

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 8960/12.2TCLRS-B.L1-6

Relator: TERESA PARDAL

Sessão: 22 Maio 2014

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PROCEDENTE

EXECUÇÃO

TÍTULO EXECUTIVO

ARRENDAMENTO

RENDAS

INDEMNIZAÇÃO

Sumário

1. Fundando-se a acção executiva para cobrança do pagamento de rendas no título executivo previsto artigo 15º nº2 do NRAU (constituído pelo contrato de arrendamento e pelo comprovativo da comunicação do montante em dívida) e tendo sido também comunicada a resolução do contrato ao abrigo dos artigos 1083º nº3 e 1084º nº1 do CC, o referido título, para além do “montante em dívida” à data da comunicação, pode abranger também as rendas vincendas até à resolução do contrato e as indemnizações devidas depois da resolução e até à entrega do locado.

2. Para a fixação das rendas e indemnizações vincendas haverá que recorrer ao incidente de liquidação previsto no artigo 805º do CPC (actual 716º), quer esteja dependente de simples operação aritmética ou não, devendo, se necessário, convidar-se o exequente a sanar os vícios da exposição nessa matéria existentes no requerimento executivo. (sumário da Relatora)

Texto Integral

ACÓRDÃOS DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

RELATÓRIO.

A... intentou contra F..., M... e H... acção executiva comum para pagamento da quantia certa de 13 712,94 euros, alegando que é dono de um imóvel que deu de arrendamento à 3ª executada pelo prazo de 5 anos com início em

01/06/2009 e mediante a renda mensal de 450,00 euros, de cujo pagamento os dois primeiros executados se constituíram fiadores, mas não foram pagas as rendas relativas aos meses de Janeiro a Outubro de 2011, ficando em dívida o valor global de 4 500,00 euros acrescido dos juros moratórios devidos e tendo o exequente, mediante notificação judicial avulsa, comunicado aos executados a resolução do contrato de arrendamento com fundamento na falta de pagamento das rendas ao abrigo dos artigos 1083º nº3 e 1084º nº1 do CC e ainda que se encontrava em dívida a quantia global de 4 500,00 euros de rendas vencidas e respectivos juros e que seriam devidas as rendas vincendas até à data da resolução do contrato e, não sendo restituído o imóvel, as indemnizações devidas até à respectiva entrega, elevadas ao dobro no caso de mora e respectivos juros.

Mais alegou que não foi entregue o imóvel, nem foram pagas as rendas, pelo que estão em dívida as referidas quantias e que as rendas devidas são no montante de 452,00 euros a partir da renda de Novembro de 2011 vencida em Outubro de 2011, sendo de 467,00 euros a partir da indemnização de Maio de 2012 e elevando-se para o dobro a partir da indemnização de Julho de 2012, pelo que os executados são devedores da quantia de 13 712,94 euros, sendo 7 212,00 euros a soma das rendas vencidas e não pagas desde 2/12/2010 até 1/03/2012, 1 386,00 euros a soma das indemnizações devidas pela não restituição do imóvel, não pagas desde 2/04/2012 até 1/06/2012 (artigo 1045º nº1 CC), 4 670,00 euros a soma das indemnizações devidas pela não restituição após a mora na restituição da entrega, não pagas desde 2/07/2012 até 2/11/2012 (artigo 1045º nº2 do CC), 444,94 euros os juros moratórios vencidos à taxa legal sobre os referidos valores até 10/11/2012, a que acrescem os juros vincendos até integral pagamento e o valor a título de indemnização pela não restituição do imóvel, correspondente ao dobro da rendas em vigor, ou seja 934,00 euros mensais, até à entrega efectiva e respectivos juros.

Foi proferido despacho que indeferiu liminarmente e parcialmente o requerimento executivo, na parte respeitante aos valores não liquidados no requerimento da notificação judicial avulsa, determinando o prosseguimento da execução apenas para pagamento das rendas de Janeiro a Outubro de 2011, no valor de 450,00 euros cada, perfazendo o montante global de 4 500,00 euros, acrescidas de juros à taxa legal de 4%, desde o vencimento de cada uma das rendas.

