

Proc. n° 710/2015

Relator: Cândido de Pinho

Data do acórdão: 12 de Novembro de 2015

Descritores:

-Arrendamento

-Prazo para denúncia

-Art. 1039º, do Código Civil

-Indemnização pelo atraso na restituição da coisa

SUMÁRIO:

I. Para efeitos do prazo de denúncia do contrato de arrendamento, conforme previsto no art. 1039º do CC, a relevância a ter em conta não é a duração global e efectiva do contrato acrescida de todas as suas renovações, mas singularmente a do contrato ou a da sua última renovação.

II. Mesmo na hipótese de contratos de duração inferior a um ano (alíneas c) e d), cit. art.), por exemplo, nada obsta a que seja feita a denúncia nos prazos ali estabelecidos, ainda que a eficácia da denúncia se transfira somente para o termo do prazo de dois anos por via do art. 1038º, nº2.

III. Cessado o contrato de arrendamento, a indemnização devida pela não restituição do local arrendado à senhoria consiste no pagamento da renda (valor locatício da fracção).

IV. Tal indemnização será, porém, elevada para o dobro a partir do momento em que o senhorio proceder à interpelação com vista à restituição do prédio, sem que o inquilino a esta proceda.

Proc. n° 710/2015

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da R.A.E.M.

I – Relatório

B (B) solteira, maior, de nacionalidade chinesa, titular de Bilhete de Identidade de Residente Permanente de Macau n° XXXXXXXX(X), residente em Macau, Bairro de, Avenida de, complexo habitacional “..... Fa Un”, bloco ..., edifício “..... Kok”, ...º andar “...”, moveu no TJB (Proc. n° CV3-14-0028-CPE) **acção de despejo contra C (C)**, casado, de nacionalidade chinesa, titular de Bilhete de Identidade de Residente Permanente de Macau n°XXXXXXX(X), residente em Macau, na Travessa da No....., edifício “.....”, ...º andar “...” (actualmente com numeração policial ...º andar “...”), com fundamento em falta de pagamento de rendas.

*

Não tendo o réu apresentado contestação, foram reconhecidos os factos articulados pela A. e, na oportunidade foi proferida sentença, que julgou improcedente o pedido de despejo e de restituição da fracção dada de arrendamento ao R., procedente o pedido de condenação de Mop\$ 60.500,00 a título de indemnização, e improcedentes os demais pedidos.

*

É contra tal sentença que a autora interpôs o presente recurso, em cujas alegações formulou as seguintes conclusões:

«I. No dia 15 de Agosto de 2014, a recorrente intentou uma acção de despejo contra o Réu C.

II. O Tribunal *a quo*, por sentença de 17 de Fevereiro de 2015, julgou parcialmente improcedente a acção intentada pela recorrente.

III. O Tribunal *a quo* julgou improcedentes, em parte, os pedidos da recorrente pelos motivos seguintes:

1. A respectiva relação locativa durou mais de seis anos. A comunicação da denúncia feita pela recorrente ao Réu não observou o prazo de antecedência legalmente previsto para o efeito (180 dias), pelo que a denúncia feita pela recorrente não produziu o efeito de fazer cessar o contrato.

2. Com base nisso, o Tribunal *a quo* entendeu que ainda não cessou o contrato de arrendamento em apreço, razão pela qual o Réu não está obrigado a restituir a fracção arrendada, não assistindo à recorrente o direito de exigir ao Réu uma indemnização pelo atraso na restituição da fracção arrendada desde Junho de 2014.

IV. O Tribunal *a quo*, ao assim entender, incorreu em erro na interpretação e na aplicação da lei.

V. Antes de mais, está expressamente previsto no art.º 1039.º, n.º 2 do Código Civil que a respectiva antecedência se reporta ao fim do prazo do contrato (caso não haja renovação) ou da renovação.

