

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 20420/19.6T8SNT-B.L1-6

Relator: ANTÓNIO SANTOS

Sessão: 07 Abril 2022

Número: RL

Votação: MAIORIA COM * VOT VENC

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

TÍTULO EXECUTIVO

MORA NA RESTITUIÇÃO DO LOCADO

INDEMNIZAÇÃO

Sumário

4.1.-Considerando que as normas que prevêem a criação dos títulos executivos acabam em rigor por dispensar a existência de processo judicial prévio, então devem as mesmas “ser interpretadas restritivamente, não se podendo ir além da sua literalidade , ou seja, não é de admitir o seu alargamento por interpretação extensiva e, muito menos, por analogia.

4.2.-As indemnizações previstas nos artºs 1041º/1 e 1045º/2 ,ambos do CC, mesmo que incluídas em termos determináveis na comunicação em causa no art. 14º-A/1 do NRAU, não se mostram em termos claros abrangidas pela exequibilidade do título neste último normativo previsto.

4.3.-No seguimento do referido em 4.1. e 4.2., não pode assim a execução prosseguir termos para cobrança coerciva dos montantes pela exequente reclamados a título de indemnização devida pela arrendatária/executada e a título de mora em sede de obrigação de pagamento da renda e obrigação de restituição do locado .

(Sumário elaborado pelo Relator)

Texto Integral

Acordam os Juízes na 6ª Secção CÍVEL Do Tribunal da Relação de LISBOA

1.-Relatório.

Na sequência da instauração - a 20/12/2019 - de acção executiva [a correr termos no Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa Oeste Sintra - Juízo Execução - Juiz 2], movida por A [.... - Construção Civil, S.A.], contra B [M.... & E..., Lda.], com vista à cobrança coerciva da quantia de € 9.903,56 [sendo €500,00 referente a parte de uma renda vencida e não paga na vigência do contrato de arrendamento celebrado entre as partes, datado de 01.05.2014 ; €8.100,00 correspondente a rendas respeitantes aos meses de Maio a Julho de 2019, no valor líquido de €5.400,00, acrescido da indenização prevista no artigo 1041.º, nº1, do CC, no valor de €2.700,00 ; e €1.050,00 correspondente a penalização de 50,00€/dia de atraso na entrega de imóvel, valor calculado desde 27/11/2019 até 17/12/2019, tudo acrescido de Juros de mora calculados à taxa comercial de 7% desde a data de vencimento de cada uma das prestações e no valor de €253,56], veio a executada deduzir oposição à execução, pugnando pela respectiva desobrigação de efectuar o pagamento da quantia total supra referida , e impetrando que :

- a)-Seja declarada a extinção da Execução quanto ao contrato de arrendamento que não consta dos autos;
- b)-Seja declarada a extinção da Execução relativamente à indenização por falta de pagamento de rendas;
- c)-Seja declarada a extinção da Execução, por pagamento, da renda de Maio de 2019.
- d)-Seja reduzida a taxa dos juros para a taxa de 4%
- e)-Seja extinta a Execução quanto à cláusula penal.

1.1.-Para tanto, alegou a executada/embargante, em síntese, que :

- Dispondo art. 14º - A, do NRAU, que a apresentação do contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa, certo é que o invocado contrato de arrendamento datado de 01 de Maio de 2014 não consta dos autos, logo, não existe título executivo ;
- Acresce que a Embargante não é arrendatária, pois o contrato de arrendamento caducou em 31 de Julho de 2019 e, ademais, a indenização que a Exeqte. Reclama não se encontra abrangida pela possibilidade de ser executada ao abrigo do disposto no art. 14º -A, nº1, do NRAU;
- Mas, a ser a referida indenização exequível, certo é que o se valor é actualmente de 20%, nos termos da redacção do art. 1041º do C. Civil, que resulta da Lei nº 13/2019, de 12/2 ,pelo que haveria que reduzir o montante de

€ 2700,00, reclamado pela Exequente, para € 1.080,00, com a consequente redução dos juros vencidos;

- Seja como for, a verdade é que a referida indemnização destina-se a pôr fim á mora do locatário, assim se retirando ao senhorio a possibilidade de resolver o contrato de arrendamento, mas, in casu, o contrato de arrendamento caducou, não existindo assim qualquer mora a que o arrendatário deva pôr cobro;

- Depois, é errado que estejam em dívida três rendas relativas ao contrato que teve início no dia 1/05/2019, e , também os juros a ser contabilizados nesta execução deveriam ter sido civis, e nunca comerciais;

- Por último, certo é que a possibilidade de o senhorio requerer execução do arrendatário, nos termos do art.14º-A, do NRAU, não abrange a cobrança coerciva de eventuais valores devidos a título de cláusula penal , logo, inexistente título executivo que permita a execução relativamente à cobrança da cláusula penal.

1.2.-Recebida liminarmente a oposição, foi o exequente notificado, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 732.º, nº2, do C.P.C., vindo o mesmo a apresentar contestação, impugnando, parcial e motivadamente a factualidade alegada pela executada/opoente e pronunciando-se, por outro lado, quanto às excepções invocadas pela executada/opoente, pugnando no final, pela improcedência da oposição.

1.3.-Findos os articulados, realizou-se a audiência prévia - não tendo sido possível alcançar acordo -, no âmbito da qual o Tribunal fixou o valor da causa, pronunciou-se sobre os pressupostos processuais, sobre os requerimentos probatórios e designou data para realização da audiência de discussão e julgamento.

1.4.-Realizada a audiência de discussão e julgamento (a 12/10/2021) e conclusos os autos para o efeito , foi então proferida a competente SENTENÇA SENTENÇA, sendo o respectivo excerto decisório do seguinte teor :

V.-Decisão;

Em face de todo o exposto, julgo parcialmente procedente a presente oposição à execução.

Custas pela executada/opoente e pelo exequente na proporção dos respectivos decaimentos.

Registe, notifique (sendo o exequente para, no prazo de 10 dias contados do trânsito da presente sentença, proceder a nova liquidação da obrigação exequenda em conformidade com o decidido) e comunique ao Sr. Agente de Execução.

