

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 2116/08-2

Relator: ANTÓNIO SOBRINHO

Sessão: 06 Novembro 2008

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: JULGADA IMPROCEDENTE

EXECUÇÃO

EXECUÇÃO PARA ENTREGA DE COISA CERTA

TÍTULO EXECUTIVO

Sumário

Integra o conceito de “ contrato de arrendamento “, para efeito de título executivo a que alude a redacção do nº 2, do artº 15º, do NRAU, o documento escrito relativo ao acordo de vontades para arrendamento celebrado entre senhorio e arrendatário, não equivalendo a tal a exibição da cópia de recibo de renda.

Texto Integral

Acordam na Secção Cível do Tribunal da Relação de Guimarães

I - Relatório;

M... CORREIA, residente na Avª de L... , Dtº, em C..., Guimarães, instaurou conta J... SILVA, com domicílio na Rua de E... , Esqº, em F.. , Guimarães, execução para pagamento de quantia certa, reclamando do executado o pagamento de € 4.356,43, de capital e juros de mora vencidos, acrescidos dos juros vincendos.

Com o requerimento executivo juntou cópia de notificação de judicial avulsa e certidão de notificação desta ao requerido, aqui executado.

Em despacho de fls. 26, o Mmº Juiz *a quo* ordenou a notificação da exequente para juntar o original do título executivo, incluindo o contrato de arrendamento.

Posteriormente, veio a exequente a juntar aos autos o original da notificação

judicial avulsa e cópia de recibos de arrendamento, declarando que o contrato de arrendamento foi celebrado verbalmente.

Em despacho de fls. 42 e sgs. o Mmº Juiz do Tribunal “a quo” indeferiu liminarmente o requerimento executivo com fundamento na falta de executivo, por não ter sido junto aos autos o contrato de arrendamento, invocando o disposto nos artigos 15º, nº 2, da Lei nº 6/2006, de 27.02 (*doravante NRAU*) e 812º, nº 2, al. a), do Cód. Processo Civil.

Inconformado com tal decisão, dela apelou a exequente, em cujas alegações formula as seguintes conclusões:

1 - A Recorrente/Exequente é dona e legítima possuidora do prédio sito na Rua da L.. , n.º , inscrito na matriz predial urbana da respectiva freguesia sob o artigo 1534 e descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Guimarães sob o número 2073, da freguesia de Creixomil.

2 - No âmbito do Regime de Arrendamento Urbano (de ora em diante RAU), a Recorrente/Exequente, através do seu falecido marido, tinha dado de arrendamento o referido prédio, supra identificado, ao Executado J... SILVA.

3 - Apesar de o artigo 7.º, n.º 1 do RAU, estipular que o contrato de arrendamento deve ser celebrado por escrito, estabelece também o seu n.º 2, que a forma escrita do mesmo é aqui suprimida pela exibição dos recibos de renda, recibos estes cujas cópias constam igualmente dos autos de execução.

4 - A Recorrente/Exequente procedeu à resolução unilateral do contrato, nos termos do artigo 1083.º, n.º 3 do Código Civil.

5 - Requereu assim a Recorrente/Exequente a notificação judicial avulsa do Arrendatário/Executado, a qual foi efectivamente realizada por Solicitador de Execução, a 07 de Fevereiro de 2008.

6 - Encontrando-se assim o contrato de arrendamento resolvido desde a data de 07 de Fevereiro de 2008, aguardou a Recorrente/Exequente por um período de três meses, durante o qual o Arrendatário/Executado poderia ainda ter cessado a mora, todavia o mesmo nada fez.

7 - Pelo que, a Recorrente/Exequente instaurou a presente acção executiva, com vista ao pagamento de quantia certa, apresentando então como título executivo a notificação judicial avulsa efectuada, tendo também posteriormente procedido à junção de cópia dos recibos de renda, quando para tal notificada.

8 - Tendo por base o que estabelece o artigo 7.º, n.º 2 do RAU, diploma em vigor aquando da celebração do contrato, a exibição dos recibos de renda, exime a apresentação de um contrato de arrendamento sob a forma escrita.

9 - Nos termos do artigo 15.º, n.º 2 da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, vale como título executivo a apresentação dos recibos de renda juntamente com a

notificação judicial avulsa ao arrendatário da resolução do contrato de arrendamento, na execução para pagamento de quantia certa, relativa a rendas em dívida, quando o contrato de arrendamento seja verbal, como se verifica no caso dos autos.

Requer a revogação do despacho recorrido e a sua substituição por decisão que ordene a admissibilidade do requerimento executivo.

