

ANOTAÇÃO

Pelo Dr. Eridano de Abreu

1. Parece-nos absolutamente certa a doutrina do Supremo consignada no Acórdão publicado, embora dele se possa inferir que meios não faltaram ao arrendatário, que não pagou a renda atempadamente, para obviar à declaração da resolução do arrendamento.

Com efeito, tendo sido proposta a acção de despejo muito depois de haverem decorridos cinco anos a contar da data da exigibilidade de rendas, face ao artigo 310.º do Cód. C., com referência ao artigo 306.º do mesmo Código, não podiam ser exigidas pelo senhorio aquelas que se considerassem prescritas e, por isso, o R. não tinha que as incluir no depósito em triplo de que lançou mão para evitar o despejo; depósito, aliás, que nos parece ser necessário na totalidade e não por partes, como fez o arrendatário.

De qualquer modo, dada a factualidade apontada pelo Acórdão em apreciação, o litígio, tal como ficou desenhado não podia ter outro desfecho, diferente daquele que lhe deram as instâncias e o Supremo; parecendo-nos inútil a resolução do problema de saber se a indemnização devida antes da entrada em vigor do decreto-lei n.º 293/77, de 20 de Junho era de aplicar às rendas vencidas anteriormente à vigência deste diploma legislativo.

A resposta não pode deixar de ser afirmativa, face ao artigo 12.º-2, do Cód. Civil: «... quando a Lei dispuser direc-

tamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstractando dos factos, que lhe deram origem entender-se-á que a Lei abrange as próprias relações já constituídas que subsistam à data da sua entrada em vigor.»

Não há dúvida que o artigo 1041.º-1, na redacção que lhe foi dada pelo citado Decreto-Lei, dispõe sobre o conteúdo da relação jurídica entre senhorios e inquilinos, quando este se constitui em mora, dizendo qual o montante da indemnização a que aquele tem direito, independentemente do facto que deu origem a essa situação.

Assim há que ter em conta para efeitos de indemnização a nova redacção do artigo 1041.º-1

2. O artigo 1041.º, n.º 1, do C.C. na sua actual redacção diz muito claramente que: «Constituindo-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a 50 % do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.»

E o artigo 1042.º do C.C. acrescenta: «1. Se o locatário depositar as rendas ou alugueres em atraso, bem como a indemnização fixada no n.º 1 do artigo anterior, quando devida, e requerer dentro de cinco dias a notificação judicial do depósito ao locador, presume-se que lhe ofereceu o pagamento respectivo, pondo fim à mora, e que este o recusou. 2. O depósito, quando abranger a indemnização, envolve da parte do locatário o reconhecimento de que caíra em mora, salvo se for feita condicionalmente, mas este preceito não se aplica à oferta do pagamento».

Por último, o artigo 1048.º, também do C.C., estabelece que: «O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer caduca logo que o locatário, até à contestação da acção destinada a fazer valer esse direito, pague ou deposite as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041.º».

O citado artigo 1042.^o teve por fonte o artigo 33.^o do Projecto do Prof. Galvão Telles⁽¹⁾ que na «Exposição de motivos» justifica assim a sua redacção: «A presunção justifica-se porque o depósito denuncia o propósito de satisfazer a dívida e leva portanto a crer que o locatário tenha tentado o pagamento junto do locador». E:

«O depósito do triplo, compreensivo da indemnização implica mesmo da parte do locatário o reconhecimento de que caíra em mora. Só não será assim se ele o fizer condicionalmente — subordinado à eventualidade de, contra a sua opinião, o Tribunal o declarar culpado. Mas a oferta do pagamento do triplo não implica confissão de culpa, pois pode obedecer ao desejo de pagar mesmo o indevido para evitar um litígio.» (§ 2.^o do artigo 33.^o do Projecto) (2).

3. Hoje, face ao citado artigo 1041.^o com a nova redacção que lhe foi dada pelo citado Decreto-Lei, constituindo-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a 50 % do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

Ora, segundo o artigo 1042.^o, como já vimos, se o locatário requerer dentro de 5 dias a notificação judicial do depósito ao locador, presume-se que lhe ofereceu o pagamento respectivo, pondo fim à mora, e que este o recusou.

Tendo o R. depositado as rendas em atraso (de Novembro e de Dezembro de 1970 e de Janeiro de 1971) e a indemnização devida, e uma vez que nem alegado foi que houvesse sido requerida a notificação do locador no prazo de cinco dias — falecia ao locatário a presunção referida.

Não tendo a seu favor essa presunção, teria que alegar e provar que ofereceu o pagamento respectivo ao locador, pondo fim à mora, e que este o recusou.

(1) *Bol.*, 83, 223.

(2) *Bol. cit.*, pág. 150.

Mas o artigo 1042.º não diz apenas isto: diz também que o depósito, quando abranja a indemnização, envolve por parte do locatário o reconhecimento de que caíra em mora, salvo se for feito *condicionalmente*.

Nota-se aqui a inspiração do que Alberto dos Reis escreveu a propósito do depósito condicional de rendas em triplo (1):

«Se o arrendatário faz o depósito definitivo do triplo, reconhece a sua mora, confessa, portanto, que o autor tem razão; não faz sentido que a acção prossiga».

(...)

«Se o depósito do triplo é condicional a situação apresenta-se em termos completamente diferentes.

Longe de reconhecer a sua mora, o arrendatário nega-a; é essa a significação do carácter condicional do depósito».

