

Pasta



REPÚBLICA DE ANGOLA  
TRIBUNAL SUPREMO  
CÂMARA DO CÍVEL, ADMINISTRATIVO, FISCAL E ADUANEIRO  
1ª SECÇÃO

PROC. Nº 1926/12

TRANSCRIÇÃO DA PARTE DECISÓRIA DO  
ACÓRDÃO PROFERIDO A FLS 307 NOS AUTOS  
DE RECURSO DE APELAÇÃO EM QUE SÃO  
APELANTES, [REDACTED]  
[REDACTED] E A [REDACTED] O E  
APELADO, [REDACTED] O  
[REDACTED].

DECISÃO

*Nestes termos e fundamentos, acordam os Juízes da 1ª Secção desta Câmara em negar provimento ao recurso e, em consequência, confirmar a decisão recorrida.*

*Custas pelos apelantes e procuradoria a favor do Cofre Geral de Justiça que se fixa em Akz. 80.000,00.*

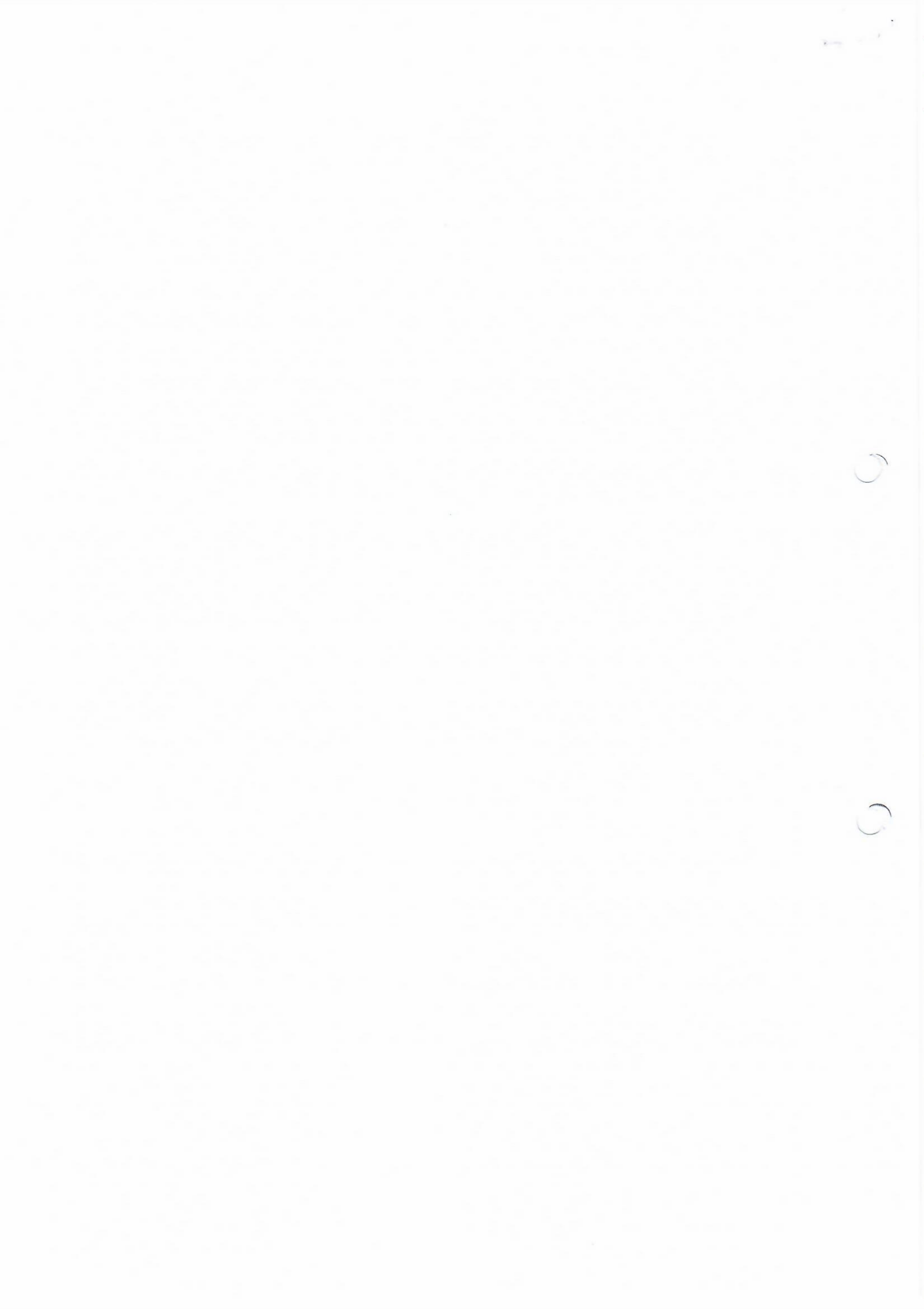
*Luanda, 28 de Junho de 2018 – Joaquina do Nascimento (relatora),  
Molares de Abril e Lisete Silva (adjuntos)*