VI. E diversamente do que entendeu o Tribunal *a quo*, o prazo de antecedência para efectuar a denúncia não se calcula com base na duração total do contrato de arrendamento (desde o início até ao fim do contrato, a duração do contrato acrescida da duração das renovações).

VII. Além disso, caso seguissemos o entendimento do Tribunal *a quo*, não teriam sentido as alíneas c) e d) do n.º 1 do art.º 1039.º do Código Civil. VIII. Porque do disposto no art.º 1038.º, n.º 2 do Código Civil se conclui que, para que o senhorio possa denunciar o contrato de arrendamento, é necessária uma duração mínima de dois anos do contrato.

IX. Se a esta acrescesse a duração das renovações, o prazo de antecedência exigido para a comunicação nunca seria inferior a 90 dias, e não haveria possibilidade de se aplicarem as alíneas c) ou d), que estabelecem para a comunicação uma antecedência de 30 dias e de um terço do prazo, respectivamente, o que, evidentemente, vai contra a *mens legislatoris*.

X. Neste sentido, vejam o Acórdão do TSI, de 22.03.2012, processo n.º 731/2011, e o Acórdão do T8I, de 25.04.2013, processo n.º 105/2013.

XI. Neste caso concreto, a recorrente e o Réu renovaram o contrato de arrendamento por períodos sucessivos de sete meses e mantiveram tal relação locativa por mais de seis anos.

XII. Portanto, a comunicação da denúncia efectuada pela recorrente com antecedência de 90 dias observou o prazo de antecedência legalmente fixado para o efeito, pelo que a denúncia já produziu o efeito de fazer cessar o contrato, devendo o Réu despejar e restituir à recorrente a fracção autónoma em causa.

XIII. Por outro lado, o Tribunal *a quo* julgou improcedente o pedido da recorrente de indemnização pelo atraso na restituição da fracção arrendada desde Junho de 2014, apoiando-se, principalmente, no fundamento de que, em virtude do não preenchimento pela respectiva denúncia dos requisitos legais, ainda não cessou o contrato de arrendamento, razão pela qual o Réu não está obrigado a restituir o locado XIV. Como se referiu atrás, a comunicação da denúncia efectuada pela recorrente reúne, manifestamente, os requisitos legais, devendo considerar-se cessado o contrato de arrendamento em apreço.

XV. Por isso, o Réu tem a obrigação de restituir a fracção autónoma arrendada, mas, de facto, não a cumpriu.

XVI. De acordo com o art.º 1027.º do Código Civil, o Réu é obrigado a pagar à recorrente as rendas referentes ao período desde a data da cessação da resolução locativa até ao momento da restituição do locado, além da respectiva indemnização.

XVII. Ou seja, o Réu é obrigado a pagar à recorrente as rendas devidas desde Junho de 2014 até à restituição da fracção autónoma arrendada, e a respectiva indemnização.

Face ao exposto, pede a V. Ex.^a para julgar procedentes os fundamentos de facto e de direito constantes da presente motivação do recurso e, conseqüentemente, revogar a sentença proferida pelo Tribunal *a quo* em 17 de Fevereiro de 2015 que absolveu o réu do pedido e julgar procedentes todos os pedidos formulados pela recorrente na petição inicial. Pede que se faça valer a justiça!»

*

O réu não respondeu ao recurso.

*

Cumpre decidir.

II – Os Factos

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

«A Autora é proprietária da fracção autónoma sita na Travessa da, n.º ..., Edif., ...º andar, ...

(ora com o n.º ...-...), Macau. O prédio em que se integra tal fracção autónoma encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1XXXX. E a aquisição está inscrita sob o n.º 16XXXX.

Em 28 de Dezembro de 2007, a Autora celebrou com o Réu um contrato de arrendamento, nos termos do qual aquela deu de arrendamento a este a fracção autónoma supramencionada, pelo período compreendido entre 5 de Janeiro de 2008 e 4 de Agosto de 2008, mediante a renda mensal de MOP\$2.800,00.

