

**Proc. n° 70/2014**

**Relator: Cândido de Pinho**

**Data do acórdão: 13 de Novembro de 2014**

**Descritores:**

*-Arrendamento*

*-Renda*

*-Local do pagamento da renda*

*-Mora do locador*

**SUMÁRIO:**

**I** - Nos termos do art. 993º, n°1, do CC, a renda dever ser paga no *domicílio do locatário*, se nada em sentido diferente tiver sido convencionado (cfr. tb. art. 33º, n°2, da Lei n° 12/95/M, de 14 de Agosto, diploma que aprovou o *Regime do Arrendamento Urbano*).

**II** - O depósito a que se referem os arts. 997º do CC (cfr. tb. art. 35º da referida Lei n° 12/95/M) só tem que ser acompanhado da indemnização no caso de estar o locatário em mora, não já quando a mora for do locador.

**Proc. n° 70/2014**

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

**I – Relatório**

**A**, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na ....., moveu acção de despejo no TJB em 23/12/2002 (CPE-001-031) contra **B e mulher C**.

\*

Foi proferida sentença que julgou improcedente a acção.

\*

Dessa sentença recorre a autora, em cujas alegações formula as seguintes conclusões:

«1. O objecto do recurso consiste no acórdão de 23 de Outubro de 2013 que negou provimento à acção intentada pela Recorrente A (A) e absolveu os Recorridos dos pedidos deduzidos pela mesma.

2. *In casu*, a questão mais relevante que deve ser resolvida, é saber quem é a parte responsável pela falta de recebimento de rendas, já que, a partir daí, se revela quem será o culpado para assumir essa responsabilidade.

3. À partida, no contrato de arrendamento em causa não se aplica só o Código Civil, mas sim, aplica-se

também, de forma necessária, a Lei n.º 12/95/M.

4. À luz do actual Código Civil e Lei n.º 12/95/M, o pagamento de rendas deve ser efectuado no domicílio do locatário, se as partes não fixarem outro lugar do pagamento.

5. Segundo os factos provados L) e M), em 29 de Novembro de 2012, a Recorrente e seu marido e filho deslocaram-se ao domicílio do Recorrido para receberem as rendas.

6. Mais se provou que a Recorrente tinha dirigido ao local arrendado e à sede da sociedade do Recorrido para receber as rendas, mas o resultado foi infrutífero.

7. Conforme o princípio fundamental do Direito civil, os contratos devem ser pontualmente cumpridos, em respeito à boa fé. Do recurso interposto pela Recorrente se verifica que a Recorrente já adoptou todos os meios viáveis e agiu de boa fé ao receber as rendas.

8. Pelo contrário, o Recorrido sempre cumpriu de má fé o contrato no pagamento das rendas, não cooperando, de forma nenhuma, no assunto.

9. A presunção prevista no n.º 2 do art.º 33º da Lei n.º 12/95/M é ilidível.

10. Pelos factos provados L) e M), averigua-se que a Recorrente já praticou todos os actos viáveis, de modo a cumprir pontualmente o contrato, em respeito à boa fé.

11. Pelo contrário, se o Recorrido praticasse verdadeiramente o acto de boa fé, este não deveria ter comunicado ao porteiro do prédio para impedir à Recorrente e aos familiares desta a receber as rendas, ou deveria tomar iniciativa para tratar com a Recorrente do assunto referente ao recebimento de rendas.

12. Precisamos de saber que a Recorrente notificou o Recorrido por meio da carta registada e, em 29 de Novembro de 2002, deslocou-se ao domicílio do mesmo para receber as rendas.

13. Pelos factos provados, verifica-se que a Recorrente tentou, de boa fé, receber várias vezes as rendas, porém o resultado foi infrutífero, ou o Recorrido tinha a intenção de fugir da Recorrente, mas, de qualquer forma, a Recorrente não pode ser sempre vítima de enganos.

14. Nesta conformidade, os factos acima expostos são suficientes para ilidirem a presunção mencionada no n.º 2 do art.º 33º da Lei n.º 12/95/M, e, em consequência, verifica-se que o Recorrido está manifestamente em mora.