*

Inconformado, o exequente interpôs recurso e alegou, formulando as seguintes conclusões:

1. O despacho recorrido não tem acolhimento legal, sendo inédita a fundamentação invocada para o indeferimento liminar parcial no âmbito de uma acção executiva, onde - salvo raras excepções - nunca os valores liquidados no título executivo correspondem aos exactos valores liquidados nos respectivos requerimentos executivos, existindo sempre valores vencidos desde o vencimento do título até ao seu integral e efectivo pagamento.

2. O exequente apresentou a presente execução tendo como título executivo um contrato de arrendamento e uma notificação judicial avulsa (NJA), nos termos previstos no artigo 15º, nº2, da NLAU.

3. Naquela NJA o exequente requereu fosse ordenada a notificação judicial dos agora executados para que por ela lhes fosse comunicado que:

“- O requerente considera RESOLVIDO o contrato de arrendamento celebrado em 01 de Junho de 2009 (...), devendo a 1ª requerida entregar o imóvel ao requerente livre de pessoas e bens (...).

- Encontra-se em dívida a quantia global de EUR 4 500,00 (quatro mil e quinhentos euros) relativa às rendas vencidas desde 02/12/2010 até 01/09/2011 (vencidas, respectivamente, no primeiro dia útil de cada um dos meses de Dezembro de 2010 a Setembro de 2011), ambos inclusive, bem como as rendas vencidas e vincendas desde então, a que acrescem (sem prejuízo da hipótese prevista nos artigos 1041º e 1084º, nº3, ambos do Código Civil) os juros moratórios vencidos desde a data de vencimento de cada um das rendas em dívida, bem como os vincendos até integral e efectivo pagamento, à taxa legal que é de 4%, bem como todas as quantias que, nos termos da lei, se vencem até ao momento em que se considera operada a resolução do contrato (rendas mensais e respectivos juros moratórios, salvo artigos 1041º e 1084, nº3 do Código Civil) e, depois de operada a resolução até à entrega efectiva ao requerente do imóvel arrendado - indemnização legal pela não restituição do imóvel, elevada ao dobro logo que a 1ª requerida se constitua em mora na restituição do arrendado ao requerente (artigo 1045º do Código Civil), quantias que os requeridos devem pagar ao requerente, sob pena de execução

4. Na referida notificação judicial avulsa, a inquilina e fiadores foram, assim, advertidos dos EXACTOS MONTANTES em dívida, montantes que deviam ao

senhorio, discriminando-se detalhadamente todos os elementos componentes dessa dívida, vencida e vincenda.

5. A existência de valores vencidos posteriormente à data em que se mostram liquidados os constantes no título não constitui motivo de indeferimento (mesmo que parcial) do pedido executivo.

6. *O contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação ao arrendatário do montante das rendas em dívida, constitui, nos termos do artigo 15º, nº2 do NRAU, título executivo para o pagamento das rendas não apenas contra o arrendatário, mas também relativamente aos fiadores. A exequibilidade desse título é extensiva às rendas que se vencerem entre a comunicação efectuada ao arrendatário e a efectiva entrega do locado, uma vez que a sua liquidação depende de simples cálculo aritmético efectuado pelo exequente no requerimento executivo.*

7. Seria de todo desajustado - e contrário ao intuito de agilização proposto e pretendido com as alterações à Lei do Arrendamento - obrigar que o senhorio tivesse que propor uma acção executiva MAIS uma acção declarativa para cobrar as rendas em atraso, ou eventualmente que mensalmente requeresse e concretizasse nova notificação judicial avulsa para comunicar à inquilina mais um valor vencido ...

8. Este entendimento, conforme com o que se vem defendendo e contrário à tese vertida na decisão recorrida, é sufragado pela jurisprudência, designadamente plasmada nos doutos Acórdãos do Tribunal da Relação do Porto de 18/10/2011 (Proc. nº8336/09.5TBVNG-A.P1) e de 22/03/2012 (Proc. nº5644/11.2TBMAI-A.P1).

