



A Livraria Almedina e o Instituto do Conhecimento da Abreu Advogados celebraram em 2012 um protocolo de colaboração para as áreas editorial e de formação. Esta cooperação visa a divulgação periódica de artigos breves e anotações nas plataformas electrónicas e digitais da Livraria Almedina. Para aceder, clique **aqui**.

COMENTÁRIO AO ACÓRDÃO DO TRIBUNAL CONSTITUCIONAL N.º 327/2018, DE 27 DE JUNHO (PROC. N.º 850/14; DR, 2.ª SÉRIE, N.º 184, DE 24 DE SETEMBRO DE 2018) – EXERCÍCIO DO DIREITO AO CONTRADITÓRIO DE ARRENDATÁRIO E DESPEJO COM FUNDAMENTO NA FALTA DE PAGAMENTO DE RENDAS

Maria Eduarda Borges

Advogada associada, Abreu Advogados

I. Introdução e Enquadramento

Os Recorrentes interpuseram recurso junto do Tribunal Constitucional de decisão proferida pelo Tribunal da Relação do Porto, que determinou que o incidente de despejo imediato com fundamento na falta de pagamento de rendas vencidas na pendência da ação, nos termos previstos no preceito contido no número 4 do artigo 14.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto¹, não admite outra forma de oposição por parte do arrendatário que não seja a prova do pagamento ou depósito das rendas e indemnizações devidas. Os Recorrentes haviam já suscitado a questão da inconstitucionalidade da interpretação da referida norma não só em sede de requerimento apresentado em Primeira Instância, como também em sede de alegações de recurso interposto para o Tribunal da Relação do Porto.

Uma vez admitido o recurso, cujo objeto foi circunscrito à apreciação da conformidade constitucional da interpretação do preceito *supra* identificado, de acordo com a qual a defesa do arrendatário perante o requerimento para despejo imediato se encontra limitada à prestação de prova de pagamento ou depósito das rendas vencidas e da importância da indemnização devida em consequência da mora, os Recorrentes alegaram que a limitação de oposição acima descrita iria acarretar a violação dos princípios constitucionais do Estado de Direito democrático (previsto nos artigos 2.º e 9.º da Constituição da República Portuguesa²), da igualdade (artigo 13.º da CRP), da inadmissibilidade de restrições aos direitos, liberdades e garantias (artigo 18.º da CRP) e do acesso ao direito e a uma tutela jurisdicional efetiva (artigo 20.º da CRP). Mais se defenderam afirmando que, atendendo a que a renda não era paga por motivos exclusivamente imputáveis ao senhorio, seria inconcebível que os Recorrentes tivessem agora de a pagar ou depositar.

Os Recorridos apresentaram depois as suas contra-alegações em termos – se nos é permitido – algo confusos.

Por um lado, começaram por concluir que os Recorrentes-arrendatários, uma vez notificados para, em dez dias, procederem ao pagamento ou depósito das rendas e da indemnização devida, nada fizeram, desperdiçando a sua oportunidade de apresentar defesa. Parece-nos que, por aqui, os Recorridos, de forma mais ou menos inadvertida, acabam por demonstrar acolher o entendimento segundo o qual o leque de meios de defesa dos arrendatários será, na verdade, mais alargado do que a redação do preceito objeto de recurso poderia à primeira vista levar a concluir, pretendendo apenas na verdade alegar que o prazo de defesa de dez dias, uma vez decorrido, redundava na preclusão do direito de defesa dos arrendatários, por intempestividade (e não por inadmissibilidade do meio ou fundamento de defesa).

⁽¹⁾ Doravante, *NRAU*.

⁽²⁾ Doravante, *CRP*.

