

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ACÓRDÃO DE 21 DE FEVEREIRO DE 1985

DEPÓSITO DE RENDAS — PRESUNÇÃO DA MORA DO LOCATÁRIO — COMPETÊNCIA DO SUPREMO EM MATÉRIA DE PROVA, E CONHECIMENTO DE QUESTÃO NÃO LEVANTADA PERANTE AS INSTÂNCIAS — INTERPRETAÇÃO DO ARTIGO 802.º, n.º 2 DO CÓDIGO CIVIL

Sumário do Acórdão:

I — Vencida em 1 de Outubro de 1970 a renda de um prémio urbano relativa a Novembro do mesmo ano, tendo o locatário procurado satisfazer as rendas deste mês de Novembro e dos meses de Dezembro e Janeiro seguintes, só em 22-12-970, cujo pagamento foi recusado, não se verifica mora por parte do locador, mesmo que em 11 do referido mês de Janeiro houvesse sido depositado o triplo das rendas dos meses acima referidos e a renda em singelo relativa ao mês de Fevereiro seguinte.

II — De uma carta, que não é da autoria dos locadores, não pode concluir-se que a partir de 7-12-70 os locatários ficaram sem saber a quem pagar a renda e onde, e que, consequentemente, tenham ficado, sem culpa sua, sem poder efectuar o pagamento, com segurança, por motivo relativo ao locador — artigo 841.º, 1, a), C. C. —, uma vez que tal documento foi apresentado em audiência de julgamento de facto, juntamente com muitos outros documentos, sem que houvesse sido dele extraída qualquer conclusão probatória. Não é lícito ao Supremo entender ter havido erro na apreciação e fixação dos factos materiais levados ao questionário, uma vez que não houve ofensa de qualquer disposição

expressa de lei que exigisse aquele documento como prova específica ou lhe fixasse força probatória determinada — artigo 722.º, 2, do C.P.C. —, não sendo possível configurá-lo, dentro do regulamento do artigo 376.º do C. C., como contendo autónoma e indestrutível força probatória plena.

III — *Não havendo mora do locador e, sim, inversamente, mora dos locatários, é de considerar não ter sido sanada esta mora com os depósitos efectuados, pois, os locatários reconheceram ter havido mora da sua parte ao fazer seu inicial depósito — sem ser condicional.*

IV — *Para fazer caducar o direito de resolução do contrato de arrendamento os locatários deviam ter feito o depósito das rendas devidas até à contestação com a indemnização total, o que não aconteceu.*

V — *Embora se trate de questão nova, não articulada nem sujeita à apreciação inicial do Tribunal da 1.ª instância, não obstante isso, o facto de os locatários deixarem de depositar 52 000\$00, quantia correspondente a oito meses de renda, para efeitos do artigo 802.º, n.º 2, C. C. não pode qualificar-se de escassa importância uma tal quantia.*

Recorrem X e mulher, do Acórdão da Relação de Lisboa que confirmou a sentença proferida no 14.º Juízo Cível de Lisboa que decretou o despejo do local arrendado para sua habitação a pedido de Y e marido.

Apresentaram alegações.

Tudo visto.

1. No ... Juízo Cível de Lisboa, Y e marido pediram fosse declarada a resolução do contrato de arrendamento e decretado o despejo do 2.º andar do prédio n.º 8 da Rua ..., em Lisboa, dado de arrendamento para habitação de X e mulher, pela renda mensal de 6500\$00, com fundamento na falta de pagamento da renda relativa a Novembro de 1970, vencida em 1 de Outubro anterior, e as seguintes, num total de 676 000\$00.

2. Controvertida a causa e mediante seu julgamento, ao que agora interessa vieram as Instâncias a fixar a seguinte *matéria de facto*:

A — Por contrato escrito de arrendamento, outorgado por seu irmão A. L., em seu nome, no da autora e sua irmã Teresa, foi dado de arrendamento, para habitação de X, a partir de 1-10-1968, o 2.º andar do prédio n.º 8 da Rua ... Lisboa, pela renda mensal de 6 500\$00, a

pagar adiantadamente, no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito, em casa do senhorio, A. L. irmão da Autora, na Rua ... n.º 64, em Lisboa, ou no local que ele indicasse.

