmando consequentemente a decisão da 1.ª instância, fez justa aplicação da lei, e por isso se nega a revista, condenando-se o recorrente nas respectivas custas.

Lisboa, 24 de Outubro de 1950 — *José de Abreu Coutinho — A. Bártolo — Bordalo e Sá — Pedro de Albuquerque — Campelo de Andrade.*

## ANOTAÇÃO

1. Este acórdão adoptou uma doutrina originalíssima que, segundo nos parece, vai dar lugar a um grande número de acções de despejo, visto que certamente tem estado no pensamento de todos a ideia de que, uma vez recusada pelo senhorio e julgado subsistente o depósito motivado por esse fundamento, o arrendatário não tem que oferecer novamente a renda ao senhorio, depois da sentença que julgou subsistentes os depósitos.

Esta ideia tem o seu fundamento no art.º 997.º do Código de Processo Civil, onde se determina que, enquanto subsistir o facto que motivou o depósito duma certa prestação da renda, o arrendatário depositará as prestações posteriores sem que seja necessário oferecer novamente o pagamento nem requerer a notificação dos depósitos sucessivos.

Ora, como geralmente acontece os inquilinos continuarem a depositar as rendas sem que as ofereçam aos senhorios depois de verificada por sentença a recusa que deu lugar ao primeiro depósito, certamente não deixarão agora, os senhorios, em face deste acórdão, de propor as acções de despejo com fundamento na falta de pagamento das rendas vencidas depois do trânsito em julgado da sentença que julgou válidos os depósitos.

Estamos em crer que com pleno êxito serão propostas tais acções, a avaliar pela uniformidade de julgados que nos relata este acórdão, visto que desde a primeira instância houve plena concordância com a doutrina por ele adoptada.

Todavia, em nosso entender, é errada a doutrina do acórdão, errados tendo sido, portanto, os julgados da primeira e da segunda instâncias.

É fácil dizer porquê.

2. Segundo se depreende do acórdão, foi proposta contra o arrendatário uma acção de despejo com fundamento na falta de pagamento de rendas que foi julgada improcedente por terem sido depositadas as rendas em cuja falta de pagamento a acção se fundava, depósito esse feito com base na recusa dos senhorios, conforme foi reconhecido por sentença transitada em julgado em 8 de Novembro de 1947 que, por isso mesmo, os julgou subsistentes.

Como a renda do mês de Janeiro de 1948 se vencesse em 2 de Dezembro de 1947 e não tivesse sido oferecida aos senhorios, estes propuseram nova acção de despejo contra o arrendatário com fundamento na falta de pagamento da renda relativa àquele mês e aos dois meses seguintes.

Os senhorios alcançaram a procedência da acção porque, segundo se lê no acórdão, uma vez julgado o dissídio existente entre eles e o arrendatário, deixou de subsistir o facto que motivou o depósito das rendas anteriores não tendo, por isso, aplicação à hipótese vertente o disposto no art.º 997.º do Código de Processo Civil.

Além disso, não havendo qualquer disposição que obrigasse os senhorios a avisar o arrendatário de que estavam dispostos a receber as rendas futuras, este tinha obrigação de lhe as oferecer, só podendo depositá-las com êxito se acaso houvesse nova recusa por parte dos senhorios.

3. Não há dúvida de que, enquanto subsistir o facto que motivou o depósito de uma certa prestação da renda, o arrendatário não tem que oferecer o pagamento das prestações posteriores para fazer o depósito nem tem que requerer a notificação dos depósitos sucessivos.

Que assim é, di-lo expressamente o art.º 997.º do Código de Processo Civil.

Ora, em face do art.º 759.º do Código Civil, os factos que motivam o depósito são os seguintes:

*a*) a recusa do senhorio;
*b*) a mora do senhorio em receber a renda;
*c*) a sua recusa em dar quitação;
*d*) a sua incapacidade;
*e*) a incerteza da pessoa que deve ser senhorio.

Tendo em atenção o disposto no art.º 97.º já citado, desde que o depósito de rendas tenha por fundamento algum destes factos, o arrendatário não tem que requerer os depósitos sucessivos nem que oferecer novamente o pagamento das rendas nos casos em que tal lhe seja possível.

Assim, se o senhorio recusar o recebimento da renda relativa a um mês, o arrendatário não tem que oferecer as relativas aos meses seguintes, nem que requerer a notificação do seu depósito. O mesmo acontece quando o senhorio não manda receber a renda na época e lugar convencionados, quando se recusa a dar quitação, quando for incapaz, ou quando for incerto.

Todavia, havendo uma sentença a declarar a existência do facto que motivou o depósito, terá o arrendatário que se certificar, logo após o trânsito em julgado da sentença que verificou a existência desse facto, de que o mesmo ainda subsiste?