II - Delimitação do objecto do recurso; questões a apreciar;

Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir a única questão colocada pela apelante, sendo certo que o objecto do recurso se acha delimitado pelas conclusões das respectivas alegações, nos termos dos artigos 660º, nº 2, 664º, 684º, nºs 3 e 4 e 690º, nº 1, todos do Código de Processo Civil (CPC).

A questão suscitada é em suma:

a) Verifica-se ou não a falta de título executivo que serviu de fundamento à rejeição do requerimento executivo.

III - Fundamentos;

Dos factos:

A factualidade descrita no relatório supra.

Do direito:

O artº 812º, nº2, al.a), do CPC, prescreve o indeferimento liminar do requerimento executivo quando seja manifesta a falta ou insuficiência de do título.

Na execução para pagamento de quantia certa que instaurou, apresentou inicialmente a exequente como título executivo uma cópia da notificação judicial avulsa e respectiva certidão de notificação ao requerido/executado que considerava resolvido o contrato de arrendamento celebrado com este, há mais de 20 anos (admitindo depois nos autos ter sido o mesmo verbal), quanto à loja do prédio sito na Rua da Liberdade, nº 88, da freguesia de Creixomil, da cidade de Guimarães, e lhe comunicava, na qualidade de arrendatário, o montante das rendas em dívida.

Mais tarde, juntou o original da aludida notificação judicial avulsa e certidão de notificação, bem como duas cópias de recibos de renda.

Posto isto, face ao decidido e à alegação de recurso, o cerne da questão nestes autos prende-se apenas com a interpretação da norma legal inserta no nº 2, do artº 15º, do NRAU, ou seja, o que deve integrar o conceito de “ contrato de arrendamento “ : se o documento escrito relativo ao acordo de vontades para arrendamento celebrado entre senhorio e arrendatário ou se equivale a tal a exibição da cópia de recibo de renda, face ao preceituado no artº 17º, nº 2, do Dec.Lei nº 321-B/90, de 15.10 (RAU).

O citado artº 15º, nº 2, do NRAU prescreve que serve de título executivo para o senhorio exigir o pagamento das rendas em atraso a apresentação do contrato de arrendamento acompanhado da comunicação do montante em dívida.

Que a prova da relação locatícia tem de ser feita por meio escrito, através de documento, será ponto pacífico, em virtude de a apontada disposição legal referir que o contrato de arrendamento é “acompanhado “ da comunicação do montante das rendas em atraso. Mas será que basta a exibição de cópia do recibo de renda, nos casos de contrato de arrendamento verbal, como defende a recorrente, ou é necessário a junção do respectivo contrato escrito de arrendamento?

Entendemos que a posição da apelante não é defensável, no caso concreto. Na verdade, com a publicação do Decreto-Lei n.º 64-A/2000, de 22 de Abril, por força do seu art. 7º, deixou de ser exigível a escritura pública nos arrendamentos urbanos para o comércio, indústria ou exercício de profissão liberal (no caso vertente, segundo a exequente, trata-se de contrato verbal e celebrado anteriormente àquele diploma), bastando a redução a escrito (nº 1).

Por sua vez, escuda-se a recorrente no seu nº 2, que refere que « *a inobservância da forma escrita só pode ser suprida pela exibição do recibo de renda e determina a aplicação do regime de renda condicionada, sem que daí possa resultar aumento de renda.*», para argumentar que, exibindo o recibo de renda (ou melhor cópia desse recibo), convalida-se formalmente tal contrato, passando a constituir o tão almejado título executivo a que aludo o nº 2 do artº 15º.

O advérbio “só” do n.º 2 do art. 7º do R.A.U, já existia, com efeito, no art. 1088º do Código Civil de 1966, entretanto revogado. Facto que Aragão Seia não desconhece, já que na nota 1 da pág. 173, da sua citada obra, escreveu: “Ver, com referência ao revogado art. 1088º do C.C., o Prof. Mota Pinto, *Teoria Geral do Direito Civil*, 3ª ed., 437, nota 1: o inquilino, mesmo sem recibo de renda, pode provar o contrato de arrendamento por confissão do senhorio, constante, por exemplo, de uma carta, de declaração na Repartição de

Finanças, etc. Ver, também, o Acórdão do S.T.J. de 9/3/1993, *Bol.* 425,485.” No dizer do Prof. Pereira Coelho, “embora a exibição de recibos tenha hoje função diferente da que o art. 1088º do Código Civil lhe reconhecia (na vigência do art. 1088º era um meio de prova de um contrato válido, e hoje é uma forma de convalidação de um contrato nulo), cremos que a orientação seguida a este respeito na doutrina e na jurisprudência em face do art. 1088º do Código Civil ainda é de manter, em face do R.A.U”. *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, ano 126º, pág. 198, nota 37.