*- Está Conforme -*

*SECRETARIA JUDICIAL DA CÂMARA DO CÍVEL, ADMINISTRATIVO,  
FISCAL E ADUANEIRO DO TRIBUNAL SUPREMO, EM LUANDA, AOS  
28 DE AGOSTO DE 2018.*

A SECRETÁRIA JUDICIAL,

  
ONDINA DELGADO





REPÚBLICA DE ANGOLA

## TRIBUNAL SUPREMO

### ACÓRDÃO

#### PROCESSO N.º 1926/12

#### I — RELATÓRIO

*Na Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro do Tribunal Supremo, os Juízes acordam em conferência, em nome do Povo:*

Na Sala do Cível e Administrativo do Tribunal Provincial de Luanda, [REDACTED], [REDACTED] A, residente em Luanda, rua do Cafaco, n.º 1, E/P, representada pelo seu sócio-gerente Eng.º [REDACTED], interpôs Acção Especial de Despejo imediato contra [REDACTED] A, [REDACTED] e [REDACTED], casados, residentes no apartamento 5.º/A do prédio da rua Cafaco, n.º 1, pedindo que seja:

- i. Decretada a resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas acrescida de indemnização, nos termos do art.º 1041.º do CC, do último ano, contados da instauração da 1.ª acção, cotada com o n.º 0915/07-B, da 1.ª Secção da Sala do Cível e Administrativo, e os RR condenados a despejarem o referido imóvel.
- ii. Serem os RR condenados a pagarem rendas devidas há mais de um ano, com respectiva indemnização e as vincendas, até entrega efectiva do prédio à Autora, custas e os honorários do advogado da Autora, de acordo o exposto no art.º 11.º do contrato de arrendamento, que vão desde já actualizados em AKZ 230.000,00.

Para fundamentar a sua pretensão, os Autores alegam, em síntese, o seguinte:

1. "Que a A é dona e legítima proprietária do prédio urbano nesta cidade, rua do Cafaco, apart.º 5.º/A, inscrito na matriz predial sob o n.º 4.513;
2. Que a titularidade do mencionado imóvel se inscreveu na esfera



REPÚBLICA DE ANGOLA

## TRIBUNAL SUPREMO

patrimonial da Autora, por via de habilitação notarial de herdeiros, pela morte do Dr. [REDACTED];

3. Que, em 1 de Janeiro de 1985, foi celebrado contrato de arrendamento entre o falecido Dr. [REDACTED] e os RR, pelo período de seis meses prorrogáveis e pela renda mensal de, ao tempo, AKZ 1.650,00; sucedendo a A nessa relação locatícia ao então senhorio, o falecido Dr. [REDACTED], a partir de Abril de 1990, data em que os herdeiros se constituíram em sociedade comercial;
4. Que, em 1989, o representante da A emitiu uma circular dirigida a todos os inquilinos, sensibilizando-os para uma contribuição de uma prestação pecuniária complementar, por forma a suportar as despesas de manutenção e conservação do imóvel no seu todo;
5. Que, passados três anos — 1992, foi dirigida nova circular, desta feita já com cariz de aumento de rendas, igualmente com fundamento nas qualidades do imóvel referido; actualização essa que até foi reconhecida por via do Decreto Executivo Conjunto n.º 18/96, de 3 de Maio, do Ministério das Finanças e Secretaria do Estado de Habitação;
6. Que foi fixado até 1998 o valor da renda mensal para os RR o equivalente em AKZ reajustado a USD 132,00, mesmo assim abaixo do preço;
7. Que os RR pagaram até Outubro de 1998, recusando-se a aderirem à nova actualização que se cifra no presente momento em o equivalente a USD 349,00, unanimemente aceite por todos os inquilinos excepto aos RR;
8. Que, no dia 06 de Abril de 2001, os RR fizeram chegar ao escritório da A um documento intitulado de guia de depósito obrigatório, fazendo menção de que depositaram na conta 0013-241824-001 a quantia de 6.351,00 para o pagamento de dezassete meses de renda;
9. Que, aos 12 de Junho de 2006, voltaram a entregar outro documento, desta vez depositando a irrisória quantia de KZ 73,00 para o pagamento da renda de Junho de 2006; mesmo conscientes de terem concordado e



