



**UNIVERSIDADE AGOSTINHO NETO
FACULDADE DE DIREITO**

**MESTRADO EM CIÊNCIAS JURÍDICO-CIVIS
em colaboração com a Faculdade de Direito
da Universidade de Coimbra**

RELATÓRIO DA CADEIRA DE DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

CONSEQUÊNCIAS DA FALTA DE PAGAMENTO DE RENDAS

**Docente: Prof^a. Doutora MARIA OLINDA GARCIA
Discente: LINO DIAMVUTU**

Luanda – Março de 2014

PLANO DE ESTUDO

INTRODUÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- 1.1. Noção de contrato de arrendamento
- 1.2. Modalidades de arrendamento
- 1.3. Fontes legais da matéria sobre o arrendamento urbano
- 1.4. Características do contrato de arrendamento urbano

2. OBRIGAÇÕES DO SENHORIO E DO ARRENDATÁRIO

- 2.1. Obrigações principais do senhorio
 - a) Obrigação de entrega
 - b) Obrigação de assegurar ao arrendatário o gozo do imóvel
- 2.2. Obrigação principal do arrendatário
 - a) Obrigação de pagamento de rendas

3. FALTA DE PAGAMENTO DE RENDAS E SUAS IMPLICAÇÕES

- 3.1. Cumprimento e incumprimento dos contratos
- 3.2. Mora do arrendatário
- 3.3. Indemnização por mora
- 3.4. Resolução do contrato de arrendamento
- 3.5. Regime processual para o procedimento de despejo

4. FALTA DE PAGAMENTO DE RENDAS E SITUAÇÕES EXCEPCIONAIS

- 4.1. Falta de pagamento de rendas justificada por razão contratual
- 4.2. Falta de pagamento de rendas justificada por onerosidade excessiva

4.3. Falta de pagamento rendas devidas ao Estado ou a uma Instituição pública de assistência social

5. MECANISMOS PREVENTIVOS DA FALTA DE PAGAMENTO DE RENDAS

5.1. Caução

5.2. Fiança

5.3. Pagamento antecipado das rendas

5.4. Redução do valor da renda

5.5. Seguro de rendas

5.6. Moratória?

5.7. Prévia conciliação?

5.8. Lista negra?

5.9. Uma interacção entre a Justiça e os Serviços nacionais de assistência social?

6. CONCLUSÃO

BIBLIOGRAFIA

ABREVIATURAS

Al. – Alínea

Art.(ºs) – Artigo(s)

BNA – Balcão Nacional do Arrendamento

CC – Código Civil (em regra, angolano)

CC ang. – Código Civil angolano

CC port. – Código Civil português

Cf. – Conferir

C.Fam. – Código da Família

Cit. – Citado

CPC – Código de Processo Civil

DL – Decreto-Lei

D.R. – Diário da República

EPECIA – Execução para Entrega de Coisa Imóvel Arrendada

N.º – Número

IH – Instituto de Habitação (Região Administrativa Especial de Macau)

NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro (Portugal), alterado pela Lei nº 31/2012 de 14 de Agosto

Op. Cit. – *Opus citatum* (Obra citada)

P. ou Pág. – Página

Pp. – Páginas

Prof. – Professor

Ss. – seguintes

STJ – Supremo Tribunal de Justiça (português)

V.g. – *Verbi gratia* (por exemplo)

Vol. – Volume

INTRODUÇÃO

O presente estudo versa sobre as consequências da falta de pagamento de rendas. Cingimos a nossa reflexão em torno dos arrendamentos urbanos. O regime jurídico do arrendamento urbano em Angola é bastante antigo. Os diplomas em vigor datam do período anterior à independência do país. Interessa-nos ao estudar a matéria da falta de pagamento de rendas e suas consequências, proceder a uma análise comparativa com o ordenamento jurídico português, cuja modernização no que toca ao Direito do arrendamento urbano não escapa a qualquer observador atento.

Por outro lado, interessa-nos encontrar os meios preventivos da falta de pagamento de rendas, ou analisar a protecção que se pode proporcionar às pessoas em situações financeiras precárias, antes de uma intervenção *a posteriori*, isto é, depois do incumprimento que justifica a resolução do contrato e consequente desocupação do local arrendado.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. Noção de contrato de arrendamento

O arrendamento constitui uma espécie do contrato de locação. Importa, por conseguinte, definir em primeiro lugar, o que é a locação.

Nos termos do art. 1022.º CC, “Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”.

Sobressaem desta definição os elementos principais da relação locatícia: a obrigação por uma das partes de proporcionar temporariamente à outra a coisa – sua pertença, e por parte desta última o dever de pagar ou de retribuir pelo gozo de coisa alheia¹.

¹ Veja-se GRAVATO MORAIS, Falta de Pagamento da Renda no Arrendamento Urbano, Almedina, 2010, p. 17

A locação diz-se arrendamento quando versa sobre coisa imóvel, aluguer quando incide sobre coisa móvel (art. 1023.º CC).

Embora o supra-referido art. 1022.º CC defina o contrato de locação, o Prof. MENEZES LEITÃO refere que, nem sempre a relação locatícia tem que resultar de um contrato. Admite-se a constituição da relação de arrendamento através de sentença judicial na hipótese de divórcio ou de cessação da união de facto². Tal situação, no ordenamento jurídico angolano, teria o seu fundamento, entre outros, nos art.ºs 110.º C.Fam. e 1110º CC.

1.2. Modalidades de arrendamento

O legislador distingue dois tipos de arrendamentos: o arrendamento urbano e o arrendamento rústico.

O arrendamento urbano recai sobre prédios urbanos, podendo ter como fim a habitação (art.ºs 1083.º a 1111.º CC), a actividade comercial ou industrial (art.ºs 1083.º a 1106.º e 1112.º a 1118.º CC), o exercício de profissão liberal (art.ºs 1083.º a 1106.º e 1119.º a 1120.º CC) ou outra aplicação lícita do prédio (cf. art. 1086.º, n.º 1 CC). No mesmo sentido, prescreve o n.º 1 do art. 4.º da Lei do Inquilinato.

O arrendamento rústico pode constituir arrendamento rural³ quando tenha fins agrícolas, pecuários ou florestais, nas condições de uma exploração regular (art.ºs 1064.º a 1082.º CC)⁴ ou rústico não rural⁵, quando for destinado a outros fins (cf. Secção VIII, Capítulo IV do Livro II do Código Civil⁶). Portugal tem uma nova legislação sobre o arrendamento rural: o Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de Outubro que junta também o arrendamento florestal.

² MENEZES LEITÃO, Arrendamento Urbano, 6ª Edição, Almedina 2013, pp. 13-14.

³ Veja-se Arrendamento Rural – Novo Regime Jurídico, DisLivro, 2009.

⁴ A Subsecção II da Secção VII (Arrendamento rural) especifica o “Arrendamento rural ao cultivador directo”. Trata-se da situação em que o arrendamento tenha por objecto um ou mais prédios que o arrendatário explore, exclusiva ou predominantemente, com o trabalho próprio ou de pessoas do seu agregado familiar.

⁵ Veja-se MARIA OLINDA GARCIA, Arrendamento Urbano e outros temas de Direito e Processo Civil, Coimbra Editora, 2004, pp. 109 e ss.

⁶ Arrendamento de prédios urbanos e arrendamento de prédios rústicos não abrangidos na secção precedente (Secção VII: Arrendamento rural).

1.3. Fontes legais da matéria sobre o arrendamento urbano

O arrendamento de prédios urbanos encontra-se regulado, em Angola, pelas disposições do Código Civil referido no ponto 1.2. e da Lei do Inquilinato (Decreto n.º 43 525, de 7 de Março de 1961).

O Código Civil de 1966 entrou em vigor em 1 de Julho de 1967 e foi mandado aplicar às então colónias portuguesas pela Portaria n.º 22 809 de 4 de Setembro de 1967. Considera-se em vigor na República de Angola, como seu Código Civil, com a derrogação expressa ou tácita de algumas das suas disposições, por força do artigo 239.º da Constituição da República de Angola⁷.

A Lei do Inquilinato é um diploma de 1961. O seu objecto é específico. Nos termos do seu art. 1.º, ela regula o arrendamento de prédios urbanos “do ultramar”, sem prejuízo das disposições do Código Civil, quer gerais, quer próprias do contrato de locação, que não o contrariem.

É entendimento da comunidade jurídica angolana⁸ que a Lei do Inquilinato continua em vigor no seu ordenamento jurídico: em primeiro lugar, por nunca ter sido revogada pelas disposições do Código Civil de 1966; em segundo lugar, por se tratar de uma lei especial (que só visa o arrendamento urbano), sendo o Código Civil, a esse respeito, considerado como lei geral pela abrangência das matérias sobre o arrendamento nele contidas. Por conseguinte, o Código Civil não poderia afastar a aplicabilidade das disposições da Lei do Inquilinato de acordo com o princípio segundo o qual “a lei geral não derroga a lei especial”.

Em relação aos aspectos processuais, há que realçar as disposições do Código de Processo Civil, em especial os art.ºs 964.º e ss., relativas à cessação do arrendamento.

⁷ Veja-se BURITY DA SILVA, Teoria Geral do Direito Civil, Coleção da Faculdade de Direito da UAN, 2004, p. 72.

⁸ Veja-se, por exemplo, VICENTE MARQUES, Código Civil Angolano Actualizado, Luanda Editora, 2005, p. 531.

São também aplicáveis aos arrendamentos sujeitos a registo (por período superior a 6 anos), bem como as respectivas transmissões e sublocações determinadas por disposições do Código do Registo Predial, aprovado pelo Decreto n.º 47 611, de 28 de Março de 1967, alterado pela Lei n.º 11/11, de 16 de Fevereiro.

In fine, há que referir a Lei n.º 3/07, de 3 de Setembro, Lei de Bases do Fomento Habitacional.

Em Portugal⁹, o regime substantivo e processual do arrendamento urbano tem por base as disposições aplicáveis do CC e do CPC, a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, bem como a legislação complementar sobre a matéria. Essa legislação complementar inclui entre outros:

- o Decreto-Lei n.º 1/2003, de 7 de Janeiro: Instala e define regras de funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento;
- a Portaria n.º 9/2013, de 10 de Janeiro: Regulamenta vários aspectos do Procedimento Especial de Despejo e publica os modelos de requerimentos.

⁹ Diplomas respeitantes à Reforma do Arrendamento Urbano em Portugal:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto: altera o CC, a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro e o CPC; foi objeto da Declaração de Rectificação n.º 59-A/2012.
- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto: altera o DL n.º 157/2006 (regime jurídico das obras em prédios arrendados); foi objeto da Declaração de Rectificação n.º 59-B/2012, de 12 de Outubro.
- Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto alterou o DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro (Regime jurídico da Reabilitação Urbana)
- DL n.º 266-B/2012: Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos arrendados ou não.
- DL n.º 266-C/2012: Altera o DL n.º 158/2006: regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido e de atribuição do subsídio de renda; DL n.º 160/2006: elementos do contrato de arrendamento e requisitos da sua celebração.
- DL n.º 1/2013: Instala e define as regras de funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento
- Portaria n.º 7/2013: Estabelece o mapa de pessoal do BNA.
- Portaria n.º 9/2013: Regulamenta vários aspectos do Procedimento Especial de Despejo e publica os modelos de requerimentos.