De acordo com o contrato de arrendamento, o Réu deve depositar a renda na conta n.º 220-2-XXXXX-X do Banco D, aberta em nome da Autora B, até ao dia 5 de cada mês.

Logo depois da celebração do contrato de arrendamento, a Autora entregou a fracção autónoma ao Réu, e este começou a morar ali desde então.

Findo o prazo de arrendamento em 5 de Agosto de 2008, as partes convencionaram verbalmente que o contrato de arrendamento celebrado com o Réu se renovaria por períodos sucessivos de sete meses.

Cada vez que terminou o prazo de arrendamento, as partes renovaram o contrato pela mesma forma.

Na constância do arrendamento, as partes modificaram várias vezes o valor da renda, sendo de MOP5.500,00 o valor actual da renda mensal.

Assim foi até 2013. Em 12 de Agosto de 2013, a Autora, pretendendo ter de volta a sua fracção autónoma, tentou notificar o Réu, por carta registada com aviso de recepção, para lhe entregar a fracção autónoma em causa até 30 de Setembro de 2013.

No entanto, o Réu não recebeu a carta, pelo que a Autora não conseguiu avisá-lo previamente nos termos legais.

Por isso, o contrato de arrendamento celebrado entre as partes foi renovado automaticamente até 3 de Junho de 2014.

A fim de dissolver a relação locativa entre as partes, o escritório do advogado constituído pela Autora, por meio de carta registada, enviou ao Réu comunicações da denúncia do contrato de arrendamento, em 14 de Janeiro de 2014 e em 4 de Março de 2014, respectivamente, as quais não chegaram ao poder do Réu por recusa propositada deste em recebê-las.

Perante isso, o mesmo escritório, a 6 de Março de 2014, entregou pessoalmente ao domicílio do Réu as respectivas correspondências, que foram recebidas pelos seus familiares.

Terminou o prazo em 4 de Junho de 2014, mas o Réu não restituiu à Autora a fracção autónoma arrendada.

Até à proposição da presente acção, a Autora ligava repetidamente para o Réu, com o propósito de o persuadir a restituir a fracção arrendada, sem que, porém, tenha obtido qualquer reacção positiva da parte contrária.

Vencida a renda de Janeiro de 2014, o Réu vinha-se recusando a pagá-la até ao dia 6 de Junho de 2014, data em que acabou por efectuar o pagamento após várias interpelações da Autora.

As rendas respeitantes aos meses de Fevereiro a Junho de 2014 ainda não foram pagas pelo Réu até à data presente.

No dia 25 de Junho de 2014, quando a Autora voltou a telefonar ao Réu para cobrar as rendas em dívida, respondeu este último:

As rendas que te devo, vou pagar quando me apetecer.».

III – O Direito

1 – A sentença proferida no TJB julgou improcedente a acção no que se refere ao *pedido de despejo* e à consequente *restituição do apartamento* arrendado pela autora ao réu, com fundamento no disposto no art. 1039º, nº1, al. a), do Código Civil. Na óptica do julgador, a autora não teria cumprido o prazo mínimo de antecedência de 180 dias estabelecido na referida disposição legal.

A recorrente, diferentemente, considera que à situação apenas é aplicável

a alínea b), do mesmo artigo, que impõe a comunicação da denúncia com a antecedência mínima de somente 90 dias.

Nisso consiste, portanto, o dissídio, a que o presente recurso visa dar resposta.

*

2 – O que sabemos acerca deste contrato?

Sabemos que o contrato foi celebrado em 28/12/2007 para produzir efeitos entre 5 de Janeiro de 2008 e 4 de Agosto desse ano (sete meses), mediante a renda mensal de Mop\$ 2.800,00.

Sabemos que, findo o prazo do contrato, as partes acordam verbalmente a renovação do mesmo por períodos sucessivos com a mesma duração de sete meses, o que aconteceu até 3 de Junho de 2014.

E sabemos, por fim, que a denúncia foi apresentada pessoalmente no dia 6 de Março de 2014.

