

Processo nº 103/11

Acção de despejo

Lei aplicável ao arrendamento de imóveis pertencentes a pessoas colectivas de direito privado; a revogação da Lei do Inquilinato; revogação da exigência de escritura pública

Sumário:

1. A Lei do Inquilinato não é aplicável ao arrendamento dos imóveis pertencentes a pessoas colectivas de direito privado, porquanto foi revogada pelo Decreto nº 5/76, de 5 de Fevereiro e pela Lei nº 8/79, sendo que o Estado assumira, então, o monopólio de arrendamento de imóveis;
2. O Decreto nº 21/76, de 21 de Janeiro estabeleceu a aplicação subsidiária das normas do Código Civil, como legislação subsidiária para os contratos de arrendamento. Esta disposição permitiu, portanto, que, face aos contratos de arrendamento entre pessoas colectivas de direito privado fossem aplicáveis disposições do contrato de locação, mormente o artigo 1029º, nº 1, alínea b), do Código Civil, que exige a escritura pública de contratos de arrendamento para comércio;
3. O Decreto nº 24/2006, de 30 de Maio, revogou os nºs 2 e 3 do Decreto nº 43.525/1961, de 7 de Março e permitiu a validação dos arrendamentos para comércio que fossem reduzidos a escrito;
4. A lei rege para o futuro, nos termos gerais de direito – vide o artigo 12º, nº 1, primeira parte, bem como o nº 2, primeira parte, do Código Civil.

Acórdão

Acordam, em Conferência, na 1ª secção (cível) do Tribunal Superior de Recurso de Nampula:

Saira Comercial, Limitada, com sede na Av. 1 de Julho nº 1198, R/C na cidade de Quelimane, representada por Sairabano Abdul Razak, propôs junto do Tribunal Judicial Provincial da Zambézia, acção especial de despejo contra OMEGA – Comércio e Indústria, Limitada, também identificada a fls. 2, nos termos e fundamentos, em síntese, de que :

- é legítima proprietária do imóvel nº 1198/RC, sito na Av. 1 de Julho, em frente das TDM, na cidade de Quelimane, destinado exclusivamente ao exercício de actividade comercial, e

- no dia 07 – 01 – 2002 celebrou um contrato de arrendamento daquele imóvel com a ré, com a renda mensal de USD 300,00, por cinco anos, findos os quais renovar-se-ia por períodos sucessivos de um ano;
- em 07-01-2007 o contrato caducou, e a ré tinha de entregar o imóvel nas mesmas condições em que lho fora entregue, porém
- antes de decorrido o prazo de 5 anos, a Autora teve conhecimento por terceiros, que a ré havia subarrendado o imóvel à MCEL sem a sua autorização, pelo valor de 20.000,00MT, incorrendo na violação das alíneas f) e g), do artigo 1038º, conjugado com o artigo 1060º e ss, todos do Código Civil;
- o valor pago pela Mcel é duas vezes mais do que a renda paga pela ré à Autora, o que daria direito à Autora de rescindi-lo imediatamente nos termos do artigo 1062º do Código Civil, pois que
- eram obrigações da ré não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do imóvel, por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, excepto se a lei o permitisse ou o locador autorizasse;
- fez várias comunicações por escrito, primeiro para a rescisão do contrato e consequente devolução do imóvel ou a renovação do contrato com a condição de se alterar a renda;
- a ré respondeu a uma das cartas, procurando adiar a resolução do litígio e continuar a não pagar as rendas do subarrendamento à Mcel;
- a Mcel enviou uma carta à Autora a comunicar a suspensão do pagamento das rendas até que se resolvesse o litígio entre Autora e ré;
- tentou de formas extrajudiciais que a ré devolvesse o imóvel, sem, contudo, ter logrado sucesso. Pelo que requer a procedência da acção e consequente
 - a) reabilitação completa do imóvel no valor de 45.000,00MT;
 - b) pagamento de 14 meses de rendas devidas pela ré, referentes aos meses de Novembro de 2005 a Dezembro de 2006, no valor de 105.000,00MT;
 - c) pagamento de 11 meses de rendas devidas pela ré, de Janeiro a Novembro de 2007, no valor de 275.000,00MT;
 - d) devolução das rendas entregues pela Mcel no total de 100.000,00MT;
 - e) entrega das rendas suspensas pela Mcel, por apurar;
 - f) indemnização por danos morais em 50.000,00MT;

