

## ACÇÃO DE DESPEJO

— Falta de pagamento de rendas —

(ACÓRDÃO DA RELAÇÃO DE LISBOA  
DE 16 DE OUTUBRO DE 1981) \*

### SUMÁRIO:

*I — Proposta acção de despejo com fundamento na falta de pagamento de rendas e feito pelo réu o depósito previsto no art. 1 048.º do C. Civil, caduca o direito do Autor e a acção extingue-se.*

*II — Este depósito tem efeito retroactivo.*

*III — Não se pode pedir, com base na falta de pagamento de outras rendas posteriores, o despejo na mesma acção previsto no art. 979.º do C. P. Civil.*

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa:

Francisco Rego intentou acção de despejo contra Poláris, L.da. Alegou que arrendou à Ré o 5.º andar direito do prédio n.º 45 da Av. da República por escritura pública. O prazo do contrato era de 6 meses com início em 1 de Novembro.

A renda inicial era de 8 500\$00, depois passou a 11 000\$00 mensais pagáveis no 1.º dia útil de cada mês. A Ré não pagou as rendas de Janeiro, Fevereiro, Março e Abril que se encontravam vencidas. Pediu que se decretasse o despejo.

Citada a Ré apresentou contestação na qual confirmou os factos acrescentando que fora pré-efectuado o depósito exigido por lei (rendas e indemnizações), o que demonstra com junção do documento.

Na resposta o A. diz que não sabe se foi depositada a renda respei-

---

\* *Coletânea de Jurisprudência, 1981, Ano VI — Tomo IV, pág. 114.*

tante ao mês de Julho. Após notificação a Ré disse que o A. recusou o recebimento da renda de Julho e que por isso depositou a mesma em singelo no dia 9 de Julho.

O Mm.º Juiz julgou a acção procedente no saneador com base no art.º 979.º do C. P. C.

.....  
 Diz que o A. alterou o pedido inicial com o requerimento de fls. 30, e para a Ré provar ter efectuado em tempo o depósito. Se assim se não entenda haveria necessidade de se produzir prova. Pede que se revogue a decisão recorrida.

O apelado pede a confirmação.

Tudo visto.

O A. propôs a acção com o fundamento da falta de pagamento de rendas relativas aos meses de Janeiro a Abril 1980.

A Ré depositou as rendas de Janeiro a Junho e a respectiva indemnização. Entretanto o A. veio dizer que não sabia se o Réu tinha pago a renda de Julho.

O despejo foi decretado ao abrigo do n.º 1 do art.º 979.º do C. P. C. No art.º 973.º do C. P. C. dispõe-se:

O Réu suportará as custas da acção e honorários quando fizer caducar o direito à resolução do arrendamento pelo pagamento das rendas e indemnização devida, nos casos em que o possa fazer.

Por sua vez está preceituado no artigo 1048.º do Código Civil:

O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda... caduca logo que o locatário, até à contestação da acção pague ou deposite as rendas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do art.º 1041.º.

Por sua vez no n.º 3 do art.º 1041.º do mesmo Código Civil consta: *Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que o n.º 1 se refere o locador tem o direito de recusar o recebimento das rendas.*

Por sua vez o n.º 1 dispõe que, constituído o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir além das rendas... em atraso uma indemnização igual a 50% do que for devido...

O art.º 979.º do C. P. C. tem de ser conjugado com as disposições que se referiram.

Dele consta que se o Réu deixar de pagar as rendas na *pendência da acção* pode o A. requerer que se proceda imediatamente ao despejo.

É preciso tomar posição sobre o problema de saber qual o efeito que o depósito referido tem nas acções de despejo.

Das várias disposições já referidas resulta que o efeito é o seguinte:

Caducidade do direito à resolução do contrato com base na falta de pagamento de rendas (art.º 1048.º do C. Civil e art.º 973.º do C. P. C.).

Na redacção do Código de 1961 dispunha-se no art.º 973.º que o *processo terminava* se o arrendatário mostrasse no prazo da contestação, ouvido o A. que pagara ou depositara definitivamente o triplo das rendas.

