



TRIBUNAL SUPREMO

Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro

ACÓRDÃO

PROCESSO N.º1494/09

Na Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro do Tribunal Supremo, os Juízes Acordam em Conferência, em nome do Povo:

I. Relatório

No Tribunal Provincial da Huíla foi proposta uma Acção Especial de Despejo Por [REDACTED], Cabeça de Casal no Processo n.º 37/00, em Representação dos Herdeiros de [REDACTED] e [REDACTED], com os melhores sinais de identificação nos autos, Contra [REDACTED] e FAMÍLIA, também com os melhores sinais de identificação nos autos, tendo formulado os seguintes pedidos:

- a) Ser a Ré despejada do imóvel e, que pague as rendas atrasadas, na ordem dos USD 26.200,00 (Vinte e Seis Mil, Duzentos Dólares Americanos);
- b) Ser a Ré condenada ainda no pagamento das rendas vincendas de Dezembro de 2003, até ao desfecho do processo;
- c) Ser a Ré condenada tanto no pagamento de indemnização por litigância de má-fé, na entrega do recheio que encontrou no interior do imóvel, nas custas processuais e procuradorias condignas do advogado da Autora.

Para fundamentar a sua pretensão, o Autor alega, em síntese o seguinte:

1. Que a Ré celebrou contrato de arrendamento com a I.E.S.A (Igreja Evangélica Sinodal de Angola), então administradora do imóvel, pertencente ao *de cujus* que em vida se chamou [REDACTED], para nele ocupar um



TRIBUNAL SUPREMO

Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro

- apartamento, com a renda mensal de USD 200,00. Sendo que o apartamento em questão se encontrava mobilado;
2. Que a Ré pagou as rendas à I.E.S.A até ao ano de 1997;
 3. Que a partir de 1998, o imóvel passou para a esfera jurídica do seu proprietário, o Sr. [REDACTED] e, por morte deste, para a sua companheira [REDACTED]. Com o falecimento desta, por via de processo de Inventário Orfanológico n.º 07/99, tornou-se, desta feita, a Autora Cabeça-de-Casal da massa patrimonial do saudoso Sr. [REDACTED];
 4. Que desde que a Autora se tornou Cabeça-de-Casal e, conseqüentemente, administradora do edifício, a Ré nunca pagou as rendas devidas;
 5. Que no ano 2000, a Autora, não sabendo do valor do contrato que existia entre a I.E.S.A e a Ré, propôs a esta, o pagamento da renda mensal sobre o gozo do apartamento, na ordem dos USD 100,00 a USD 150,00 valor não aceite por esta (Ré). Tendo a Ré contraposto o valor da referida renda, na ordem dos AOA 20,00 a AOA 50,00, importância não aceite pela Autora, por achar ridícula e irreal;
 6. Que a Ré passou a depositar a importância de AOA 30,00 por mês, no sentido de se ver livre do despejo, mas tudo de má-fé para enganar o Tribunal;
 7. Que neste momento, a Ré está com 83 meses de renda em atraso que, à razão de USD 200,00, perfaz o total de USD 25.900,00. Juntou vários documentos.

Citada a Ré, veio a mesma deduzir oposição, alegando, para o efeito o seguinte:

I - Por Litispendência

1. Que a falecida [REDACTED], em vida, moveu uma acção declarativa de nulidade de negócio jurídico e entrega de coisa certa, isto no ano 2000, com o processo n.º 37/2000;
2. Que este processo teve como fundamento de causa de pedir, os contratos de arrendamento do prédio em questão;



TRIBUNAL SUPREMO

Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro

3. Que tendo requerido a declaração de nulidade dos referidos contratos de arrendamento com a Ré e os restantes ocupantes do edifício e, em consequência, decretar a entrega dos apartamentos que estes ocupam, com todo o mobiliário aí encontrado.

II - Por Ilegitimidade

1. Que a representação arguida pela Autora está ferida de ilegalidade, porque assenta no facto de [REDACTED] ter movido uma acção de reconhecimento de união de facto por morte, adicionado ao processo n.º07/99 de Inventário Orfanológico que, à luz do Código de Família, não reúne os pressupostos legais ao abrigo do disposto no n.º1, do art.º113.º do Código de Família (singularidade).