Sintra, 23.11.2021”

1.5.-Inconformada com a sentenciada procedência parcial da oposição, veio então a exequente A, da referida sentença interpor recurso de apelação, que admitido foi e com efeito devolutivo, formulando na respectiva peça recursória as seguintes conclusões:

a)-O presente recurso tem por objecto matéria de direito, em particular a errada interpretação e aplicação da lei a duas situações diferenciadas, mas não totalmente distintas, por parte do Tribunal a quo.

b)-O que está em causa é apreciação de duas excepções invocadas pela Recorrida, em sede de embargos de executado, que na Sentença recorrida mereceram provimento.

c)-A Recorrente não pode aceitar que o Tribunal a quo tenha dado razão à Recorrida nessa matéria, não só porque as quantias peticionadas são indiscutivelmente devidas à Recorrente, como também por existe, de facto, título executivo que sustenta a sua exigibilidade em sede de acção executiva.

d)-A Recorrente discorda da dita decisão, por entender que a mesma incorre numa errada apreciação da natureza e finalidade dos pedidos formulados relativamente (i) ao valor legal indemnizatório e (ii) ao valor da cláusula penal contratual e, por conseguinte, uma errónea interpretação e aplicação do direito.

e)-O Tribunal *a quo* concluiu pela inexigibilidade da indemnização peticionada pela Exequente/Recorrente por não se tratar de “rendas, encargos e despesas”, conforme referido no artigo 14.º-A do NRAU, referindo que o legislador se cingiu àquela enumeração excluindo deliberadamente as demais importâncias devidas pelos arrendatários no âmbito das relações contratuais estabelecidas.

f)-Releva ainda o facto de tal indemnização decorrer da lei e não do contrato, para sair do âmbito do título previsto no art.º 14.º-A, bem como que, enquanto sanção legal, não é de aplicação automática.

g)-Com o devido respeito, parece o douto Tribunal olvidar - o que não se aceita ou concebe - que estamos perante um título executivo especial e complexo que integra diversos elementos essenciais e específicos, logo, desde que se afigurem correctos, completos e idóneos à subsunção à norma do art.º 14.º-A, então assim deverão ser considerados para efeitos de força de título executivo (Maria Olinda Garcia, A Nova Disciplina Do Arrendamento Urbano, 2.ª Ed., Coimbra Ed. 2006, pp.100 e 101).

h)-Tal entendimento não colide com o princípio da tipicidade ou qualquer outro e não desrespeita os direitos do devedor, nomeadamente do seu património.

i)-Ademais, se o que a lei pretende é a comprovação da comunicação ao arrendatário dos concretos montantes em dívida, seja a título de rendas ou outros, então apenas será de exigir essa prova, por meio documental e suficiente para o efeito.

j)-No caso, foi feita a comunicação com a indicação expressa e discriminada dos montantes em dívida e intenção de reclamar judicialmente todas as quantias contratual e legalmente exigíveis.

k)-A Executada/Recorrida sabia e não tinha como ignorar a obrigação de pagamento das rendas, bem como todas as consequências do respectivo incumprimento.

l)-Para além disso, a sobredita indemnização, mesmo não estando indicada no contrato, encontra-se perfeitamente definida na lei (art.º 1041.º CC), sendo facilmente determinável e sabendo-se de antemão qual o seu valor, em função do montante e do número de meses de renda em falta.

m)-Mais, embora não seja automática, quando aplicada só é legalmente excluída se o contrato de arrendamento for resolvido com fundamento na falta de pagamento dessas mesmas rendas, o que não se verifica na situação em apreço e isso é evidente.

n)-Neste sentido, Ac. da RC, proc. 4798/17.9T8CBR-D.C1, disponível em www.dgsi.pt.

o)-Pelos artigos 219.º e 224.º/1 do CC constatamos que vigora, como regra geral, a liberdade de forma e que a declaração negocial que tem um destinatário se torna eficaz logo que chega ao seu poder ou dele é conhecida.

p)-Concluímos, assim, que o senhorio pode escolher o meio de efectuar a comunicação em causa, desde que a comprove documentalmente, uma vez que a mesma visa dar a conhecer ao arrendatário os montantes de rendas e/ou outros em dívida.

q)-Neste sentido, vejam-se as decisões da RC, de 05.02.2013, proc. n.º 643/11.7TBTND-A.C1; de 21.04.2009, proc. n.º 7864/07.5TBLRA-B.C1; e da RL, de 12.12.2008, proc. n.º 10790/2008-7, todos disponíveis em www.dgsi.pt.

r)-A obrigação de pagamento de rendas pelo arrendatário constitui a sua principal obrigação contratual e decorre do disposto no artigo 1038.º, al. a) do CC, da mesma forma que a pretendida indemnização tem assento no artigo 1041.º, n.º 1 do CC.

s)-No caso vertente, o requerimento executivo foi acompanhado do contrato de arrendamento que subjaz aos presentes autos, bem como duas cartas registadas, datadas de 22.07.2019 e 26.11.2019, respectivamente, dirigidas à Executada - que não as impugna - e nas quais se encontram expressos todos os montantes reclamados, nos seus valores líquidos, formas de cálculo e a que título são peticionados.

t)-Dúvidas não restam de que as notificações foram válida e eficazmente realizadas pela Recorrente, como se lhe impunha, respeitando os requisitos formais e legais exigidos para que tal comunicação se possa considerar como título executivo, em todo o seu alcance e teor (artigo 14.º-A do NRAU), isto é, para a totalidade dos valores peticionados nestes autos.

u)-Não se alcançam fundamentos lógico-legais que sustentem a exclusão da indemnização prevista no artigo 1041.º do CC do título executivo que está na base dos presentes autos de execução, nos termos do artigo 14.º-A do NRAU, concluindo-se, pois, que a douda Sentença incorreu em manifesto erro na interpretação e aplicação dos preceitos legais supracitados.

v)-Na apreciação da exigibilidade da cláusula penal andou igualmente mal o Tribunal *a quo*, e mais do que uma errónea interpretação e aplicação dos normativos legais, incorreu ainda em manifestas incongruências, culminando com uma decisão com a qual não se pode concordar.

w)-O douto Tribunal não concebe a analogia feita pela Recorrente entre a cláusula penal convencionada no contrato, para o caso de atraso na entrega do locado, e a indemnização prevista no artigo 1045.º do CC, porém socorre-se do Acórdão que acompanha esse entendimento da Recorrente e lhe confere, em certa medida, razão (Ac. da RC, de 04.06.2019, disponível em www.dgsi.pt).

x)-Tal aresto conclui pela inclusão da indemnização do art. 1045.º/ 1 e 2 do CC no título executivo formado nos termos do artigo 14.º-A do NRAU, equiparando-a às rendas devidas pela ocupação do imóvel.

y)-Semelhante raciocínio fez a Recorrente, desde logo, quanto à rácio das normas do NRAU destinadas a facilitar e alargar a eficácia executiva no processo de cobrança coerciva de dívidas directamente decorrentes do contrato de arrendamento (art. 14.º-A).

z)-Caso o art.º 14.º-A se reportasse, única e exclusivamente, a rendas, seria altamente restritivo para os senhorios que recorrentemente se confrontam com situações de incumprimento dos arrendatários e que sempre levam à aplicação - ou, pelo menos, existe essa possibilidade - de indemnizações ou sanções pecuniárias, legais ou convencionais.

aa)-Se assim fosse, em todos esses casos de incumprimento o senhorio teria de, a par da execução, instaurar uma acção declarativa para fazer valer o seu direito de receber os montantes directamente decorrentes desse incumprimento mas que não são rendas: ex.as indemnizações devidas pela mora no pagamento ou na entrega.

bb)-O mesmo se diga em relação às cláusulas penais que, quando expressamente previstas e determinadas no contrato celebrado entre as partes, se aplicam à semelhança - nos mesmos pressupostos - da

indenização prevista no artigo 1045.º do C. Civil.

