

Processo nº 75/97

Contrato de arrendamento

Omissão sobre os fins do arrendamento; causas da extinção do contrato de arrendamento

Sumário:

1. *Quando não resulta do contrato o fim a que o arrendamento de prédio urbano se destina, o inquilino só pode utilizá-lo para habitação, admitindo-se, contudo, o exercício de uma indústria doméstica, de acordo com o disposto pelo nº 2 do artigo 1086º, conjugado com o nº 1, do artigo 1108º do Código Civil,*
2. *O incumprimento das obrigações de inquilino determinam a extinção do contrato, nos termos do preceituado pelos artigos 13º, alíneas b) e g) e 19º, nº 4, alíneas c) e e) da Lei nº 8/79, de 03 de Julho.*

ACÓRDÃO

Acordam, em Conferência, no Tribunal Supremo:

No Tribunal Judicial da Cidade de Maputo, a **Administração do Parque Imobiliário do Estado - APIE**, representado pelo respectivo Director, intentou contra **INTERFACE**, situada na Rua do Sol, nº 89/R/C-2 da cidade de Maputo, acção declarativa e de condenação, pedindo a extinção do contrato de arrendamento e conseqüente despejo, com base nos termos e com os fundamentos seguintes (fls. 2):

- a autora celebrou com a ré um contrato de arrendamento do imóvel situado na Rua do Sol, nº 8/R/c-2, registado sob nº 009002/94, mediante o pagamento da renda mensal de 3.990,00Mt da antiga família;
- sem o conhecimento, nem consentimento da autora, a ré deixou de ocupar o imóvel, passando a habitar nele o senhor Jorge Melão M. Moreira que não é trabalhador ao seu serviço;

- a ocupação do imóvel pelo senhor Jorge Melão M. Moreira é ilegal, nos termos da alínea k), do artigo 3º, da Lei nº 8/79, de 03 de Julho, e constitui causa para extinção do contrato celebrado com a ré.

Pelos factos e fundamentos expostos, requer que, julgando-se provada a acção e procedente o pedido, se declare a extinção do contrato celebrado e a consequente entrega do imóvel.

Juntou documentos de fls. 4 a 8.

Citada na pessoa de Jorge Melão M. Moreira, fls. 10vº, a ré deduziu oposição, impugnando a acção nos seguintes termos:

- Nunca abandonou o imóvel que ocupa pessoalmente e mantém interesse em continuar a habitá-lo, uma vez que lhe foi indeferido o pedido de transferência de titularidade do contrato de arrendamento a favor do Senhor Jorge Melão M. Moreira, o qual já não se encontra ao seu serviço;
- o referido Jorge Melão M. Moreira, enquanto trabalhou ao seu serviço, apenas frequentava o imóvel esporadicamente, mas nunca chegou a habitar nele efectivamente.

Conclui por considerar que a acção deve ser julgada improcedente, por infundada, e que a autora deve ser condenada por litigância de má fé.

Não juntou documentos;

Foi elaborado despacho saneador em que se mostra organizada a especificação e fixado o questionário.

Na especificação o tribunal da causa considerou que:

- a)** *"A e R celebraram o contrato nº 009002/94, referente ao imóvel sito na Rua do Sol nº 89 R/C-2 com a renda mensal de 2.600,00Mt a qual foi actualizada para 3.990,00Mt e*
- b) b)** *"R. sem conhecimento nem consentimento da A, deixou a flat com o senhor Jorge Melão M. Moreira, que nem é trabalhador da referida Empresa, em situação irregular".*

E no questionário considerou como matéria a ser objecto de prova, *se "R abandonou o apartamento por um largo período de tempo " e ainda se " R não comunicou a entidade locadora o seu desejo de transferência para outro local."*

Não houve reclamações das partes que, notificadas, apresentaram, no prazo legal, as respectivas testemunhas.

Posteriormente, teve lugar a audiência de discussão e julgamento com intervenção das partes e de uma das testemunhas apresentadas pela autora (fls. 32 a 34).

Seguidamente, foi proferido o acórdão que considerou como não provado que a R abandonou o imóvel arrendado por um largo período de tempo e que a mesma R não comunicou à entidade locadora o seu desejo de transferência para outro local.

No seguimento dos autos, foi proferida a sentença de fls. 36º e 37, na qual, com base nos factos dados como provados, o Meritíssimo Juiz da causa concluiu no sentido de que a ocupação ilegal do imóvel se verifica quando não existe contrato firmado entre a entidade locadora e o respectivo ocupante, constituindo tal facto causa para extinção do contrato de arrendamento e, nessa conformidade, julgou procedente a acção e condenou a ré no pedido.

Inconformada com a decisão assim tomada na primeira instância, a ré interpôs tempestivamente recurso, o qual foi admitido como sendo de apelação, a subir nos próprios autos, com efeito suspensivo (fls. 4).