Significa isto que, desde o início do contrato e até ao termo desta última renovação, transcorreu um período de 6 anos, 5 meses e 6 dias.

*

3 – Agora, a legislação aplicável ao caso.

O art. 1038º, nº2, do CC dispõe que o senhorio não goza do direito de

denunciar o contrato para o seu termo ou para o termo das suas renovações antes do decurso de 2 anos sobre o início do arrendamento.

Por seu turno, o art. 1039º prescreve:

«1. A denúncia tem de ser comunicada por escrito ao outro contraente com a antecedência mínima seguinte:

- a) 180 dias, se o prazo for igual ou superior a 6 anos;*
- b) 90 dias, se o prazo for igual ou superior a 1 ano e inferior a 6 anos;*
- c) 30 dias, se o prazo for igual ou superior a 3 meses e inferior a 1 ano;*
- d) Um terço do prazo, quando este for inferior a 3 meses.*

2. A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao fim do prazo do contrato ou da renovação.»

Qual deveria, então, ter sido o prazo da antecedência para a comunicação da denúncia? 90 ou 180 dias? Ou outro, ainda?

Segundo a sentença deveria ser de 180 dias. Para assim o concluir, ateve-se à circunstância de todo o período do contrato e das suas sucessivas renovações ter sido superior a 6 anos, o que, na sua tese, faria incluir a situação de facto na previsão da alínea a), do nº1, do art. 1039º, do CC.

Essa, porém, não é a solução que este TSI vem seguindo, conforme Acórdãos proferidos em 22/03/2012, Proc. nº 731/2011 e de 25/04/2013, Proc. nº 105/2013. Realmente, segundo estes arestos, *«O prazo de denúncia de um arrendamento previsto no artigo 1039º do Código Civil*

refere-se à duração do contrato ou da sua renovação, tal como contratualmente foi estipulado, e não à duração efectiva do mesmo por efeito das sucessivas renovações» (Proc. 731/2011, cit.).

Significa isto, que a relevância a ter em conta não é a duração global e efectiva do contrato acrescida de todas as suas renovações, mas singularmente a do contrato ou a da sua última renovação. Aliás, se se olhar bem para o art. 1038º, n.º do Cod. Civil, logo se conclui que a denúncia do contrato é feita para o “*termo do contrato*” ou para o “*termo das renovações*”. Ou seja, o marco determinante é o fim da duração do contrato ou da renovação. Sendo assim, o limite mínimo para da antecedência fixado no artigo subsequente só faz sentido quando reportado a qualquer daqueles termos.

Aliás, se assim não fosse, tornar-se-iam inaplicáveis as disposições das alíneas c) e d) do art. 1039º quando conjugadas com o n.º do art. 1038º. Na verdade, se a denúncia não pode ser eficaz antes do decurso do prazo de dois anos sobre o início do arrendamento (n.º, art. 1038º), pareceria impossível que as referidas alíneas pudessem ter algum préstimo. Mas têm. É que os prazos estabelecidos em todas as alíneas do art. 1039º reportam-se ao tempo de duração do contrato e de duração da renovação (consoante os casos) isoladamente, sem ter que se levar em conta todo o tempo efectivo de duração da relação de inquilinato (contrato mais renovações). É por isso que, mesmo na hipótese de contratos de duração inferior a um ano, por exemplo, nada obsta a que a denúncia seja feita no referido prazo, ainda que a sua eficácia se transfira para o termo do prazo

de dois anos por via do art. 1038º, nº2 (neste sentido, *Ac. do TUI, de 26/11/2008, Proc. nº50/2007*).

Portanto, não se acolhe, quanto a este aspecto, a posição do TJB.

*

4 – Neste caso concreto, o prazo não seria de 180 dias, nem tampouco de 90. Com efeito, o prazo do contrato ou de qualquer das suas renovações não era superior a 6 anos (al. a), do nº1, do art. 1039º), nem igual ou superior a um ano e inferior a 6 anos (al. b), do nº1, do art. 1039º). Era de sete meses, o que configura a situação tipificada na al. c), do nº1, do citado artigo.