(continuação na página seguinte)

COMENTÁRIO AO ACÓRDÃO DO TRIBUNAL CONSTITUCIONAL N.º 327/2018, DE 27 DE JUNHO (PROC. N.º 850/14; DR, 2.ª SÉRIE, N.º 184, DE 24 DE SETEMBRO DE 2018) – EXERCÍCIO DO DIREITO AO CONTRADITÓRIO DE ARRENDATÁRIO E DESPEJO COM FUNDAMENTO NA FALTA DE PAGAMENTO DE RENDAS

A seguir, e em aparente contradição com o acabado de expor, os Recorridos defenderam que não seria justo nem proporcional que os arrendatários, durante a pendência da ação de despejo, que poderia levar anos, pudessem permanecer no imóvel sem pagar a renda estipulada. Esta seria a *ratio* da previsão da norma em análise: o legislador havia querido pôr termo a benefícios abusivos por parte do arrendatário que continuava a habitar o imóvel sem, contudo, oferecer a sua contraprestação. De outro modo, estar-se-ia a sacrificar o fim económico do arrendamento que havia motivado o senhorio à celebração do mesmo.

Também em contradição com a primeira ideia avançada, os Recorridos sustentaram que, a admitir-se a oposição pelos arrendatários com base noutros fundamentos que não o pagamento ou depósito das rendas, se estaria a transformar o incidente numa outra ação autónoma, complicando-se em demasia a ação de despejo já em curso, que por sua vez daria azo à frustração dos fins prosseguidos pelo legislador com a consagração da norma³.

A crescer, alegaram os Recorridos que os Recorrentes não poderão pretender que o juiz, perante a oposição por estes apresentada, se antecipe e decida de mérito a causa em sede de despacho, sem, porventura, ter sido sequer produzida prova. Nas palavras dos Recorridos, enquanto não haja decisão acerca do caráter devido das rendas, a forma dos arrendatários evitarem o despejo consistirá em pagar ou depositar o seu valor.

Concluem os Recorridos afirmando que o pagamento ou depósito das rendas, por não colocar os montantes na disposição do senhorio, seria suficiente para amenizar as preocupações do arrendatário que alega não ser devida renda ou não ser devida determinada quantia a título de renda.

II. Decisão e Fundamentação

Depois de brevemente enunciados os argumentos deduzidos por cada uma das partes, caberá analisar a fundamentação que levou o Tribunal Constitucional a decidir interpretar o número 4 do artigo 14.º do NRAU no sentido de que o despejo imediato com fundamento na falta de pagamento de rendas não é imediato, estando ao invés na dependência da livre apreciação do juiz e que, nos casos (como era o *sub iudice*) em que se discuta a existência ou exigibilidade do pagamento da renda, o réu deverá dispor de todos os meios de defesa admissíveis em Direito para exercer cabalmente o contraditório.

Ora, e sem prejuízo do muito respeito que nos merece este Tribunal, o Acórdão n.º 327/2018 apresenta, salvo melhor opinião, uma fundamentação essencialmente remissiva para decisões anteriores deste Tribunal relativas ao incidente de despejo imediato, que se revela parca em termos de originalidade. Vejamos os elementos a partir dos quais o Tribunal Constitucional analisa esta questão.

A. Direito ao Contraditório

O Tribunal Constitucional situa o cerne da questão na proibição da indefesa, no âmbito do direito geral ao contraditório.

Refere este Tribunal no Acórdão em análise, por referência a Acórdão pretérito de 1996 do mesmo Tribunal⁴, que do direito ao contraditório decorreria um direito dos sujeitos processuais “*oferecer as suas provas*”, “*controlar as provas do adversário*” e discutir as provas carreadas nos autos bem como os resultados delas extraídos pela parte contrária. Este seria o ponto de partida para se aferir da conformidade constitucional da interpretação do preceito feita pelo Tribunal da Relação do Porto. Qualquer opção legislativa limitativa do direito geral ao contraditório não deveria implicar o sacrifício da posição processual das partes de forma tal que comprometesse seriamente as suas oportunidades de defesa.