B — Em 1-10-70, venceu-se a renda referente a Novembro desse ano.

C — Em 22-12-70, o Réu procurou satisfazer as rendas dos meses de Novembro, Dezembro e Janeiro, vencidas em 1 de Outubro, 1 de Novembro e 1 de Dezembro do mesmo ano, tendo para tanto, remetido ao Advogado Sr. Dr. ..., mandatário dos Autores, a quantia de 26 000\$00, através do cheque ..., datado de 22-12-70, sobre o Banco Tota e Açores, mas o referido Advogado devolveu-o com a indicação de que, de harmonia com as instruções recebidas, só poderia aceitar e dar quitação pelas rendas acrescidas de indemnização por mora.

D — A favor de incertos e a título de rendas do locado, o Réu depositou, na Caixa Geral de Depósitos:

- a) Em 11.1.71, a quantia de 65 000\$00 — fls. 34.
- b) Mensalmente, de 8-2-71 a 9-4-74, trinta e nove importâncias iguais de 6 500\$00 — fls. 35 a 73.

E — Em 23-4-74, foi o Réu notificado, no processo de Execução Fiscal ..., em que é executado A. Leitão, da penhora da renda mensal do prédio locado, para a depositar à ordem da Justiça Fiscal.

F — À ordem da Justiça Fiscal depositou quantias de 6 500\$00:

- a) em 9-5-74, a título da renda de Junho de 1974;
- b) em 20-7-74, a título da renda de Julho de 1974;
- c) em 20-7-74 a título de renda de Agosto de 1974 — fls. 76 a 78.

G — A favor de incertos, a título de rendas do locado, voltou a depositar na Caixa Geral de Depósitos:

- a) em 9-9-74, 26 000\$00 — fls. 79;
- b) em 9-10-74, 6 500\$00 — fls. 80,
- c) mensalmente de 9-1-75 a 10-4-75, 4 importâncias iguais de 6 500\$00 — fls. 81 a 84.

H — Em 30-10-79, para esta Acção de Despejo depositou na Caixa Geral de Depósitos a quantia de 565 500\$00 — fls. 33 a 98.

3. Com estes elementos de facto, entendeu o julgador do 14.º Juízo Cível de Lisboa, que havia mora do locatário, e sua consequente obrigação de *notificar judicialmente* o locador do depósito inicial, em triplo, das rendas de Novembro Dezembro e Janeiro, vencidas nos primeiros

dias de Outubro, Novembro e Dezembro de 1970, o que não foi feito, não justificando o depósito em singelo das seguintes. E como:

- a) A totalidade dos depósitos efectuados, com o acréscimo das rendas entregues no Juízo das Execuções Fiscais e depositadas à ordem deste, ascende a 962 000\$00; e
- b) Estão por pagar as rendas correspondentes a 104 meses (até à propositura da acção, no montante de 676 000\$00); e
- c) Os Réus estavam sujeitos à obrigação de pagar ou depositar as rendas devidas e uma indemnização igual a 50 %, para fazer caducar o direito à resolução do contrato, no montante de 1 014 000\$00 (676 000\$00 + 338 000\$00);
- d) A quantia depositada é insuficiente, pois faltam 52 000\$00.

E, concluindo que os Réus *não fizeram depósito liberatório*, nos termos do artigo 1 041.º e 1 093.º, 1, a) do C. Civil, julgou a acção procedente, declarando resolvido o contrato de arrendamento, e decretou o despejo do andar locado, condenando os Réus no pagamento das rendas vencidas, no montante de 676 000\$00 e das que se vencerem até efectivo despejo.