9. A decisão recorrida mostra-se, assim, contrária às disposições legais aplicáveis e - com o devido respeito - gravemente protectora do inquilino prevaricador e atentatória dos legítimos direitos e interesses do senhorio esbulhado do seu bem, por uma utilização gratuita contra a sua vontade, expressa no contrato firmado com o inquilino abusador.

10. A dita sentença recorrida mostra-se violadora, entre outras, as disposições legais constantes nos artigos 9º e 15º, nº2 da Lei nº6/2006 de 27 de Fevereiro, 45º, 46º, 802º e 805º do Código de Processo Civil, 1039º, 1083º, nº3 e 1084º, nº1 do Código Civil.

*

A executada M... contra-alegou pugnando no sentido de ser mantido o despacho recorrido.

O recurso foi admitido como apelação com subida imediata, em separado e com efeito devolutivo.

A questão a decidir é a de saber se o exequente dispõe de título executivo relativamente à totalidade das quantias peticionadas.

*

FACTOS.

Para além dos factos constantes no relatório deste acórdão, há a ter em conta que:

Na notificação judicial avulsa que o autor moveu contra os executados, concluiu-se nos seguintes termos:

“Muito respeitosamente requer a V. Ex.a que, nos termos do disposto nos artigos 1083º, nº3 e 1084º, nº1 do Código Civil, nos artigos 9º, nº7 e 15º do NRAU e no artigo 261º, nºs 1 e 2 do Código de Processo Civil, se digne ordenar a NOTIFICAÇÃO JUDICIAL AVULSA dos requeridos, a realizar por SOLICITADOR DE EXECUÇÃO que para o efeito se nomeia, para que por ela lhes seja comunicado que:

- O requerente considera RESOLVIDO o contrato de arrendamento celebrado em 01 de Junho de 2009 relativo ao imóvel sito na Avenida ..., descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de L... sob a ficha .../20100201/nº...de fls ... verso do Livro B-54, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de M..., concelho de L..., sob o artigo nº..., resolução que produz os seus efeitos a partir da data em que os requeridos sejam notificados, devendo a 1ª requerida entregar o imóvel ao requerente livre de pessoas e bens, nos termos do disposto no artº 1087º CC, na redacção que lhe foi dada pela Lei nº6/2006 de 27/02, sob pena do disposto, entre outros, no artigo 1045º do Código Civil e de execução judicial.

- Encontra-se em dívida a quantia global de EUR 4 500,00 (quatro mil e quinhentos euros) relativa às rendas vencidas desde 02/12/2010 até 01/09/2010 (vencidas, respectivamente, no primeiro dia útil de cada um dos meses de Dezembro de 2010 a Setembro de 2011), ambos inclusive, bem como as rendas vencidas e vincendas desde então, a que acrescem (sem prejuízo da

hipótese prevista nos artigos 1041º e 1084º, nº3, ambos do Código Civil) os juros moratórios vencidos desde a data de vencimento de cada uma das rendas em dívida, bem como os vincendos até integral e efectivo pagamento, à taxa legal que é de 4%, bem como todas as quantias que, nos termos da lei, se vencem até ao momento em que se considera operada a resolução do contrato (rendas mensais e respectivos juros moratórios, salvo artigos 1041º e 1084º, nº3, do Código Civil) e, depois de operada a resolução, até à entrega efectiva ao requerente do imóvel arrendado - indemnização legal pela não restituição do imóvel, elevada ao dobro logo que a 1ª requerida se constitua em mora na restituição do arrendado ao requerente (artigo 1045º do Código Civil), quantias que os requeridos devem pagar ao requerente, sob pena de execução”.

*

ENQUADRAMENTO JURÍDICO.

O artigo 46º nº1 do CPC (redacção anterior à Lei 41/2013 de 26/6 em vigor à data da propositura da acção), nas suas alíneas a), b) e c), enumera os documentos que podem ser títulos executivos, estabelecendo depois, na sua alínea d), que também têm força executiva “*os documentos a que, por disposição especial, seja atribuída força executiva*”.