Sobre a questão da autonomização do Regime do Arrendamento Urbano do Código Civil, *vide* MARIA OLINDA GARCIA, Regime do Arrendamento Urbano – Sua Autonomização do Código Civil, *in* Comemorações dos 35 Anos do Código Civil e dos 25 Anos da Reforma de 1977, Vol. III, Direito das Obrigações, Coimbra Editora, pp. 121-132.

1.4. Características do contrato de arrendamento urbano

a) contrato nominado e típico

O contrato de arrendamento urbano é nominado porque a ele se refere expressamente e está regulado quer no Código Civil, quer na Lei do Inquilinato.

b) Consensual, real ou formal ?

- Na perspectiva da exigência da tradição da coisa para a validade do contrato

O contrato de locação é puramente consensual, não tendo carácter real *quoad constitutionem* (visto a entrega da coisa, como resulta do disposto na alínea a) do art. 1031.º CC, não ser elemento integrante do contrato)¹⁰. O mesmo diz-se em relação à sua modalidade de arrendamento urbano¹¹.

- Na perspectiva da exigência de escrito para a sua validade

Resulta do art. 1088.º CC que o arrendamento de prédios urbanos pode ser válido, independentemente de título escrito¹². O art. 10.º da Lei do Inquilinato prescreve que “(...) o contrato de arrendamento será feito por escrito com a assinatura do senhorio e do inquilino; (...)”.

Em relação aos arrendamentos para comércio ou indústria, para o exercício de profissão liberal e aos arrendamentos tomados por quaisquer corporações, fundações, associações ou agremiações de utilidade pública ou particular, legalmente organizadas, devem os respectivos contratos serem reduzidos a escritura pública (art. 10.º da Lei do Inquilinato), sob pena de nulidade.

¹⁰ PIRES DE LIMA / ANTUNES VARELA, Código Civil Anotado, 4.ª Edição Revista e Actualizada, Vol. II, Coimbra Editora, 2011, p. 343.

¹¹ Vide MENEZES LEITÃO, Arrendamento urbano, 6.ª Edição, Almedina, p. 51

¹² Art. 1088.º (Prova):

“Se o arrendamento for válido independentemente de título escrito e este não existir, o arrendamento só pode provar o contrato desde que exiba recibo de renda”.

Só em relação ao arrendamento para habitação (e outros sujeitos a registo), não se exige a redução do contrato à escritura pública. A falta de título bastante não impede que o arrendamento subsista como semestral, desde que conste de escrito particular (art. 10.º, n.º 3 da Lei do Inquilinato).

Em definitivo, diremos que o contrato de arrendamento urbano é, no direito angolano, um contrato formal. Contudo, a falta de título escrito, não impede o seu reconhecimento em juízo mediante qualquer outro meio de prova quando essa falta é imputável à outra parte, quer seja o senhorio ou o arrendatário (art. 8.º, n.º 2 da Lei do Inquilinato).

Em Portugal, o contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito (art. 1069.º do Código Civil português). O arrendamento urbano é um contrato necessariamente formal, independentemente da sua modalidade temporal ou do seu convencionado tempo de duração. A não observância da forma escrita, refere a Prof.^a MARIA OLINDA GARCIA, faz com que este contrato seja nulo nos termos gerais (art. 220.º CC)¹³.

c) oneroso

Os contratos onerosos são aqueles em que é estipulado um sistema de contrapartidas¹⁴. No arrendamento urbano, a contrapartida é a renda. Há sacrifícios económicos para ambas as partes. O senhorio abdica do gozo da coisa, o arrendatário abdica do correspondente preço locativo¹⁵.

¹³ MARIA OLINDA GARCIA, Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual, 2.ª Edição, Coimbra Editora, 2013, p. 24.

“Se, por exemplo, alguém toma de arrendamento, verbalmente, no mês de Maio, um imóvel para aí passar férias no mês de Agosto, mas posteriormente muda de planos, não chegando a ocupar o imóvel, pode invocar a nulidade do contrato e pedir a restituição da renda que antecipadamente tenha pago, nos termos do artigo 289.º C.C.”

¹⁴ PAIS DE VASCONCELOS, Teoria Geral do Direito Civil, 3.ª Edição, Almedina, 2005, p. 285.

¹⁵ MENEZES LEITÃO, Arrendamento Urbano, cit., p. 55.

d) sinalagmático

Existe no conteúdo do contrato de arrendamento urbano um vínculo entre as prestações e contraprestações das partes. A obrigação do senhorio de proporcionar ao arrendatário o gozo da coisa (art. 1031.º, al. b CC; art. 29.º da Lei do Inquilinato) tem como correspectivo a obrigação de pagar a renda ou aluguer (art. 1038.º e ss. CC; art. 23.º da Lei do Inquilinato).

e) comutativo

O arrendamento é comutativo uma vez que a onerosidade é perfeita. As atribuições patrimoniais de ambas as partes – concessão de gozo da coisa e pagamento do preço locativo – se apresentam como certas e não aleatórias¹⁶.

f) de execução duradoura

A prestação do senhorio de proporcionar o gozo da coisa é contínua. A prestação do inquilino de pagar a renda é de natureza periódica ou reiterada¹⁷. Ambas executam-se durante um certo período de tempo¹⁸.

A relação obrigacional duradoura dá azo a um mais prolongado e intenso contacto pessoal entre as partes, uma acentuada dependência ao comportamento negocial de uma e outra parte, daí a necessidade da estrita observância dos deveres de conduta (de cooperação com a contraparte, de cuidado com a sua pessoa e património e de lealdade), baseados no princípio da boa fé e fundamentais para o alcance cabal do fim contratual¹⁹.

¹⁶ *Idem*, p. 56.

¹⁷ PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, Código Civil Anotado, Vol. II, 4.ª Edição Revista e Actualizada, p. 343.

¹⁸ *Idem*, pp. 56-57.

¹⁹ DAVID MAGALHÃES, Nótula sobre a Justa Causa de Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano, *in* *Julgar*, N.º 5, Coimbra Editora, 2008, pp. 31-32; *Vide também* MARIA OLINDA GARCIA, O arrendamento plural – Quadro Normativo e Natureza jurídica, Coimbra Editora, 2009, pp. 83 e ss.

Contudo, nos termos do art. 21.º da Lei do Inquilinato, o arrendamento urbano não pode convencionar-se por mais de 30 anos; quando estipulado por tempo superior ou como contrato perpétuo, ficará reduzido àquele prazo.

2. OBRIGAÇÕES DO SENHORIO E DO ARRENDATÁRIO

2.1. Obrigações principais do senhorio

O art. 1031.º CC elenca as duas principais obrigações do senhorio²⁰: entregar ao locatário a coisa locada e, assegurar-lhe o gozo desta para os fins a que a coisa locada se destina.

a) Obrigação de entrega

A entrega do imóvel pode ser material ou simbólica (art. 1263.º CC), sendo esta última a mais comum, concretizada pela tradição das chaves (*traditio clavium*). A entrega pode ser realizada pelo próprio senhorio ou por terceiro (entrega indirecta), o que se verificará, *v.g.* se o anterior senhorio instruir o anterior arrendatário a entregar as chaves directamente ao novo arrendatário²¹.

A tradição material do imóvel deve realizar-se no lugar do imóvel. Em relação ao tempo de cumprimento, se houver prazo estipulado para a entrega, o senhorio deverá cumprir esse prazo, sob pena de entrar em mora (art. 805.º, n.º 2, al. a)). Não havendo prazo estipulado, o arrendatário poderá, após a celebração do arrendamento, exigir a todo o tempo a entrega do imóvel, assim como o senhorio poderá, a todo o tempo, proceder a essa entrega (art. 777.º, n.º 1)²².

²⁰ Outras obrigações são as seguintes:

- realizar reparações e obras no imóvel
- eventualmente pagar os encargos da coisa locada
- reembolsar as benfeitorias

²¹ MENEZES LEITÃO, *op. cit.*, p. 81-82.

²² *Ibidem*, p. 82

b) Obrigação de assegurar ao arrendatário o gozo do imóvel

O principal direito do arrendatário é o direito de gozo do imóvel arrendado.

Não obstante convenção em contrário, o locador não pode praticar actos que impeçam ou diminuam o gozo da coisa pelo locatário, com excepção dos que a lei ou os usos facultem ou o próprio locatário consinta em cada caso, mas não tem obrigação de assegurar esse gozo contra actos de terceiro (art. 1037.º, n.º 1 CC).

O direito de gozo confere ao arrendatário a posse do imóvel, sendo-lhe consequentemente atribuída a possibilidade de, em caso de ser privado do gozo do imóvel, ou perturbado no exercício dos seus direitos, utilizar as acções possessórias, referidas nos art.ºs 1276.º e ss., ainda que contra o próprio dono (art. 1037.º, n.º 2 CC)²³.

2.2. Obrigação principal do arrendatário

a) Obrigação de pagamento de rendas

De entre as obrigações do locatário elencadas pelo art. 1038.º do Código Civil, o pagamento de rendas constitui a sua principal obrigação²⁴. No dizer da Prof.^a MARIA OLINDA GARCIA, “o dever de pagar a renda apresenta-se, na complexidade da vinculação locatícia, como o dever principal do arrendatário, sendo

²³ *Ibidem*, p. 83.

²⁴ Art. 1038.º (Enumeração):

“ São obrigações do locatário:

- a) pagar a renda ou aluguer;
- b) facultar ao locador o exame da coisa locada;
- c) não aplicar a coisa a fim diverso daquele a que ela se destina;
- d) não fazer dela uma utilização imprudente;
- e) tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública;
- f) não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, excepto se a lei o permitir ou o locador o autorizar;
- g) comunicar ao locador, dentro de 15 dias, a cedência do gozo da coisa por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada;
- h) avisar imediatamente o locador, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo locador;
- i) restituir a coisa locada findo o contrato”.

o seu cumprimento exigível, em regra, mensalmente, e é o único dever de natureza legal que, na vigência da relação, este sujeito cumpre mediante a realização de uma prestação de coisa”²⁵.

No que diz respeito à locação em geral, as regras sobre o pagamento da renda constam dos art.ºs 1039.º a 1042.º CC. Existem ainda regras específicas sobre a matéria do pagamento de rendas relativas às diversas modalidades de arrendamento. Para o arrendamento rural, há que ter em conta o art. 1067.º CC. E, para o arrendamento de prédios urbanos, são especialmente aplicáveis os art.ºs 1089.º a 1091.º e 1104.º a 1106.º CC, bem como os art.ºs 23.º a 27.º, 41.º a 42.º, 80.º e 95.º a 101.º da Lei do Inquilinato.

(i) Fixação inicial

O quantitativo da renda é, em princípio, fixado – sem limitações de qualquer espécie – por acordo entre o senhorio e o arrendatário²⁶.