15. Apontou o Recorrido que a Recorrente não recebeu as rendas no lugar designado, causando atraso, pelo que o Recorrido requereu a consignação em depósito de rendas.

16. Quanto à consignação em depósito de rendas, é necessário observar o disposto no art.º 938º do Código de Processo Civil e art.º 832º do Código Civil.

17. No presente processo, ao locatário (Recorrido) cabe o ónus da prova dos pressupostos de consignação em depósito previstos na lei supracitada, mas não à locadora (Recorrente).

18. Segundo os factos dados como provados nestes autos, não se provou a constituição da Recorrente em mora, mas sim, provou-se que a Autora deslocou-se ao domicílio do Recorrido, ao local arrendado e à sede da sociedade do Réu para receber as rendas, e que o Recorrido não cooperou nem respeitou o princípio de boa fé ao cumprir o contrato, assim como não se verificou a existência de qualquer justa causa para a sua atitude não cooperativa.

19. Por conseguinte, de Maio de 2002 a Fevereiro de 2003, o Recorrido, após ser citado, requereu a consignação em depósito de rendas, sendo incompatível com nenhum dos requisitos vedados pelo art.º 832º do Código Civil.

20. Nos termos do art.º 35º da Lei n.º 12/95/M, o atraso no pagamento de rendas pelo arrendatário resulta o pagamento de uma indemnização igual ao dobro da renda devida ou resolução do contrato. A

par disso, o n.º 3 do mesmo artigo dispõe que o senhorio tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes.

21. Se o Recorrido pretender efectuar a consignação em depósito por estar em mora, deve o mesmo depositar o dobro da renda em respeito ao disposto no art.º 996º do Código Civil, mas assim não fez o Recorrido.

22. Nesta conformidade, a consignação em depósito efectuada pelo Recorrido não corresponde ao cumprimento de obrigações do contrato nem desencadeia a resolução da obrigação do pagamento de rendas.

23. Ou, não se deve extinguir o direito da resolução do contrato, caso não haja a consignação em depósito do dobro da renda.

24. Deste modo, deve conceder-se provimento ao pedido da Recorrente, ordenando o despejo do Recorrido e o pagamento das rendas até efectivo despejo.».

\*

### Os réus responderam ao recurso nos seguintes termos conclusivos:

«1. O presente recurso tem por objecto a Sentença de fls. 806 a 814v dos autos que julgou a acção improcedente por não provada e em consequência absolveu os Réus, ora Recorridos, de todos os pedidos formulados pela Autora A, ora Recorrente.

2. Porém, - pese embora o maior respeito que nos merece opinião diversa - a Sentença ora recorrida não padece de qualquer ilegalidade ou de qualquer um dos vícios invocados pela Recorrente nas suas alegações de recurso, pelo que não merecendo qualquer reparo, deverá ser mantida nos seus exactos termos.

3. Para fundamentar o presente recurso a Recorrente alega, por um lado que com a prova produzida nos autos foi ilidida a presunção legal de mora prevista no n.º 2 do artigo 33.º da Lei n.º 12/95/M e no n.º 2 do artigo 993.º do Código Civil (doravante “CC”) e, por outro, que não estavam preenchidos os pressupostos legais para os Réus efectuarem a consignação em depósito das rendas *sub judice* ao abrigo do disposto nos artigos 938.º do CPC e 832.º do CC.

4. Porém, diga-se, desde já, que – ao contrário do defendido pela Recorrente – a douta Sentença recorrida é uma decisão acertada e fez uma correcta e inatacável aplicação do Direito à situação concreta que foi posta ao Julgador. Por essa razão o recurso *sub judice* está fatalmente condenado ao insucesso.

5. No caso em apreço, como resulta do teor do contrato *sub judice* (cfr. fls. 26 dos autos), as partes apenas consagraram que a renda devia ser paga entre o dia 1 a 7 de cada mês, nada tendo referindo quanto ao local do pagamento, pelo que, atento o disposto no citado n.º 1 do artigo 993.º do CC, a renda devia ser paga no domicílio do locatário presumindo-se em caso de não pagamento que foi o locador que não veio nem mandou receber a prestação no dia do vencimento, atento o disposto no n.º 2 do referido normativo.