III - Por Impugnação

2. Que a Autora quer se beneficiar de um direito que caberá aos herdeiros aquando da partilha do imóvel;
3. Que o interesse no locupletamento da Autora é visível;
4. Que a Ré deixou de pagar as rendas, por longo prazo, devido ao falecimento do proprietário do prédio, pois este havia prometido redigir um novo contrato de arrendamento;
5. Que tendo a Ré feito pagamento de renda liberatória com depósitos à ordem do Tribunal;
6. Que a Ré não deve 139 meses de rendas atrasadas à Autora, pelo facto de o instrumento que os vinculava ter sido anulado pelas partes (I.E.S.A e o *de cujus* [REDACTED]).

Juntou Vários Documentos e Procuração Forense.



TRIBUNAL SUPREMO

Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro

Proferido o Despacho Saneador - Sentença, no qual o Tribunal "a quo" decidiu julgar procedente, por provada a acção e, em consequência:

- a) *Decretou a resolução do Contrato de Arrendamento estabelecido entre as partes;*
- b) *Decretou o despejo imediato no prédio em questão da Ré e sua família;*
- c) *Condenou ainda a Ré e sua família no pagamento das rendas vencidas e vincendas, até a data da entrega do prédio à sua legítima administrada, a Sra. [REDACTED], livre de pessoas e bens;*
- d) *Foi ainda a Ré condenada nas custas processuais e o valor da acção fixado em AOA 2.088.000,00 (Dois Milhões e Oitenta e Oito Mil Kwanzas).*

Inconformada com a decisão, a Ré interpôs recurso de Apelação, ao abrigo do disposto nos artºs. 691.º e 692.º do CPC (fls. 66).

Admitido o recurso, como sendo o próprio e com efeito devolutivo (fls. 67 e v), veio o Apelante juntar as alegações (fls. 76 a 78), alegando, o seguinte:

1. Que a apelante não celebrou o contrato de arrendamento em Dólares Americanos com a I.E.S.A e que, se existir em moeda estrangeira, só pode ser entendido como sendo proposta e não instrumento vinculativo para as partes;
2. Que com base nos recibos juntos a este processo e, no processo n.º37/2000, a Apelante sempre cumpriu com a obrigação de pagamento das rendas, tanto com a I.E.S.A, como a actual administração do prédio;
3. Que devido a recusa na recepção do valor das rendas devidas e previstas no contrato, por cautela e, por força do art.º991.º do CPC, no sentido de se exonerar da obrigação, requereu junto do Tribunal "a quo", uma Acção Especial de Depósitos de Rendias, com processo n.º1/2000, passando regularmente a depositar as rendas, conforme estatuído legalmente, ficando assim, sem efeito o fundamento do não pagamento das rendas desde 1998;



TRIBUNAL SUPREMO

Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro

- a) Que qualquer imposição da actual administração no sentido de serem pagas as rendas em moeda estrangeira é improcedente;

4. Que a Apelante interrompeu por curtíssimo período de tempo o pagamento das rendas, em virtude da doença que a afligiu, pois, se mostra injusto obrigá-la a indemnizar a Apelada no valor de AOA 2.088.000,00 (Dois Milhões e Oitenta e Oito Mil Kwanzas).

Concluiu dizendo que, a Apelante celebrou o contrato de arrendamento com a I.E.S.A em Kwanzas e, enquanto não for anulado pelo Tribunal, continuará sendo válido.

Termina dizendo que, o referido contrato é válido por força do art.º58.º, n.º1, da Lei do Inquilinato n.º 43525, de 07 de Março, vinculando a actual administração do prédio.

Remetidos os autos ao Digno Representante do Mº.Pº., junto desta Câmara, veio o mesmo pugnar pela confirmação da decisão recorrida (fls. 121 e v).

Correram os vistos legais.