À questão de saber se o arrendamento se pode considerar validamente celebrado, se as partes nada estipularem sobre o montante da renda, a doutrina diverge.

Uma primeira corrente doutrinal entende que a renda não tem que estar determinada, no momento da celebração do contrato, bastando que seja determinável²⁷. Nesta mesma corrente, uns afirmam que os critérios de fixação devem resultar do próprio contrato²⁸, ao passo que outros sustentam a aplicabilidade para tal efeito dos critérios do art. 883.º CC, por força do art. 939.º do mesmo Código²⁹.

²⁵ MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamentos para Comércio e fins equiparados*, Coimbra Editora, 2006, p. 49.

²⁶ GRAVATO MORAIS, *Falta de Pagamento da Renda no Arrendamento Urbano*, Almedina, 2010, p. 20.

²⁷ PINTO LOUREIRO, *Tratado da Locação*, I, Coimbra, 1948, pp. 72-73; *apud* GRAVATO MORAIS, *Falta de Pagamento da Renda no Arrendamento Urbano*, cit., p. 21.

²⁸ ANTÓNIO SEQUEIRA RIBEIRO, “Renda e encargos no contrato de arrendamento urbano”, *in* *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, Vol. III, *Direito do Arrendamento Urbano*, Coimbra 2002, cit., p. 108.

²⁹ GRAVATO MORAIS, *Falta de Pagamento da Renda no Arrendamento Urbano*, cit., p. 21; MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, cit., p. 96.

Uma segunda corrente doutrinal defende a necessidade de fixação da renda aquando da celebração do contrato³⁰.

(ii) Quantitativo da renda

Em relação ao arrendamento de prédios urbanos, o art. 1089.º CC prescreve *expressis verbis* que “o quantitativo da renda tem de ser fixado em kwanzas; é nula, sem prejuízo da validade do contrato, a cláusula pela qual se convencione o pagamento em moeda específica”³¹.

Por seu turno, a Lei do Inquilinato determina no seu art. 23.º, n.º 1 que “a renda consistirá sempre em certa soma de dinheiro em moeda corrente”, sendo nula, nos termos do n.º 2, sem prejuízo da validade do contrato, a cláusula pela qual se convencione o pagamento da renda em moeda diferente da moeda com curso legal no país. Nesta última hipótese, é sempre lícito ao arrendatário satisfazê-la em moeda local, ao câmbio da data de vencimento.

Alguns autores³² parecem admitir que o actual art. 1075.º, n.º 1 do CC português tornaria admissíveis as cláusulas de pagamento da renda em moeda específica ou em moeda estrangeira, uma vez que determina apenas que a renda corresponde a uma prestação pecuniária.

(iii) Momento do vencimento da renda

De acordo com o n.º 1 do art. 1039.º CC, o pagamento da renda deve ser efectuado *no último dia de vigência do contrato ou do período a que respeita*.

³⁰ GALVÃO TELLES, Arrendamento, Lições ao Curso do 5.º ano jurídico no ano lectivo de 1944/1945, Lisboa, Pro Domo, 1945/1946, pp. 97-98; *apud* MENEZES LEITÃO, Arrendamento Urbano, cit., p. 96.

³¹ Cf. Edição da Escolar Editora, 2009, p. 251.

Em Portugal, MENEZES LEITÃO (*op. cit.*, p. 96) escreve que “em relação ao objeto da renda, o art. 1075.º, n.º 1, determina apenas que ele corresponde a uma prestação pecuniária periódica, parecendo assim serem hoje de novo admissíveis as cláusulas de pagamento de rendas em moeda específica (552.º e ss.) ou em moeda estrangeira (art. 558.º) ao contrário do que anteriormente dispunha o art. 19.º, n.º 1, do RAU”.

³² *Vide* por exemplo MENEZES LEITÃO, Arrendamento Urbano, cit., p. 96.

Em relação ao arrendamento de prédios urbanos, o art. 1090.º CC prevê que, na falta de convenção, se as rendas estiverem em correspondência com os meses do calendário gregoriano, a primeira vencer-se-á no momento da celebração do contrato, e cada uma das restantes *no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito*³³.

A Lei do Inquilinato prescreve que a renda é paga, salvo estipulação em contrário, no domicílio do arrendatário, *do primeiro ao quinto dia útil do período mensal a que respeita*, computando-se sempre os meses pelo calendário gregoriano (art. 26.º).

No Direito português, o art. 1075.º CC apresenta a mesma redacção que o art. 1090.º do CC angolano.

(iv) Lugar de pagamento da renda

Nos termos do n.º 1 do art. 1039.º CC, a renda é paga no domicílio do locatário à data do vencimento se as partes ou os usos não fixarem outro regime. Dessa regra, o legislador estabeleceu uma presunção *juris tantum* segundo a qual se presume que o locador não veio nem mandou receber a prestação no dia do vencimento, se se verificar o não pagamento da renda, quando ela tinha de ser paga no domicílio, geral ou particular, do locatário ou de procurador (n.º 2, art. 1039.º).

A Lei do Inquilinato tem a mesma solução: a renda é paga no domicílio do arrendatário (art. 26.º, n.º 1).

A legislação portuguesa não diverge sobre esta matéria (cf. Art. 1039.º CC).

³³ No exemplo da Prof.ª MARIA OLINDA GARCIA (A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano, 2.ª Edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2006, p. 21), se contrato tem início em 1 de Fevereiro, vence-se imediatamente a renda desse primeiro mês, a renda do mês de Março vence-se também no dia 1 de Fevereiro (1.º dia útil do mês anterior àquele a que respeita); *Apud* DAVID MAGALHÃES, A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano, Coimbra Editora, 2009, p. 209, nota de rodapé n.º 781.

(v) Antecipação das rendas

Em relação ao arrendamento de prédios urbanos, não é permitido às partes estipularem antecipação de renda superior à correspondente a um mês, nem por tempo superior a um mês, relativamente ao início do período a que respeita, ficando reduzida a estes limites sempre que os exceda (art. 1091.º CC).

O art. 27.º, n.º 1 da Lei do Inquilinato é redigido em termos idênticos.

Em Portugal, o art. 1076.º, n.º 1 CC estabelece a possibilidade de antecipação de rendas no arrendamento de prédios urbanos por período não superior a 3 meses, havendo acordo escrito das partes.

3. FALTA DE PAGAMENTO DE RENDAS E SUAS IMPLICAÇÕES

3.1. Incumprimento dos contratos

O não cumprimento, incumprimento ou inadimplemento da obrigação é, na definição dada por ANTUNES VARELA, “a situação objectiva de não realização da prestação devida e de insatisfação do interesse do credor, independentemente da causa de onde a falta procede”³⁴.

A doutrina distingue várias modalidades do não cumprimento³⁵:

- a) Quanto à causa: o incumprimento pode ser imputável ou não imputável ao devedor. O incumprimento não é imputável ao devedor quando deriva de facto

³⁴ ANTUNES VARELA, Das Obrigações em Geral, Vol. II, 7.ª Edição, Almedina, p. 60; ALMEIDA COSTA, Direito das Obrigações, 12.ª Edição Rev. e act., Almedina, 2009, pp. 1033 e ss; BRANDÃO PROENÇA, Lições de Cumprimento e Não Cumprimento das Obrigações, Coimbra Editora, 2011, p. 136.

³⁵ ANTUNES VARELA, Das Obrigações em Geral, Vol. II, 7.ª Edição, Almedina, pp. 62 e ss; ALMEIDA COSTA, Direito das Obrigações, 12.ª Edição Rev. e act., Almedina, 2009, pp. 1033 e ss; BRANDÃO PROENÇA, Lições de Cumprimento e Não Cumprimento das Obrigações, Coimbra Editora, 2011, pp. 136 e ss.; INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, Direito das Obrigações, 7.ª Edição, Wolters Kluwer / Coimbra Editora, 2010, pp. 299 e ss.; NUNO MANUEL PINTO DE OLIVEIRA, Princípios de Direito dos Contratos, Coimbra Editora, 2011, pp. 401 e ss.

do credor ou de terceiro, de circunstância fortuita ou de força maior, ou mesmo da lei.

- b) Quanto ao seu efeito ou resultado: pode estar-se em face de não cumprimento definitivo, de simples atraso no cumprimento (mora) ou de cumprimento defeituoso.

Sumariamente, as consequências do não cumprimento podem ser assim apresentadas:

- a) Em caso de não cumprimento definitivo da obrigação que ocorra com culpa do devedor, ao credor é conferido o direito à indemnização dos danos sofridos (art. 801.º, n.º 1 CC). Se a obrigação resultar de um contrato bilateral, o art. 801.º, n.º 2 CC concede independentemente do direito à indemnização, o direito à resolução do contrato, podendo exigir a restituição por inteiro da sua contraprestação, se já houver efectuado.
- b) Em caso de mora no cumprimento da obrigação pelo devedor, os seus efeitos reconduzem-se à indemnização dos prejuízos causados ao credor (art. 804.º, n.º 1 CC). A obrigação só se extingue, constatando-se o incumprimento definitivo, se depois de o credor estabelecer um prazo suplementar razoável, mas peremptório, para a realização da prestação, o devedor não a realize (art. 808.º, n.º 1 CC). Um regime especial vigora nos direitos angolano e português quanto à mora do locatário, conforme analisaremos *infra*.
- c) Verificando-se o cumprimento defeituoso ou imperfeito da obrigação, aplicam-se as disposições do CC relativas à impossibilidade parcial (art. 802.º) ou, podendo ainda remover-se a imperfeição, à mora parcial do devedor. O cumprimento defeituoso origina o direito à indemnização do credor, podendo ainda resolver o negócio ou exigir o cumprimento do que for possível, reduzindo neste caso a sua contraprestação.

3.2. Mora do arrendatário

A mora consiste no atraso no cumprimento da prestação devida. O devedor considera-se constituído em mora quando, por causa que lhe seja imputável, a prestação, ainda possível, não foi efectuada no tempo devido (art. 804.º, n.º 2 CC).

A mora do arrendatário quanto ao pagamento da renda em atraso verifica-se independentemente de interpelação, porquanto se trata de uma obrigação que tem prazo certo (al. a), n.º 2 do art. 805.º CC). Esse prazo resultará do contrato de arrendamento ou na falta da sua fixação no referido contrato, das disposições supletivas da lei (CC ou Lei do Inquilinato) sobre a matéria.

No Direito angolano, é de concluir que, em matéria de arrendamento de prédios urbanos, o arrendatário constitui-se em mora quando não procede ao pagamento da renda devida ao senhorio no prazo de 5 dias úteis a contar do início do período mensal *a que a renda disser respeito*, de acordo com o art. 26.º da Lei do Inquilinato.

No Direito português do arrendamento urbano, o arrendatário constitui-se em mora se não proceder ao pagamento da renda na data do seu vencimento, ou seja, no momento da celebração do contrato ou no 1º dia útil *do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito*.