Ora, sendo assim, o prazo para a denúncia seria de 30 dias no mínimo.

E, então, uma vez que o termo dessa renovação ocorreria em 3 de Junho de 2014, a denúncia efectuada em Março desse ano respeitava, por excesso, esse prazo.

Dito isto, o recurso nesta parte merece proceder.

*

5 – A sentença não condenou o réu relativamente às rendas devidas desde Junho de 2014, por ter considerado que a denúncia não podia operar no caso concreto. Ou seja, por o contrato não ter cessado e o réu não ter que restituir o locado à autora.

Todavia, face à fundamentação atrás expandida a propósito da tempestividade da denúncia, é óbvio que o réu tem que ficar incurso no pagamento das rendas a partir dessa data (além da condenação já efectuada na 1ª instância quanto aos meses anteriores) e até à efectiva entrega do local arrendado, porque assim o determina o art. 1027º do CC. Tal indemnização corresponde ao valor da renda (valor locatício da fracção), que será elevada para o dobro, em caso de *mora* pelo atraso na entrega da fracção.

E incorrerá em mora após a interpelação, sem sucesso, do réu pela autora para a restituição. **António Pinto Monteiro e Paulo Videira Henriques**, em relação a esta interpelação, depois de findo o arrendamento, asseveraram:

“Recorde-se, por último, que a lei não impõe ao inquilino a saída do locado no exacto instante em que se dá a extinção do arrendamento. E, findo o arrendamento, a indemnização por cada mês de atraso no cumprimento da obrigação de restituição coincide forçosamente com o valor da renda mensal; até ser interpelado para restituir o locado, o arrendatário pode, por isso, ser pouco diligente na mudança.

Ora, para determinar os termos em que o senhorio pode exigir o cumprimento da obrigação de restituição do locado, devemos conjugar as disposições previstas nos artigos 1043 e seguintes com o estabelecido nos artigos 1082 e 1083, ou seja: valem para a restituição do locado na sequência de denúncia, mutatis mutandis, as considerações que ficaram expostas a propósito da interpelação subsequente à resolução do contrato.

A denúncia extingue o contrato e, desde a data da extinção, passa a ser exigível o cumprimento da obrigação de restituição do locado; mas enquanto o senhorio não interpelar o arrendatário para este restituir a coisa locada, a indemnização pelo atraso é calculada nos termos do artigo 1045, n.º 1; só após a respectiva interpelação se passa a aplicar o n.º 2 dessa norma. Por seu lado, o acto jurídico de interpelação tem de seguir, obrigatoriamente, os moldes fixados no artigo 1082, n.º 1 e 2” (“in “A cessação do contrato no Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos”, na revista O Direito, Ano 136, 2004, II-III, p. 312).

No mesmo sentido, exigindo-se a interpelação, ver, na RAEM, o Ac. do TSI, de 25/07/2013, Proc. n.º 382/2013; e na jurisprudência comparada, o Ac. RP, de 31/01/2007, Proc. n.º 0654493.

Também nesta parte, por conseguinte, o recurso procederá.

IV – Decidindo

Nos termos expostos, e sem prejuízo do decidido na 1ª instância, aqui não impugnado, acordam em conceder provimento ao recurso e, em consequência:

- Revogar a sentença na parte em que julgou improcedente o pedido de despejo; e

- Decretar o despejo imediato do réu da fracção a este arrendada pela autora.

- Condenar, ainda, o réu no pagamento da indemnização correspondente ao valor da renda, por cada mês de atraso na restituição do arrendado, e que será elevado ao dobro em caso de mora deste após interpelação pela autora.

Custas pelo R.

TSI, 12 de Novembro de 2015

(Relator)

José Cândido de Pinho

(Primeiro Juiz-Adjunto)

Tong Hio Fong

(Segundo Juiz-Adjunto)

Lai Kin Hong