Dentro da previsão da alínea d) do artigo 46º nº1, ou seja, documentos a que disposição especial atribui força executiva, estão os nºs 1 e 2 do artigo 15º da Lei 6/2006 de 27/2 que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), dispondo o nº1, alínea e), para a execução de coisa certa: “*Não sendo o locado desocupado na data devida por lei ou convenção das partes, podem servir de base à execução para entrega de coisa certa: ... e) Em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no nº1 do artigo 1084º do Código Civil, bem como, quando aplicável, do comprovativo, emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra*”, sendo a comunicação prevista no artigo 1084º nº1 do CC aquela que visa operar a resolução do contrato que, quando efectuada pelo senhorio, é fundada na mora no pagamento da renda superior a três meses (artigo 1083º nº3), onde fundamentadamente se deve invocar a obrigação incumprida.

Para a acção executiva para pagamento de renda, dispõe o nº2 do mesmo artigo 15º que “*o contrato de arrendamento é título executivo para a acção de pagamento de renda, quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida*”.

Sendo de exequibilidade imediata a obrigação exequenda e visando-se o pagamento imediato à custa do património do executado, sem que haja uma prévia acção declarativa a definir e fixar o direito do credor (sem prejuízo da oposição que o executado possa deduzir), o título executivo deve ser preciso e conter com rigor todos os termos da obrigação, não podendo a obrigação exequenda sair do âmbito aí delimitado e estabelecendo o artigo 45º do CPC, em conformidade, que *“toda a execução tem por base num título, pelo qual determinam o fim e os limites da acção executiva”*.

Todavia, a obrigação exequenda pode ser ilíquida, caso em que pode ser feita a liquidação na própria execução nos termos do artigo 805º do CPC (a que corresponde o actual artigo 716º).

Sendo a liquidação dependente apenas de cálculo aritmético, o exequente deverá especificar os valores que considera compreendidos na prestação devida e concluir com um pedido líquido (artigo 805º nº1).

Se o título executivo for extrajudicial e a liquidação não dependa de cálculo aritmético, o agente de execução cita o executado para contestar a liquidação (artigo 805º nº4).

Tratando-se de obrigação que só parcialmente é ilíquida, pode executar-se imediatamente a parte líquida, podendo ser feita a liquidação da parte ilíquida na pendência da mesma execução (artigo 805º nºs 8 e 9).

No caso dos autos, como atrás se expôs, nos termos do artigo 15º nº2 do NRAU, o título executivo é constituído pelo contrato de arrendamento e pela comunicação feita mediante notificação judicial avulsa pelo senhorio à arrendatária e fiadores.

O artigo 15º nº2 tem sido alvo de diferentes interpretações da jurisprudência, havendo quem entenda que este título, contendo a expressão “montante em dívida”, só permite a execução das rendas vencidas e não pagas e não das rendas vincendas (ac. RP 12/05/2009, CJ-III-182).

Em sentido contrário, já foi entendido que o artigo 15º nº2 permite a execução das rendas vincendas, a liquidar através do mecanismo do artigo 805º, embora admitindo apenas as rendas vincendas, mas não a indemnização a que se refere o artigo 1045º (ac. RP 18/10/2011, p. 8336/09, em www.dgsi.pt).

No mesmo sentido, de que o título do artigo 15º nº2 abrange as prestações futuras, mediante a liquidação do artigo 805º, mas abrangendo também a

indenização prevista no artigo 1045º nº1 do CC, decidiu o ac. da RP de 22/03/2012, em www.dgsi.pt.

Se a execução se fundasse na falta de pagamento de rendas de um contrato que continua em vigor, sem que o senhorio pretenda a sua resolução, parece-nos que seria de seguir a jurisprudência do acórdão da RP de 12/05/2009 acima citado, apenas se podendo considerar abrangidas no título executivo as rendas vencidas, pois, mantendo-se a vigência do contrato, as rendas futuras só serão cobradas quando se vierem a vencer, não havendo razões para pressupor que não vão ser pagas voluntariamente, o que não obsta a que, caso de no futuro as rendas não serem pagas, o senhorio possa reclamar as rendas que se forem vencendo, ao abrigo do artigo 51º do CPC, desde que respeitadas as exigências de comunicação (cfr neste sentido ac RC de 5/02/2013, P. 643/11, em www.dgsi.pt).