REPÚBLICA DE ANGOLA

## TRIBUNAL SUPREMO

por isso pago, até Outubro de 1998, uma renda no mesmo valor de USD 132,00, como efeito da aceitação de que a actualização se procedia com base nesta moeda;

10. Que, na verdade, a fonte do presente litígio consiste unicamente em os RR a) não pagarem as rendas no prazo a que se obrigaram no contrato que subscreveram; b) e, mesmo assim, pretenderem eximir-se do pagamento da indemnização estipulada no art.º 1041.º do CC; c) não reconhecerem o que a lei determina sobre a actualização das obrigações pecuniárias relativamente às rendas de prédios (art.º 437 e 551.º do CC);
11. Que, com fundamento no acima enunciado, a Autora se recusou a receber as rendas pagas em singelo e no valor diferente do estipulado;
12. Que os depósitos das rendas não são liberatórios quando o inquilino não notifique judicialmente o senhorio desses depósitos que fez antes da proposta a acção, embora lhe tenha dado o conhecimento de tais depósitos por meio de carta (*vide* Ac. da Relação de Lisboa de 19 de Fev. de 1960);
13. Que, assim, pela orientação seguida por esta jurisprudência, os depósitos efectuados pelos aqui RR são insubsistentes e inválidos, tornando-se devedores das rendas de 08 de Novembro de 1998 até à entrega efectiva do apartamento que ocupam, acrescida de indemnização no montante em dobro, conforme o art.º 1041.º, n.º 1.
14. Que, computando-se a dívida real, o que for apurado até à entrega efectiva do prédio à Autora, com a renda mensal fixada em USD 349,00.

Citados regularmente os RR (fls. 84), vieram estes contestar, defendendo-se por excepção e por impugnação (fls. 87 a 92v).

Excepcionando, alegam os RR que a propriedade de imóveis, incluindo do objecto da presente acção, não foi transferida para a sociedade ora Autora; não lhe foi transmitida a posição locatícia de senhorio; além disso, o administrador

297  
JSP



REPÚBLICA DE ANGOLA

## TRIBUNAL SUPREMO

não tem nada a ver com a propriedade dos mesmos bens nem com a tomada da posição de senhorio.

Pelo exposto, alegam os RR que, na relação locatícia objecto da presente acção, foi senhorio o já citado Sr. [REDACTED], são senhorios, colectivamente, após a sua morte e enquanto a herança se mantiver indivisa, os seus 6 ou 7 herdeiros e a sua viúva. Mesmos assim, acresce-se que, conforme os documentos juntos pela A e acima apreciados, um dos herdeiros e a viúva não são sócios da Autora. Por isso, a Autora continua sendo parte ilegítima na acção.

Impugnando, alegam os RR que o diploma de 1996 não atacou na propriedade privada, nem a liberdade das partes e o equilíbrio ditados pelas leis de mercado, com que a Autora se enche a sua alegação. O arrendamento objecto da presente acção é um arrendamento privado, celebrado entre senhorio e dois inquilinos privados, e nunca esteve e não está sujeito a nenhum regime de actualização de rendas.

Alegam ainda os RR que a A não só age como parte ilegítima, como também, conscientemente, altera a verdade dos diplomas legais de que se socorre o valor e efeitos dos actos públicos que invoca, omite factos essenciais, faz uso manifestamente reprovável deste processo, litigando, como está a litigar, de má-fé. Assim, a A deve ser condenada nos termos do art.º 456.º do CPC, computando-se os honorários dos mandatários e as despesas incorridas, nomeadamente com sucessivos e desnecessários procedimentos judiciais, e com depósito de rendas no valor de AKZ 1.125.000,00.