6. Assim, atenta a presunção legal do supra referido normativo, cabia ao senhorio o ónus de alegar e provar que foi ou mandou receber a renda no local próprio no dia do seu vencimento.

7. Porém, atenta a matéria de facto provada, constante das alíneas h) a m), a qual não foi impugnada pela ora Recorrente, é forçoso concluir – como se concluiu na Sentença ora recorrida – que não foi ilidida a presunção legal prevista no n.º 2 do artigo 993.º do CC e que, no caso concreto, o que se passou foi que a partir de Dezembro de 2001, a Autora deixou de ir cobrar as rendas ao local onde aquelas deviam ser pagas, tendo o Réu passado a proceder ao depósito das mesmas à ordem do Tribunal.

8. Porquanto, dispõe o n.º 1 do artigo 938.º do CPC que “o arrendatário pode depositar a renda quando

ocorram os pressupostos da consignação em depósito (...)

9. Por sua vez, dispõe o artigo 832.º, na 1, alínea b) do CC sob a epígrafe 'Consignação em Depósito', que o devedor pode livrar-se da obrigação mediante o depósito da coisa devida, quando o credor estiver em mora.

10. Trata-se, porém, de um depósito que a lei considera de carácter facultativo, nos termos do n.º 2 do citado normativo.

11. Ora, nos termos do disposto no artigo 802.º do CC o credor constituiu-se em mora quando, sem motivo justificado, não pratica os actos necessários ao cumprimento da obrigação.

12. *In casu*, conforme supra se expôs, não tendo a Autora, ora Recorrente logrado provar que se deslocou ou mandou receber as rendas na residência do arrendatário no dia do seu vencimento (entre o dia 1 a 7 de cada mês), não logrou, no decurso da presente acção, ilidir a presunção legal do n.º 2 do artigo 993.º do CC.

13. Por sua vez, conforme ficou demonstrado nos autos, o Réu procedeu ao depósito da importância correspondente à soma de todas as rendas vencidas desde o momento em que a Autora as deixou de as receber, isto é, desde Maio de 2001 até Abril de 2002, no âmbito dos autos de Acção Especial de Despejo n.º CPE-056-01-6.

14. Acresce que, tendo o Réu efectuado o referido depósito com a expressa menção de que o fazia porque a "senhoria A (...) " tinha "deixado de ir cobrar as rendas no local acordado com o ora depositante", conforme comprovado nos autos, aquela aceitou o referido depósito, expressamente declarando que não pretendia impugnar.

15. Por outro lado, os depósitos relativos aos meses subsequentes até Maio de 2003 foram efectuados nos termos e para os efeitos do artigo 939.º, n.º 1 e 3 do CPC à ordem do Tribunal Judicial de Base de

Macau, na entidade responsável pela Caixa do Tesouro do Território, ou seja, no Banco Nacional Ultramarino, porquanto ao contrário do que resulta da fundamentação da sentença ora recorrida, continuou a subsistir a causa do depósito.

16. Não sendo necessário proceder à notificação da Autora, ora Recorrente, do referido depósito, atento o disposto no artigo 940.º do CPC.

17. Pelo que, atento o disposto no artigo 942.º do CPC, o arrendatário prosseguiu com o depósito das rendas posteriores, sem necessidade de nova oferta de pagamento, nem de notificação dos depósitos sucessivos, os quais, conforme dispõe o n.º 2 do citado normativo, *“são considerados dependência e consequência do depósito inicial, valendo quanto a eles o que for decidido em relação a este”*.

18. Finalmente, os depósitos respeitantes ao mês de Março de 2003 até à presente data foram efectuados à ordem dos presentes autos, nos termos da primeira parte do n.º 3 do artigo 939.º do CPC.