Tudo visto cumpre decidir:

II. As questões de recurso

Sendo o âmbito e o objecto do recurso delimitados (para além das meras razões de direito e das questões de conhecimento oficioso) pelas conclusões formuladas pela recorrente - artigos 660.º, n.º2; 664.º; 684.º, n.º3; e 690.º, n.º 3, todos do CPC, emerge como questão a apreciar e decidir no âmbito do presente recurso a seguinte:

1. *Saber se o Juiz “a quo” decidiu bem ou não ao ter decretado o despejo imediato da Apelante.*

FACTOS PROVADOS



TRIBUNAL SUPREMO

Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro

Tem-se como provados os seguintes factos:

- I. No ano de 1993, o falecido Sr. [REDACTED], proprietário do edifício, havia celebrado contrato promessa de compra e venda do referido prédio com a I.E.S.A. Com a outorga deste contrato, a I.E.S.A passou a ser titular do referido edifício, tendo posteriormente, arrendado os seus apartamentos a particulares;
- II. Por falta de cumprimento da sua promessa no referido contrato, demonstrado pelo não pagamento do preço do mesmo, veio mais tarde o promitente vendedor ([REDACTED]) reivindicar a devolução do seu edifício, restituição feita pela promitente compradora (I.E.S.A) no dia 30 de Junho de 1998, vide fls. 23 dos autos;
- III. Com o falecimento do proprietário do edifício, o Sr. [REDACTED] de [REDACTED], em Novembro de 1998, a sua companheira sobrevivente, [REDACTED], na qualidade de Cabeça-de-Casal, intentou a Acção Declarativa de Nulidade de Negócio Jurídico, com processo n.º 37/2000, no sentido de ver anulado o referido contrato promessa de compra e venda por vício de forma pelo Tribunal, (fls. 37 a 41);
- IV. No dia 10 de Novembro de 2003, o anterior senhorio (I.E.S.A) endereçou uma carta ao mandatário judicial da Apelada, no sentido de informar a este que os moradores do referido edifício pagaram as suas rendas pela última vez em Março de 1998 (fls. 9);
- V. O anterior senhorio (I.E.S.A) convocou os moradores do referido edifício, para uma reunião no dia 18 de Junho de 1998, no sentido de os dar a conhecer sobre a rescisão dos contratos de arrendamento celebrados com aquela igreja que administrava o prédio, em virtude de a referida instituição religiosa proceder a restituição do edifício ao seu proprietário, Sr. [REDACTED] (fls. 11);



TRIBUNAL SUPREMO

Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro

- VI. A I.E.S.A após a comunicação da rescisão dos referidos contratos de arrendamento, deu um prazo de trinta (30) dias aos moradores do edifício, e informou que qualquer assunto relacionado com os apartamentos do prédio ocupado pelos inquilinos, deveriam ser feitos com o actual dono, Sr. [REDACTED] (fls. 12);
- VII. A Apelada, na qualidade de Cabeça-de-Casal da massa patrimonial dos falecidos [REDACTED] e [REDACTED], havia proposto aos moradores (inquilinos) do edifício, que para a permanência dos mesmos no imóvel, tinham de efectuar o pagamento de uma renda mensal em moeda nacional, equivalente a USD 100,00, 150,00 a 200,00, em função da dimensão dos apartamentos ocupados (fls. 18 e 20);
- VIII. Por sua vez, os moradores (inquilinos) que ocupam os apartamentos do referido imóvel, propuseram a título de pagamento de rendas mensais, valores na ordem de AOA 20,00; 30,00; 40,00 e 50,00. Proposta não aceite pela Apelada, por esta achar muito baixa (fls. 15 e 17);
- IX. Em virtude de não ter havido consenso entre as partes, para se eximirem de qualquer responsabilidade e evitarem que fossem despejados, os moradores do prédio propuseram a Acção de Depósitos de Rendas, com processo n.º 2/2000, tendo a Apelante feito os seus depósitos ao Tribunal, à razão de AOA (Vinte) 20,00 mês.

III. Apreciando

Apreciaremos a questão de maior relevo suscitada no âmbito do presente recurso.

O Juiz “a quo” decidiu bem ou não ao ter decretado o despejo imediato da Apelante?

Do exposto supra, constata-se a impugnação de uma decisão judicial que julgou procedente uma Acção Especial de Despejo, mediante a interposição do presente recurso de Apelação.