A propósito do art.º 77.º da Lei 2030, que tinha idêntica redacção — Alberto dos Reis escreveu:

O art. 77.º da Lei n.º 2030 veio resolver estas dúvidas. E resolve-as neste sentido: O depósito do triplo actua como facto extintivo da acção, obstando tanto ao despejo provisório, como ao definitivo... O arrendatário não precisa de contestar para tornar eficaz o depósito (Proc. Especial, vol. I — 272).

Pais de Sousa sustenta que continua e não ser necessária a contestação. Basta a junção das guias (Extinção de Arrendamento Predial — 216).

Por outro lado não pode perder-se de vista que, cumpridas as obrigações previstas no n.º 1 do art.º 1041.º, o locador passa a estar obrigado a receber as rendas (n.º 3 do art.º 1041.º).

De tudo o que se expõe conclui-se que, feito o depósito mencionado e junta a guia respectiva ao processo, caduca *ope legis* o direito do autor e em consequência a acção extingue-se. Isto significa que aquele depósito é, por si só, uma causa de extinção da instância, embora não prevista no art.º 287.º do C. P. C. Isto porque o depósito tem efeito retroactivo. Faz desaparecer o direito à propositura da acção, embora o Réu continue a pagar as rendas.

Ora, se a instância está extinta, não pode admitir-se que se está perante acção pendente para que se decrete o despejo.

Daquelle n.º 1 do art.º 979.º consta:

«Se o Réu deixar de pagar as rendas vencidas na pendência da acção pode o A. requerer por esse motivo que se proceda imediatamente ao despejo.»

Caducando o direito à resolução do contrato, e sendo certo que a caducidade opera *ipso jure*, não pode considerar-se que a acção estaria pendente no momento em que se fez o requerimento de fls. 35.

Isto porque com a contestação o Réu juntou a guia comprovativa do depósito exigido pelo art.º 1048.º do Código Civil (fls. 23 e 24). Tanto assim que o A. na resposta diz:

«O depósito feito pela Ré e certificado a fls. 34, reporta-se aos meses que vão de Janeiro a Julho do ano corrente. À data em que o A. foi notificado da contestação, já se encontrava vencida a renda respeitante ao mês de Julho próximo... Ignora assim o A. se a Ré se encontra novamente em mora ou se terá procedido em tempo útil ao depósito liberatório do qual não tem conhecimento.»

Desta forma é irrecusável que a Ré tinha posto fim à mora com o depósito das rendas e da indemnização.

A consequência era, como já se acentuou, a caducidade do direito à resolução do contrato e portanto do direito de accionar porque, como já se acentou também, o depósito tem efeito retroactivo.

Daí que a consequência no plano processual é a extinção da Instância. Desaparecido o direito à propositura desta acção, estando a Instância extinta, não seria aceitável que se pudesse exigir, com base em falta de

pagamento de outras rendas ulteriores, o despejo em incidentes desta mesma acção.

*A mora posterior* não podia justificar seu prosseguimento como pretende o A. O A. diz que ignora se a Ré se encontra em mora.

Acresce que, de harmonia com a Lei substantiva, cumpridas as obrigações referidas no n.º 1 do artigo 1041.º o locador passa a estar obrigado a receber as rendas (n.º 3 do art.º 1041.º).

Daf que se houver recusa do credor em aceitar a renda, este constituir-se-á em mora, pelo que não há obrigação do depósito. (A propósito desta matéria vide com interesse Pais de Sousa, Extinção do Arrendamento, 1.ª edição — 235).

Ora no caso em apreço a Ré alega que ofereceu a renda ao A. e que este recusou (fls. 3 v) e que por isso fez o depósito em singelo no dia 9 de Julho (fls. 33), facto que não é contestado a fls. 35. Anotou-se que o dia 8 de Junho era domingo. Tudo isto revela o desejo da Ré de cumprir.

Acresce ainda que não pode interpretar-se o artigo 979.º do C.P.C. de forma tão rígida como o foi na decisão recorrida.

Do n.º 2 consta:

«Ouvido o arrendatário, se este não provar por documento que fez o pagamento ou o depósito, é logo ordenado o despejo.»