g) indemnização pelas despesas com a acção de despejo e contratação de advogados no valor de 37.890,25MT;

h) dívida de energia no valor de 17.000,00MT e

i) o pagamento de honorários aos advogados no valor de 25.000,00MT

totalizando 655.093,25MT

Juntou os documentos de fls.6 a 16 e arrolou testemunhas.

Devida e regularmente citada, a ré contestou nos termos de fls. 45 a 50, dizendo em síntese:

- cumpriu sempre o contrato de arrendamento celebrado com a Autora;
- não se verificou a mera cedência da posição jurídica do arrendamento a favor da Mcel em virtude de nunca se ter demitido do gozo e fruição do objecto arrendado;
- que a Mcel utilizou o imóvel com a autorização tácita da Autora.

Terminou requerendo a absolvição da acção e condenação da Autora como litigante de má fé e a indemnizá-la pelos prejuízos sofridos.

Juntou os documentos de fls. 52 a 68 e arrolou testemunhas.

Seguidamente foi proferida sentença de fls. 71 que considerou nulo o contrato de arrendamento celebrado entre Autora e Ré por não ter sido efectuado por escritura pública nos termos dos artigos 4º, nº 2, 10º nº 1 alínea a) e nº 3 da Lei do Inquilinato, 294º, 286º e 283º, todos do Código Civil.

É desta decisão assim tomada que a ré, tempestivamente, interpôs recurso de apelação, que foi admitido e com efeito suspensivo.

Nas suas alegações de recurso a apelante diz, em síntese, ao que interessa à decisão:

- que o Mmº. Juiz da causa decidiu a devolução definitiva do imóvel a si, mas considerando como nulo o contrato de arrendamento e seus efeitos, pelo facto de as partes não o terem reduzido à escritura pública nos termos da conjugação do nº 2 do artigo 4 e a), nº 1 e 3º do artigo 10º da Lei do Inquilinato e artigos 294º, 286º e 289º nº 1, todos do Código Civil;
- que havia efectivamente a imposição da redução dos contratos de arrendamento para fins comerciais à escritura pública, mas tal imposição foi revogada pelo Decreto nº 24/2006, de 23 de Agosto, impondo apenas a redução por escrito;
- que a doutrina, inserida em anotações ao artigo 1029º do Código Civil, abre uma excepção em relação aos contratos de arrendamento para efeitos comerciais até 6 (seis) anos que sejam reduzidos a escrito;

- que o contrato entre Autora e Ré foi celebrado por um prazo de 5 (cinco) anos, dentro do máximo, portanto, para que se possa celebrar um contrato de arrendamento sem que seja celebrado por escritura pública;

- que um documento particular não autenticado constitui título de execução e pode se ter como base a execução de uma obrigação para o pagamento de uma quantia certa, nos termos do artigo 46º do Código de Processo Civil;

- que o contrato foi assinado de acordo com a vontade das partes e cumprindo-se com a sentença proferida pelo Mmº Juiz da causa só a apelante ficaria prejudicada e conduzir-se-ia à situação de enriquecimento sem causa nos termos do artigo 473º e seguintes.

Termina pela procedência da acção e condenação da apelada no pagamento das rendas e as respectivas indemnizações.

Contra-alegando a apelada diz, em síntese:

- que a 7 de Janeiro de 2002 celebrou um contrato de arrendamento com a Apelante sobre o imóvel identificado nos autos tendo-o cumprido zeloso e escrupulosamente, não se recordando de alguma vez ter faltado ao pagamento das rendas nos termos do artigo 1038º, alínea a), do Código Civil;

- que durante o tempo em que esteve no imóvel realizou obras de grande vulto sem que a apelante tivesse procedido ao pagamento das tais obras efectuadas;

- que nada tem a pagar à apelante.