Quer no Direito angolano, quer no Direito português, a mora é juridicamente irrelevante no âmbito dos contratos de arrendamento urbano se o locatário fizer cessar a mora no prazo de 8 dias a contar do seu começo (art. 1041.º CC ang. e port.). Há aqui um desvio³⁶ em relação às regras comuns sobre a mora (art. 804.º e ss. CC ang. e port.) porquanto o legislador posterga as consequências indemnizatórias ou resolutivas da mora para além do momento em que, efectivamente, se verificou o

³⁶ “A mora do arrendatário no tocante à realização daquela prestação pecuniária está, porém, marcadamente especial, que se explica pela importância jurídica e social do contrato de arrendamento” (Acórdão da Relação do Porto, de 10-11-2009 (Henrique Antunes) *in* www.dgsi.pt). No mesmo Acórdão: “de um aspecto, a mora, apesar da existência de um prazo certo para o cumprimento, só se verifica, tanto para o efeito da indemnização como para o efeito da resolução do contrato de arrendamento, se o arrendatário não cumprir a obrigação de pagamento da renda no prazo de 8 dias a contar do seu começo – *purgatio morae* (art. 1041.º, n.º 1 do Código Civil)”.

atraso no cumprimento da obrigação principal do arrendatário, concedendo-lhe um benefício temporal de 8 dias³⁷.

O prazo de 8 dias é havido como correspondente a uma semana ou 7 dias de acordo com a alínea d) do art. 279.º CC, *ex vi* do art. 296.º CC (ang. e port.)³⁸. Em termos práticos, só há mora relevante no direito angolano (em conformidade com as disposições da Lei do Inquilinato, em matéria de arrendamento urbano, combinadas com as do art. 1041.º, n.º 2 CC), a partir do dia 13, se o primeiro dia do mês for útil e se o dia 12 também o for. No Direito português, haverá mora relevante a partir do dia 9, se o dia 8 for útil e se a mora começou a contar a partir do primeiro dia do mês, sendo dia útil³⁹.

Perante a mora juridicamente relevante do arrendatário, que soluções dispõe o senhorio? O senhorio dispõe de duas vias alternativas para reagir. Uma leitura atenta dos n.ºs 1 e 2 do art. 1041.º CC ang. sugere as seguintes hipóteses:

- (i) O locador tem o direito de exigir as rendas em atraso e o pagamento de uma indemnização igual ao dobro do que for devido;
- (ii) O locador tem o direito de exigir as rendas em atraso e a resolução do contrato de arrendamento com base na falta de pagamento (cf. Art.1093.º, n.º 1, al. a))⁴⁰.

³⁷ Sobre a controvérsia em torno das consequências da mora juridicamente não relevante quanto ao pagamento de juros de mora, veja-se GRAVATO MORAIS, *Falta de Pagamento da Renda...*, cit., p. 53. Alguns autores como Aragão Seia e Menezes Leitão, sustentam não haver consequências para o arrendatário caso pague a renda no prazo de 8 dias (ARAGÃO SEIA, *Arrendamento Urbano*, 7.ª Ed., Rev. e Act., Coimbra, 2003, p. 244; MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, cit., p. 99). Em sentido contrário, Romano Martinez entende que, em termos gerais, o locatário está obrigado ao pagamento de juros de mora, durante o respectivo período (art. 806.º CC), referindo que “não pareceria aceitável que o legislador no n.º 2 do art. 1041.º CC estivesse a facultar ao locatário um atraso no cumprimento da renda ou aluguer durante 8 dias, sem qualquer consequência” (ROMANO MARTINEZ, *Direito das Obrigações, Parte especial – contratos*, 2.ª Ed., Coimbra, 2007, 3.ª Reimpressão da edição de 2001, p. 179).

³⁸ MENEZES LEITÃO, *op. cit.*, p. 99; GRAVATO MORAIS, *op. cit.*, p. 52; ALBERTINA GOMES PEDROSO, *A resolução do contrato de arrendamento no novo e novíssimo regime do arrendamento urbano*, in *Julgar*, Coimbra Editora, 2013, p. 55.

³⁹ No mesmo sentido, *vide* ALBERTINA GOMES PEDROSO, *A resolução do contrato de arrendamento no novo e novíssimo regime do arrendamento urbano*, cit., p. 55.

⁴⁰ A *ratio legis* diverge do estatuído nos art.ºs 801.º e 802.º CC. De acordo com o n.º 2 do art. 801.º, “tendo a obrigação por fonte um contrato bilateral, o credor, independentemente do direito à

A Lei do Inquilinato no seu art. 41.º apresenta a mesma solução: “1. O arrendatário que se constituir em mora quanto à dívida de rendas pagará, além destas, uma indemnização igual ao dobro das rendas em atraso, salvo se, pela oferta ou depósito da renda, puser termo à mora no prazo de 8 dias, a contar do seu começo.
2. Deixa de haver direito à indemnização por falta ou mora do pagamento de rendas, quando o senhorio obtiver a rescisão do contrato por esse fundamento”.

Quando além da renda em atraso, o locador exige uma indemnização igual ao dobro do que for devido, vai receber um valor que totaliza o triplo da renda.

No direito português, a solução é a mesma, com excepção do valor da indemnização referido *infra*.

3.3. Indemnização por mora

O senhorio perante a mora do arrendatário pode exigir o pagamento das rendas em atraso e uma indemnização por mora igual ao dobro das rendas em atraso.

O CC port. diverge do prescrito no CC ang. em relação ao valor da indemnização. Com efeito, o n.º 1 do art. 1041.º CC port. prevê o pagamento de uma indemnização igual a 50% do que for devido e já não o dobro do que for devido como estabelece o nosso Código Civil. Parece-nos que razões de ordem prática (sócio-económicas) justificaram essa alteração que achamos justa. A doutrina portuguesa defende que dado ser esta uma norma especial para o domínio da locação, e de sentido imperativo, não deverá admitir-se como válida uma cláusula pela qual as partes convencionem uma penalização pecuniária em montante superior à percentagem aí estabelecida⁴¹.

indemnização, pode resolver o contrato e, se já tiver realizado a sua prestação, exigir a restituição dela por inteiro”. Sobre esta matéria, *vide* BRANDÃO PROENÇA, *A resolução do contrato no direito civil*, Coimbra Editora, 2006, p. 35 e ss.

⁴¹ *Vide* MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamentos para Comércio e fins equiparados*, Coimbra Editora, 2006, p. 49.

3.4. Resolução do contrato de arrendamento

3.4.1. No Direito angolano

Em conformidade com o n.º 1 do já referido art. 1041.º CC e do n.º 2 do art. 41.º da Lei do Inquilinato, o senhorio pode optar por requerer judicialmente o pagamento de rendas em atraso e a resolução (nos termos do CC ang.) ou a rescisão (na terminologia usada pela Lei do Inquilinato nos seus art.ºs 41.º e 46.º) do contrato de arrendamento. Procedendo, desta forma, o senhorio, deixa de haver direito à indemnização.

A resolução do contrato fundada na falta de cumprimento por parte do locatário tem de ser decretada pelo tribunal (art. 1047.º CC). O Direito angolano não prevê uma resolução extrajudicial do contrato de arrendamento.

O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda caduca logo que o locatário, até à contestação da acção destinada a fazer valer esse direito, pague ou deposite as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do art. 1041.º CC (art. 1048.º).

A Lei do Inquilinato, por sua vez, determina no seu art. 47.º que o direito à rescisão do contrato por falta de pagamento de renda caduca logo que cesse a mora do arrendatário, uma vez que este facto se produza pelo pagamento ou depósito da renda e indemnização, conforme o caso, até à contestação da acção tendente a fazer valer aquele direito. Esta solução da Lei do Inquilinato, acaba de deixar o senhorio à mercê dos caprichos do arrendatário, porque, até ao fim do prazo para a contestação, o inquilino pode pagar e fazer cessar a mora repetidamente.

3.4.2. No Direito português

No Direito português vigente, encontram-se soluções inovadoras em relação ao Direito angolano que passamos a expor.

Nos termos do art. 1047.º do CC port., a resolução do contrato de locação pode ser feita **judicial** ou **extrajudicialmente**.

Verificando-se o atraso ou a falta de pagamento de rendas, são identificáveis as seguintes hipóteses:

Primeira situação: o locatário encontra-se em situação de mora quanto ao pagamento das rendas (art. 1041.º, n.º 1).

O locatário pode purgar a mora no prazo de 8 dias a contar do seu começo. Assim, a mora não terá quaisquer consequências jurídicas. Findo este prazo sem que o locatário proceda ao pagamento da renda em atraso, aplicar-se-á a indemnização igual a 50% do que for devido.

De acordo com o Prof. MENEZES LEITÃO⁴², pretendendo o senhorio cobrar as rendas em dívida, não necessita de interpor acção judicial, dado que a lei considera título executivo o próprio contrato de arrendamento quando acompanhada do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida (art. 14º-A, NRAU).

Segunda situação: o arrendatário encontra-se em mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda (art. 1083.º, n.º 3).

O senhorio tem o direito de resolver o contrato. Conforme expõe a Prof.^a MARIA OLINDA GARCIA, “o direito de resolver o contrato com base na falta de pagamento da renda (ou demais prestações pecuniárias) tem carácter extrajudicial, sendo exercido por comunicação ao arrendatário, como estabelece o n.º 2 do art. 1084.º O regime procedimental dessa comunicação encontra-se previsto no artigo 9.º, n.º 7, e no artigo 10.º, n.º 5, da Lei n.º 6/2006 (com a redacção dada pela Lei n.º 31/2012). A notificação do arrendatário não opera, porém, a imediata extinção do contrato, pois o n.º 3 do art. 1084.º confere-lhe ainda a faculdade de neutralizar o efeito resolutivo da comunicação, mediante o pagamento das quantias em atraso,

⁴² *Ibidem*, p. 99.

acrescidas de 50% do valor devido na hipótese de falta de pagamento da renda, como decorre do art. 1041.º, n.º 1 CC port. Tal faculdade está, porém, condicionada por limites temporais, pois terá de ser exercida no prazo de um mês a contar da notificação e é irrepetível na vigência do concreto contrato (art. 1084.º, n.º 4)⁴³.

Terceira situação: o arrendatário constitui-se em mora superior a 8 dias, no pagamento da renda, por mais de 4 vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato (art. 1083.º, n.º 4).

O art. 1083.º, n.º 4 CC cria um novo fundamento de resolução do contrato de arrendamento e que consiste em o arrendatário se constituir em mora superior a 8 dias, no pagamento da renda, por mais de 4 vezes seguidas ou interpoladas (ou seja, pelo menos 5 vezes) durante 12 meses⁴⁴.

À questão de saber em que momento deve iniciar-se a contagem do tempo de mora, a doutrina diverge. Uma primeira corrente⁴⁵ considera que terá de ser aqui convocado o art. 1041.º Se, nos termos do n.º 2 do art. 1041.º, os primeiros 8 dias de mora no pagamento da renda são juridicamente irrelevantes, desde que o arrendatário pague a renda até ao final desse prazo, então o tempo de mora relevante para efeitos do n.º 4 do art. 1083.º só deve contar-se a partir do fim desse período (que será, por exemplo, o dia 17 do mês em causa, quando se tenha convencionado o pagamento da renda no primeiro dia do mês ou tal resulte da norma supletiva do n.º 2 do art. 1075.º).