cc)-Considerando que não foi aplicada ou reclamada pela Recorrente, senhoria, a indenização legal prevista no artigo 1045.º do CC, por existir convenção expressa no contrato quanto ao valor a aplicar em caso de atraso na entrega do imóvel arrendado - cláusula penal - temos que este sempre deveria ser equiparado à indenização/renda do citado art. 1045.º do CC.

dd)-A cláusula penal inserida na Cláusula Nona do contrato *sub judice* assume-se como um valor indemnizatório, sujeito a uma quantia diária logo ali fixada (€50), de carácter compensatório pelo atraso (incumprimento) da arrendatária, bem como compensação/retribuição à senhoria por conta desse atraso, que equivale na prática à continuação da ocupação do imóvel pela pessoa que era a arrendatária, obstando ao enriquecimento sem causa desta última.

ee)-Acresce que, segundo entendimento perfilhado na douta Sentença recorrida, a indenização do art.º 1041.º CC não pode alegadamente ser incluída no título executivo porque “decorre da lei e não do contrato. Daí que, não estando prevista no contrato, este não pode constituir título executivo em relação à referida indenização (*quod non est in titulo non est in mundo*).” ...

ff)-Questiona-se, então, o que obsta agora, em tese, à integração no título do valor calculado no âmbito da cláusula penal, quando convencionada no contrato que foi assinado por ambas as partes, senhoria e arrendatária, e cujo valor total nada mais exige senão simples cálculo aritmético (€ 50 x dias de atraso)?

gg)-Com o devido respeito, é incoerente a fundamentação da douta Sentença, na parte em que defende a exclusão do título executivo a indenização pela mora (art. 1041.º CC), por ser decorrente da lei e não do contrato, e vem de seguida perfilhar um entendimento que exclui do título executivo uma cláusula penal que decorre directamente do contrato...

hh)-Esquece o Tribunal a quo que a cláusula penal, em virtude da sua consagração contratual, configura uma obrigação contratual pura da arrendatária, ora Recorrida, e que por isso lhe serve - ou deve servir - de título executivo.

ii)-O douto Tribunal *a quo* revelou ter “dois pesos e duas medidas”.

jj)-Neste sentido, citados Acórdãos da Relação de Coimbra e da Relação do Porto.

kk)-Em suma, ao julgar procedentes as duas excepções invocadas pela Recorrida, respeitantes à indenização prevista no artigo 1041.º do CC e à cláusula penal convencionada no contrato, o Tribunal a quo e, conseqüentemente, a Sentença, ora apelada, violou o disposto no artigo 762.º e seguintes, 1038.º e 1041.º do Código Civil, 14.º-A, n.º 1 do NRAU, bem como

o disposto no artigo 607.º, n.º 3 do Código de Processo Civil.

Termos em que, invocando ainda o duto suprimimento, deve ser dado provimento ao presente recurso e, por conseguinte, ser revogada a decisão que declarou a insuficiência/inexistência do título executivo apresentado no que respeita (i) à indemnização por falta de pagamento de rendas prevista no artigo 1041.º do Código Civil e (ii) ao valor correspondente à cláusula penal, com é de Direito e de JUSTIÇA!

1.6.-A apelada/executada B, tendo apresentado contra-alegações, veio na referida peça impetrar a total improcedência da apelação da exequente.

*

Thema decidendum

1.7.-Colhidos os vistos, cumpre decidir, sendo que , estando o objecto do recurso delimitado pelas conclusões [daí que as questões de mérito julgadas que não sejam levadas às conclusões da alegação da instância recursória, delas não constando, têm de se considerar decididas e arrumadas, não podendo delas conhecer o tribunal *ad quem*] das alegações dos recorrentes (cfr. artºs. 635º, nº 3 e 639º, nº 1, ambos do Código de Processo Civil, aprovado pela Lei nº 41/2013, de 26 de Junho), e sem prejuízo das questões de que o tribunal ad quem possa ou deva conhecer oficiosamente, as questões a apreciar e a decidir são as seguintes

I-Se importa revogar a sentença apelada na parte em que considerou/jugou que não poderia a execução prosseguir relativamente às quantias exequendas reclamadas a título de :

i)- indemnização prevista no artigo 1041.º do CC ;

ii)- cláusula penal convencionada no contrato ;

*

2.- Motivação de Facto

Mostra-se fixada pelo tribunal *a quo* a seguinte factualidade :

A)- PROVADA

2.1.-A exequente é dona e legítima proprietária da fracção autónoma designada pela letra “C”, correspondente ao Rés-do-Chão, loja três, destinada a comércio, que é parte integrante do prédio urbano sito na Rua, n.º (antiga, Zona ..., lote ...), Colinas - O____, freguesia e concelho de O____, descrito na Conservatória do Registo Predial de O____ sob o n.º 3..., inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo 1....,

mostrando-se a aquisição, por compra, registada a favor da exequente pela AP.1 de 2005/08/08.

2.2.-A exequente (na qualidade de senhoria) e a executada (na qualidade de arrendatária) celebraram, entre si, o acordo denominado “contrato de arrendamento para fins não habitacionais de prazo certo”, datado de 01.05.2014, cuja cópia se mostra junta como documento n.º 1 com a contestação e o teor se dá por reproduzido, do qual se destacam as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(OBJECTO)

Um- A SENHORIA é dona e legítima proprietária da fracção autónoma designada pela letra "C", destinada a comércio, correspondente ao R/C, loja n.º 3, com uma arrecadação no piso menos um e seis parqueamentos com os números 10, 11, 12, 13, 14 e 15 no piso menos dois, que é parte integrante do prédio urbano sito na Quinta, Zona ..., lote ..., freguesia de O____, concelho de O____, descrito na Conservatória do Registo Predial de O____ sob o n.º 3... da freguesia de O____, e inscrito na matriz da dita freguesia, sob o artigo 1...., ao qual foi atribuído o Alvará de Licença de Utilização n.º 2..., emitida pela Câmara Municipal de O____ em 06/08/2008.

Dois- Pelo presente contrato, a SENHORIA dá de arrendamento a ARRENDATÁRIA a fracção autónoma melhor identificada no número anterior, e esta, por sua vez, toma de arrendamento a referida fracção nos termos a seguir indicados.

(...)

CLÁUSULA TERCEIRA

(RENDA, CARÊNCIA, ACTUALIZAÇÃO e outros ENCARGOS)

Um- A renda mensal (ilíquida) inicial acordada para o primeiro ano de vigência do contrato é de € 2.000,00 (dois mil euros), e será paga, deduzida de retenções, por transferência bancária para a conta de depósitos à ordem com o NIB 00.. 0000 4..... 0.. de que a SENHORIA é titular junto do Banco Millennium BGP, devendo ser paga sempre adiantadamente, no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que disser respeito.