19. Com base no supra exposto e em face do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 832.º do CC ter-se-á que concluir – como se concluiu na sentença ora recorrida – estarem verificados os pressupostos da consignação em depósito, pelo que os Recorridos podiam proceder – como procederam – ao depósito das rendas nos termos do artigo 938.º do CPC.

20. Pelo que o recurso interposto pela Autora, ora Recorrente da Sentença de fls. 806 a 814v dos autos deverá improceder por manifesta falta de fundamento legal mantendo-se a referida decisão nos seus precisos termos.

21. À cautela, sempre se dirá que dispõe o n.º 1 do artigo 996.º do CC 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 metade do valor que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento; se o atraso exceder 30 dias, a indemnização referida é aumentada para o dobro”* (sublinhado nosso).

22. Decorre da redacção do referido normativo que, em face da mora do locatário, pode o locador optar por uma de duas vias: exigir as rendas em dívida e a respectiva indemnização, subsistindo e continuando a vigorar o contrato; ou pedir a resolução do contrato e o pagamento, em singelo, das rendas em dívida.

23. Da leitura do artigo 39.º da petição inicial, onde se alega que “*não tendo os ora RR. Pago a renda nos supra mencionados tempo e lugar próprios, assiste à senhoria, ora a. o direito de resolver o contrato de arrendamento in questio*”, resulta claramente que a acção proposta pela Autora destinava-se a obter a resolução do contrato de arrendamento com fundamento na falta de pagamento das rendas.

24. De onde se pode concluir que, face ao normativo legal transcrito, apenas assistia à Autora o direito de pedir a condenação dos Réus no pagamento das rendas em atraso, não lhe assistindo o direito de peticionar qualquer indemnização, atento o disposto no mencionado n.º 1 do artigo 996.º do CC, uma vez que requer a resolução do contrato.

25. Assim, no caso concreto, salvo melhor opinião, nunca os Réus, ora Recorridos poderiam ser condenados no pagamento de indemnização igual à renda alegadamente devida.

NESTES TERMOS e nos mais de direito, deve o presente recurso ser julgado improcedente, mantendo-se a Sentença ora recorrida nos seus precisos termos, com o que V. Exas. farão a habitual JUSTIÇA!».

\*

Foi, entretanto, extinta a instância por inutilidade superveniente da lide, no que respeita ao pedido de despejo, desocupação e devolução do locado, em virtude de os RR terem procedido voluntariamente à sua entrega (fls. 876 e 884), prosseguindo, contudo, o recurso para conhecimento da matéria dos restantes pedidos.

\*

Cumpra decidir.

\*\*\*

## II – Os Factos

A sentença deu por provada a seguinte factualidade:

a) Na competente Conservatória do Registo Predial pela apresentação n.º XX de 12.03.1990 está inscrito a favor da A. a aquisição como bem próprio, por compra da fracção autónoma designada pela letra ARR/C destinada a comércio do prédio urbano inscrito na matriz predial sob o n.º ..... e descrito sob o n.º XXXXXX a folhas 159 do Livro B49, sito em Macau, na Avenida do ....., n.º ..., denominado “... Tower”.

b) No dia 14 de Agosto de 1999, a autora celebrou com o réu marido um contrato de arrendamento através do qual arrendou a fracção acima referida.

c) Entre A e B, foi assinado o contrato a fls. 26 dos autos, com o seguinte teor:

O 2.º outorgante (A) dá de arrendamento a fracção sita no Centro Comercial ....., loja ..., ao 1.º outorgante (B), recebendo a renda mensal de dois mil e oitocentos Hong Kong dólares. O prazo de arrendamento é de dois anos, sendo a data de pagamento dia 1 a 7 de cada mês.