Com o artigo 979.º, pretendeu evitar-se que o arrendatário fique com a faculdade de habitar o prédio sem pagar as rendas até a sentença de despejo transitar em julgado (vide Pais de Sousa, obra citada, 231).

Esta nova acção segue trâmites muito simples: tudo se limita à petição do senhorio, à audiência do arrendatário e à decisão. O arrendatário é notificado para dizer *dentro de cinco dias*, o que se lhe oferecer sobre o pedido. A única defesa relevante é esta: que pagou ou que depositou a renda a que o senhorio se refere (obra e local citado). Ora neste caso em apreço constata-se que a Ré depositou a renda dentro do prazo (o dia 8 era domingo). Dentro de cinco dias após a notificação recebida fez a respectiva prova.

Não deve sustentar-se que o arrendatário tem de juntar a guia dentro de 5 dias a partir do depósito. O que ele tem de provar é que fez o depósito atempadamente, isto é, até ao dia 8, e ainda fazer tal prova 5 dias após ter sido notificado. Outra interpretação não se harmonizaria com o n.º 2 citado.

Nestes termos dão provimento ao recurso e revogam a decisão recorrida e julgam a acção improcedente.

Custas da apelação pelo apelado.

Lisboa, 16 de Outubro de 1981.

*José Joaquim Martins da Fonseca,  
Licurgo Augusto dos Santos  
Norberto Cecílio de Freitas Sardinha*

## ANOTAÇÃO

*Pelo Dr. Eridano de Abreu*

1. Segundo relata este acórdão, foi celebrado um contrato de determinado andar, nele se convencionando que as rendas eram pagáveis *no primeiro dia útil de cada mês*.

Tendo a arrendatária deixado de pagar as rendas de Janeiro, Fevereiro, Março e Abril, que se encontravam vencidas, foi proposta uma acção de despejo com fundamento na falta de pagamento dessas rendas, nela se pedindo, com esse fundamento, que fosse decretado o despejo.

Citada a ré, diz o mesmo acórdão, arrendatária do andar, esta apresentou contestação, na qual confirmou os factos, acrescentando que fora pre-efectuado o depósito exigido pela lei (rendas e indemnizações), o que demonstrou com a junção do documento desse depósito.

Entretanto, acrescenta o acórdão, o autor na resposta alegou não saber se foi depositada a renda do mês de Julho. Notificada a ré, veio esta dizer que o autor recusou o recebimento da renda de Julho e, por isso, a depositou em singelo no dia 9 desse mês.

A acção foi julgada procedente na primeira instância, com base no artigo 979.º do Código de Processo Civil.

Omitiu-se uma parte do acórdão na publicação de que extraímos o seu texto para esta anotação, não se sabendo o que determinou a decisão da primeira instância para julgar procedente a acção com base no citado artigo...

O acórdão esclarece que a ré depositou as rendas de Janeiro a Junho e a respectiva indemnização resultante da mora, não

dizendo, todavia, quando foi apresentada a contestação, com a qual foi junto o documento do depósito referido.

Sabe-se, porém, através do acórdão, que, na resposta à contestação, o autor veio alegar que não sabia se a ré pagou a renda do mês de Julho, dizendo expressamente a autora nessa resposta: «o depósito feito pela ré e certificado a fls. 34, reporta-se aos meses que vão de Janeiro a Junho do ano corrente. À data em que o autor foi notificado da contestação, já se encontrava vencida a renda respeitante ao mês de Julho próximo...».

Falando a resposta na renda que se vence em *Julho próximo*, não pode deixar de concluir-se que a resposta foi apresentada antes de Julho, antes, portanto, de estar vencida a renda deste mês, dado que, segundo o contrato de arrendamento, as rendas eram pagáveis no primeiro dia útil de cada mês.

Ora, vencendo-se a renda no primeiro dia útil de cada mês e não no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que respeitasse, como geralmente acontece estipular-se nos contratos de arrendamento de prédios urbanos, não se compreende como é que o autor pode alegar que à data da notificação da contestação não sabia se estava em mora a ré, uma vez que, nessa altura, nem sequer vencida estava a renda do mês de Julho!