4. No caso em apreço o arrendatário não fez qualquer depósito condicional e fez, embora mal, o depósito do triplo das rendas de Novembro e Dezembro de 1970 e Janeiro de 1971 e em singelo a de Fevereiro seguinte, reconhecendo, assim, a mora logo quando do primeiro depósito que efectuou.

É muito claro a este respeito, o que dizem Pires de Lima e Antunes Varela (2):

«Contém o n.º 2 deste artigo 1042.º três princípios. O primeiro é de que o depósito, quando abranja a indemnização, envolve por parte do locatário o reconhecimento de que caíra em *mora*». Mais do que uma simples *presunção*, a lei considera o facto *como certo*. E, para evitar que o locatário fique, em caso de dúvida quanto à sua própria mora, impossibilitado de efectuar o depósito, faculta-se-lhe o depósito condicional: o depósito condi-

(1) *Rev. de Leg. e de Jur.*, 81, pág. 248.

(2) *Código Civil Anotado*, 2.ª ed., vol. II, pág. 336.

cional não importa o reconhecimento da mora e das suas consequências legais».

Ora, como se verifica do primeiro depósito efectuado pelo arrendatário, vê-se que tal depósito diz respeito às rendas devidas de Novembro e Dezembro de 1970 e Janeiro seguintes, em triplo, e de Fevereiro de 1971 em singelo, depósito esse da quantia de 65 000\$00 efectuado em 11 de Janeiro de 1971.

Não há dúvida, pois, de que o arrendatário, ao ter efectuado esse depósito, abrangendo a indemnização, dos três primeiros meses referidos, tal facto envolve, como afirma Pires de Lima e Antunes Varela, como já se referiu, o seu reconhecimento de que caíra em mora.

Aqui não há uma simples *presunção*, porque a lei considera o facto — a mora — como *certo*.

Um tal comportamento não podia, assim, deixar de envolver, por parte do arrendatário, o reconhecimento de que caíra em mora. Não se tratava de uma simples *presunção*. Era um facto que a Lei considera como certo.

Porque se não fez, porém, um depósito *suficiente*, quer do primeiro, quer do último, levado a efeito antes da contestação pra evitar o despejo — mesmo sem que o houvesse feito condicionalmente — a *presunção* que o artigo 1042.º estabelece não tem lugar. Porque, efectivamente, *não chegou o depósito para cobrir as rendas em atraso e a respectiva indemnização*.

Ora, a *presunção iuris et de iure* só existe desde que a importância do depósito das rendas em dívida e da indemnização esteja absolutamente certa. A *presunção* desaparece por assim dizer, como prémio para o locador de o locatário haver feito o depósito *definitivo*, de montante inferior àquele que devia ter feito, muito embora o locatário manifeste a sua intenção de fazer o depósito das rendas vencidas e da indemnização. Ora, essa situação, esse comportamento de pretender depositar as rendas em dívida e a indemnização é que importam a confissão da mora, uma vez que o artigo 1042.º citado tem como certo o reconhecimento da mora.

De contrário, esta disposição de nada serviria haver sido estabelecida, uma vez que a Lei pôs à disposição do arrendatário, para discutir se houve mora, ou não, o depósito condicional.

Não o fez e, por isso, não podia deixar de sofrer as consequências: *pretendendo depositar em definitivo* o depósito da renda em dívida e a respectiva indemnização, *confessou a mora*; e, por isso, nem sequer havia que averiguar se houve lugar ou não à mora confessada e tida como certa, face ao citado artigo 1042.º

5. Também não podemos deixar de concordar com as considerações levadas a efeito pelo Acórdão sobre a carta de que lançou mão o arrendatário para obstar à resolução do arrendamento, justificando-se com o seu conteúdo para fazer crer que não houve culpa de sua parte no não pagamento das rendas.

Os artigos 722.º, n.º 2, do C.C. e o artigo 376.º do mesmo código não consentiam, na verdade, entendimento diferente daquele que lhe deu o Acórdão em análise.

6. Por último, os arrendatários vieram invocar o disposto no artigo 802.º do C.C., questão que não foi levantada na primeira instância.

Não tinham a Relação nem o Supremo que se pronunciar sobre essa questão, atenta a jurisprudência unânime do Supremo (1).

Não obstante isso, o Supremo não deixou de considerar inaplicável ao caso presente a disposição invocada.

E, em nosso entender com toda a razão.

7. Segundo refere o Acórdão, o arrendatário deixou de depositar um montante correspondente a oito meses de renda.

(1) Acs. do S.T.J. de 27-10-1970, *Bol.* 200, pág. 244, e de 7-12-1977 e 13-1-1983, publicados nos *Bol.*, respectivamente, nos n.ºs 272, pág. 152, e 323, pág. 393.

É bem verdade que, face ao artigo 802.º, n.º 2 do C.C., o credor não pode, todavia, resolver o negócio, se o não cumprimento parcial, atendendo ao seu interesse, tiver escassa importância.

Esta disposição, que teve por fonte o artigo 1455.º do Código italiano, funda-se no princípio geral expresso no n.º 2 do artigo 762.º do C.C., de que as partes, n o cumprimento da obrigação assim como no exercício do direito correspondente, devem proceder de *boa fé*.

O incumprimento da prestação devida pelo arrendatário era de montante tal para os senhorios que não pode qualificar-se de escassa importância a falta de depósito de uma quantia correspondente a 8 meses de renda, nem dizer-se que não haja procedido de boa fé o locador, exigindo do locatário as quantias relativas a oito meses de renda. Nem pode qualificar-se de escassa importância, atendendo ao seu inte-

Temos, pois, como certa a decisão proferida no Acórdão proferido.