Dois- A Arrendatária beneficia de um período de carência no pagamento da renda, atenta a sua necessidade de promover, a suas expensas, a realização de obras de adaptação do locado à actividade que nele pretende exercer, durante o período correspondente aos primeiros 4 (quatro) meses de vigência do presente contrato, iniciando-se a respectiva liquidação e pagamento da renda a partir de 01 (um) de Agosto de 2014, correspondente à renda de Setembro

de 2014.

Três- As Partes desde Já acordam que, se a ARRENDATÁRIA terminar as obras de adaptação do locado e iniciar o exercício da sua actividade, com abertura da loja ao público, antes do fim do período de carência acordado, iniciará o pagamento das rendas no mês em que proceder á abertura ao público.

Quatro- A partir do segundo ano de vigência do presente contrato, ou seja, a partir da renda referente ao mês de Setembro de 2015, com vencimento para 01 (um) de Agosto de 2015, a renda mensal (ilíquida) acordada é de € 2.400,00 (dois mil e quatrocentos euros), e será paga da forma indicada no número um da presente cláusula.

Cinco- O montante da renda acordada é actualizável anualmente, com base nos coeficientes fixados legalmente, processando-se o primeiro aumento na renda decorridos que estejam vinte e quatro meses sobre a data de celebração do presente contrato, e as seguintes, sucessivamente um ano após o aumento anterior, sendo que. o primeiro aumento processa-se na renda referente ao mês de Maio de 2016 com vencimento em 01 (um) de Abril de 2016 sobre o valor indicado no número quatro da presente cláusula.

Seis- Para efeitos do número anterior, a SENHORIA deverá comunicar a ARRENDATÁRIA o resultado da actualização anual da renda, através de carta registada com aviso de recepção, enviada pelo menos com 30 (trinta) dias de antecedência, na qual indicarão o valor da nova renda e o coeficiente aplicável.

Sete- Na data da assinatura do presente contrato a ARRENDATÁRIA entrega à SENHORIA a quantia total de €4.000,00 (quatro mil euros), correspondente às rendas previstas para os meses de Setembro e Outubro de 2014, com vencimento respectivamente para 8 (oito) de Agosto e 8 (oito) de Setembro de 2014 sem prejuízo de este valor ser imputado a rendas anteriores, nos termos do número três da presente cláusula.

Oito- Os recibos da renda serão enviados pela SENHORIA para a ARRENDATÁRIA após efectivo pagamento.

Nove- A ARRENDATÁRIA é responsável, a partir do dia 1 (um) do mês de Maio de 2014, por todas as despesas respeitantes ao locado, como sejam, as respeitantes à água, gás, electricidade, telefone acesso à Internet e demais serviços ou fornecimentos complementares ou afins que venha a contratar em seu nome.

(...)

CLÁUSULA QUARTA

(DESTINO DO ARRENDAMENTO)

Um- O locado destina-se actividades económicas e será afecto exclusivamente

ao exercício da actividade profissional da ARRENDATARIA, que consiste na actividade de restauração e bebidas, não lhe podendo ser dado qualquer outro destino ou exercida qualquer outra actividade ou afectação, sem a prévia autorização por escrito, da SENHORIA

2.3.-A exequente (na qualidade de senhoria) e a executada (na qualidade de arrendatária) celebraram, entre si, o acordo denominado “*contrato de arrendamento para fins não habitacionais com prazo certo*”, datado de 24.04.2019, cuja cópia semostra junta como documento nº2 com o requerimento executivo e o teor se dá por reproduzido, do qual se destacam as seguintes cláusulas:

1- A Senhoria é a legítima proprietária da fracção autónoma designada pela letra “C”, correspondente ao RÉS-DO-CHÃO, LOJA TRÊS, destinada a comércio, com uma arrecadação no piso menos um, e seis parqueamentos com os números 10, 11, 12,13,14 e 15, no piso menos dois, do prédio urbano sito em Quinta, Zona ..., lote ..., freguesia e concelho de O____, inscrito na matriz predial sob o artigo nº 1.... da freguesia de O____, descrito na Conservatória do Registo Predial de O____ sob o n.º 3... da freguesia de O____, para o qual foi emitido o Alvará da Licença de Utilização nº 2.., em 06/08/2008 nela Câmara Municipal de O_____.

Cláusula Primeira

Objecto

Pelo presente contrato de arrendamento, a Senhoria dá de arrendamento à Arrendatária, que por sua vez toma de arrendamento, o imóvel melhor identificado no considerando 1, no estado de conservação em que se encontra.

Cláusula Segunda

Duração

1.- O presente contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de 3 (três) meses.

2.- O contrato de arrendamento tem início no dia 01 de Maio de 2019, caducando no seu termo, em 31 de Julho de 2019, não havendo lugar a renovação.

Cláusula Terceira

Renda

1.-A renda mensal (ilíquida) é de 2.400,00 € (dois mil e quatrocentos euros), e será paga, deduzida de retenções, por transferência bancária para a conta de depósitos à ordem com o IBAN PT.- 00.- 0000- 4.....- 0.., de que a

SENHORIA é titular junto do Banco Millennium BCP, devendo ser paga sempre adiantadamente, no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que disser respeito.

2.-Nesta data, a Arrendatária procede ao pagamento da renda relativa ao mês de Maio de 2019 no valor (ilíquido) de 2.400,00€ (dois mil quatrocentos euros).

3.-No dia 01 de Maio de 2019, a Arrendatária procede ao pagamento da renda relativa ao mês de Junho de 2019 no valor (ilíquido) de 2.400,00€ (dois mil quatrocentos euros).

Cláusula Quarta

Fim

O presente contrato de arrendamento destina-se ao exercício da actividade da Arrendatária, não lhe podendo ser dado outro destino ou utilização.

(...)

Cláusula Nona

Desocupação do Prédio Arrendado e Cláusula Penal

1.-Independentemente da causa de cessação do presente contrato de arrendamento, a Arrendatária obriga-se à imediata desocupação e entrega da fracção arrendada mediante entrega das chaves à Senhoria.

2.- Caso a Arrendatária não entregue a fracção livre e devoluto de pessoas e bens, no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar do termo do contrato, correrão por conta da Arrendatária todas as despesas, judiciais e extrajudiciais em que a Senhoria vier a incorrer com as diligências atinentes à efectivação da desocupação.

3.-Verificando-se atraso na restituição do imóvel, atraso não sanado nos termos do prazo fixado na alínea anterior, deverá a Arrendatária indemnizar esta em quantia de €50 (cinquenta euros) por cada dia de atraso, sem prejuízo da eventual indemnização por danos que excedam aquele montante.