Face a este circunstancialismo, o acórdão em análise entendeu ser necessário tomar posição sobre o problema de saber qual o efeito que o *depósito referido* tem nas acções de despejo e, depois de transcrever diversas disposições que entendeu indispensáveis para a resolução do pleito, não chegou a dizer qual o depósito que teve em mente para resolver o problema que enunciou: se o depósito das rendas de Janeiro a Junho, que a ré comprovou haver feito, através do documento que apresentou com a contestação, se o depósito da renda de Julho que a ré depositou em singelo.

No entretanto, quer-nos parecer que, dizendo o autor, na resposta à contestação, não saber se a renda de Julho estava ou não depositada e, após notificação da constestação, a ré ter vindo dizer que depositou a mesma em singelo por se ter recusado o autor a recebê-la, tendo em conta a procedência da acção na primeira instância com fundamento no artigo 979.º do Código de Processo Civil, o verdadeiro problema era o de saber se o

depósito de Julho feito em tempo útil, desacompanhado de depósito da indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil, obstava ou não ao despejo.

2. A Relação estabeleceu a doutrina, que, aliás, resulta do sumário extraído do acórdão de que, feito o depósito previsto no artigo 1048.º do Código Civil, caduca o direito do autor e a acção extingue-se; e, tendo este depósito efeito retroactivo, não se pode pedir, com base na falta de pagamento de outras rendas posteriores, o despejo na mesma acção, previsto no artigo 979.º do Código de Processo Civil.

E foi com estes fundamentos que a Relação revogou a decisão da primeira instância, julgando a acção improcedente.

3. A matéria de pagamento e depósito de rendas tem sido uma fonte inesgotável de dificuldades de interpretação dada a falta de sistematização desta matéria e, ainda hoje (não obstante haver sido regulada sucessivamente pelo Decreto 5411, Lei 1662, Decreto-Lei n.º 22 661, Código de Processo Civil de 1939, Lei 2030, Código Civil de 1966 e Código do Processo Civil de 1967) se não atingiu uma solução definitiva. (1)

Não obstante, também, o vendaval legislativo que tem assolado o País, bem reflectido no volumoso *Diário da República* que cada ano preenche as nossas estantes de forma assustadora e de tal forma que é impossível, a qualquer profissional do Direito, ficar ciente do conteúdo dos diplomas legislativos que diariamente o vão engrossando, nada se legislou no sentido de pôr cobro a essas dificuldades, muito embora a fertilidade, bem conhecida, de diplomas publicados sobre matéria de arrendamento. E não só...

O que se tem legislado nos últimos tempos, e sobretudo a forma como se tem legislado, faz-nos lembrar os tempos em que a *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, ao iniciar o ano 51 da sua publicação (2) dizia: «Presentemente, a multidão legisla-

---

(1) V. António Pais de Sousa, *Extinção do Arrendamento Urbano*, 2.ª ed., 260 pág.

(2) Ano 51, pág. 2.

tiva que confunde o jurista, não o atormenta porque contenha novos princípios fundamentais, *doutrina nova* remodelando a antiga. Atormenta-o porque, ao procurar nela a regra nova, o princípio novo que, excluindo o anterior, tenha vindo reger as diferentes relações jurídicas, hesitará quase outras tantas vezes, pois em raros casos apreenderá esse princípio ou regra geral e, na maioria deles, apenas encontrará a *excepção, a disposição especial, o preceito de circunstância*.

E, mais adiante, acrescentava «Se ao menos as leis fossem gramaticalmente correctas... Entre nós, com efeito, a lei só depois de publicada na folha oficial é que constitui verdadeiramente um *projecto de lei*, porque é sobre ela já que se reclama, protesta e representa, e depois se fazem novas publicações da lei, emendas à lei, esclarecimentos à lei interpretações da lei e, quando já ninguém a compreende, começa-se de novo — é então revogada a lei...».