Mas não é o caso dos autos, em que o exequente pretende também a resolução do contrato, o que comunicou aos executados por meio da notificação judicial avulsa e nos termos do artigo 9º nº7 do NRAU.

Ora, estando à vista a cessação do contrato com fundamento na falta de pagamento de rendas superior a três meses (artigo 1083º nº3 e 1084º nº1 do CC), não se exigindo ao senhorio que mantenha o contrato nestas circunstâncias e pressupondo-se, assim, que terá motivos para esperar que as rendas futuras não sejam pagas, não há razão para que não lhe seja permitido desde logo comunicar a intenção de cobrar as rendas vincendas até à resolução já prevista, bem como a indenização correspondente ao valor da renda até à entrega do locado, prevista no artigo 1045º do CC, como se entendeu no acórdão da RP de 22/03/2012, acima citado, procedendo-se à liquidação da obrigação exequenda de acordo com o artigo 805º, nomeadamente dos seus nºs 8 e 9, por se tratar de uma iliquidez parcial.

Deste modo, nos presentes autos, tendo sido comunicada aos executados a resolução do contrato e também a intenção de cobrar as rendas vincendas até à resolução e as indenizações devidas após a resolução, no caso de não haver entrega do imóvel e até essa entrega, não deve deixar de se admitir a liquidação na execução dessas rendas e indenizações e respectivos juros, não liquidados na comunicação.

Acontece, porém, que, ao contrário do alegado pelo apelante, a liquidação não depende de simples operação aritmética, pois, no requerimento executivo, são invocados valores de rendas actualizados que não constam na comunicação feita aos executados, não bastando, assim, a indicação feita pelo exequente e

sendo necessária a citação dos executados para contestar a liquidação, nos termos do nºs 4 e 5 do artigo 805º do CPC.

Deverá, portanto, ser revogado o despacho recorrido que indeferiu liminarmente o requerimento executivo na parte da obrigação exequenda não liquidada e proceder-se à liquidação prevista para os casos em que esta não depende de simples cálculo aritmético.

Contudo, o requerimento executivo, por si só, mostra-se pouco claro quanto à razão pela qual existem actualizações nos valores das rendas e à razão das datas indicadas para as actualizações, assim como também não está clara a razão pela qual é indicada uma data a partir da qual se situa a mora da arrendatária na entrega do locado e que justifica o pedido do valor da renda em dobro previsto no nº1 do artigo 1045º.

Tais imprecisões poderão estar eventualmente explicadas nos documentos que foram juntos com o requerimento executivo e que não constam no apenso de recurso em separado enviado para este Tribunal da Relação e, nesse caso, poderá a execução prosseguir desde logo com a citação dos executados para contestar a liquidação, de acordo com o artigo 805º, nºs 4, 5, 8 e 9 (actual 716º, nºs 4, 8 e 9).

Mas, caso os documentos juntos com o requerimento executivo não sejam suficientes para esclarecer as dúvidas suscitadas na exposição dos factos deste requerimento, deverá o exequente ser convidado a sanar os vícios apontados, ao abrigo do artigo 812º-E nº3 do CPC, com a cominação do nº4 do mesmo artigo (actual artigo 726º nºs 4 e 5).

*

*

DECISÃO.

Pelo exposto, acorda-se em julgar procedente a apelação e, conseqüentemente, revoga-se o despacho recorrido na parte que indeferiu liminar e parcialmente o requerimento executivo e determina-se o prosseguimento da execução nessa parte, com a citação dos executados para contestar a liquidação com a cominação legal, precedida, caso se entenda necessário, do convite ao exequente para aperfeiçoar o requerimento executivo nos termos supra expostos, também com a cominação legal.

*

Custas pelos apelados.

*

2014-05-22

Maria Teresa Pardal

Carlos Marinho

Anabela Calafate