O 2.º outorgante recebe do 1.º outorgante, um mês de renda adiantado, um mês de renda a título de caução e setecentas patacas relativo à renda das decorações, no valor total de seis mil e trezentos Hong Kong dólares. A data do início do arrendamento será em Setembro de 1999.

d) Em 18 de Outubro de 2001, a autora intentou uma acção de despejo, a qual correu termos no 6.º juízo sob o n.º CPE-056-01-6.

e) A acção referida no item anterior terminou com a absolvição da instância do réu por falta de legitimidade passiva, por decisão de 18/03/2002.

f) O Réu B efectuou, a partir de Novembro de 2001 e até Junho de 2005 os depósitos de rendas

referentes aos meses de Maio de 2001 a Junho de 2005, tudo conforme documentos de folhas 54, 56 a 71, 114 a 116, 277 a 296, 307, 314 e 315, e 334, cujo teor se dá por reproduzido.

g) O Réu efectuou à ordem do tribunal o depósito das rendas referentes ao período de Julho de 2005 a Setembro de 2013.

h) A pedido do Réu marido, a Autora deslocou-se ao local arrendado para receber a renda.

i) Desde Dezembro de 2001, a autora, por diversas vezes deslocou-se ao local arrendado a fim de receber as rendas em atraso.

j) O Réu marido sempre ripostou com uma decisão do tribunal que o dispensava de pagar as rendas.

k) No dia 18 de Novembro de 2002, a autora representada pelas suas advogadas, enviou uma carta ao réu marido exigindo o pagamento das rendas que se venceram no início dos meses de Dezembro de 2001 a Dezembro de 2002.

l) Na carta referida na alínea anterior referiu que, no dia 29 de Novembro de 2002, pelas 20 horas, se deslocaria à residência dos réus a fim de receber as rendas em atraso.

m) Na data e hora referidos na alínea anterior a autora, acompanhada do marido e do filho, deslocou-se a casa dos réus, mas o porteiro do prédio não os deixou subir ao andar onde reside o Réu alegando ter recebido ordens do réu marido nesse sentido, tendo a autora ainda tocado à campainha da casa do RR sita no exterior do prédio, não tendo obtido qualquer resposta.

n) O Réu marido despendeu MOP\$30.000,00 e a Ré mulher MOP\$10.000,00 com honorários a favor dos seus mandatários para os patrocinarem na contestação e subsequentes termos da presente acção.

\*\*\*

### **III – O Direito**

1 - A acção de despejo deriva de resolução do contrato e estava alicerçada na falta de pagamento de rendas pelo locatário.

A sentença, porém, concluiu, face à matéria provada, que a mora foi da

credora, que não se deslocou a casa do R para receber a renda convencionada.

No recurso intentava a autora demonstrar que a responsabilidade pelo atraso no pagamento das rendas não é sua, mas sim dos RR.

Sucedo, porém, que essa parte do pedido da acção se encontra agora prejudicada, face ao teor do requerimento de fls. 876 e à decisão que se lhe seguiu, de julgar extinta a instância nessa parte por inutilidade superveniente da lide, face à desocupação e entrega voluntária do locado pelos RR à autora (cfr. fls. 884).

O recurso deve prosseguir, porém, para a parte restante do pedido, referente ao pagamento de rendas vencidas e vincendas e à indemnização a que se reporta o art. 996º, nº1 do Código Civil.

\*

2 - Vejamos o que está – e não está - provado e não posto em crise no presente recurso e para cada um dos segmentos retiremos as devidas consequências jurídicas:

a) O contrato foi celebrado em 14/08/1999 e o início foi convencionado para Setembro de 1999 para durar durante dois anos.

Daqui nada se colhe com relevância para a decisão. Desse ponto de vista é uma afirmação factual anódina.

b) A renda foi de 2.800,00 dólares de HK, a pagar entre os dias 1 e 7 de

cada mês a que dissesse respeito.

Isto significa que o período a renda a pagar entre os dias 1 e 7 de um mês serviria para pagar a renda *do mês que se iniciava*, e não para pagar a renda *do mês que findava*.

c) Nada se provou sobre o local de pagamento da renda

Este aspecto é importante. A lei diz que, se as partes não convencionarem nenhum outro regime, «*O pagamento da renda deve ser efectuado...no domicílio do locatário à data do vencimento*» (art. 993º, nº1, do Código Civil; também, art. 33º, nº2, da Lei nº 12/95/M, de 14 de Agosto, diploma que aprovou o regime do arrendamento urbano).