4. E foi confirmada esta sentença, por Acórdão da Relação de Lisboa, de que se recorre para este Supremo Tribunal.

5. Alegam os recorrentes e substancialmente pretendem que o julgador em primeira instância entendeu erradamente que, por não ter sido notificado, ao locador, o primeiro depósito, em 11-1-71, de 65 000\$00, ele resultou ineficaz e a mora é total e relativa às rendas que vão de Outubro de 1970 a Junho de 1979; quando eles recorrentes entendem que, feito tal depósito, as rendas a seguir pagas já não estavam sujeitas a mora.

Por outro lado, o julgador entendeu que a mora se refere às 104 rendas em discussão e eles Recorrentes, considerado o hiato verificado pelas rendas depositadas à ordem das execuções fiscais, pretendem que «a sua mora só se verificou a partir do Dezembro de 1974» e que, portanto, «do acréscimo pela mora, este é devido só quanto às rendas de Dezembro de 1974 em diante».

Firmam o seu raciocínio na circunstância de que, pela carta de fls. 255 junta pelos Autores, a partir de 7-12-70, ficaram sem saber a quem pagar a renda e onde; e isto porque, procurando liquidar as rendas «como habitualmente em casa de um dos... (senhorios), lhes foi dito «já nada ter com o assunto e que não sabia quem receberia as rendas», e daí beneficiarem do disposto nos artigos 376.º e 841.º, 1, a) do C Civil.

E pretendem que o artigo 1 042.º, 1, do C. Civil estabelece uma simples presunção legal de que houve mora do locador, sendo ele admitido a provar que o pagamento lhe não foi oferecido, ou que tinha legítima razão para o não aceitar.

Acrescentam que os artigos 991.º e 993.º do C. Processo Civil estabelecem o carácter facultativo que têm, em princípio, quer o depósito quer a sua notificação ao credor, produzindo os mesmos efeitos da notificação a junção dos duplicados das guias de depósito com a contestação da acção.

Finalmente, sustentam que, tal como invocaram para a Relação, a entender-se que o depósito total das rendas é insuficiente, por inferior ao devido, então nos termos do artigo 802.º, n.º 2, do C. Civil, o quantitativo em falta é de «escassa importância» por ser de «5,128 % do total depositado — cerca de metade do desconto habitual no comércio, a margem percentual que os vendedores desprezam em favor do interesse em negociar».

6. Daqui se vê que a questão é, pois, somente de verificação da ocorrência da mora, suas características e virtualidade de os depósitos dos montantes das rendas efectuados poderem ou não, obstar à resolução do contrato de arrendamento.

7. Ora, quanto a isto, desde logo avulta a circunstância de terem sido elaborados os Quesitos 3 a 16, 29-A, 29-B, 29-C, ou sejam 17 Quesitos, pelos quais miudamente se indagavam as articuladas circunstâncias que teriam originado e rodeado a cessação do pagamento pontual das rendas, a partir de 1-10-70, e explicavam o desenvolvimento de várias posteriores diligências para regularizar seus pagamentos; nada disso se provando e nada se sabendo, além do que consta nas respostas aos quesitos 28.º, 30.º e 31.º, relativas à *démarche* feita em 22-12-70 (referida neste Acórdão no ponto 2-C e aos posteriores actos materiais dos vários depósitos.

8. Disto resulta apenas sabermos:

A — Que em 1-10-70 venceu-se a renda referente a Novembro desse ano.

B — Que só em 22-12-70, o locatário procurou satisfazer essas rendas de Novembro, Dezembro e Janeiro, por cheque de 26 000\$00 remetido ao mandatário dos Autores, que foi devolvido com indicação de só poder ser recebido e conferida quitação pelas rendas, acrescidas de indemnização por mora.

C — E, em 11-1-71, a favor de incertos e a título de rendas do locado, o locatário ter depositado definitivamente, na Caixa Geral de Depósitos, 65 000\$00.

D — Passando, mensalmente, a depositar, ali, as rendas singelas seguintes.