2.4.-A exequente remeteu à executada a carta datada de 22.07.2019, cuja cópia se mostra junta com o requerimento executivo sob o nº 3 e o teor se passa a copiar:

“Exmos. Senhores,

Vimos pelo presente, e em representação da nossa cliente A , reportar-nos aos Contratos de Arrendamento para Fins Não Habitacionais com Prazo Certo, datados de 1 de Maio de 2014 e 24 de Abril de 2019, da fracção autónoma designada pela letra “C” correspondente ao Rés-do-Chão, loja três, destinada a comercio, com uma arrecadação no piso menos um, e seis parqueamentos com os número 10,11,12,13,14 e 15 no piso menos dois, do prédio urbano sito

em Quinta , Zona ..., lote ... freguesia e concelho de O____, inscrito na matriz predial sob o artigo n.º 1.... da freguesia de O____, descrito na Conservatória do Registo Predial de O____ sob o n.º 3... da freguesia de O____, para o qual foi emitido o Alvará de Licença de Utilização .º 2.., em 06/08/2008 pela Câmara Municipal de O____.

Com referência ao contrato datado de 1 de Maio de 2014, V. Exas., a 24 e 25 de Abril de 2019, procederam à transferência do montante global de € 13.450,00 (treze mil quatrocentos e cinquenta euros). Contudo o montante global em dívida é de E 13.950,00 (treze mil novecentos e cinquenta euros) que corresponde à soma do valor líquido, no montante de € 9.300,00, acrescido das penalizações no valor de € 4.650,00. Encontrando-se assim em dívida a diferença entre os valor das rendas vencidas, acrescidas de penalização e as rendas pagas, no valor de € 500,00 (quinhentos euros). Por outro lado, com referência ao contrato datado de 24 de Abril de 2019, encontram-se era dívida todas as rendas referentes aos meses de Maio a Julho de 2019, no montante global de € 8.100,00 (oito mil e cem euros), que corresponde ao do valor líquido de € 5.400,00, acrescido das penalizações no valor de € 2.700,00.

Assim encontram-se V. Exas. em divida do valor global de € 8.600,00 (oito mil e seiscentos euros), a título de rendas em atraso vencidas e não pagas, acrescidas das demais penalizações.

Atento ao exposto, dispõem V. Exas. do prazo máximo de 10 dias a contar da recepção da presente comunicação, para diligenciar pelo pagamento dos montantes em dívida, remetendo-nos os respectivos comprovativos de pagamento.

Caso não procedam ao pagamento das quantias em divida seremos forçados a avançar com as competentes diligências judiciais para cobrança coerciva dos montantes em divida.

Ademais solicitamos ainda que declarem, o mais brevemente possível, o valor referente à Retenção na fonte das rendas pagas, tal como cm todos os anos anteriores desde o início do primeiro contrato de arrendamento.

B)-NÃO PROVADA

2.5.-Na data da assinatura do contrato descrito no ponto 3 dos factos provados, a executada procedeu ao pagamento de €2.400,00, relativa ao mês de maio de 2019.

*

3.-Motivação de Direito

3.1.-Da indemnização prevista no artigo 1041.º ,do CC, e pela apelante reclamada na EXECUÇÃO.

Na sentença recorrida, decidiu-se [decisão com a qual não concorda a apelante] que não podia a execução prosseguir quanto à quantia (de €2.700,00) exequenda reclamada a título de indemnização pelo não pagamento de rendas , carecendo a exequente de competente título para o efeito.

A ancorar a referida decisão, discorreu o primeiro Grau, em parte, nos seguintes termos:

“(…)

De acordo com o artigo 1041.º, nº1, do CC, “constituindo-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a 20% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento”.

Tem-se discutido na jurisprudência dos tribunais superiores se o título executivo sob apreciação abrange apenas as rendas, ou pode abranger também a indemnização de 20% pelo atraso no pagamento das rendas prevista no transcrito normativo legal.

Quanto a esta questão, podemos ver, em sentido negativo, o Ac. RP, de 12/05/2009, proc. 1358/07.6YYPR-T-B.P1, de acordo com o qual a força executória dos referidos documentos apenas abrange o montante das rendas em dívida constante da comunicação feita ao arrendatário, e não a indemnização prevista no artigo 1041.º, nº1, do CC, nem quaisquer outras rendas vencidas posteriormente àquela comunicação.

Com efeito - diz o acórdão - não obstante a liquidação desta indemnização ter sido incluída na comunicação feita previamente aos devedores, tal circunstância não lhe confere nem garante força executiva, por três razões: Primeiro, porque o preceito do artigo 15.º, nº 2, do NRAU, que confere força executiva ao contrato de arrendamento, apenas refere “a acção de pagamento da renda” (o actual artigo 14.º-A refere “rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário”), excluindo da norma qualquer referência à indemnização pelo atraso no pagamento da renda.

Sem que se possa invocar que esta omissão se deveu a mero lapso, porquanto o legislador não podia ignorar que a referida indemnização decorre da lei e está prevista no artigo 1041.º, nº1, do CC. E também não parece legítimo que se possa invocar que tal menção era desnecessária, porquanto, em relação aos juros de mora, o legislador fez constar no artigo 46.º, nº2, do CPC (actual 703.º, nº2) que se consideram abrangidos pelo título executivo. O que, devidamente conjugado, deve ser interpretado no sentido de que o legislador

não quis estender a força executiva do contrato de arrendamento à indemnização prevista no artigo 1041.º, nº1, do CC.

Segundo, em reforço da interpretação anteriormente referida, porque, ao contrário do que sucede com a obrigação de pagar a renda, que constitui uma obrigação contratual do arrendatário e consta expressamente do contrato que, por isso, lhe serve de título executivo, a pretendida indemnização decorre da lei, e não do contrato. Daí que, não estando prevista no contrato, este não pode constituir título executivo em relação à referida indemnização (quod non est in titulo non est in mundo).

Terceiro, porque esta indemnização tem o carácter de uma sanção pelo atraso no pagamento da renda, e não de obrigação contratual que tenha sido expressamente aceite e assumida pelo arrendatário. E como sanção legal que é, a sua aplicação não é automática em relação a todos os casos de mora no pagamento da renda, mas, como dispõe no 1041.º, nº1, do CC, funciona apenas nos casos em que o contrato não for resolvido com o mesmo fundamento.

Donde se impõe concluir que a obrigação de pagar a indemnização prevista no 1041.º, nº1, do CC, para além de não constar do contrato que serve de título à execução, também não está reconhecida e definida por qualquer outro documento assinado pelos devedores ou a que a lei confira força executiva. Não bastando, para o efeito, que tenha sido comunicada ao arrendatário e comprovada essa comunicação.

Consequentemente, do que aqui se trata é de falta de título a que a lei confira força executiva.

No mesmo sentido, vai Joana Pinto Monteiro, in “A execução para cobrança de rendas”, no I Congresso de direito do arrendamento, Almedina, 2020, pág. 187:

“Face ao previsto no art. 14-A/1, entende-se que o título se restringe às rendas e encargos, não sendo extensível à indemnização devida [art. 1041/1 do CC].” (...)