⁽³⁾ Argumento, de resto, comum à jurisprudência antiga, de acordo com a qual os restantes meios de defesa do arrendatário deveriam ser apresentados em sede de oposição à execução, uma vez decretado o despejo imediato.

⁽⁴⁾ Cf. Acórdão n.º 1193/96.

(continuação na página seguinte)

COMENTÁRIO AO ACÓRDÃO DO TRIBUNAL CONSTITUCIONAL N.º 327/2018, DE 27 DE JUNHO (PROC. N.º 850/14; DR, 2.ª SÉRIE, N.º 184, DE 24 DE SETEMBRO DE 2018) – EXERCÍCIO DO DIREITO AO CONTRADITÓRIO DE ARRENDATÁRIO E DESPEJO COM FUNDAMENTO NA FALTA DE PAGAMENTO DE RENDAS

B. Freios e contrapesos: harmonização do sistema e compressão do direito ao contraditório por outros princípios constitucionais

Não obstante o defendido supra e como, de resto, é amplamente sabido e destaca o Tribunal, é admissível a compressão do direito ao contraditório com vista à realização prática de outros princípios constitucionais que a ordem jurídica portuguesa também pretende assegurar, e desde que tal não resulte numa diminuição grave das garantias de defesa das partes processuais.

O princípio da proibição da indefesa não é, portanto, absoluto, podendo ceder, de forma a garantir a efetividade prática de outros princípios constitucionais, como ocorreria *in casu*, com o princípio da celeridade processual (artigo 20.º, n.º 5 da CRP).

Não obstante, daqui o Tribunal chega rapidamente à conclusão em como a limitação de defesa em sede de incidente de despejo imediato ao pagamento ou depósito dos montantes em dívida asfixia a posição do réu, limitando em demasia o seu direito de defesa constitucionalmente consagrado.

Vejamos mais de perto.

C. E a contraprestação dos Arrendatários?

Como referem os próprios Recorridos em sede de contra-alegações de recurso, o propósito do legislador ordinário por detrás do preceito contido no número 4 do artigo 14.º do NRAU terá sido o de impedir que o arrendatário mantivesse o gozo do imóvel sem que o senhorio recebesse a competente contraprestação – que é, como já referimos, elemento fundamental para a configuração do contrato de arrendamento como tal.

Porém, também aqui o Tribunal rapidamente descarta as razões que estiveram na base da consagração literal da norma: a rapidez que se pretende que caracterize o incidente de despejo imediato não poderá jamais resultar na limitação dos direitos de defesa do arrendatário ao pagamento ou depósito das rendas vencidas e da indemnização devida pelo não pagamento atempado. Para o Tribunal, a limitação a estas duas hipóteses redundaria numa “*privação absoluta*” do direito ao contraditório dos arrendatários.

Pense-se, como refere o Tribunal, nos casos em que se discute o valor das rendas em dívida, ou mesmo a própria exigibilidade das rendas (como o é o caso em análise), seja por estas não se encontrarem vencidas, seja pelo facto de o réu impugnar a qualificação jurídica do contrato como sendo de arrendamento, alegando o título que legitime a sua posição enquanto detentor do imóvel. Nestas hipóteses, o arrendatário terá, com fortes probabilidades, em sede de contestação, apresentado os motivos pelos quais não procedeu ao pagamento da renda. Ora, não nos parece estar em conformidade com os princípios do sistema a solução de acordo com a qual a apresentação de uma exceção pelo réu em sede de contestação que determine a improcedência da ação de despejo não possa ser alegada novamente para obstar ao decretamento do despejo imediato.