9. Desta maneira fica configurado:

A — Falta de atempado pagamento, culposa, do locatário, com a sua consequente mora, a partir de 1-10-70;

B — Procurando ele fazer recusado pagamento insatisfatório em 22-12-70;

C — Efectuando ele um inicial depósito, na Caixa Geral de Depósitos, em 11-1-71, de 65 000\$00, correspondentes ao triplo de três rendas em atraso, e só da singela renda de Fevereiro de 1971;

D — Não se configurando mora por banda do locador, pois prova não há de que o atraso no pagamento de rendas se deva atribuir-se-lhe.

10. E não se diga, como pretendem os Recorrentes, que a carta de fls. 255 — que não é da autoria dos locadores — permite concluir que, a partir da sua data, 7-12-70, eles locatários ficaram sem saber «a quem pagar a renda e onde» e que, consequentemente tenham ficado, sem culpa sua, sem poder efectuar pagamentos com segurança, por motivo relativo ao locador — artigo 841.º, 1, a) C. Civil.

É que tal documento foi apresentado em Audiência de Julgamento de Facto, juntamente com muitos mais, todos destinados a fazer prova do Questionário e reportados às pertinentes matérias; e, daí, que fosse sujeito ao juízo do Tribunal Colectivo, que dele não extraiu qualquer conclusão probatória, não sendo lícito, agora, a este Supremo Tribunal, entender ter havido erro na sua apreciação e fixação dos factos materiais inerentes levados ao Questionário; pois não houve ofensa de qualquer disposição expressa de Lei que exigisse aquele documento como prova específica ou lhe fixasse força probatória determinada — artigo 722.º, 2 do C. Processo Civil.

Nem possível é configurá-lo dentro do regulamento do artigo 376.º do C.C., como contendo autónoma e indestrutível força probatória plena.

11. Não existindo, pois, mora do locador e, sim, inversamente, apenas mora dos locatários, é de considerar não ter sido sanada ou cessada esta sua mora com os depósitos efectuados; pois, tendo os locatários reconhecido haver sua mora, ao fazerem seu inicial depósito, *sem ser condicional*:

A) Nele abrangeram, indemnização só quanto às 3 rendas iniciais, como e certo fosse haver recusa ou motivo culposos do locador para tanto, mas sem requerer sua notificação desse depósito, nem provar tal fundamento, não pondo fim à sua mora;

B) E depositaram as seguintes só em singelo quando, para fazer caducar o direito de resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento das rendas, teriam que, até à contestação, pagar ou depositar todo o montante até aí devido, de todas as rendas, com respectiva

indemnização total; — o que procuraram fazer, mas irrelevantemente, por ter sido depositado a menos a importância de 52 000\$00, como determinaram as Instâncias. (E até, dizem os Recorridos que seriam 91 000\$00 a menos).

12. Portanto, os locatários não pagaram a renda no tempo e lugar próprios, nem fizeram completo depósito liberatório — artigos 1093.º, 1041.º, 1042.º e 1048.º do C.C.ivil.

13. Finalmente, quanto à invocação do disposto no artigo 802.º, 2 do C. Civil, se dirá:

A) Em primeiro lugar, que se trata de questão nova, não articulada, nem sujeita à apreciação inicial do Tribunal da 1.ª Instância;

B) Sendo, não obstante, questão desacomodada, pois pretender que a importância em dívida — 52 000\$00 como fixaram as Instâncias, ou 91 000\$00 como dizem os Recorrentes — é de «escassa importância» atendendo ao «interesse dos credores», é questão que vem mal comparada com os descontos habituais no comércio, pois não pode aquilatar-se com argumentativa simplicidade mercantil, visto que a soma de 52 000\$00 corresponde ao valor de 8 meses de rendas daquele contrato de arrendamento habitacional de 1968 que, presentemente, significam um já muito maior interesse locativo perdido para os locadores, e que não pode impôr-se-lhes ser de «escassa importância».

Nestes termos, se acorda em negar a Revista.

Custas pelos recorrentes.

21-2-85.

Magalhães Baião, Relator.

Alves Cortês.

Senra Malgueiro.