Outrossim, contestam os RR o valor da causa da presente acção, que, segundo estes, o valor da causa é o valor da renda anual, acrescido das rendas em dívida e da indemnização requerida. Além disso, alegam os RR que a última renda acordada pelas partes foi de 73,00, como se diz ao longo da presente contestação e resulta dos documentos de prova dos RR, e mesmo inferior se nos atentarmos aos recibos de renda exibidos pela própria Autora. Assim, o valor da causa actual é de 27.594,00.

Ademais, alegam os RR que, na lei do inquilinato, a possibilidade de alterar a renda só vem prevista para arrendamento comercial ou industrial. Com efeito, as partes, por razões de compreensão das leis do mercado, inflação deslizando etc., podem aceitar o que entenderem, incluindo alterações de rendas. Mas a

298  
jsb



REPÚBLICA DE ANGOLA

## TRIBUNAL SUPREMO

pontual vontade das partes não passa a atribuir ao senhorio e para sempre o direito de alterar, unilateralmente, as rendas do locado. No caso vertente, o senhorio vinha sempre unilateral e abusivamente fixando novas rendas, mensalmente e à percentagem de 10%. Além disso, para evitar conflitos, os RR, apesar de informarem, por várias vezes, da sua intenção de não continuar a aceitar esta sua posição unilateral, enquanto puderam, foram cedendo à pressão do senhorio e foram pagando rendas com valores sucessivamente alterados, a última em Outubro de 1998, de KZr 73.000,000,00 (actualmente AKZ 73,00).

Alegam ainda os RR que o senhorio, fundamentando-se numa nova alteração unilateral do respectivo valor, pura e simplesmente se recusou a recebê-la e, depois disso, recusou-se a receber todas as rendas seguintes.

No que concerne ao depósito extrajudicial como depósito judicial, alegam os RR que, no contexto ocorrido e ora controverso, foi e é um depósito facultativo, de cautela, no interesse do próprio senhorio: a sua omissão e/ou a omissão de indemnização e/ou de notificação não pode conduzir ao despejo dos inquilinos.

Em suma, generalizadamente, os RR impugnam todos os factos articulados na PI que não impugnaram especificamente, bem como os efeitos pretendidos pela Autora a partir deles e dos documentos por ela juntos, porque todos ficam contrariados pela defesa dos RR ou porque se encontram fora do conhecimento que lhes é exigível.

Terminam pedindo improcedência da acção e requerem a procedência da excepção dilatória de ilegitimidade activa e, em consequência, os RR absolvidos da instância. Quando assim não se entenda, por se mostrarem praticados os actos necessários de depósito, deve ser declarada a caducidade da presente acção e, em consequência, devem os RR ser absolvidos do pedido.

Além disso, requerem os RR que deve o senhorio, exclusivo causador da mora, ser autorizado a levantar, mas apenas, os valores singelos de rendas depositados. Em qualquer caso, alegam ainda os RR que deve a Autora ser condenada como litigante de má-fé, a apagar uma indemnização não inferior a AKZ 1.125.000,00, custas, selos e procuradoria condigna; deve, nos termos do art.º 307.º, n.º 1, do CPC, ser rectificado o valor da causa de modo a ser fixado em AKZ 27.594,00.

299  
JSP  
S.



REPÚBLICA DE ANGOLA

## TRIBUNAL SUPREMO

Conclusos os autos, o Juiz "a quo" proferiu despacho (fls. 216 a 221), julgando parcialmente procedente os pedidos formulados pela Autora e, em consequência, decretou a resolução do contrato de arrendamento celebrado entre a A e os RR e condenou os RR no pagamento de um ano de rendas à razão mensal de USD 132,00 e nas que se vencerem até entrega efectiva do prédio. Condenou-os ainda no despejo do apartamento, nas custas, taxa de justiça em  $\frac{1}{2}$ , nos termos do art.º 17.º do CCJ, e procuradoria a favor da Autora.