Nas suas alegações, fls. 44 a 47, a apelante veio dizer, no essencial, o seguinte:

- que a sentença em recurso mostra-se tendencialmente parcial e sem fundamento;
- que o colectivo de juízes acordou, por unanimidade e ante a prova testemunhal produzida, em considerar como não provada toda a matéria do questionário;
- que a apelante ocupa efectivamente o imóvel e tem as rendas em dia, não se verificando o alegado abandono do mesmo;
- que o expediente relativo ao pedido de transferência da titularidade do contrato de arrendamento do imóvel afasta o argumento da apelada de que esta não teve conhecimento, nem deu consentimento à ocupação do apartamento por terceiros.

Concluiu requerendo a revogação da sentença recorrida.

Notificada da interposição do recurso, fls. 84, a apelada não deduziu contra-alegações.

No seu visto (fls. 89vº), o Excelentíssimo representante do Ministério Público nesta instância considerou que:

"O R. ora Recorrente, é litigante de má fé, ao abrigo do artigo 456º, nº 2 do C. de Processo Civil, porquanto deduz oposição cuja falta de fundamento não ignora. A sublocação de imóveis arrendados é proibida por lei (art.º 14º, Lei nº 8/79 de 03 de Julho) assim como é proibida a transmissão de contrato de arrendamento para habitação a pessoas diferentes do cônjuge e que não sejam membros do agregado familiar inscritos no contrato (art.º 5º, nº 2 – Lei nº 8/79 de 03 de Julho).

A prática de qualquer destes actos é causa de extinção do contrato de arrendamento (art.º 19º, nº 4, e) da Lei 8/79, de 03 de Julho. Procede a douta sentença ... por proceder ao correcto enquadramento jurídico das questões sub júdice..."

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir:

No presente recurso a apelante ataca a decisão proferida na primeira instância, por considerar que, tendo sido dada como não provada a matéria do questionário, face à prova documental e por testemunhas, não se justifica a sua condenação pelos fundamentos constantes na sentença.

Alega ainda a apelante que é o director geral da empresa quem ocupa efectivamente o imóvel e cumpre pontualmente a sua obrigação de pagar a renda acordada.

Verifica-se, entretanto, a fls. 4, que o imóvel se destina, pelas suas características, à habitação e foi arrendado à INTERFACE, uma sociedade comercial, domiciliada na Rua do Sol nº 89 – R/C-2, mediante contrato datado de 10 de Maio de 1994, nele não se especificando as actividades ali desenvolvidas.

De acordo com o disposto pelo artigo 1086º, conjugado com o artigo 1108º do Código Civil, quando não resulta do contrato de arrendamento de prédio urbano o fim a que ele se destina, o inquilino só pode utilizá-lo para habitação, admitindo-se, contudo, o exercício de uma indústria doméstica, o que não parece ser o caso da ré nos autos.

Por outro lado, prova-se no processo, fls. 6, 7 e 8, que a 07 de Novembro de 1994 a ré pretendeu que a autora autorizasse a transmissão do contrato de arrendamento do imóvel para outra entidade, a GLOBTEC, representada por Paulo Jorge Moreira e, a 15 de Fevereiro de 1995 requereu que a mesma transmissão fosse autorizada a favor de Paulo Jorge Melão Martins Moreira, trabalhador ao seu serviço e residente no mesmo endereço da empresa locatária, a INTERFACE, pretensões estas que foram rejeitadas por não terem cobertura legal, ou seja, por ser proibida por lei a requerida transmissão do contrato.

Na sua contestação de fls. 11, a apelante confessou o facto de que "*deixou a flat com o senhor Jorge Melão M. Moreira, que nem é trabalhador da referida empresa, em situação irregular*" - artigo 2 da petição inicial, ao deixar escrito que a "*A única verdade é o que vem contido nos artigos 1 e 2 da petição inicial...*", facto este que se prova nos autos, através da certidão de citação, fls. 10vº, e que se mostra assinada pelo referido Paulo Jorge Melão Moreira, no acto identificado como inquilino do imóvel arrendado à ré, e ainda pelo depoimento do Inspector da autora, o senhor André Franisse Mainda na audiência de julgamento (fls. 32).

Assim, tendo presentes os dados disponíveis no processo e considerados como provados pelo tribunal *a quo*, não restam dúvidas de que efectivamente, se verifica, no caso, uma violação de disposições que regem o arrendamento de imóveis, o que conduz a extinção do contrato, nos termos do preceituado pelos artigos 13º, alíneas b) e g) e 19º, nº 4, alíneas c) e e) da Lei nº 8/79, de 03 de Julho.

Nesta base, e de acordo com o parecer emitido pelo Exmo. Representante do Ministério Público nesta instância, que não procedem os fundamentos aduzidos pela apelante, com vista à alteração da decisão proferida pelo tribunal da causa.

Termos em que, por todo exposto, negam provimento ao recurso interposto, por improcedência dos seus fundamentos, e confirmam, para todos os efeitos legais, a sentença recorrida.

Custas pela apelante.

Maputo, aos 23 de Setembro de 2009
Ass.) Joaquim Luís Madeira e Luís Filipe Sacramento