Ora, pagar a renda no *domicílio do locatário* não é o mesmo a pagar no *local arrendado*. Significa isto, portanto, que a autora deveria ir receber o valor da renda mensalmente a casa de morada do inquilino, entre os dias 1 e 7 do mês a que dissesse respeito.

c) A pedido do réu, a autora deslocou-se ao local arrendado para receber a renda.

Esta matéria podia, efectivamente, mudar a solução da conclusão anterior. Ou seja, embora a renda devesse ser paga em *casa do inquilino*, o réu pediu à autora para receber a renda no *local arrendado*.

Podia mudar, mas não muda. É que essa matéria é curta. Não chega para demonstrar que houve um acordo sobre o local do pagamento da renda.

Aquele facto só significa o que dele resulta e nada mais. Ou seja, o Réu pediu à autora para ir ao *local arrendado* receber a renda.

Perguntamos: quando lhe pediu o réu? Que renda concreta seria paga no local arrendado? Uma só? De que mês? Ou todas as rendas?

Não é clara a matéria dada por provada.

Assim, não se pode dizer que as partes convencionaram que o pagamento seria sempre feito daí em diante no local arrendado, mas sim e apenas que a autora fez uma deslocação concreta (não se apurou em que mês) ao local para receber a renda a pedido do locatário.

Interpretando assim esta resposta, então daí resulta que, para além deste facto específico e isolado, a *renda haveria de continuar a ser recebida no domicílio do réu*.

d) O réu, a partir de Novembro de 2001 e até Junho de 2005, depositou as rendas de Maio de 2001 até Junho de 2005.

Qual o motivo pelo qual o réu depositou as rendas? Ele não tinha necessidade de as depositar se a autora tinha o dever de se deslocar a *casa do inquilino* para as receber. Porque, então, as depositou? Por a autora não ter ido lá a casa receber as rendas?

Nada sabemos; os factos provados são insuficientes.

e) Desde Dezembro de 2001 a autora deslocou-se, por diversas vezes, ao local arrendado para receber as rendas em atraso e o réu marido sempre

ripostou que o tribunal o dispensava de pagar as rendas.

Deste facto pode retirar-se uma coisa: a autora foi diversas vezes ao local arrendado, desde Dezembro de 2001, para receber a renda mas não a recebeu.

Ora, este facto pode parecer importante à primeira vista, mas no fundo não pode valer como sinónimo de mora do réu.

Em primeiro lugar, “diversas vezes” não significa “todos os meses”.

E quantas vezes foram? Em que dia? Nos dias incluídos no período para pagamento (entre 1 e 7)? Não sabemos. E isso era essencial para aquilatar da mora do devedor ou da autora.

Em segundo lugar, ir ao *locado* não é o mesmo que ir ao *domicílio* do inquilino. É que a autora deslocou-se ao *locado*, mas o réu podia simplesmente recusar-se a pagar porque, à falta de convenção, a renda deveria ser paga no seu *domicílio*.

Não sabemos se a isso o inquilino se referia quando dizia que o “*tribunal o dispensava de pagar as rendas*”. Esta afirmação, que não tem sentido nenhum à primeira vista, pode significar que não tinha que pagar a renda ali, no local do locado, ou que estava a pagar as rendas por depósito, uma vez que a autora não tinha ido a sua casa recebê-las pontualmente, mês a mês.

De qualquer maneira, não parece que dessa expressão se possa retirar

alguma vontade em não querer pagar a renda, até porque ela estava a ser depositada.

f) No dia 18/11/2002 a autora enviou uma carta ao réu exigindo o pagamento das rendas vencidas no início dos meses de Dezembro 2001 a Dezembro de 2002.

Qual a razão para esta carta?

Por que motivo a autora só nessa data (18/11/2002) enviou a carta pedindo o pagamento das rendas relativas ao período de Dezembro de 2001 a Dezembro de 2002?

Não era verdade que o autor estava a efectuar os pagamentos das rendas por *depósito* a partir de Novembro de 2001?