A exibição do recibo destina-se assim a informar a existência de um contrato (formalidade *ad probationem*), não se assumindo como elemento constitutivo do negócio jurídico ou como pressuposto da respectiva validade. A exibição pelo inquilino do recibo, até ao encerramento da audiência de julgamento, afasta a nulidade do negócio, convalidando-o.

Ou seja, enquanto que na redacção do citado art. 1088º se dizia “o arrendatário só pode provar o contrato desde que exhiba recibo de renda”, na redacção do actual art. 7º do R.A.U a referência ao arrendatário foi excluída, não alterando, porém, a doutrina daquele art. 1088º, já que o recibo está sempre na sua esfera jurídica.

Quer isto dizer que, ao senhorio, como não tem o meio de prova facultado pelo recibo, porquanto este é entregue ao arrendatário, restar-lhe-á a possibilidade de fazer a prova por qualquer meio Carlos Mateus, advogado, Estudo sobre o artº 7º do R.A.U., in *Verbo Jurídico.*, mas necessariamente em sede de acção declarativa. Na vigência do art. 1088º do Código Civil, o senhorio poderia fazer a prova por qualquer meio. Neste sentido, Conselheiro Pais de Sousa, *Extinção do Arrendamento Urbano*, 2ª ed., pág. 54 e nota 117. Pereira Coelho, *Arrendamento*, 1988, pág. 118, nota 1, “Efectivamente, no regime do Código Civil de 1966 (...) ao senhorio, não se pondo na lei qualquer limitação, podia fazer por qualquer meio, mesmo por testemunhas, a prova do contrato de arrendamento”.

Enquanto que na redacção do art. 1088º se dizia “o arrendatário só pode provar o contrato desde que exhiba recibo de renda”, na redacção do actual art. 7º do R.A.U a referência ao arrendatário foi excluída, não alterando, porém, a doutrina daquele art. 1088º, já que o recibo está sempre na sua esfera jurídica.

Além disso, importa não descurar, como se salienta na decisão recorrida, que “o título executivo é algo que faz as vezes do direito que se pretende realizar, e que se lhe substitui, não podendo, por isso, reduzir-se à natureza de um simples meio de prova Cfr. ANSELMO DE CASTRO, A Acção executiva Singular, Comum e Especial, 2ª edição, págs.14-15 , mas antes significando um requisito necessário da existência do direito mencionado no documento,

assumindo, assim, uma função constitutiva “ e que, em matéria de títulos executivos vigora o princípio da tipicidade.

Assim, a mera exibição de duas cópias de recibos de renda pelo senhorio, aqui exequente, não são susceptíveis de fazer prova do contrato de arrendamento e como tal não têm força de título executivo para efeitos do disposto no mencionado artº 15º, nº 2.

Pelas razões sobreditas, cingindo-nos ao caso vertente, no âmbito dos contratos de arrendamento para o comércio e ao abrigo do disposto no artº 7º, nº 2, do RAU, o recibo de renda, enquanto documento da esfera jurídica do arrendatário, apenas permite que este se possa valer do mesmo como meio de prova do contrato de arrendamento. O recibo de renda exibido pelo arrendatário prova o pagamento da renda ao senhorio e, consequentemente, duma vinculação locatícia, dum contrato de arrendamento, por parte de ambos; a mera cópia do recibo na posse do senhorio não é susceptível de provar esse acordo de vontades, designadamente por parte do arrendatário. Daí que, as duas cópias de “recibos” de rendas juntas pela exequente não possam suprir a inobservância da forma escrita do contrato de arrendamento, para efeitos do disposto no artº 7º, nº 2, do RAU e, por consequência, constituam prova do contrato de arrendamento (reduzido a escrito) aludido naquele nº 2 do artº 15º (onde taxativamente se refere que o contrato de arrendamento é *acompanhado* do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida).

Carece, assim, a exequente de título executivo, pelo que a decisão recorrida fez correcta interpretação e aplicação da disciplina dos artigos 812º, nº 2, alínea a), do CPC, sendo de manter.

IV - Decisão;

Termos em que se acorda em julgar improcedente a apelação, confirmando-se a decisão recorrida.

Custas pela apelante.

Guimarães, 06.11.2008