Pelo que diz respeito à recusa de recebimento de rendas, o acórdão decidiu que o facto que motivou os de-

pósitos deixa de subsistir desde o trânsito em julgado da sentença que julgou válidos esses depósitos e, por isso, o arrendatário tem que se certificar, logo que a sentença transite em julgado, se o senhorio recusa ou não as rendas futuras, oferecendo novamente essas rendas e só no caso de nova recusa terá o arrendatário motivo para o depósito.

Da mesma forma também, se o depósito foi motivado pela recusa do senhorio em dar quitação, o arrendatário terá que oferecer novamente a renda para se certificar se o facto subsiste depois da sentença.

E, lògicamente, dentro da orientação do acórdão, terá também que se certificar da incapacidade do senhorio ou da pessoa deste para poder fazer os depósitos das rendas vencidas posteriormente à sentença que julgou subsistente o depósito com o fundamento de que o senhorio era incapaz ou era incerto.

Quer dizer: a sentença que julga subsistentes os depósitos motivados pelos factos apontados tem como consequência o desaparecimento desses factos para o efeito de poderem motivar o depósito das rendas futuras.

Assim, se um arrendatário, em virtude da incapacidade do senhorio, por hipótese, motivada por demência não verificada por sentença, requerer a notificação do depósito da renda e este for julgado subsistente com o fundamento nessa incapacidade, terá que indagar, logo a seguir ao trânsito em julgado da respectiva sentença, se a incapacidade ainda dura para, com base no mesmo facto reconhecido por essa sentença, efectuar o depósito das rendas futuras e requerer nova notificação.

Deste modo, não sendo obrigatória a notificação dos depósitos, como é hoje incontroverso, a adoptar-se a doutrina do acórdão cairemos neste absurdo:

Se o arrendatário não notificar o senhorio dos depósitos e este não intentar a acção de despejo, pode aquele indefinidamente continuar a depositar, sem ter que oferecer as rendas posteriores àquela que foi recusada.

Se o arrendatário notificar os depósitos e os mesmos forem julgados subsistentes por se ter averiguado como certo o facto que os motivou, terá que oferecer as rendas vencidas depois da sentença que assim decidiu e só depois de constatar a existência do mesmo facto que originou os depósitos anteriores é que poderá proceder aos novos depósitos.

São estas, parece-nos, as consequências a que dá lugar a originalíssima doutrina do acórdão que anotamos.

4. Para obviar aos inconvenientes apontados e a outros que podem perfeitamente conceber-se sem grande esforço da imaginação, entendemos que a única interpretação que pode dar-se ao art.º 997.º do Código de Processo Civil é a de que o facto que motivou o depósito duma prestação de renda só deixa de subsistir quando o senhorio fizer ciente o arrendatário de que o mesmo já não existe.

Assim, se o depósito for motivado por recusa do senhorio, este facto subsiste enquanto o arrendatário não for informado pelo senhorio de que está disposto a receber as rendas.

Do mesmo modo, se o senhorio, negando-se a dar quitação, motivou o depósito, só avisando o arrendatário de que pretende mudar de atitude

conseguirá que deixe de subsistir esse motivo para os depósitos futuros.

Se o arrendatário fez o depósito com fundamento no facto do senhorio não receber a renda no lugar e época convencionados, deixará de subsistir o facto que motivou o depósito, logo que o senhorio se apresente a receber a renda no lugar e época designados.

Se foi a incapacidade do senhorio que deu lugar a que fossem depositadas as rendas, uma vez que o arrendatário seja informado da cessação dessa incapacidade, deixa de subsistir o motivo por que se fez o depósito.

Se o depósito foi motivado pelo facto da incerteza do credor, o motivo para o depósito deixa de existir logo que o senhorio se torne certo perante o arrendatário.

É esta, parece-nos, a orientação do Prof. Alberto dos Reis (1) e aquela que, segundo cremos, nos é imposta por lei.

*
* *

Em todo o caso, como vale mais prevenir que remediar, para futuro, uma vez que por sentença seja julgado que um depósito de rendas é subsistente, em virtude de se ter por verificado qualquer dos factos apontados no art.º 759.º do Código Civil, o arrendatário, para evitar o despejo — não vá vingar a doutrina do acórdão — terá que oferecer novamente a renda ao senhorio e, quando verifique a existência dos mesmos factos que motivaram os depósitos anteriores à sentença, deve, querendo usar dessa faculdade, fazer o depósito, e, caso pretenda ver julgada por sentença a eficácia desse depósito, terá que voltar a requerer a notificação dele até conseguir uma sentença que o julgue válido, para depois se certificar de novo se ainda existem os mesmos motivos que determinaram os depósitos anteriores e, em caso afirmativo, voltar ao princípio e assim sucessivamente, até que deixem de existir os factos que deram lugar aos depósitos anteriores...

*Eridano de Abreu*

---

(1) Rev. de Leg. e Jur., 81-104.