Em sentido contrário, sustenta outra parte da doutrina⁴⁶ que a mora se inicia no 1.º dia útil do mês anterior a que disser respeito, para qualquer dos dois fundamentos do art. 1083.º, n.º 3 e 4 do CC port. O facto de o inquilino poder cessar a mora sem consequências no prazo de 8 dias nos termos do art. 1041.º, n.º 2, não tem por efeito dilatar o início do prazo, sendo manifesto que os prazos coincidem e não se

⁴³ MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual*, 2.ª Edição, Coimbra Editora, 2013, pp. 34-35.

⁴⁴ MANTEIGAS MARTINS/CARLOS NABAIS/CARLA SANTOS FREIRE/JOSÉ M. RAIMUNDO, *Novo Regime do Arrendamento Urbano, Anotado e Comentado*, 3.ª Edição, VidaEconómica, 2013, p. 123.

⁴⁵ MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual*, 2.ª Edição, Coimbra Editora, 2013, p. 35.

⁴⁶ MENEZES LEITÃO, *op. cit.*, p. 143, nota de rodapé n.º 121.

somam, pretendendo o legislador sancionar as sucessivas moras do arrendatário fora do prazo de tolerância permitido por lei.

A Prof.^a MARIA OLINDA GARCIA precisa ainda que os 12 meses não coincidem com um qualquer ano civil. Trata-se de um período que se inicia com o primeiro incumprimento, independentemente do mês e do ano civil em causa. Iniciada essa contagem, o fundamento resolutivo verificar-se-á quando forem contabilizados 5 atrasos, desde que não tenham passado mais de 12 meses sobre o primeiro atraso no pagamento das rendas. Assim, a passagem do período de 12 meses sobre a verificação de um atraso no pagamento da renda elimina esse facto da contabilização para efeitos de resolução. O início da contagem passa para o incumprimento subsequente, e assim sucessivamente⁴⁷.

De acordo com o n.º 2 do art. 1085.º, o senhorio deverá invocar a resolução no prazo de 3 meses, sob pena de caducidade. Ao arrendatário já não é conferida qualquer faculdade de ainda poder evitar a resolução do contrato. No dizer desta autora, o que fundamenta a resolução do contrato é o reiterado atraso no pagamento da renda em violação do princípio da pontualidade e da confiança a que deve obedecer o cumprimento de qualquer contrato⁴⁸.

3.5. Regime processual

3.5.1. No Direito angolano

a) A acção de despejo

Conforme referido *supra*, a resolução ou rescisão do contrato de arrendamento por falta de pagamento de renda é feita por via judicial. Nos termos do art. 971.º CPC, a acção de despejo é o meio próprio para fazer cessar imediatamente o arrendamento

⁴⁷ MARIA OLINDA GARCIA, *op. cit.*, pp. 35-36.

⁴⁸ MARIA OLINDA GARCIA, *op. cit.*, p. 36.

Sobre a questão do abuso do direito e do *venire contra factum proprium* quando o senhorio procedeu ao recebimento das rendas em atraso e da indemnização correspondente nos casos da aplicação do n.º 4 do art. 1083.º CC port. e da impossibilidade de resolver o contrato, *vide* ainda ALBERTINA GOMES PEDROSO, A resolução do contrato de arrendamento no novo e novíssimo regime do arrendamento urbano, *in* *Julgar*, Coimbra Editora, 2013, p. 57.

por qualquer fundamento que dê ao senhorio o direito de pedir a resolução do contrato. Por conseguinte, a sentença do tribunal que decida sobre a matéria, constitui o único título executivo que possibilite a desocupação do local arrendado.

b) A acção executiva para entrega de coisa certa

A acção executiva para entrega de coisa certa, regulada do art. 928.º a 932.º CPC, destina-se à obtenção da prestação de uma coisa determinada mediante apreensão da mesma ao devedor ou terceiro e subsequente entrega ao credor⁴⁹. No caso de o arrendatário não se predispor a acatar voluntariamente a decisão judicial, poderá ser citado, para, no prazo de 10 dias, fazer a entrega do local arrendado, em conformidade com o disposto no art. 928.º e ss. CPC.

3.5.2. No Direito português⁵⁰

a) A acção de despejo

De acordo com o art. 14.º, n.º 1 NRAU, a acção de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação e segue a forma de processo comum declarativo.

Alguns autores⁵¹ defendem que a acção de despejo só deve ser usada para alcançar a resolução do contrato quando a lei impõe o recurso à via judicial ou quando, em concreto, não seja possível ao senhorio alcançar esse resultado por via extrajudicial.

Segundo a jurisprudência do Tribunal da Relação de Coimbra⁵², tal meio pode proporcionar ao senhorio vantagem imediata, nomeadamente, não ter de aguardar

⁴⁹ EVARISTO SOLANO, *Processo executivo angolano*, Faculdade de Direito da Universidade Agostinho Neto, 2011, p. 19.

⁵⁰ ELIZABETH FERNANDEZ, *O procedimento especial de despejo (Revisitando o interesse processual e testando a compatibilidade constitucional)*, in *Julgar*, Coimbra Editora, 2013, pp. 63-84.

⁵¹ Veja-se MARIA OLINDA GARCIA, “Resolução do contrato de arrendamento urbano por falta de pagamento de rendas – Vias processuais”, anotação ao Ac. da Relação de Coimbra, de 15.04.2008, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 24, pág. 65 e ss.

⁵² *Ibidem*

“três meses”⁵³ de incumprimento no pagamento da renda para invocar a resolução do contrato, nem ter de aguardar mais três meses para que o arrendatário procedesse ao pagamento.

Com a redução a dois meses do prazo para se invocar a resolução do contrato de arrendamento e a um mês o prazo para o arrendatário impedir essa resolução, uma única vez, poderá ser na prática pouco interessante o recurso à acção de despejo em caso de mora por falta de pagamento da renda em vez da aplicação do procedimento previsto no art. 1083.º, n.º 3 e 4 CC.

b) A execução para entrega de coisa imóvel arrendada (*EPECIA*⁵⁴): art. 862.º a 865.º do novo CPC (Lei n.º 41/2013, de 26 de Junho).

A essência da EPECIA é sobejamente descrita pela Prof.^a MARIA OLINDA GARCIA nestes termos: “A execução para entrega de coisa imóvel arrendada não se destina a fazer cessar a relação de arrendamento. Antes, pressupõe que essa relação já esteja extinta e que o arrendatário não cumpra o dever legal estabelecido na alínea i) do artigo 1038.º e no n.º 1 do artigo 1081.º do CC, que emerge precisamente do facto extintivo, ou seja, o dever de restituir o imóvel ao locador (...). Se após a extinção do arrendamento, por via da acção de despejo, o arrendatário (ou outra pessoa que se encontre na detenção do imóvel, por exemplo, em caso de caducidade do arrendamento por morte do arrendatário) não cumprir a obrigação de restituir ao locador, seguir-se-á a EPECIA, tendo como título executivo a sentença proferida nessa acção”⁵⁵.

Como explica a ilustre Professora, a EPECIA apresenta várias especificidades de regime em que se afasta da comum acção executiva para entrega de coisa certa, particularmente em matéria de defesa do executado e consequente suspensão da execução. A lei dá aqui expressão a interesses de natureza social, particularmente tratando-se da entrega de imóvel arrendado para habitação, estabelecendo vários

⁵³ Dois meses, actualmente.

⁵⁴ Abreviatura usada pela Prof.^a MARIA OLINDA GRACIA.

⁵⁵ MARIA OLINDA GARCIA, A acção executiva para entrega de imóvel arrendado, 2.^a Edição, Coimbra Editora, 2008, p. 27.

meios que permitem o adiamento da restituição do imóvel. Outro aspecto tem a ver com o facto de não existir conversão desta execução, em execução para pagamento de quantia certa, pois tratando-se da entrega de um imóvel não se verificará a hipótese de esse bem não ser encontrado. Será todavia, de admitir que, em certas hipóteses, não sendo encontrados equipamentos do imóvel, possa haver conversão parcial⁵⁶.

c) A Resolução extrajudicial por falta ou atraso de pagamento de rendas

Quando a resolução tiver por fundamento o não pagamento da renda por período igual ou superior a 2 meses ou de mora superior a 8 dias, no pagamento de renda, por mais de 4 vezes seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, o legislador oferece uma via resolutiva extrajudicial do contrato de arrendamento. Nos termos do art. 1084.º, n.º 2, a resolução pelo senhorio quando fundada nas hipóteses de atraso e falta de pagamento de rendas acima referidas opera por comunicação à contraparte onde fundadamente se invoque a obrigação incumprida.

d) O procedimento especial de despejo

O art. 15.º-A NRAU criou junto da Direcção-Geral da Administração da Justiça, o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), destinado a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo, tendo competência territorial nacional.

O procedimento especial de despejo permite a desocupação efectiva, de maneira simples e menos morosa, do local arrendado, quando o contrato cessa: por caducidade pelo decurso do tempo e de cessação por oposição à renovação ou por denúncia, por incumprimento do arrendatário em casos de falta de pagamento de rendas por mais de 2 meses ou por mora de mais de 8 dias por mais de 4 vezes num prazo de 12 meses, ou por oposição do inquilino à realização de obras coercivas.

Em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, quando acompanhado do comprovativo de comunicação do senhorio, prevista no n.º 2 do art.

⁵⁶ MARIA OLINDA GARCIA, A acção executiva para entrega de imóvel arrendado, 2.ª Edição, Coimbra Editora, 2008, pp. 20-21.

1084.º CC port. é título executivo para a interposição do procedimento especial de despejo⁵⁷. Sendo que este procedimento só pode ser utilizado relativamente a contratos cujo imposto de selo tenha sido pago (art. 15.º, n.º 4 NRAU).

Após ser notificado, o arrendatário tem 15 dias para exercer em tempo útil e pelas vias adequadas, os direitos de defesa que a lei lhe confere: oposição à pretensão do senhorio ou diferimento da desocupação (art. 15.º-D NRAU). Caso se atrase no pagamento da renda, além da taxa de justiça exigida terá de pagar uma caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso até ao valor máximo de 6 rendas (art. 15.º-F NRAU). Deverá também continuar a fazer o depósito das rendas que forem vencendo e enquanto decorre o procedimento. Estas exigências permitem evitar que apresente oposição apenas para atrasar a desocupação do imóvel. Só então o processo segue para tribunal, para ser apreciado por um juiz⁵⁸.

Caso o arrendatário não se oponha ao despejo, todo o processo é tratado através do BNA. Cabe a este converter o requerimento de despejo em título de desocupação do imóvel, que permite ao senhorio avançar com as medidas necessárias à saída do inquilino. Nesta fase só há intervenção do tribunal se o inquilino não sair de livre vontade ou não o fizer no prazo fixado e for necessário obter uma autorização de entrada no seu domicílio. Dispensa-se esta autorização sempre que haja indícios de que o imóvel arrendado se encontra abandonado: por exemplo, quando o fornecimento de água ou de electricidade esteja interrompido há mais de dois meses, a caixa do correio se encontre cheia ou um vizinho confirme que o imóvel está devoluto⁵⁹.