Notificados do despacho saneador-sentença, porque inconformados com este, os RR interpuseram recurso de apelação, com subida imediata nos próprios autos e efeito suspensivo (fls. 227).

Logo, vieram os RR reclamar contra a decisão do Juiz "a quo", alegando ter este preterido formalidades essenciais, violando o estatuído no disposto dos art.ºs 201.º, n.º 1, e 205.º, n.º 1, do CPC, pelo que pedem a nulidade de todo o processo (fls. 228 a 229).

Conclusos os autos, o Tribunal "a quo" admitiu o recurso nos termos requeridos. Entretanto, indeferiu o requerimento dos RR de fls. 228 a 229 (fls. 230 a 231v).

Remetidos os autos ao Tribunal "ad quem", o recurso foi admitido como sendo o próprio (fls. 263).

Notificados da admissão do recurso (fls. 267), vieram os RR, ora Recorrentes, apresentar as devidas alegações (fls. 273 a 278), com as seguintes conclusões:

1. *“Que a sentença recorrida, apesar de ter dado como provado que o senhorio se recusou a receber a renda, nos termos contratuais que lhe foi oferecida pelo inquilino, não qualificou essa recusa como sendo um comportamento injustificado e ilícito, constituindo o senhorio em mora.*
2. *Que a sentença recorrida não considerou os depósitos de rendas efectuados pelo inquilino como liberatórios e, em consequência e só por isso, deu erradamente como verificado o fundamento para o despejo;*
3. *Que a sentença recorrida, ao decidir estes dois pressupostos essenciais, violou a lei, aplicando erradamente a lei substantiva e processual em*

300  
JS/PS





REPÚBLICA DE ANGOLA

## TRIBUNAL SUPREMO

*vigor sobre o arrendamento urbano de prédios para habitação, designadamente os art.ºs 813.º e 841.º do CC, os art.ºs 991.º a 994.º do CPC e os art.ºs 46.º, 47.º, 95.º, 96.º e 98.º do Decreto 43 525;*

Termina pedindo a procedência do recurso e, em consequência, ser a sentença recorrida revogada, considerando-se subsistente o contrato de arrendamento em causa, salvaguardando-se desse modo para os inquilinos o direito à habitação.

Remetidos ao M.ºP.º, veio este emitir o seguinte parecer:

*“Vi os autos nos termos do art.º 707.º do CPC e, em consequência, julgo que há fundamentos plausíveis e legais para se decretar o despejo.*

*Deve, pois, ser confirmada a decisão recorrida e, em consequência, improceder o presente recurso.”*

Correram os vistos legais (fls. 288 e 288v).

Tudo visto, cumpre apreciar e decidir.

### **II — OBJECTO DO 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 pelas partes (art.ºs 660.º, n.º 2; 664.º; 684.º, n.º 3; e 691.º, n.º 1 e n.º 3, todos do CPC), emergem como questões a apreciar saber se;

1. Violou ou não a decisão recorrida os art.ºs 813.º e 841.º do CC, os art.ºs 991.º a 994.º do CPC e os art.ºs 46.º, 47.º, 95.º, 96.º e 98.º do Decreto n.º 43 525/61, de 7 de Março.
2. Deve ou não proceder o despejo ora requerido pela Autora, ora Recorrida.

### **III — FUNDAMENTAÇÃO**

Da decisão recorrida, consideram-se provados os seguintes factos:

301  
JSB



REPÚBLICA DE ANGOLA

## TRIBUNAL SUPREMO

1. "A 1 de Janeiro de 1985, foi celebrado contrato de arrendamento entre José Álvares de Carvalho, cônjuge e pai dos sócios da Autora, e os RR, sendo que aquele se obrigou a ceder o gozo de um apartamento sito em Luanda, na rua Cafaco, 5.º andar, letra A, inscrito na matriz predial sob o n.º 4513.
2. Os RR obrigaram-se a pagar a quantia pecuniária mensal de AKZ 1.650,00 (mil e seiscentos e cinquenta kwanzas) no 1.º dia útil do mês e no domicílio do A.
3. Em 1992, a Autora emitiu uma circular na qual dava a conhecer aos RR o aumento do valor da renda, sendo que este valor ficou fixado no ano de 1998 em 132, que seriam pagos em kwanzas.
4. Os RR pagaram o valor da actualização acima referida até Outubro de 1998.
5. Após o Outubro de 1998, a A., procedeu a reactualização da renda para USD 349,00.
6. Os RR pagaram as rendas referentes aos meses de Outubro de 1994 no dia 26 de Maio de 1997 e as rendas referentes aos meses de Janeiro a Dezembro de 1995 também no dia 26 de Maio de 1997.
7. Os RR pagaram as rendas referentes aos meses de Janeiro a Dezembro de 1996 no dia 26 de Maio de 1997.
8. Os RR pagaram as rendas referentes aos meses de Janeiro e Fevereiro de 1998 no dia 2 de Março de 1998.
9. Os RR depositaram o valor das rendas referentes aos meses de Novembro de 1998 até à data em que apresentaram a contestação no BPC, acrescida da indemnização igual ao dobro da renda.
10. Os RR realizaram o depósito das rendas acima referidas sem terem instaurado a acção especial de depósito de rendas.
11. Em Novembro de 1998, os RR dirigiram-se às instalações da Autora para pagar a renda referente ao mês de Outubro e esta recusou-se a recebê-la.



REPÚBLICA DE ANGOLA

## TRIBUNAL SUPREMO

### IV — APRECIANDO

Passando à apreciação das questões objecto de recurso, importa verificarmos o seguinte:

- 1. Violou ou não a decisão recorrida os art.ºs 813.º e 841.º do CC, os art.ºs 991.º a 994.º do CPC e os art.ºs 46.º, 47.º, 95.º, 96.º e 98.º do Decreto n.º 43 525/61, de 7 de Março?**

Na sua decisão, o Juiz “*a quo*” proferiu despacho (fls. 216 a 221), julgando parcialmente procedente os pedidos formulados pela Autora e, em consequência, decretou a resolução do contrato de arrendamento celebrado entre a A e os RR e condenou os RR no pagamento de um ano de rendas à razão mensal de USD 132,00 e nas que se vencerem até entrega efectiva do prédio. Condenou-os ainda no despejo do apartamento, nas custas, taxa de justiça em  $\frac{1}{2}$ , nos termos do art.º 17.º do CCJ, e procuradoria a favor da Autora.

Inconformados os RR com a decisão, vieram estes apelar, alegando que a sentença recorrida, apesar de ter dado como provado que o senhorio se recusou a receber a renda, nos termos contratuais que lhe foi oferecida pelo inquilino, não qualificou essa recusa como sendo um comportamento injustificado e ilícito, constituindo o senhorio em mora. Além disso, consideram que a sentença recorrida não considerou os depósitos de rendas já efectuados pelos inquilinos como liberatórios e, em consequência e só por isso, deu erradamente como verificado o fundamento para o despejo.

De igual modo, alegam os RR que a sentença recorrida, ao decidir estes dois pressupostos essenciais, violou a lei, aplicando erradamente a lei substantiva e processual em vigor sobre o arrendamento urbano de prédios para habitação, designadamente os art.ºs 813.º e 841.º do CC, os art.ºs 991.º a 994.º do CPC e os art.ºs 46.º, 47.º, 95.º, 96.º e 98 do Decreto n.º 43 525/61, de 7 de Março, adiante Lei do Inquilinato.

Assistirá razão aos Apelantes?

Vejamos:

303  
JSP



REPÚBLICA DE ANGOLA

## TRIBUNAL SUPREMO

Resulta provado dos autos que os Recorrentes várias vezes efectuaram pagamentos ao arrepio do constante no contrato de arrendamento, já que quase todas as rendas eram pagas com acentuado atraso (factualidade provada nos pontos 6,7 e 8). No entanto, é evidente que nos termos da lei civil, concretamente o art.º 841.º do CC, o inquilino pode pôr fim à mora recorrendo à consignação em depósito das rendas, o que os Réus tentaram fazer, mas sem os efeitos pretendidos.

Com efeito, embora tenham recorrido ao que estabelece o artigo acima referido, consideramos que o depósito feito pelos Recorrentes não produziu os seus efeitos, já que foi provado que estes preteriram o que está estabelecido no art.º 846.º do CC, pois, recusada a consignação em depósito, a sua validade dependia de notificação judicial, o que os Recorrentes não fizeram (factualidade provada no ponto 10).