Com efeito, o que está verdadeiramente em causa e é inultrapassável – porquanto não permite qualquer interpretação extensiva e/ou analógica – é a aplicação, ao caso, do princípio da tipicidade, de acordo com o qual os títulos executivos são os indicados na lei como tal –artigo 703.º do CPC –, estando a sua enumeração legal submetida a uma regra de tipicidade –“ nullus titulus sine lege ” – sem possibilidade de quaisquer excepções criadas “ex voluntate”, estando, assim, vedado às partes não só a atribuição de força executiva a um documento a que a lei não reconheça eficácia de título executivo, como ainda a recusa de um título legalmente qualificado como executivo – ver, neste sentido, Ac. RC, de 21.03.2013, relatado por José Avelino

Gonçalves (in www.dgsi.pt).

E não podia ser mais claro.

Prevendo a norma do artigo 14.º-A do NRAU que o contrato de arrendamento, quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa correspondente às rendas, aos encargos ou às despesas que corram por conta do arrendatário, é manifesto que no seu âmbito não cabe a indemnização prevista no artigo 1041.º do CC por não constituir renda, encargo ou despesa que corra por conta do arrendatário.

(...)

Da mesma forma que o anterior artigo 15.º não previa, no seu âmbito, qualquer referência à indemnização pelo atraso no pagamento da renda, também o actual artigo 14.º-A não o prevê, sendo certo que, tendo o legislador alargado esse mesmo âmbito, não incluiu nele a dita indemnização (nem qualquer outra). E teve essa oportunidade. Se não o fez foi porque não quis. Não se quer com isto dizer que o senhorio (como a aqui exequente) não tem direito a peticionar a indemnização pelo atraso no pagamento da renda. Não pode é fazê-lo em sede executiva porquanto carece de título para o efeito.

(...)

Se a exequente optou por intentar execução para fazer valer os seus direitos tem que respeitar as limitações que esta via lhe impõe. Caso contrário, sempre podia ter lançado mão da competente acção declarativa. Não o tendo feito sibi imputet.

Procede, assim, a excepção invocada.”

Já a apelante, dissentindo do entendimento sufragado pelo tribunal *a quo*, considera no essencial que “*Não se alcançam fundamentos lógico-legais que sustentem a exclusão da indemnização prevista no artigo 1041.º do CC do título executivo que está na base dos presentes autos de execução, nos termos do artigo 14.º-A do NRAU*”, logo, ao decidir como decidiu, incorreu o Primeiro Grau “*em manifesto erro na interpretação e aplicação dos preceitos legais supracitados*”.

Apreciando

A questão recursória que importa resolver é há muito uma verdadeira *vexata quaestio* que tem sido suscitado junto da doutrina as mais abordagens e que, junto da jurisprudência tem vindo a ser objecto de diversas e diferentes soluções.

Antes, porém, de sobre a referida matéria deslindarmos qual o entendimento

que considera este tribunal ser o de perfilhar e seguir, vejamos quais os normativos legais (e respectivo conteúdo) que para a questão são “ chamados” .

Assim, de desde logo no âmbito da lei adjectiva, importa atentar que o artº 10º,nº 5, do CPC, reza que “*Toda a execução tem por base um título, pelo qual se determinam o fim e os limites da acção executiva*”, acrescentando mais adiante o artº 703º,nº1, alínea d), do mesmo diploma legal, que à execução apenas podem servir de base (e de entre outros) “ Os documentos a que, por disposição especial, seja atribuída força executiva “ .

Já o artº 14º-A, da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro [doravante designado apenas por NRAU], e *prima facie* na qualidade de uma disposição especial a que alude o referido artº 703º,nº1, alínea d), do CPC, vem dizer que :

Título para pagamento de rendas, encargos ou despesa

1-O contrato de arrendamento, quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa correspondente às rendas, aos encargos ou às despesas que corram por conta do arrendatário”

2-O contrato de arrendamento, quando acompanhado da comunicação ao senhorio do valor em dívida, prevista no n.º 3 do artigo 22.º-C do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa correspondente à compensação pela execução de obras pelo arrendatário em substituição do senhorio.”

Por fim e no tocante a normativos de direito substantivo relevantes para a questão decidenda, temos os artºs 1041º,nº1, e 1045º,nºs 1 e 2, ambos do CC, os quais rezam que :

Artº 1041º

Mora do Locatário

1- *Constituindo-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a 20 /prct. do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento*”

Artº 1045º

Indemnização pelo atraso na restituição da coisa

1.- *Se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o locatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado, excepto se houver fundamento para consignar em depósito a coisa devida.*

2.- *Logo, porém, que o locatário se constitua em mora, a indemnização é elevada ao dobro.*

Isto dito, e em face do conteúdo das normas adjectivas acima reproduzidas, temos assim que ninguém questiona que os títulos executivos encontram-se taxativamente (1) previstos no artigo 703.º do CPC , fixando (“*numerus clausus*”) o legislador de forma expressa quais os documentos que podem servir de base a uma acção executiva, não podendo desempenhar tal função quaisquer outros documentos, ainda que em consequência de subjacente acordo/convenção das partes. (2)

Em suma, porque na referida matéria vigora/manda o princípio da Tipicidade, tal equivale a dizer que só são títulos executivos aqueles que a lei expressamente enunciar, e, sendo a lei imperativa, não podem as partes afastar o efeito legal do título executivo, nem podem atribuir força executiva (art.703 CPC) a documento naquela (lei) não previstos.

Outrossim pacífico é que, como salienta RUI PINTO (3), que o título executivo, enquanto documento, vai (em termos assertivos) “ *determinar o porquê, contra quem e para que o credor requer a execução*” .

Por outra banda, e na decorrência da assertividade que emana do título executivo, e , considerando que as normas que prevêm a criação dos títulos executivos acabam por dispensar a existência de processo judicial prévio, defende ainda RUI PINTO (4) que, conseqüentemente, devem as mesmas “*ser interpretadas restritivamente, não se podendo ir além da sua literalidade* , ou seja, não é de admitir *o seu alargamento por interpretação extensiva e, muito menos, por analogia*. (5)

Em última análise, temos assim que outrossim no âmbito das obrigações que por norma incidem sobre o arrendatário, e no tocante à respectiva e imediata coercibilidade pelo senhorio/credor, diferenças significativas não existem relativamente aos conhecidos títulos de crédito, os quais em razão da característica da literalidade que os enforma, o direito incorporado no título é um direito cujo valor é determinado exclusivamente pelo conteúdo do título, ou seja, das palavras e algarismos escritos no documento (litteris) consta ou resulta o direito neles documentado. (6)

Perante o referido, e não olvidando nós que não são raras as decisões da Segunda Instância que têm enveredado por entendimentos mais “*generosos*” [para o exequente/senhorio, claro está (7)], a verdade é que estamos convencidos (até ao momento) que o entendimento sufragado pela primeira instância é aquele melhor *responde* às cautelas que devem existir ao permitir-se que aquele que se arroga credor de determinada prestação possa de pronto solicitar ao tribunal a realização coactiva da obrigação que lhe é devida

(artº 10º,nº4, do CPC),

Brevitatis causa, socorremo-nos nesta parte dos doutros considerando verditos em Acórdão proferido por este Tribunal da Relação de Lisboa, e de 19/11/2020 [o qual analisa com desenvolvimento as diversas posições - na doutrina e jurisprudência - que a propósito do *thema decidendum* têm vindo a ser seguidas (8)], temos igualmente para nós que :

“(…)

... uma coisa é a obrigação de pagamento das rendas que constam do título, ou “indemnizações” equivalentes, outra é a obrigação que resulta depois da resolução do contrato, tendo o conteúdo concreto composto pelas consequências dessa resolução (que não estão referidas no contrato) e pressupostos que não estão preenchidos antes do título (a mora culposa ocorrido depois da comunicação) e que não podem estar verificados no título. A lei permite a formação de um título executivo particular com a indicação de valores inequivocamente em dívida ou que ficarão em dívida com a permanência da ocupação do prédio arrendado e que são certos e conhecidos do arrendatário, que já os vem pagando.