Em matéria de arrendamento tem sido um verdadeiro pandemónio o que se tem legislado há uns anos para cá, bem podendo qualificar-se ter sido afectada esta matéria pelo *delírio legislativo* de que falava a mesma Revista (1) quando se referia à «grave situação que se estava preparando para os profissionais de direito com o aluvião de decretos com força de lei que, dia a dia o *Diário do Governo* — hoje *Diário da República* — ia despejando sobre nós, como se esses fáceis diplomas saídos do ventre da Imprensa Nacional fossem o remédio pronto e eficaz para os graves embaraços — políticos, financeiros e económicos — em que a vida nacional se encontra enredada», caminhando-se «para uma época que, dentro em pouco, será igual à das leis extravagantes».

Todavia até hoje nada se legislou no sentido de esclarecer as muitas dificuldades que tem surgido sobre a matéria de depósito de rendas.

Outras preocupações têm sido as do legislador que, sobretudo, pretende legislar, tal como nos tempos em que a *Revista de Legislação e de Jurisprudência* sugeria que bem cabido seria um movimento colectivo de representação contra o *delírio* de que

---

(1) Ano 52, pág. 264.

se sofre perante a «ânsia imoderada e doentia de tudo resolver e tudo desorganizar».

«Se ao menos as leis fossem tecnicamente perfeitas! Se ao menos a forma fosse impecável e correcta!»

«Mas qual! Sob este ponto de vista a decadência tem sido profundamente desoladora».

Assim escrevia a decana das nossas revistas em 1919 a propósito de uma consulta que lhe foi feita sobre matéria de inquilinato.

Os tempos que correm não são diferentes e o que ultimamente se tem legislado em matéria de arrendamento constitui um verdadeiro modelo de precipitação que constantemente vimos reflectir-se nos arestos contraditórios e inconcebíveis dos nossos tribunais, que, à medida que se vão tornando conhecidos, fazem-nos chegar a esta triste conclusão: um profissional do foro, perante as dúvidas que lhe vão sendo postas a cada passo tem de confessar que não sabe o que lhe sairá na rifa, face às disposições mais dispares sobre os assuntos que sob matéria de inquilinato são consultados.

4. Com a publicação da Lei 2030, de 22 de Junho de 1948, depois de várias tentativas e porfiados estudos, entre os quais avulta o parecer emitido em 4 de Fevereiro de 1947 pela Câmara Corporativa, <sup>(1)</sup> de que foi relator o falecido e saudoso Professor Pires de Lima, aliás assinado por unanimidade, e entre cujas assinaturas se encontravam as de dez professores universitários <sup>(2)</sup>, muitas dúvidas sobre matéria de arrendamento se dissiparam, em grande parte, sendo de realçar a que dizia respeito à matéria de depósito de rendas, que foi objecto de longo e aturado estudo de Alberto dos Reis <sup>(3)</sup>, que inspirou em muitos aspectos o referido parecer.

Publicada a Lei 2030, novo estudo foi publicado sobre a

---

(1) Suplemento ao n.º 83 do *Diário das Sessões*, de 5 de Fevereiro de 1974.

(2) *Rev. dos Tribunais*, 66, pág. 178.

(3) *Rev. de Leg. e de Jur.* 78, pág. 49 e segs.

mesma matéria por Alberto dos Reis (1), já com base na nova lei que o actual Código Civil manteve nas suas linhas gerais.

Os princípios por que se rege a matéria relativa ao depósito de rendas, não foram afectados pela febre de legislar dos últimos tempos, e as dúvidas a que nos referimos continuam...

O acórdão em anotação tem de ser visto, pois, à luz de diplomas que não são novos e que bem mereciam, há muito, ser esclarecidos, e é bem um exemplo do que acabamos de dizer. Por isso, vamos dar a nossa achega, sobre o ponto concreto nele versado, relativamente ás dúvidas que sugere.

5. Em face do artigo 841.º do Código Civil o devedor pode livrar-se das obrigações em que estiver constituído quando, sem culpa sua, não puder efectuar a prestação ou não puder fazê-lo com segurança, por qualquer motivo relativo à pessoa do credor ou quando o credor estiver em mora. E está em mora quando, sem motivo justificado, não aceita a prestação que lhe é oferecida nos termos legais ou não pratica os actos necessários ao cumprimento da obrigação.