Outrossim, dispõe o art.º 813.º que o credor só incorre em mora quando, sem motivo justificado, não aceita a prestação que lhe é oferecida nos termos da lei. No caso *sub judice*, como se depreende dos factos provados, houve mora por parte dos RR, e o oferecimento da prestação que já se encontrava em mora foi feita ao arrepio do estatuído no art.º 846.º do CC. Pelo que a decisão recorrida não viola o art.ºs 813.º e 841.º do CC.

De igual modo, os art.ºs 991.º a 994.º do CPC, porque dispõem e estão em conformidade com o que vem estabelecido nos art.ºs 841.º e 846.º do CC, não afastam o chamado depósito judicial para que a consignação em depósito de rendas tenha validade e produza os seus efeitos liberatórios. Por isso, porque preteriram os RR o procedimento legal de notificar judicialmente o A, improcedem os argumentos apresentados pelos Réus, ora Recorrentes.

Quanto aos art.ºs 46.º, 47.º, 95.º, 96.º e 98.º do Decreto n.º 43 525/61, de 7 de Março, afirmamos que estas disposições não afastam a necessidade de se proceder a um depósito que a lei considere liberatório. É o que se lê, pois, dos art.ºs 46.º e 47.º da Lei do Inquilinato, tendo assim os Réus, ora Recorrentes, preterido o que neles se dispõe. De igual modo, no art.º 95.º refere-se que a notificação seja judicial para que o depósito seja liberatório, pois este entendimento resulta não só desta norma, como também da remissão que o mesmo faz às normas de processo, concretamente para o disposto nos art.ºs 1032.º e 1029.º do CPC.

304  
JP



REPÚBLICA DE ANGOLA

## TRIBUNAL SUPREMO

O art.º 96.º acima referido, este simplesmente não deve ser aplicável ao caso, já que esta norma estabelece situações de mora que não excedam os 8 dias, o que não é o caso *sub judice*. De facto, as situações de mora protagonizadas pelos Réus, ora Recorrentes, situavam-se além dos 8 dias de mora, previstos no art.º 96 da Lei do Inquilinato. O art.º 98.º não se pode entender sem a articulação com o que vem estabelecido nos artigos anteriores, sobretudo os art.ºs 95.º, 46.º e 47.º, todos da Lei do Inquilinato, uma vez que o legislador, ao estabelecer no art.º 98.º o prazo para notificação do senhorio de 5 dias, não determina o afastamento do que vem previsto naquelas disposições normativas.

Em face do exposto, deve concluir-se que não houve violação do estatuído nos art.ºs 813.º e 841.º do CC, dos art.ºs 991.º a 994.º do CPC e dos art.ºs 46.º, 47.º, 95.º, 96.º e 98.º do Decreto n.º 43 525/61, de 7 de Março.

### **2. Deve ou não proceder o despejo ora requerido pela Autora, ora Recorrida?**

Quanto à procedência ou não da presente acção de despejo, importa referir o seguinte:

Nos termos do art.º 88º, n.º 1, do Decreto n.º 43525/61, de 7 de Março, e art.º 971.º do CPC (*sobre o arrendamento de prédios urbanos*), o despejo "é o meio judicial, próprio do senhorio contra o arrendatário, ou seu sucessor, para fazer cessar toda a ocupação de um prédio originada em arrendamento invocável em juízo, quer no seu termo, quando for caso disso, quer, antes desse termo, por motivo de revogação, rescisão ou caducidade do contrato".

Sendo o despejo o meio de que pode servir-se o senhorio no âmbito da cessação do arrendamento, nas acções de despejo é requisito de legitimidade activa a qualidade de senhorio, seja ou não proprietário. Assim, entende-se que senhorio é aquele que transmite o direito de usar o prédio por meio de arrendamento, quer seja dono dele quer não, desde que para tal esteja legitimado. É o que resulta do art.º 13.º da Lei do inquilinato.

Outrossim, nos termos do n.º 1 do art.º 966º do CPC, um dos principais requisitos que devem constar do Requerimento Inicial para acção de despejo é o título ou contrato de arrendamento.