Não permite que, para além disso, o senhorio faça o julgamento do comportamento posterior do arrendatário e lhe impute a mora culposa sem possibilidade de discussão antes da formação do título.

É certo que se pode dizer que em ambos os casos (art. 1045/1 e 1045/2 do CC) se está perante uma indemnização, já que o contrato, depois da resolução, já não existe e, por isso, a indemnização da “renda”, ou do dobro da “renda”, é sempre uma indemnização.

Mas, enquanto a “indemnização” do valor da renda simples tem apenas como fim evitar o enriquecimento sem causa do “arrendatário” que permanece no prédio “arrendado” depois da cessação do contrato sem que tenha sido interpelado para o restituir, a indemnização em dobro é uma indemnização em sentido próprio de uma mora subsequente a uma interpelação para entrega do locado, ou seja de um incumprimento culposo da obrigação de restituição.

(…)

Sendo assim, coincide-se parcialmente com o despacho recorrido, considerando-se que a indemnização [do art. 1045/2 do CC] não está abrangida pela exequibilidade conferida pela lei ao título dado à execução, mas tal conclusão não é extensível à “indemnização” equivalente ao valor da renda (art. 1045/1 do CC).”

Ora, porque os argumentos acabados de reproduzir, a nosso ver, apesar de direccionados especificamente para a indemnização a que alude o artº 1045º, nº2, do CC, aplicam-se igualmente (*mutatis mutandis*) à indemnização do art. 1041, nº1, segunda parte, do CC, eis porque nos inclinamos para o

entendimento perfilhado pelo Primeiro Grau na decisão recorrida.

E fazemo-lo porque como há muito ensinava ANSELMO DE CASTRO (9), importa nunca olvidar que a acção executiva *constitui uma acção autónoma em relação às restantes : autónoma pelo seu fundamento - título executivo ; autónoma por não ser necessariamente antecedida da acção de condenação (caso de título executivo extrajudicial) e autónoma pelo seu objecto, ao qual é estranha toda a actividade de cognição judicial para além do simples exame do título exequível, no que diz respeito à acção executiva propriamente dita ...*”.

E fazemo-lo igualmente em face das supra indicadas razões que justificam a as normas que prevêem a criação dos títulos executivos devam ser interpretadas restritivamente, não se podendo ir além da sua literalidade , não sendo de admitir o seu alargamento por interpretação extensiva e, muito menos, por analogia, sendo que, neste conspecto, ostensivo e inegável é que o nº1, do artº 14º-A, do NRAU é claro em expressar que o título executivo para a execução para pagamento de quantia certa tem por objecto as *rendas, os encargos e/ou as despesas que corram por conta do arrendatário*, não conferindo já exequibilidade a indemnizações que ao senhorio sejam devidas pela mora no *pagamento de rendas e na restituição do locado* (as indemnizações a que aludem os artºs 1041º,nº1, e 1045º, nº2, ambos do CC).

Neste conspecto, e como bem *alerta* o STJ no seu Acórdão de 26/1/2021 (10), pacífico é que o art. 703º,nº1, do CPC, contém uma “ *enumeração categoricamente taxativa dos títulos executivos: à execução apenas podem servir de base os títulos aí indicados, como é o caso dos documentos a que, por disposição especial, seja atribuída força executiva - al. d)*”, razão porque, “ *considerando esse carácter taxativo, a constituição pelo legislador de novos títulos executivos é verdadeiramente excepcional, não comportando a respectiva norma aplicação analógica, apenas admitindo interpretação extensiva* (art. 11º do CC).

Ocorre que, no caso em apreciação, certo é que nada justifica considerar estar-se perante uma lacuna que deva ser preenchida por analogia ou, sequer, que o texto da norma *interpretanda ficou aquém* do que se pretendeu dizer (do seu espírito), por forma a *justificar a extensão do seu âmbito*.

Por último, fazemo-lo ainda porque, como já em 27-06-2007 concluiu este Tribunal em douto Acórdão proferido (11), do “*título executivo devem resultar, dada a necessidade de se acautelar a certeza e segurança das obrigações, a constituição ou o reconhecimento de obrigações pecuniárias o que não sucede quando estão em causa quantitativos que emergem de situações de incumprimento contratual que dependem da alegação e prova de factos que não têm expressão no próprio título, isto é, não estão por ele documentados*”

nos termos exigidos pelo referenciado artigo 46.º/1, alínea c) do C.P.C. “.

Ademais, com todo o respeito pelos entendimentos *generosos* para a coercibilidade das indemnizações relacionadas com a mora no pagamento da renda e na restituição dos locados, é nossa convicção que não se adequam/compatibilizam os mesmos com as reformas do legislador adjectivo após o ncpc (aprovado pela Lei n.º 41/2013, de 26.6) , sabido que inflectiu ele o sentido de ampla executoriedade de documentos consagrada no anterior CPC, retirando exequibilidade aos documentos particulares, com ressalva dos títulos de crédito (vide art.º 46.º n.º 1 al. c) do anterior CPC e art.º 703.º n.º 1 do actual CPC), inflexão que teve por desiderato precisamente contrariar o aumento exponencial de execuções e o risco de execuções injustas, por ausência de controlo prévio sobre o crédito invocado e de contraditório (12). Aqui chegados, e mais não se justifica dizer [já muito foi *dito e redito - ad nauseam,sodr* - sobre a questão decidenda, pela doutrina e jurisprudência [no sentido perfilhado pelo tribunal *a quo*, e além do AC do TR PORTO de 12.5.2009 (13), também o mesmo Tribunal da Relação, em Ac. de 18.10.2011, (14) alinhou pelo mesmo entendimento, razão porque para ambos remetemos, desde logo porque nada de diferente e inovador/original temos a aduzir], inevitável se mostra a confirmação do julgado nesta parte.

*

3.2.-Se importa revogar a sentença apelada quanto á decisão de não poder a execução prosseguir relativamente à pretendida cobrança coerciva do montante de €1.050,00 correspondente a penalização de 50,00€/dia de atraso na entrega de imóvel, valor calculado desde 27/11/2019 até 17/12/2019.