Parece-nos que tudo se deverá passar como explica RUI PINTO⁵, tanto para as hipóteses em que a ação de despejo se encontra a priori motivada pela falta de pagamento de rendas, como quando a causa de pedir é diversa. Na primeira hipótese, o arrendatário poderá deduzir em sede de oposição no incidente de despejo imediato factos supervenientes que obstem ao pagamento ou depósito das rendas, mas também parece que poderá remeter, sem mais, para os fundamentos já apresentados, por exemplo, em sede de contestação, uma vez que muitas vezes a justificação será comum. Na segunda hipótese, resulta claro que, não tendo o arrendatário sido antes confrontado com a falta de pagamento de rendas, o poderá fazer agora.

⁽⁵⁾ Cf. Acórdão n.º 1193/96.
Manual da Execução e Despejo, Coimbra Editora, Coimbra, 2013, págs. 1126-1127.

(continuação na página seguinte)

COMENTÁRIO AO ACÓRDÃO DO TRIBUNAL CONSTITUCIONAL N.º 327/2018, DE 27 DE JUNHO (PROC. N.º 850/14; DR, 2.ª SÉRIE, N.º 184, DE 24 DE SETEMBRO DE 2018) – EXERCÍCIO DO DIREITO AO CONTRADITÓRIO DE ARRENDATÁRIO E DESPEJO COM FUNDAMENTO NA FALTA DE PAGAMENTO DE RENDAS

Se, pelo contrário, admitíssemos a solução pugnada pelos Recorridos, correríamos o risco de nos deparar com a realidade algo ilógica de, depois de decretado o despejo imediato em sede de incidente autónomo, a ação principal de despejo vir depois contudo a ser declarada improcedente.

Ainda mais chocante seria a situação que se verificaria por regra: como explica o Tribunal, o decretamento do despejo imediato teria como consequência a extinção da ação principal em virtude da inutilidade superveniente da lide – afinal de contas, o fim prosseguido pela ação já havia sido obtido. Ora, é manifesto que tal resultaria numa manifesta má administração da justiça, possibilitando a norma contida no número 4 do artigo 14.º do NRAU um efeito jurídico que com o qual o sistema na sua globalidade não pode compactuar.

Um outro argumento que foi na nossa ótica bem invocado pelo Tribunal e que depõe no sentido da decisão, prende-se não com a alteração levada a cabo no preceito contido no número 4 do artigo 14.º do NRAU pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, mas sim com a nova redação daquele contido no número 5 que, como explica MARIA OLINDA GARCIA, ao passar a referir a expressão “*em caso de deferimento*”, parece conduzir à conclusão de acordo com a qual o despejo imediato não é consequência direta e necessária do não pagamento ou depósito das rendas vencidas, carecendo antes de ponderação e análise do julgador⁶.

III. Conclusões

Atendendo aos fundamentos acima elencados, bem andou o Tribunal Constitucional ao decidir que a interpretação do número 4 do artigo 14.º do NRAU deveria ser feita em conformidade com o princípio da proibição da indefesa, sob pena de, para efeitos de celeridade processual, se comprometer seriamente a possibilidade de defesa do réu-arrendatário.

Se é verdade que a admissão de comprovativo de pagamento ou depósito das rendas e indemnizações devidas como único meio de oposição do arrendatário conduziria a uma maior celeridade processual, também é verdade que tal poderia conduzir com frequência à tomada de decisões injustas ao arrepio dos princípios do Estado de direito democrático. A celeridade em causa seria, na verdade, meramente aparente.

Além disso, para que sejam pagas ou depositadas as rendas e outros montantes que a elas estejam associadas, é necessário que elas sejam, realmente, devidas e, conseqüentemente, existentes e exigíveis.

Em termos práticos, parece-nos que a interpretação da norma contida no número 4 do artigo 14.º do NRAU em conformidade com a CRP redundará na sua pouca aplicabilidade, uma vez que poucos serão os casos em que o julgador estará, no momento de dedução do incidente, apto a julgar as exceções que o arrendatário – muito bem – alegue para obstar ao pagamento ou depósito das rendas.

⁽⁶⁾ *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual*, 3.ª Edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2014, pág. 194.