4. FALTA DE PAGAMENTO DE RENDAS E SITUAÇÕES EXCEPCIONAIS

4.1. Falta de pagamento de rendas justificada por razão contratual: a *exceptio non adimpleti contractus*

⁵⁷ AMADEU COLAÇO, Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano, 6.ª Edição, Almedina 2013, p. 55; ISABEL ROCHA / PAULO ESTIMA, Novo Regime do Arrendamento Urbano – Notas Práticas, 3.ª Edição, Porto Editora, 2013, p. 32.

⁵⁸ Veja-se: <http://www.deco.proteste.pt/casa/arrendamento/noticia/arrendamento-chegou-o-despejo-na-hora>; http://www.portaldahabitacao.pt/pt/nrau/home/apresentacao_nnrau.html

⁵⁹ Veja-se: <http://www.deco.proteste.pt/casa/arrendamento/noticia/arrendamento-chegou-o-despejo-na-hora>

A exceção de não cumprimento traduz-se no direito que tem qualquer das partes de uma relação sinalagmática de recusar o cumprimento enquanto a outra, por seu turno, não efectue a correspondente prestação a que se encontra obrigada⁶⁰. A doutrina fala então do cumprimento simultâneo *trait pour trait* (na literatura jurídica francesa) ou *zug um zug* (na literatura jurídica alemã).

4.1.1. A doutrina e a jurisprudência portuguesas entendem que há correspectividade entre as obrigações do senhorio de entregar ao locatário a coisa locada e de lhe assegurar o respectivo gozo e a obrigação de pagamento de renda por parte deste⁶¹.

O Tribunal da Relação do Porto observa que, “enquanto o senhorio não proceder à entrega do prédio, o arrendatário não está obrigado a pagar a renda, podendo invocar a *exceptio*, de harmonia com o disposto no art. 428.º, n.º 1 CC. A exceção do não cumprimento do contrato é, assim, aplicável ao contrato de arrendamento em que se verifique a não entrega da coisa”⁶².

4.1.2. A Jurisprudência portuguesa diverge sobre se sim ou não se deve admitir a aplicabilidade do instituto da exceção de não cumprimento do contrato relativamente à faculdade de recusa de pagamento de rendas por parte do arrendatário enquanto o senhorio não realizar obras que possibilitem o gozo do arrendado.

No sentido favorável à aplicação da exceção de não cumprimento, veja-se:

- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 9-5-1996⁶³, assim sumariado: “Se o locatário pagar a renda e o locador não repara as deteriorações do imóvel que é obrigado a garantir, aquele pode suspender

⁶⁰ ALMEIDA COSTA, Direito das Obrigações, 12.ª Edição Revista e Actualizada, Almedina, 2009, p. 1071; Veja-se também ANTUNES VARELA, Das Obrigações em geral, Vol. I, 10ª Edição, 3ª Reimpressão da edição de 2000, 2005, pp. 398 e ss.

⁶¹ Veja-se ANTUNES VARELA, Das Obrigações em geral, Vol. I, 10ª Edição, 3ª Reimpressão da edição de 2000, 2005, p. 400; CALVÃO DA SILVA, Cumprimento e Sanção Pecuniária Compulsória, 4.ª Edição, Almedina, 2007, p. 332, nota 599; MENEZES LEITÃO, Arrendamento Urbano, cit., p. 55; GRAVATO MORAIS, Falta de Pagamento da Renda no Arrendamento Urbano, cit., p. 204.

⁶² Ac. Rel. Porto, de 5-5-2008 (Anabela Luna de Carvalho), in www.dgsi.pt

⁶³ www.dgsi.pt

o pagamento de toda a renda, quando se trata de não cumprimento que exclua totalmente o gozo da coisa ou de parte dela, no caso de privação parcial do gozo imputável ao locador”.

- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 31-01-2008:

“1.º É contrária à boa fé a conduta do réu ao não fazer as obras de que o locado necessitava para assegurar à locatária o gozo do mesmo.

2.º Assim, o locador, deixando que o locado se tornasse inabitável, contrariou ou impediu a normal evolução do contrato, traindo a confiança que nele depositou a locatária, e perturbou o equilíbrio das respectivas prestações, praticamente descaracterizando e inutilizando, omitindo deveres de conduta.

3.º (...)

4.º O contrato de locação é um contrato bilateral ou sinalagmático, envolvendo, da parte do locador, a obrigação de entregar a coisa ao locatário e de lhe assegurar o gozo dela para os fins a que se destina e, por parte do locatário, a de pagar a renda – art.ºs 1022.º, 1031.º e 1038.º do Código Civil.

5.º (...)

6.º Não dispondo o locado de condições de habitabilidade, temendo a autora e a sua família pela sua própria segurança, o que fez com que a autora deixasse de usufruir do mesmo, não mantendo nele a sua residência permanente, assiste-lhe o direito a recusar a sua correspondente obrigação de pagamento da devida renda.

7.º (...)”
- No Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 26-9-2009⁶⁴, admite-se a possibilidade da invocação da exceção de não cumprimento se as obras a realizar pelo senhorio constituem condição necessária e suficiente para proporcionar o gozo do imóvel ao respectivo inquilino.

⁶⁴ Ac. Rel. Lisboa, de 26-9-2009 (José Eduardo Sapateiro), in www.dgsi.pt

- No recente Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 14-03-2013⁶⁵, o Tribunal recorda a sua jurisprudência no sentido de assistir ao arrendatário o direito à *exceptio* em circunstâncias de não realização de obras pelo senhorio que possibilitem o gozo do local arrendado.

No sentido de não aplicabilidade da *exceptio*, veja-se, entre outros:

- O Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 2-7-2009⁶⁶: “entregue ao locatário a coisa locada, o sinalagma em grande medida se desfaz, pois a obrigação de proporcionar o gozo da coisa é uma obrigação sem prazo ou dia certo para o seu cumprimento, ao passo que é a termo a do pagamento da renda. Faltava entre a obrigação de realização das obras e o pagamento das rendas a interdependência recíproca das duas obrigações, para se poder estabelecer entre elas a *exceptio*. Assim, não assistia à Apelada a faculdade de invocar a exceção de não cumprimento do contrato por falta de condições do arrendado para deste modo deixar de pagar as rendas. Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte – art. 1083.º, n.º 1 CC. É fundamento de resolução pelo arrendatário, designadamente, a não realização pelo senhorio de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa a habitabilidade do locado – art. 1083.º, n.º 4 CC”.
- No mesmo sentido, STJ, de 31-1-2002⁶⁷; STJ, de 21-5-1998⁶⁸; STJ, de 7/02/2002⁶⁹.

4.2. Falta de pagamento de rendas justificada por onerosidade excessiva: *a alteração das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar*

⁶⁵ Ac. Rel. Lisboa, de 14-03-2013 (Ilídio Sacarrão Martins), in www.dgsi.pt

⁶⁶ Ac. Rel. Lisboa, de 2-7-2009 (Nelson Borges Carneiro), in www.dgsi.pt

⁶⁷ www.dgsi.pt

⁶⁸ www.dgsi.pt

⁶⁹ www.dgsi.pt

O art. 1079.º CC port. admite a cessação do arrendamento por quaisquer causas previstas na lei, admitindo o art. 1083.º, n.º 1, a resolução do arrendamento por incumprimento, nos termos gerais. Por conseguinte, é concebível que o senhorio solicite a resolução do contrato de arrendamento ou a sua modificação segundo juízos de equidade, sempre que as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar tiverem sofrido uma alteração anormal, se a exigência do cumprimento das suas obrigações afectar gravemente os princípios da boa fé e não tiver coberta pelos riscos próprios do contrato (art. 437.º, n.º 1 CC port.)⁷⁰

A onerosidade excessiva deve levar à resolução do contrato, ou à modificação dele segundo juízos de equidade. Não nos parece sustentável que o arrendatário falte deliberadamente ao pagamento da renda por onerosidade excessiva do contrato. A ele compete tomar a iniciativa da resolução do contrato, podendo a contraparte promover uma negociação visando a modificação do mesmo.

4.3. Falta de pagamento de rendas devidas ao Estado ou a uma Instituição pública de assistência social

Nos arrendamentos sociais, o arrendamento é efectuado com vista a promover e a permitir que todos tenham acesso a uma habitação adequada e digna. Os arrendamentos sociais estão sujeitos, regra geral, à aplicação do regime de renda apoiada⁷¹.

Em Portugal, por exemplo, o Regulamento de Acesso ao Mercado Social de Arrendamento prevê na sua Cláusula Sexta que “as rendas aplicáveis aos imóveis arrendados no âmbito do Programa visam reflectir valores de renda mensais inferiores em até 30%, relativamente aos valores normalmente praticados em mercado livre”.

Quid juris se o arrendatário não proceder ao pagamento de rendas nos arrendamentos sociais?

⁷⁰ Veja-se MENEZES LEITÃO, Arrendamento Urbano, cit., p. 154.

⁷¹ Veja-se RENDEIRO CHUMBINHO, O Arrendamento de Prédios do Estado, Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, 2006, p. 40.

Pode-se referir à aplicação do regime comum da indemnização por atraso ou falta de pagamento de rendas conforme *supra* referido, ou da resolução do contrato de arrendamento. Contudo, merece destaque o regime especial previsto nalguns ordenamentos jurídicos como o de Macau. Com efeito, o Regulamento Administrativo n.º 25/2009 sobre Atribuição, Arrendamento e Administração de Habitação Social da Região Administrativa Especial de Macau estabelece, no seu art. 22.º, um procedimento de rescisão do contrato que reconhece um **direito de esclarecimento** ao arrendatário em situação de incumprimento relativamente à sua mora.

Encontrando-se o arrendatário em mora, o Instituto de Habitação (IH) deve analisar as razões do incumprimento contratual, podendo proceder às averiguações necessárias, sendo posteriormente livre na sua apreciação dos motivos e se arquiva ou rescinde o contrato de arrendamento.

Eis o teor do referido art. 22.º:

“1. Verificando algum facto que dê ou possa dar origem à rescisão do contrato, o IH procede de imediato à notificação do arrendatário para que este lhe preste **esclarecimento**, por escrito e no prazo de **dez (10) dias**.

2. Se o arrendatário nada disser ou se a justificação apresentada for considerada improcedente pelo IH, é o contrato imediatamente rescindido.

3. Para os efeitos do disposto no número anterior, pode o IH proceder às averiguações necessárias, a concluir no prazo de quinze dias, devendo apresentar o relatório, no prazo de 48 horas subsequentes às averiguações e determinar o arquivamento ou rescisão do contrato, conforme os casos.

4. O IH notifica a decisão ao arrendatário com indicação sucinta dos respectivos motivos”.

Este mecanismo resolutorio do contrato de arrendamento de habitação social por falta de pagamento de rendas que permite uma audição prévia do arrendatário

antes da sua efectivação, comporta, a nosso ver, uma protecção maior em relação às pessoas economicamente mais frágeis.