TRIBUNAL SUPREMO

Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro

Como fundamento do mesmo, a Apelante alega para o efeito que havia celebrado o contrato de arrendamento com I.E.S.A, anterior senhorio, em moeda nacional (Kwanza) e que, deverá o referido contrato ser mantido, enquanto não for revogado judicialmente.

Assistirá alguma razão à Apelante?

Vejamos:

No caso vertente, encontramos-nos diante de uma relação jurídica locatícia, definida pelo Código Civil, como sendo o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição (art.º1022.º do CC). A locação será arrendamento quando versar sobre coisa imóvel, aluguer quando incide sobre coisa móvel (art.º1023.º do CC).

Com relação à preocupação apresentada pela Apelante, oferece-nos tecer as seguintes considerações:

Inicialmente havia sido constituída uma relação contratual locatícia, entre o anterior administrador (I.E.S.A) do prédio, com os ocupantes (inquilinos) dos apartamentos do mesmo. Mas com a devolução do edifício pela I.E.S.A ao seu proprietário, o falecido Sr. [REDACTED], aquela instituição religiosa deixou de figurar como senhorio na referida relação contratual locatícia.

De acordo com o estabelecido legalmente pelo ordenamento jurídico vigente, à data da propositura da presente acção de despejo, mormente, art.º58.º da revogada Lei n.º43525, de 07 de Março de 1961 (Lei do Inquilinato), no concernente à Transmissão dos Direitos e Obrigações do Senhorio, (...) *os direitos e obrigações do senhorio transmitem-se com a propriedade do prédio ou com o direito ao abrigo do qual o arrendamento foi concedido, quer a sucessão seja negocial, quer seja judicial, a título singular ou universal.*



TRIBUNAL SUPREMO

Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro

Ademais, o ponto VII dos factos provados certifica que, a Apelada, na qualidade de nova administradora do prédio, ao abrigo do princípio da liberdade contratual, estipulou novo valor a ser pago a título de preço para o gozo dos apartamentos do edifício. Os valores estipulados pela Apelada, como renda mensal, a serem pagos equivalem em moeda nacional a USD 100,00, 150,00 a 200,00, em função da dimensão dos apartamentos ocupados. De acordo com o ponto VIII dos factos provados, os moradores (inquilinos) do referido imóvel, propuseram a título de pagamento de renda mensal, valores na ordem de AOA 20,00; 30,00; 40,00 e 50,00 (Vinte, Trinta, Quarenta e Cinquenta Kwanzas). Proposta não aceite pela Apelada, por esta achar irrisória.

Outrossim, de acordo com o documento fornecido pela I.E.S.A e junto nos autos pela Apelada, os moradores do edifício encontram-se sem pagar as rendas dos apartamentos ocupados, desde Março de 1998 (fls. 9).

Em virtude de as partes não terem alcançado o consenso sobre o valor que seria pago mensalmente a título de renda, os moradores do prédio, no intuito de se eximirem de qualquer responsabilidade e evitarem que fossem despejados, propuseram uma Acção de Depósitos de Rendas, com processo n.º 8/2000, conforme ponto IX dos factos provados.

Neste contexto, cumpre-nos fazer uma breve análise sobre a legitimidade da referida Acção de Depósitos de Rendas, proposta pela Apelante e demais moradores. Estabelece o art.º 991.º do CPC que, *o arrendatário tem a faculdade de depositar a renda nos oito dias imediatos à data do vencimento, quando lhe seja permitido livrar-se mediante depósito judicial, nos termos do art.º 841.º do Código Civil ou quando esteja pendente acção de despejo.*

Por um lado, dos elementos constantes da Acção de Depósito de Rendas, n.º 8/2000, verifica-se que foram juntos algumas Guias de Depósitos de Rendas efectuados pela Apelante, à razão de vinte (20) kwanzas mês, referentes ao gozo do período de Maio a



TRIBUNAL SUPREMO

Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro

Outubro de 2001, na ordem dos AOA 120,00 (Cento e Vinte Kwanzas), vide fls. 249; Novembro a Dezembro de 2001, Janeiro a Julho de 2002, na ordem dos AOA 180,00 (Cento e Oitenta Kwanzas), vide fls. 327; Agosto a Dezembro de 2002, na ordem dos AOA 100,00 (Cem Kwanzas), vide fls. 375; e, finalmente, um depósito efectuado pela Apelante para o gozo dos 12 meses respeitantes ao ano 2003, na ordem dos AOA 240,00 (Duzentos e Quarenta Kwanzas), vide fls. 409., importâncias estas que não mereceram anuência da proprietária do prédio (Apelada) como sendo contrapartida do gozo do apartamento ocupado pela Apelante.