305  
JJP



REPÚBLICA DE ANGOLA

## TRIBUNAL SUPREMO

Dos factos apurados nos autos, tendo em conta o conceito de senhorio supra afluado, deve concluir-se que a Autora, ora Apelada, na qualidade de herdeira do *De Cujus*, antigo proprietário do imóvel em causa, é senhoria e os RR, ora Apelantes, são verdadeiros arrendatários daquela (*vide* art.º 341.º do CC).

Assim, uma vez constatada a relação jurídica estabelecida entre a Autora e os RR, ora Apelantes, consubstanciada no negócio jurídico em que aquela se "*obrigou a proporcionar a estes o gozo temporário do imóvel, sendo que estes, por sua vez se obrigaram a realizar o pagamento de uma contrapartida pecuniária*" (art.º 1022.º e 1023.º, ambos do CC), a mora e/ou não pagamento desta contrapartida de forma reiterada, como é o caso, constitui fundamento bastante para a resolução do contrato celebrado e, conseqüentemente, nos termos dos art.ºs 971.º e 979.º, n.º 1, ambos do CPC, proceder-se à devolução do imóvel ao senhorio (n.º 1 do art.º 994.º do CPC).

Outrossim, tal como supra referimos, o art.º 841.º do CC e os art.ºs 991.º e 992.º do CPC conferem ao inquilino a possibilidade de pôr fim à mora recorrendo à consignação em depósito das rendas, o que os RR tentaram fazer. Porém, para que o depósito seja liberatório, é preciso que este seja feito de acordo com o disposto no art.º 846.º do CC. Isto é, uma vez recusada a notificação extrajudicial, usariam os ora Apelantes a notificação judicial, o que não ocorreu no caso *sub judice*. Em suma, os Réus, ora Recorrentes, não efectuaram depósito que a lei considere liberatório (*vide* art.ºs 46.º, 47.º e 95.º da Lei do Inquilinato).

Está assente na doutrina que "*a mora de uma renda é auto-suficiente, enquanto fundamento de resolução do contrato: é a própria lei que proclama, nessa eventualidade, a inexigibilidade da manutenção do arrendamento, não havendo, por isso, lugar a uma autónoma ponderação sobre a sua gravidade e conseqüências. Além disso, considera que é inteiramente compreensível: o pagamento da renda é a primeira e mais relevante obrigação do locatário e a falta do seu pagamento priva o senhorio do conteúdo económico do seu direito e rompe a relação de confiança, uma vez que o locador nunca saberá se a mora se prolonga, por quanto tempo e se ela irá ou não repetir, e causa-lhe inúmeros incómodos e despesas*" (cf. Januário da Costa Gomes/Cláudia Madaleno in *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, Coordenação António Menezes Cordeiro, 2014, Almedina, Coimbra, pág. 240).



307  
JST

REPÚBLICA DE ANGOLA

## TRIBUNAL SUPREMO

Ademais, entende ainda a doutrina adoptada que "a razão de ser ou o fundamento jurídico do despejo imediato consistiu e consiste em evitar situações em que o arrendatário, demandado em juízo pelo senhorio, poderia continuar a gozar da coisa arrendada sem pagar a renda estipulada, podendo tal situação arrastar-se por vários anos, desde a instauração da acção até à execução da sentença transitada em julgado, após um ou mais recursos", situação que está a ocorrer no caso *sub judice* (vide Miguel Teixeira de Sousa in *A Acção de Despejo*, Lex, 1991, pág. 64, Rui Pinto in *Manual da Execução e Despejo*, 1.ª edição, págs. 1120 a 1121, e Abílio Neto in *Despejo de Prédios Urbanos*, 1.ª edição, pág. 98).

Pelo exposto, deve considerar-se não cumprida a obrigação de pagar rendas vencidas, serem assim os Recorrentes responsáveis, nos termos do art.º 798.º do CC, devendo, por isso, improceder o recurso interposto e, em consequência, confirmar-se a decisão recorrida.

### V — DECISÃO

nestes termos e fundamentos, acordam os juizes do 1.º Secção desta Câmara em negar provimento ao recurso e, em consequência, confirmar a decisão recorrida.

Custas pelas apelantes e procuradorio a taxa da tabela geral de justiça que se fixa em MKZ 80.000.00.

Luanda 28-06-2010

Jacqueline Nascimento