Não se conforma outrossim a exequente com a decisão do primeiro Grau (no essencial com fundamento nas razões que justificaram também a decisão apreciada em 3.1. do presente acórdão) proferida a propósito da pretendida cobrança coerciva pela exequente de montante (de €1.050,00) correspondente a penalização de 50,00€/dia de atraso na entrega de imóvel, valor calculado desde 27/11/2019 até 17/12/2019.

Em rigor, considera o apelante que as razões que no seu entendimento justificam a exequibilidade da indemnização apreciada em 3.1. servem outrossim para fundamentar a exequibilidade da cláusula penal inserida na Cláusula Nona do contrato *sub judice* , a qual assume-se igualmente como um valor indemnizatório.

Conclui por fim a apelante que “ *Esquece o Tribunal a quo que a cláusula penal, em virtude da sua consagração contratual, configura uma obrigação contratual pura da arrendatária, ora Recorrida, e que por isso lhe serve - ou deve servir - de título executivo”.*

QUID JÚRIS ?

Conhecido o entendimento por nós perfilhado a propósito da questão apreciada em 3.1., e porque as subjacentes razões se aplicam *mutatis mutandis* à quantia exequenda pela apelante reclamada e correspondente a penalização de 50,00€/dia de atraso na entrega de imóvel, valor calculado desde 27/11/2019 até 17/12/2019, inevitável é outrossim a improcedência nesta parte da apelação.

Rematando, a apelação improcede *in totum*.

*

4- Sumariando (cfr. nº 7, do artº 663º, do cpc) (acima transcrito) .

5.-Decisão

Em face de tudo o *supra* exposto,
acordam os Juízes na 6ª Secção Cível, do Tribunal da Relação de LISBOA, em
, não concedendo provimento à apelação de A :

5.1.-Confirmar a sentença recorrida.

*

Custas a cargo da exequente/apelante

Notifique.

Lisboa, 7/4/2022

António Manuel Fernandes dos Santos- (O Relator)

(#)*Ana de Azeredo Coelho*- (1ª Adjunta)

Eduardo Petersen Silva- (2º Adjunto)

(#)Vencida com a resumida declaração de vencimento que segue:

Está em causa saber se importa revogar a sentença apelada na parte em que considerou/julgou que não poderia a execução prosseguir relativamente às quantias exequendas reclamadas a título de: indemnização prevista no

artigo 1041.º do CC; cláusula penal convencionada conforme cláusula 9.ª/3 com a seguinte redacção: verificando-se atraso na restituição do imóvel, atraso não sanado nos termos do prazo fixado na alínea anterior, deverá a Arrendatária indemnizar esta em quantia de €50 (cinquenta euros) por cada dia de atraso, sem prejuízo da eventual indemnização por danos que excedam aquele montante.

A posição que fez vencimento exclui tais quantias do título executivo firmado nos termos do artigo 14-A/1 do NRAU.

Entendo diversamente que as mesmas devem considerar-se nele abrangidas sobretudo pelo seguinte:

- uma e outra resultam directamente quer da lei, quer do contrato, em termos de a sua liquidação corresponder a mera operação aritmética;*
- a tal não obsta a menção de a indemnização do 1041/1 não ser devida se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento; esta não torna indeterminável a quantia, antes possibilita seja oposta a excepção nos termos do artigo 731.º/CPC;*
- o legislador consagrou o título executivo extrajudicial em causa para possibilitar a cobrança das quantias devidas na sequência da cessação do arrendamento sem prévia acção declarativa, desde que determinadas ou determináveis por mera operação aritmética;*
- a expressão rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário, é assim utilizada no sentido corrente e não no estrito e rigorosamente jurídico;*
- a ratio da norma impõe se acolha o entendimento alargado do âmbito pois a posição mais restrita, acolhida no acórdão, torna ineficaz o título extrajudicial na maior parte das situações de necessidade de recurso à cobrança na cessação do arrendamento por exigir a concomitante acção declarativa quanto aos montantes de indemnização.*

Nesse sentido, por todos, embora com referência ao artigo 15.º/2 anterior, comentário de Gravato Morais (CDP/27/68) e, já quanto ao artigo 14-A, o de Menezes Leitão (Arrendamento Urbano, Almedina, 9.ª ed, p. 223, §2). Veja-se também o constante do voto de vencida lavrado no acórdão de 19 de Novembro de 2020, desta Relação, no processo 5508/20.9T8SNT-A.L1-2.

Tendo em atenção a teleologia da norma e a natureza “automática” da cláusula penal convencional, que torna a sua liquidação igualmente dependente de mera operação aritmética, entendo que também essa quantia se enquadra no âmbito de rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário, por analogia com a resultante do disposto no artigo 1045/2/ CC, louvando-me no que nesta Secção já foi decidido a respeito desta última norma, em 18 de Janeiro de 2018, no processo 10087-16.9T8LRS-B.L1-6

(Cristina Neves).

Ana de Azeredo Coelho (1ª Adjunta)

(1) Em Manual da Execução e Despejo, Coimbra Editora, 2013, pág. 145, e ainda MARCO CARVALHO GONÇALVES, em Lições de Processo Civil Executivo, 2016, Almedina, pág 52.

(2) Cfr. de entre muitos outros o Ac. do STJ de 29-04-2014, proferido no Processo nº 5656/12.9YYPRT.P1.S1 e acessível em www.dgsi.pt.

(3) Em Manual da Execução e Despejo, Coimbra Editora, 2013, pág . 145.

(4) *Ibidem*, pág. 1164 e segs.

(5) *Ibidem*, pág. 1164 e segs.

(6) Cfr. PEDRO PAIS de VASCONCELOS, em Direito Comercial , Títulos de Créditos, AAFDL,1980, pág.6.

(7) Em sentido contrário à decisão recorrida, e de entre outros, vide v.g. os Acs. do Tribunal da Relação de Coimbra, de 5/2/2013 [proferido no processo nº 643/11.7TBTND-A.C], de 4/6/2019 [proferido no processo nº 7285/18.4T8CBR-B.C1], e de 18/1/2022 [proferido no processo nº 998/20.2T8SRE-A.C1], e o Ac. proferido por este Tribunal da Relação de Lisboa, de 15/12/2020 , proferido no Processo nº 11006/14.2T8LSB-B.L1-7, todos eles acessíveis em www.dgsi.pt

(8) Proferido no processo nº 5508/20.9T8SNT-A.L1-2 e disponível em www.dgsi.pt

(9) Em Direito Processual Civil Declaratório, Vol. I, Almedina Coimbra,1981,pág. 129.

(10) Proferido no processo nº 956/14.6TBVRL-T.G1.S1 e disponível em www.dgsi.pt.

(11) Proferido no processo nº 5194/2007-7 e disponível em www.dgsi.pt.

(12) Vide Exposição de Motivos da Proposta de Lei n.º 113/XII, que deu origem ao novo CPC.

(13) Proferido no processo nº 1358/07.6YYPRT-B.P1 e disponível em www.dgsi.pt.

(14) Proferido no processo nº 8436/09.5TBVNG-A.P1 e disponível em www.dgsi.pt.