Em virtude de tais depósitos, num primeiro momento, parece-nos que a conduta da Apelante encontra-se em conformidade com o previsto na disposição legal transcrita (art.º 991.º do CPC). Mas em nosso entender não está, pelo facto de o montante na ordem dos AOA 20,00 (Vinte Kwanzas), que serviu de base para os vários depósitos efectuados pela Apelante no âmbito do referido processo não ter merecido a anuência da Apelada, e que os valores das rendas propostos por esta, conforme se verificou supra, foram estipulados na ordem dos USD 100,00, USD 150,00 a USD 200,00.

Ora, não obstante os depósitos que foram efectuados no âmbito da Acção de Depósitos de Renda, n.º 8/2000, este Tribunal entende que a Apelante não tendo concordado com o valor da renda mensal estipulada pela Apelada, deveria ter denunciado o contrato e, consequentemente, abandonado o apartamento por si ocupado no referido prédio. Mas assim não procedeu, tendo permanecido no apartamento até ao momento da propositura da Acção de Despejo intentada pela Apelada.

Com este comportamento (**permanência no apartamento**), deve-se presumir com base no critério do "*Homem Médio*" que, a Apelante deu a sua anuência à proposta apresentada pela Apelada, para efeitos de gozo da referida fracção autónoma. Como fundamento legal deste entendimento, estabelece a parte final do n.º1, do art.º 217.º do CC que, *a declaração negocial (...) é tácita quando se deduz de factos que, com toda a probabilidade, a revelam.*



TRIBUNAL SUPREMO

Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro

Ou seja, este Tribunal entende que a permanência da Apelante, naquele apartamento, deverá ser interpretada como sendo uma declaração negocial tácita de aceitação da proposta apresentada pela Apelada, na esteira da transcrita disposição legal.

Por outro lado, constata-se que a Apelante desde Março de 1998 que não paga as rendas devidas à Apelada e que, a mesma, voltou a pagar apenas no período acima descrito, isto é, de Maio de 2001 a Dezembro de 2003. Sendo que, havia cessado com os pagamentos das referidas rendas por longos anos (1998 a Abril de 2001), isto é, desde a altura em que o edifício foi restituído pela I.E.S.A ao seu proprietário, o falecido Sr. [REDACTED].

Nestes termos, encontram-se verificados os fundamentos para a rescisão do contrato de arrendamento por parte da Apelada e, o consequente decretamento do despejo da Apelante por via judicial, ao abrigo do disposto na al. a), do art.º46.º e 88.º e seguintes da Lei n.º 43525, de 07 de Março de 1961 (Lei do Inquilinato). Com o decretamento do despejo judicial, a Apelante terá ainda de pagar as rendas que deixou de efectuar, nos termos do art.º24.º da Lei n.º43525, de 07 de Março de 1961 (Lei do Inquilinato).

Em resposta a questão acima colocada, diremos que não assiste razão à Apelante, na medida em que, a mesma faltou reiteradas vezes com as suas obrigações decorrentes da relação jurídico-locatária.

Assim sendo, entende este Tribunal que andou bem o Tribunal "a quo", ao ter decretado o despejo e a condenação da Apelante no pagamento das rendas devidas.

Acórdão

Nestes termos e fundamentos, acordam os juízes da 1ª secção desta câmara, em negar provimento ao recurso e, em consequência, confirmar a decisão recorrida.



TRIBUNAL SUPREMO

Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro

Custas pela apelante e procuradoria à favor do Cofre Geral de Justiça que se fixa em Kz:80.000,00(oitenta mil Kwanzas).

Luanda, 24 de Maio de 2018

Lisete Silva

Joaquina Nascimento

Miguel Correia