Termina pela manutenção da sentença recorrida.

Colhidos os vistos legais, cumpre agora apreciar e decidir:

Como se depreende das alegações da apelante, pretende-se saber a legitimidade da aplicabilidade da lei do inquilinato para o contrato de arrendamento celebrado entre Apelante e Apelada, em 7 de Janeiro de 2002, sobre o imóvel identificado nos autos, para o exercício da actividade comercial.

Importa dizer que a Lei do Inquilinato não é aplicável ao arrendamento dos imóveis pertencentes a pessoas colectivas de direito privado, porquanto foi revogada pelo Decreto nº 5/76, de 5 de Fevereiro e pela Lei nº 8/79, sendo que o Estado assumira, então, o monopólio de arrendamento de imóveis. Porém, o Decreto nº 21/76, de 21 de Janeiro estabeleceu a aplicação subsidiária das normas do Código Civil, como legislação subsidiária para os contratos de arrendamento.

Esta disposição permitiu, portanto, que face aos contratos de arrendamento entre pessoas colectivas de direito privado fossem aplicáveis disposições do contrato de locação, mormente o artigo 1029º nº 1, alínea b), do Código Civil, que exige a escritura pública de contratos de arrendamento para comércio.

Era, pois, esta disposição que estava em vigor à data da celebração do contrato de arrendamento entre Apelante e Apelada.

É verdade que o Decreto nº 24/2006, de 30 de Maio, revogou os nºs 2 e 3 do Decreto nº 43525/1961, de 7 de Março e permitiu a validação dos arrendamentos para comércio que fossem reduzidos a escrito. Contudo e conforme é de lei, a disposição foi aplicável para os contratos celebrados 30 dias após a sua publicação, ou seja, a partir do dia 22 de Setembro de 2006, considerando que a sua publicação foi em 23 de Agosto de 2006.

O contrato celebrado entre Apelante e Apelada não se mostra protegido pelo Decreto supra citado, pois que a lei rege para o futuro, nos termos gerais de direito – vide o artigo 12º, nº 1, primeira parte, bem como o nº 2 , primeira parte, do Código Civil - ou seja, à data da celebração do contrato de arrendamento estava em vigor a legislação subsidiária do Código Civil, por força do Decreto 21/76, de 21 de Março.

A Apelante alegou ainda que a doutrina inserida em anotações ao artigo 1029º do Código Civil abre uma excepção quanto à exigência da escritura pública, em relação aos contratos de arrendamento para efeitos comerciais até seis anos, para que sejam reduzidos apenas a escrito. É entendimento que as formulações de que a parte faz nos autos devem ser fundamentadas, não bastando a simples referência. Com efeito, a apelante não indica em que edição do Código Civil se encontram inseridas tais anotações, o que não deve vincular terceiros.

Quanto à referência ao artigo 46º do Código de Processo Civil é de se entender haver duas questões, por enquanto, a considerar. A primeira prende-se com a caracterização de um facto cuja validade se exige determinada formalidade, que é a escritura pública a que estava sujeito o contrato de arrendamento para comércio; a segunda resulta do meio processual empregue para a obtenção da pretensão pretendida. Porque a apelante propôs acção especial de despejo e não de execução para pagamento de quantia certa, inclusive os danos morais, com pedidos cuja cumulação se mostra incompatível com o meio processual ora escolhido.

Pelo que o tribunal *a quo* agiu como devia ter agido face aos elementos de prova apresentados e em função da legislação então aplicável, não merecendo censura quanto à decisão tomada.

Nestes termos e face ao exposto, o colectivo de Juízes que integram a 1ª secção (cível) do Tribunal Superior de Recurso de Nampula, decide negar provimento ao recurso por falta de fundamentos e, consequentemente, mantém a decisão da primeira instância.

Custas pela recorrente.

Nampula, 11 de Outubro de 2012

Ass): Arlindo M. Mazive, Maria Alexandra Zamba e

Sandra Machatine Tem Jua