Quando se trata da obrigação de pagamento de renda, o Código de Processo Civil estabelece o processo especial de depósito de rendas que os seus artigos 991.º e seguintes regulam, colhendo os ensinamentos extraídos da Lei 2030 e da jurisprudência e doutrina que sobre o assunto se haviam debruçado.

E, assim, face ao artigo 991.º do Código de Processo Civil, quando, sem culpa sua, por qualquer motivo referente à pessoa do senhorio, não puder entregar-lhe a renda (v. g. por ser incapaz e não ter representante, estar ausente e não haver sido deferida a curadoria, ser desconhecido, estar o crédito penhorado, etc.) ou não possa fazê-lo com segurança (v. g. por incerteza quanto à pessoa do senhorio) ou quando o senhorio estiver em mora (designadamente por se haver recusado a recebê-la, na época e local de pagamento, por não ter ido nem mandado recebê-la também na época e local de pagamento, por se recusar a dar quitação ou

---

(1) *Rev. de Leg. e de Jur.*, 81 pág. 94 e segs.

quando esteja pendente acção de despejo), o arrendatário tem a faculdade de depositar a renda. (1)

Embora o artigo 841.º do Código Civil declare facultativa a consignação em depósito, não há dúvida que se torna obrigatório, se o arrendatário quiser obstar ao despejo provisório — artigo 974.º, n.º 1, alínea a), do Código de Processo Civil — ou ao despejo definitivo, se deixar de pagar as rendas vencidas na pendência da acção — artigo 979.º do mesmo Código. Com efeito, em face desta disposição, se o réu deixar de pagar as rendas vencidas na pendência da acção, pode o autor requerer e com êxito, por esse motivo, que se proceda imediatamente ao despejo, se, ouvido o arrendatário, este não provar por documento que fez o pagamento ou o depósito; e, por isso, tem este de haver-se como obrigatório (2).

Assim, o carácter facultativo do depósito torna-se obrigatório, se o arrendatário quiser obstar a que seja decretado o despejo.

A notificação do depósito da renda ao senhorio é, porém, facultativa, produzindo os mesmos efeitos que a notificação a a junção do duplicado ou duplicados das guias de depósito com a contestação da acção de despejo baseada em falta de pagamento de renda.

O artigo 973.º do Código de Processo Civil, face ao texto de 1961, determinava que, intentada a acção de despejo de prédio urbano por falta de pagamento de renda, o processo termina depois de ouvido o autor «se o arrendatário mostrar, no prazo da contestação, que pagou ou depositou definitivamente, ainda que sem notificação ao senhorio, o tríplo das rendas em cuja falta de pagamento se funda a acção e das vencidas e não pagas durante a pendência do processo».

Hoje não existe este preceito com tal redacção, dizendo-se nele tão somente que o réu suportará as custas da acção e os honorários dos mandatários do autor, que o juiz fixar, bem como

---

(1) Dr. Abilio Neto, *Código de Processo Civil Anotado*, pág. 736.

(2) Dr. António Pais de Sousa, *Extinção do Arrendamento Urbano*, 2.ª ed., pág. 297.

as despesas de levantamento do depósito, quando fizer caducar o direito à resolução do arrendamento pelo pagamento das rendas e da indemnização devida, nos casos em que o possa fazer.

Segundo o Conselheiro Lopes Cardoso (1) a nova redacção do preceito foi determinada por o artigo 1042, referido ao artigo 1041.º do Código Civil, dispor que, depositando as rendas em dívida e a indemnização com a notificação de depósito ao locador, o locatário põe fim à mora e consequentemente faz cessar o direito de resolução por falta de pagamento daquelas rendas.

Assim, concluía-se que, face ao depósito da renda e da indemnização, proveniente da mora do locatário, uma vez junto ao processo o documento comprovativo desse pagamento ou depósito, a sua simples junção ao processo fazia caducar o direito de resolução do contrato de locação (2).