O que é que tudo isto pode significar?

Talvez signifique duas coisas (mas nada disto é garantido):

1<sup>a</sup> Que, por a autora não ter ido receber as rendas desde Dezembro de 2001, o réu as passou a depositar;

2<sup>a</sup> Que a autora não tinha tido conhecimento dos depósitos durante aquele período, pois de outro modo não pedia o seu pagamento ao réu;

E até é admissível uma terceira hipótese:

3<sup>a</sup> – Que, embora a autora pudesse ter conhecimento dos depósitos, fez de

conta que não os conhecia, a fim de tentar obter o pagamento das rendas acrescidas da indemnização e até a resolução do contrato.

Ou seja, tudo é possível conceber e admitir.

O que importa dizer é que não sabemos, verdadeiramente, o que se passou, por falta de elementos de prova.

g) Nessa carta era dito que a autora se deslocaria no dia 29/11/2002 a casa dos réus para receber as rendas; a autora não pôde subir ao apartamento por o porteiro não o ter permitido, por ordens do réu marido.

Este facto suscita a seguinte interrogação: qual o motivo para a autora ir a casa do réu no dia 29/11/2002 se a renda estava a ser paga por depósito?

Não sabemos dar resposta a esta pergunta, tal como não soubemos responder às questões anteriores.

De qualquer maneira, ao dizer que ia a *casa do inquilino* no dia 29/11/2002, não se pode falar em atraso da renda do mês de Novembro, porque essa deveria ser paga no domicílio deste até ao dia 7. E como a autora não tivesse ido lá recebê-la, acabou por ser depositada no dia 12/11/2002 (fls. 67).

Ora, em relação a esse mês, o réu fez o que lhe cumpria fazer: depositou a renda, uma vez que a senhoria não a foi receber a *sua casa* nos dias aprazados para o efeito.

E quanto à de Dezembro, ela ainda se não tinha vencido. Portanto, o que

estava em causa seria só a de Novembro e as anteriores, as quais foram objecto de depósito, por não terem sido recebidas no domicílio do inquilino, como era obrigação da senhoria fazer.

Portanto, o facto de a autora não ter podido subir ao apartamento do réu (factos das alíneas L) e M)) em nada altera a questão da mora, face aos termos já estudados. Mesmo que ela tivesse subido ao apartamento do réu, nem por isso estava em tempo de receber a renda de Novembro de 2002.

h) O réu, igualmente, depositou à ordem do tribunal as rendas referentes aos meses de Julho de 2005 a Setembro de 2013.

Fê-lo o réu por que motivo? Por a autora não ter ido recebê-las? Não se sabe. Mas, tudo se encaminha para que essa tivesse sido a causa do depósito. Basta reparar nas datas desses depósitos: 8/07/2005 (fls. 344); 8/08/2005 (fls. 255); 13/09/2005 (fls. 364), e assim sucessivamente. Quer dizer, os depósitos foram feitos após o termo do prazo de 7 dias (1 a 7) que a autora tinha para ir receber a renda ao domicílio do arrendatário.

\*

Então o que se passou?

Só temos que operar com os factos provados e mais nenhuns. Ora, deles o que se pressente é que houve aqui algum desentendimento, algum mal entendido e desfasamento até de datas, alguma descoordenação entre senhorio e inquilino, é certo. Todavia, deles não resulta seguramente que fosse o inquilino a deixar de pagar no momento certo e no local devido. E,

o que parece decorrer da prova feita, com as suas insuficiências, é que a autora, não foi ao domicílio do réu, como lhe competia, receber as rendas. Realmente, nos termos do art. 993º, nº1, do CC, deveria ser paga no *domicílio do locatário*, uma vez que nada noutro sentido foi convencionado (cfr. tb. art. 33º, nº2, da Lei nº 12/95/M, de 14 de Agosto, diploma que aprovou o *Regime do Arrendamento Urbano*).

Consequentemente, não se pode, com os factos provados, ilidir a presunção que resulta do art. 33º, nº2, da Lei nº 12/95/M<sup>1</sup>.