Em Angola, a Lei n.º 3/07, de 3 de Setembro⁷², é a Lei de Bases do Fomento Habitacional. Em relação à habitação social, prevê duas categorias de habitações:

1.º A habitação social totalmente subvencionada, destinada aos cidadãos em *situação de extrema pobreza urbana*, que não preencham os padrões de rendimentos mínimos, para suportar uma **renda** ou prestação de aquisição e se disponham a aderir a programas de repovoamento de zonas rurais ou projectos integrados de desenvolvimento agrário, silvícola, mineiro ou agro-industrial em áreas mais desfavorecidas do território nacional (art. 8.º, n.º 1).

2.º A habitação social subvencionada, destinada aos cidadãos com *rendimentos mínimos ou médios* considerados para o efeito, devendo contribuir especialmente para:

- a) o reordenamento, repovoamento e desenvolvimento rurais;
- b) o combate da expansão urbana ilimitada e desordenada;
- c) o combate do desemprego e das instituições de pobreza extrema mais peculiares das cidades (art. 9.º, n.º 1)

Só em relação a esta segunda categoria de habitação social, poder-se-á verificar no futuro, a questão da falta de pagamento de rendas. Parece não existir alguma disposição que preveja mecanismos de audição prévia do arrendatário faltoso conforme referido *supra*.

⁷² D.R. I.ª Série – N.º 106.

5. MECANISMOS PREVENTIVOS DA FALTA DE PAGAMENTO DE RENDAS

5.1. Caução

Como garantia especial das obrigações (art. 623.º a 626.º CC ang. e port.), a caução pode ser prevista no contrato de arrendamento relativamente ao pagamento de rendas. A caução não se confunde com a antecipação de rendas.

O art. 1076.º, n.º 2 CC port. determina que “as partes podem caucionar, por qualquer das formas legalmente previstas, o cumprimento das obrigações respectivas”. Sendo uma caução de fonte negocial, o art. 624.º, n.º 1 admite que seja prestada por qualquer garantia real ou pessoal.

A prestação de caução pode estabelecer-se de várias formas. Pode constituir-se mediante a prestação de outras garantias pessoais, por exemplo fiança, ou reais, designadamente hipoteca⁷³.

5.2. Fiança

A fiança é uma garantia pessoal regulada nos termos do art. 627.º e ss. do Código Civil. Ela implica que haja um património, o património do terceiro (fiador), que vai, cumulativamente com o património do devedor, responder pelo pagamento da dívida⁷⁴.

A fiança diverge do seguro porquanto ela tem a função de prevenção de um dano mediante o cumprimento de uma prestação por outrem. Os seguros visam a reparação do dano efectivamente sofrido⁷⁵.

Como refere MENEZES LEITÃO, a forma mais comum de garantia do pagamento das obrigações do arrendatário é a prestação de fiança, com renúncia do

⁷³ ROMANO MARTINEZ / FUZETA DA PONTE, *Garantias de Cumprimento*, 5.ª Edição, Almedina, 2006, p. 74.

⁷⁴ *Idem*, pp. 86-87.

⁷⁵ MEDINA ATAÍDE, *A Garantia autónoma e a Fiança: Distinções e Divergências*, in *Garantias das Obrigações*, Almedina, 2007, p. 193.

fiador ao benefício de excussão⁷⁶. Face à revogação do art. 655.º CC port., pelo art. 2.º, n.º 1.º, do NRAU, deixou de existir qualquer presunção de limitação da fiança ao período inicial de duração do arrendamento, e qualquer limite à estipulação das partes relativamente ao respectivo prazo, na ausência de nova convenção. Assim, se for prestada fiança em relação ao pagamento da renda, esta manter-se-á em, princípio durante todo o período de vigência do arrendamento, incluindo as suas renovações. Nada obsta que as partes convençionem que o fiador apenas se obriga pelo período inicial de duração do contrato, excluindo as suas renovações, ou que a fiança se extinga logo que ocorra qualquer alteração da renda⁷⁷.

5.3. Pagamento antecipado das rendas

O mecanismo de pagamento antecipado de rendas pode funcionar como um meio de prevenção da falta de pagamento de rendas.

Conforme referido *supra*, em relação ao arrendamento de prédios urbanos, não é permitido às partes estipularem antecipação de renda superior à correspondente a um mês, nem por tempo superior a um mês, relativamente ao início do período a que respeita, ficando reduzida a estes limites sempre que os exceda (art. 1091.º CC ang.).

O art. 27.º, n.º 1 da Lei do Inquilinato é redigido em termos idênticos⁷⁸.

Em Portugal, o art. 1076.º, n.º 1 CC estabelece a possibilidade de antecipação de rendas no arrendamento de prédios urbanos, havendo acordo escrito das partes, por período não superior a 3 meses. Tem-se entendido que a norma é imperativa, não admitindo maior antecipação⁷⁹.

Como explica a Prof.^a MARIA OLINDA GARCIA, parece de admitir que, aplicando-se o art. 1075.º/1 CC port., é possível que o arrendatário fique adstrito ao pagamento simultâneo de 5 rendas. Se o contrato tem início, por exemplo, em 1 de

⁷⁶ MENEZES LEITÃO, Arrendamento Urbano, cit., pp. 100-101.

⁷⁷ *Ibidem*

⁷⁸ Na prática, desenvolveu-se em Angola um uso *contra legem*. Nos arrendamentos urbanos, as rendas são pagas com antecedência mínima de 6 meses.

⁷⁹ DAVID MAGALHÃES, *op. cit.*, p. 209.

Fevereiro, vencem-se imediatamente a renda desse primeiro mês, a renda do mês de Março (que, recorde-se, vence-se no 1.º dia útil do mês anterior àquele a que respeita, portanto, 1 de Fevereiro) e 3 rendas que tenham sido eventualmente antecipadas⁸⁰.

5.4. Redução do valor da renda

Parece-nos que a redução da renda em função da variação de indicadores económicos favoráveis (v.g. a variação do índice dos preços ao consumidor) em determinados períodos possa constituir um meio preventivo da falta de pagamento por incapacidade financeira do arrendatário. Tal redução pode obviamente resultar do acordo das partes ou de uma decisão judicial.

5.5. Seguro de rendas⁸¹

O art. 10.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto (portuguesa), prevê a introdução do mercado segurador português do seguro de renda, tendo por objecto principal a cobertura do risco de incumprimento pelo arrendatário da obrigação do pagamento de um certo número de rendas ao proprietário.

Tal seguro poderá garantir, pelo período e valores definidos nas condições gerais e especiais da apólice, o pagamento do valor correspondente à renda mensal devida pela pessoa segura por conta do contrato de arrendamento, em caso de incapacidade temporária absoluta, desemprego involuntário (aplicável só a trabalhadores por conta de outrem) ou hospitalização (aplicável só a trabalhadores por conta própria).

Quer o senhorio quer o arrendatário poderão ter interesse na celebração de um seguro de rendas.

⁸⁰ MARIA OLINDA GARCIA, A Nova Disciplina, cit., p. 21; *Apud* DAVID MAGALHÃES, *op. cit.*, p. 209, nota de rodapé n.º 781.

⁸¹ Veja-se: http://www.seguoderenda.pt/inquilinos_precisa.php

5.6. Moratória obrigatória?

Pode-se questionar se a concessão de uma moratória constitui uma via para a superação da falta de pagamento de rendas ou pelo menos uma via para evitar a falta definitiva do pagamento de rendas por parte do arrendatário?

Um paralelismo pode ser feito aqui com a situação de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil. A Lei portuguesa n.º 58/2012, de 9 de Novembro cria um regime extraordinário de protecção a esses devedores. De acordo com o seu n.º 10.º, a Instituição de crédito deve apresentar ao mutuário uma proposta de plano de reestruturação da dívida decorrente do crédito à habitação que inclui necessariamente a aplicação de uma ou várias das seguintes medidas:

- Concessão de um período de carência, relativo ao pagamento das prestações mensais a cargo do mutuário ou estabelecimento de um valor residual no plano de amortizações;
- Prorrogação do prazo de amortização do empréstimo;
- Redução do *spread* aplicável durante o período de carência;
- Concessão de um empréstimo adicional autónomo destinado a suportar temporariamente o pagamento das prestações do crédito à habitação.

Tal regime poderia, a nosso ver, merecer uma reflexão nas situações em que o arrendatário se encontra em situação de precariedade, por razões supervenientes tais como o desemprego involuntário, uma incapacidade temporária absoluta ou uma hospitalização (no caso de trabalhadores por conta própria).

Contudo, convirá analisar os seus efeitos em termos temporais. Se é verdade que é preciso ter sensibilidade quando se trata de proteger a pessoa do arrendatário no arrendamento para habitação, não é menos verdade que, em muitas situações, as rendas percebidas ou a perceber pelo senhorio constituem a sua única fonte de rendimento vital.

5.7. Prévia conciliação?

No Direito belga, o contencioso do arrendamento para habitação é no essencial regulado pelo Código Judiciário. Uma Lei (Loi-programme) de 24 de Dezembro de 2002, introduziu no Código Judiciário belga a partir de 10 de Janeiro de 2003 o art. 1344.º *septies* nos termos do qual, em matéria de arrendamento para habitação, os pedidos principais relativos à revisão da renda, à cobrança de rendas em atraso ou ao despejo devem prévia e obrigatoriamente ser submetidos ao juiz, em conformidade com os art.ºs 731.º, alínea 1º, 732.º e 733.º do referido Código.

Trata-se, de acordo com o então Ministro da Justiça belga, de prever de forma célere *“l’intervention du juge de paix (qui) permet d’aboutir à des solutions beaucoup plus équilibrées car elle permet l’amorce d’un dialogue entre parties alors que la pratique montre que très souvent une assignation est lancée après une mise en demeure infructueuse, sans qu’il y ait eu de contacts entre parties”*⁸².

Existe, por conseguinte, no Direito belga a obrigação de uma conciliação prévia, em matéria de arrendamento para habitação, aplicável quando os pedidos visam a revisão do valor da renda, o pagamento de rendas em atraso ou o despejo do arrendatário.

Neste contexto, é concebível que o senhorio conceda livremente uma moratória ou transija livremente com o arrendatário em torno dos valores de rendas em dívida.

5.8. Lista negra?

Uma das vias possíveis para minimizar o risco de contratação com pessoas com dificuldades financeiras e por conseguinte, de reduzir o risco de falta de pagamento de rendas seria a introdução de um registo informático que retrate ou forneça dados dos cidadãos nacionais e estrangeiros em relação aos arrendamentos celebrados no passado. O senhorio poderia, ao consultar esse registo informático,

⁸² Doc. parl., Sénat, sess. ord. 2002-2003, n.º 2-1390/5; *apud* HAKIM BOULARBAH / VÉRONIQUE PIRE, Les Aspects procéduraux, *in* Le Bail de Résidence principale, La charte, 2006, p. 468.

saber se sim ou não, o candidato ao arrendamento do seu imóvel já passou por uma acção de despejo anterior e por que motivos.