Ainda hoje assim deve ser entendido, porque, uma vez junto o documento comprovativo do pagamento do depósito referido, a contestação torna-se desnecessária por nada haver que impugnar, se o fundamento da acção — falta de pagamento de renda — é verdadeiro, a menos que se exigisse a contestação unicamente para confessar o fundamento da acção e o consequente pedido nela formulado (3).

6. Não se compreende, pois, a razão por que houve contestação na acção que o acórdão relata, uma vez que a ré mostrou haver depositado as rendas vencidas e respectiva indemnização na contestação — tudo leva a crer que o tenha feito —, muito embora o acórdão não refira a data em que foi junta a contestação, e com ela o documento comprovativo do depósito da renda em dívida e da indemnização resultante da mora por parte do arrendatário, até à data dessa apresentação.

Se assim aconteceu, nem sequer havia lugar à resposta e a junção referida conduziria necessariamente à caducidade do direito

---

(1) *Código de Processo Civil Anotado*, 3.ª edição, pág. 580.

(2) Prof. Antunes Varela e Dr. Manuel da Fonseca, *Inquilinato*, pág. 99, Alberto dos Reis, *Processos Especiais*, vol. I, pág. 272 e *Revista dos Tribunais*, 67, pág. 8.

(3) Dr. António Pais de Sousa, *ob. cit.*, pág. 273.

à resolução do arrendamento e à condenação da ré unicamente nas custas da acção e nos honorários dos mandatários do autor, bem como no pagamento das despesas do levantamento do depósito efectuado.

A extinção da instância impunha-se com esta decisão, não só face ao julgamento, como também à inutilidade superveniente da lide — alíneas a) e e) do artigo 278.º do Código de Processo Civil.

Supondo-se, entretanto, que o prazo da contestação terminava na altura em que já estava vencida a renda do mês de Julho — caso do acórdão — e não havia sido incluído a renda desse mês e respectiva indemnização, não podia deixar de julgar-se procedente a acção, não porque não tivesse sido feito o depósito da renda vencida na pendência da acção, mas porque, reconhecendo a ré a mora no pagamento das rendas anteriores, conforme se infere do n.º 2 do artigo 1042 do Código Civil e, não havendo sido efectuado o pagamento ou depósito e indemnização referidas, tal circunstancialismo conduziria necessariamente à procedência da acção, uma vez que a ré reconheceu estar em mora, facto que tem de haver-se como *certo* (1), e não haver pago as rendas vencidas e respectivas indemnização.

7. Assim se vê que a hipótese ventilada no acórdão era de extrema simplicidade, não se compreendendo como foi possível julgar a acção procedente na primeira instância com base no artigo 979.º do Código Civil, uma vez que a ré mostrou haver feito o depósito da renda do mês de Julho, dentro do prazo — n.º 2 do artigo 1041.º do Código Civil, visto que o último dia para o depósito foi um domingo — alínea e) do artigo 279.º do Código Civil — e haviam sido depositadas, todas as rendas vencidas até à contestação e a indemnização relativa à falta de pagamento dessas rendas.

Alegou a ré que ofereceu a renda relativa ao mês de Julho que foi recusada, mas era dispensável tal oferta, uma vez que as

---

(1) Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, 2.ª ed., pág. 366.

rendas vencidas no decurso da acção podem ser depositadas em tempo útil sem necessidade de oferta prévia ao senhorio (1).

Aliás, enquanto subsistir a causa do depósito, o arrendatário poderá depositar as rendas posteriores, sem necessidade de novas ofertas de pagamento.

Para revogar a estranha decisão da primeira instância o acórdão em anotação, depois de omitir no seu relatório factos essenciais, enveredou por caminhos bem escusados, segundo o nosso entendimento.

Mas o acórdão da Relação, revogando a decisão da primeira instância, obstou, em nosso entender, a que fosse cometida uma ilegalidade que consistiu em decretar um despejo que era, realmente, uma verdadeira iniquidade.

---

(1) *Vide* Ac. do Sup. Trib. Justiça de 20-5-980 e anotação a esse acórdão pelo Prof. Mota Pinto, *Rev. de Dir e Estudos Sociais*, 26 pág. 149.