Por conseguinte, nesta perspectiva, a mora não se pode imputar ao réu, mas sim à autora, por a não ter ilidido (art. 993º, nº2, do CC), tal como foi decidido na sentença recorrida.

\*

3 - Vem depois a recorrente apelar ao art. 35º, nº1, da Lei nº 12/95/M para dizer que o réu da acção deveria ter efectuado *o depósito em dobro*.

Essa norma reza assim: “1. *Constituindo-se o arrendatário em mora, o senhorio tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual ao dobro do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento*”.

O art. 996º do CC dispõe em sentido idêntico. Diz: “1. *Constituindo-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das rendas ou*

---

<sup>1</sup> “2. *Se a renda houver de ser paga no domicílio geral ou particular do arrendatário ou de procurador seu, e o pagamento não tiver sido efectuado, presume-se que o senhorio não veio nem mandou receber a prestação no dia do vencimento*”.

*alugueres em atraso, uma indemnização igual a metade do montante que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento; se o atraso exceder 30 dias, a indemnização referida é aumentada para o dobro”.*

Decorre da transcrição que o pagamento da renda acrescido da indemnização supõe a mora do locatário.

Como não se provou a sua mora neste caso, o depósito obedeceu ao disposto nos arts. 938º e 942º do CPC e 832º do CC.

\*

4 - Uma palavra final para um aspecto interessante.

Tinha o réu que informar a senhoria dos depósitos ao abrigo do art. 997º, nº1, do CPC?

Este preceito dispõe que: «*Se o locatário depositar as rendas ou alugueres em atraso, bem como a indemnização fixada no nº1 do artigo anterior, quando devida, e 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*».

Ora, esta notificação parte de um duplo pressuposto: o pressuposto de que efectuou o *depósito de rendas* e que tais rendas estivessem *em atraso* por culpa do inquilino (e da indemnização, quando devida).

Ora, esta notificação é facultativa (art. 940º do CPC). Se for feita, serve

para presumir que quis por termo à mora (art. 997º, nº1, CC).

Acontece que nem todo o depósito é feito para fazer presumir o afastamento da mora. Também pode ser feito pelo inquilino «*quando sem culpa sua não puder efectuar a prestação...*» (art. 832º, nº1, al. a), do CPC) ou «*quando o credor estiver em mora*» (art. 832º, nº1, al. b), do CPC). Trata-se, em tais casos, de *consignação em depósito*, que do mesmo modo é facultativa.

Sendo assim, o facto de não ter feito a notificação ao senhorio não revela necessariamente que ele (inquilino) estivesse em mora.

E porque os dados dos autos não no-la revelam de maneira nenhuma, temos pelo contrário que admitir que, em virtude do ónus de prova que à autora cabia, o não *pagamento* das rendas à autora não decorreu de culpa do réu.

E como o depósito a que se referem os arts. 997º do CC (cfr. tb. art. 35º da referida Lei nº 12/95/M) só tem que ser acompanhado da indemnização no caso de estar o locatário em mora, não já quando a mora for do locador, o recurso quanto a este aspecto tem que *improceder*.

\*

5 - Tudo visto, impõe concluir-se:

- a) A parte do despejo e entrega do locado à recorrente está prejudicada, como se disse, face à decisão de extinção da instância por

inutilidade da lide (fls. 884 dos autos).

- b) Quanto ao pagamento das rendas vencidas e vincendas, não procede o recurso, uma vez que todas elas foram legalmente depositadas.
- c) E quanto à indemnização peticionada, improcede também o recurso, pelas razões acima apontadas, segundo as quais estaria afastada a mora do R.

\*\*\*

#### **IV – Decidindo**

Nos termos expostos, acordam em negar provimento ao recurso, confirmando a sentença recorrida.

Custas pela recorrente.

TSI, 13 de Novembro de 2014

José Cândido de Pinho

(Relator)

Tong Hio Fong

(Primeiro Juiz -Adjunto)

Lai Kin Hong

(Segundo Juiz -Adjunto)