Coloca-se obviamente a questão da protecção da vida privada no manuseamento desse registo informático. A protecção da vida privada estaria acautelada com a definição rigorosa das normas de legitimidade para a consulta do referido registo informático. O acesso poderia ser dado:

- ao magistrado judicial ou do Ministério público;
- ao próprio titular dos dados;
- a quem tenha relação contratual ou pré-contratual com o titular dos dados ou revele outro interesse atendível na consulta, mediante consentimento escrito do titular ou autorização dada por entidade judicial.

Contudo, uma abordagem dessa natureza apresenta ainda o inconveniente de restringir o acesso à habitação para um segmento populacional que ficaria não protegido à luz do disposto no art. 85.º da Constituição da República de Angola e no art. 65.º da Constituição da República Portuguesa. Tal solução parece-nos pacífica em relação aos arrendamentos para fins não habitacionais.

5.9. Uma interacção entre a Justiça e os Serviços nacionais de assistência social?

Encontra-se no art. 1344.º *ter* do Código Judiciário belga, uma disposição no sentido de, qualquer pedido judicial visando o despejo de uma pessoa física, que celebrou um arrendamento para habitação, seja, no prazo de 4 dias após a citação da pessoa interessada, comunicado pelo Cartório ao Centro público de ajuda social (Centre public d'aide sociale) do domicílio do arrendatário. O Centro público de ajuda social deve, da maneira mais apropriada, prestar assistência no âmbito da sua missão legal.

Se se pode questionar a eficiência deste método como forma de prevenir ou remediar a falta de pagamento de rendas, pode-se lhe reconhecer o mérito de uma

prise en charge cedo das pessoas com dificuldades financeiras para o acesso à habitação.

6. CONCLUSÃO

Deste estudo, podemos retirar as seguintes conclusões:

- a) O dever de pagamento de rendas constitui a principal obrigação do arrendatário.
- b) Há correspectividade entre as obrigações do senhorio de entregar ao locatário a coisa locada e de lhe assegurar o respectivo gozo e a obrigação de pagamento de renda por parte daquele (locatário).
- c) A mora no pagamento das rendas é juridicamente irrelevante, quer no Direito angolano, quer no Direito português, se o locatário fizer cessar a mesma no prazo de 8 dias a contar do seu começo.
- d) No Direito angolano, perante a mora juridicamente relevante do arrendatário, o senhorio dispõe de duas vias alternativas para reagir. Ele tem (i) o direito de exigir as rendas em atraso e o pagamento de uma indemnização igual ao dobro do que for devido; ou, (ii) o direito de exigir as rendas em atraso e a resolução do contrato de arrendamento com base na falta de pagamento.
- e) No direito português, o senhorio, perante a mora juridicamente relevante pode optar por uma das vias referidas no ponto anterior. Quanto a valor da indemnização este equivale a 50% do que for devido e já não o dobro como consta do CC ang.
- f) No Direito português, quando o arrendatário encontra-se em mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda (art. 1083.º, n.º 3) ou constitui-se em mora superior a 8 dias, no pagamento da renda, por mais de 4 vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato (art. 1083.º, n.º 4), o senhorio tem o direito de resolver o contrato.

- g) Ainda no Direito português, o direito de resolver o contrato com base na falta de pagamento da renda (ou demais prestações pecuniárias) tem carácter extrajudicial, sendo exercido por comunicação ao arrendatário, como estabelece o n.º 2 do art. 1084.º O regime procedimental dessa comunicação encontra-se previsto no artigo 9.º, n.º 7, e no artigo 10.º, n.º 5, da Lei n.º 6/2006 (com a redacção dada pela Lei n.º 31/2012).
- h) A notificação do arrendatário, nas hipóteses referidas no f) não opera a imediata extinção do contrato, pois o n.º 3 do art. 1084.º confere-lhe ainda a faculdade de neutralizar o efeito resolutivo da comunicação, mediante o pagamento das quantias em atraso, acrescidas de 50% do valor devido na hipótese de falta de pagamento da renda, como decorre do art. 1041.º, n.º 1 CC port. Tal faculdade está, porém, condicionada por limites temporais, pois terá de ser exercida no prazo de um mês a contar da notificação e é irrepitível na vigência do concreto contrato (art. 1084.º, n.º 4).
- i) Em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, quando acompanhado do comprovativo de comunicação do senhorio, prevista no n.º 2 do art. 1084.º CC port. é título executivo para a interposição do procedimento especial de despejo.
- j) A falta de pagamento de rendas pelo arrendatário com base na *exceptio non adimpleti contractus* é legítima quando se funda na não entrega pelo senhorio do imóvel arrendado.
- k) Não há unanimidade jurisprudencial sobre a aplicação da *exceptio* pelo arrendatário quando o senhorio não realize obras no local arrendado.
- l) Não nos parece sustentável que o arrendatário falte deliberadamente ao pagamento da renda por onerosidade excessiva do contrato. A ele compete tomar a iniciativa da resolução do contrato, podendo a contraparte promover uma negociação visando a modificação do mesmo.

m) Existe um conjunto de mecanismos preventivos visando obstar à falta de pagamento de rendas ou à falta de protecção social em matéria habitacional. A instauração de uma lista negra ou registo informático dos cidadãos em relação aos seus contratos de arrendamento passados tende a contrariar o direito à habitação para todos consagrados constitucionalmente. Tal medida é, a nosso ver, pacífica em relação aos arrendamentos para fins não habitacionais.

BIBLIOGRAFIA

ATAÍDE, Daniel Medina, A Garantia autônoma e a Fiança: Distinções e Divergências, in *Garantias das Obrigações*, Almedina, 2007, pp. 175-205.

CHUMBINHO, João Paulo da Cunha Rendeiro, O Arrendamento de Prédios do Estado, Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, 2006.

COLAÇO, Amadeu, Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano, 6.^a Edição, Almedina 2013.

COSTA, Mário Júlio de Almeida, Direito das Obrigações, 12.^a Edição Revista e Actualizada, Almedina, 2009.

FERNANDEZ, Elizabeth, O procedimento especial de despejo (Revisitando o interesse processual e testando a compatibilidade constitucional), in *Julgar*, Coimbra Editora, 2013, pp. 63-84.

GARCIA, Maria Olinda, Arrendamento Urbano e outros temas de Direito e Processo Civil, Coimbra Editora, 2004.

—, A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano, 2.^a Edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2006.

—, Arrendamentos para Comércio e fins equiparados, Coimbra Editora, 2006.

—, Regime do Arrendamento Urbano – Sua Autonomização do Código Civil, in *Comemorações dos 35 Anos do Código Civil e dos 25 Anos da Reforma de 1977*, Vol. III, Direito das Obrigações, Coimbra Editora, 2007, pp. 121-132.

—, A acção executiva para entrega de imóvel arrendado, 2.^a Edição, Coimbra Editora, 2008.

—, O Arrendamento plural – Quadro Normativo e Natureza Jurídica, Coimbra Editora, 2009.

—, Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual, 2.^a Edição, Coimbra Editora, 2013.

HAKIM BOULARBAH / VÉRONIQUE PIRE, Les Aspects procéduraux, in *Le Bail de Résidence principale*, La charte, 2006, p. 467-503.

ISABEL ROCHA / PAULO ESTIMA, Novo Regime do Arrendamento Urbano – Notas Práticas, 3.^a Edição, Porto Editora, 2013.

LEITÃO, Luís Menezes, Arrendamento Urbano, 6.^a Edição, Almedina 2013.

- LOUREIRO, José Pinto, Tratado da Locação, I, Coimbra, 1948.
- MAGALHÃES, David, Nótula sobre a Justa Causa de Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano, *in* Julgar, N.º 5, Coimbra Editora, 2008, pp. 29-35.
- , A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano, Coimbra Editora, 2009.
- MANTEIGAS MARTINS/CARLOS NABAIS/CARLA SANTOS FREIRE/JOSÉ M. RAIMUNDO, Novo Regime do Arrendamento Urbano, Anotado e Comentado, 3.^a Edição, VidaEconómica, 2013
- MARQUES, António Vicente, Código Civil Angolano Actualizado, Luanda Editora, 2005.
- MARTINEZ, Pedro Romano, Direito das Obrigações, Parte especial – contratos, 2.^a Ed., Coimbra, 2007, 3.^a Reimpressão da edição de 2001.
- MARTINEZ, Pedro Romano / PONTE, Pedro Fuzeta da, Garantias de Cumprimento, 5.^a Ed. Edição, Almedina, 2006.
- MORAIS, Fernando de Gravato, Falta de Pagamento da Renda no Arrendamento Urbano, Almedina, 2010.
- NETO, Abílio, Código Civil Anotado, 18.^a Edição Revista e Actualizada, Ediforum, Janeiro 2013.
- PEDROSO, Albertina Gomes, A resolução do contrato de arrendamento no novo e novíssimo regime do arrendamento urbano, *in* Julgar, Coimbra Editora, 2013, pp. 37-62.
- PIRES DE LIMA / ANTUNES VARELA, Código Civil Anotado, 4.^a Edição Revista e Actualizada, Vol. II, Coimbra Editora, 2011.
- PROENÇA, José Carlos Brandão, A Resolução do contrato no direito civil, Coimbra Editora, 2006.
- RIBEIRO, António Sequeira, “Renda e encargos no contrato de arrendamento urbano”, *in* Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, Vol. III, Direito do Arrendamento Urbano, Coimbra 2002, cit., p. 108.
- SEIA, Jorge Aragão, Arrendamento Urbano, 7.^a Ed., Rev. e Act., Coimbra, 2003.
- SILVA, João Calvão da, Cumprimento e Sanção Pecuniária Compulsória, 4.^a Edição, Almedina, 2007.
- SILVA, Carlos Alberto B. Burity da, Teoria Geral do Direito Civil, Coleção da Faculdade de Direito da UAN, 2004.
- TELLES, Inocêncio Galvão, Arrendamento, Lições ao Curso do 5.º ano jurídico no ano lectivo de 1944/1945, Lisboa, Pro Domo, 1945/1946.

VARELA, João de Matos Antunes, Das Obrigações em geral, Vol. I, 10ª Edição, 3ª Reimpressão da Edição de 2000, 2005.

VASCONCELOS, Pedro Pais de, Teoria Geral do Direito Civil, 3.ª Edição, Almedina, 2005

Jurisprudência em linha (fonte: www.dgsi.pt)

- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 9-5-1996
- Acórdão da Relação de Coimbra, de 15-04-2008
- Acórdão da Relação do Porto, de 5-5-2008 (Anabela Luna de Carvalho)
- Acórdão Relação de Lisboa, de 2-7-2009 (Nelson Borges Carneiro)
- Acórdão da Relação de Lisboa, de 26-9-2009 (José Eduardo Sapateiro)
- Acórdão da Relação do Porto, de 10-11-2009 (Henrique Antunes)
- Ac. Rel. Lisboa, de 14-03-2013 (Ilídio Sacarrão Martins)

Outros documentos em linha:

- <http://www.mercadosocialarrendamento.msss.pt>
- <http://www.portaldahabitacao.pt>
- <http://www.deco.proteste.pt>
- http://www.seguroderenda.pt/inquilinos_precisa.php
- <http://www.alvarezmarinho.net>