TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
2408/20.6T8VNF.G1	8 de abril de 2021	José Amaral

DESCRITORES

Título executivo > Fiador do arrendatário > Comunicação prévia

---

SUMÁRIO

Sumário (do relator):

Admitindo-se que, nos termos do artº 14º-A, do NRAU, é possível a formação de título executivo contra o fiador do arrendatário e que a comunicação aí referida também quanto a este é necessária e deve efectuar-se segundo as regras previstas nos artºs 9º e 10º, daquele diploma, o envio de nova carta registada com AR no caso de ter sido devolvida a primeira com indicação aposta pelos serviços postais “mudou-se” (apenas), não pode basear a presunção legal prevista no nº 4, do artº 10º, de que se considera feita a comunicação caso aquela referida segunda carta seja também devolvida com a mesma anotação dos CTT.

TEXTO INTEGRAL

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES

I. RELATÓRIO

Em 07-05-2020, "X Arrendamento – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional, SA" intentou, no Tribunal de VN de Famalicão, contra os arrendatários M. J. e P. J. e contra o seu fiador H. M., acção executiva visando obter o pagamento da quantia de 18.275,50€, assim discriminada:

-i) €750,00, referente às rendas vencidas e não pagas;
-ii) €17.500,00, a título de indemnização por mora da restituição da fracção;
-iii) €25,50, referente à taxa de justiça.

No requerimento executivo, alegou o seguinte:

"1. O Exequente é legítimo proprietário da fração autónoma designada pela letra "C", correspondente ao 2.º Andar, com entrada pelo n.º .. da Rua ... Barcelos, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito em Barcelos, freguesia de ... e concelho de Barcelos, descrito na Conservatória do Registo Predial de Barcelos, sob o n.º ..., inscrito na respectiva matriz sob o artigo ..., conforme resulta do Doc. n.º 1 que aqui se junta e tem por integralmente reproduzido.
2. Em 01.04.2015, o Exequente e os Executados - Arrendatários - celebraram um contrato de arrendamento habitacional, mediante o qual o Exequente deu de arrendamento aos Executados e estes tomaram de arrendamento o prédio urbano para habitação identificado no artigo 1.º, conforme resulta do Doc. n.º 2 que aqui se junta e tem por integralmente reproduzido.
3. O contrato de arrendamento para habitação foi celebrado pelo prazo de 5 (cinco) anos, com início no dia 01.04.2015 e termo em 31.03.2020, renovável por períodos de 1 (um) ano, cfr. Doc. n.º 2, Cláusula 2..

4. A renda mensal contratada teve o valor inicial de € 250,00 (duzentos e cinquenta euros), que se vencia no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que respeita, cfr. Doc. n.º 2. Cláusula 4.1.

5. Porém, os Executados não efetuaram o pagamento:

• Das rendas referentes aos meses de Novembro de 2015 e Setembro e Outubro de 2016 no montante de global de € 750,00 (setecentos e cinquenta euros).

6. Por meio de cartas registadas com aviso de recepção remetidas a 13.10.2016 para a morada convencionada pelas partes na Cláusula 9., n.º 1 do Doc.2, o Exequente procedeu à resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento das rendas, interpelando ainda os Executados - Arrendatários - para estes efetuarem o pagamento das quantias que mantinham em dívida, a título de rendas vencidas e não pagas, Doc. 3 que aqui se junta e se dá por integralmente reproduzido.

7. As comunicação foram regularmente realizadas a 18.10.2016, nos termos da al. b) do n.1 e al. b) do n.2 do artigo 10.º do NRAU.

8. Considerando-se o contrato de arrendamento habitacional resolvido a 31.10.2016.

9. Do mesmo modo, por meio de carta registada com aviso de recepção remetida a 13.10.2016 para a morada convencionada pelas partes na Cláusula 9., do Doc.2, o Exequente comunicou ao Executado Fiador que procedeu à resolução do contrato de arrendamento do qual era Fiador por falta de pagamento das rendas, sendo interpelado para que efectuassem o pagamento das quantias em dívida enquanto Fiador do contrato, Doc. 4 que aqui se junta e se dá por integralmente reproduzido.

10. Porém a comunicação não foi regularmente realizada por factos imputáveis ao Executado Fiador, nos termos dos artigos 9.º e 10.º do NRAU.

11. Obrigando o Exequente a remeter nova carta registada com aviso de recepção a 21.11.2016, nos termos do artigo 10.º n.º3 do NRAU, Cfr. Doc. 4.

12. Verificando-se a devolução da supra mencionada carta, e de acordo com o n.º 4 do artigo 10.º do NRAU, a comunicação considera-se recebida no 10º dia posterior ao do seu envio.

13. No decorrer do prazo atribuído aos Executados para que estes procedessem ao fim da mora (n.º3 do artigo 1084º do Código Civil), estes não efetuaram qualquer pagamento, nem o seu recebimento foi recusado pelo Exequente.

14. O arrendatário tem como obrigação restituir o Locado ao Senhorio logo que finde o contrato, caso assim não proceda deverá pagar a título de indemnização um montante corresponde ao valor da renda.

15. Caso o arrendatário não proceda à restituição do Locado ao Senhorio e cumulativamente entre em mora no pagamento da indemnização, esta devera ser elevada ao dobro, nos termos do artigo 1045.º do C.C..

16. Somente em 18.02.2020 foi restituída a posse do Locado ao Senhorio, não tendo sido paga nenhuma indemnização pela mora na entrega.

17. Em razão da não pronta restituição do Locado ao Exequente as Executadas deverão indemnizar este no montante de € 17.500,00 (dezassete mil e quinhentos euros).

18. Pelo exposto, na presente data, as Executadas devem ao Exequente a quantia global de € 18.275,50 (dezoito mil duzentos e setenta e cinco euros e cinquenta cêntimos), assim melhor discriminada:

i) € 750,00 (setecentos e cinquenta euros), referente às rendas vencidas e não pagas;

ii) € 17.500,00 (dezassete mil e quinhentos euros), a título de indemnização por mora da restituição da fração ao Senhorio;

iii) € 25,50 (vinte e cinco euros e cinquenta cêntimos), referente à liquidação da taxa de justiça devida pela entrada da presente ação judicial.

19. Atento o disposto no artigo 14.º-A do NRAU: “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.”.

20. O Executado Fiador é responsável pelo pagamento dos valores em dívida nos mesmos termos dos Executados Arrendatários, tendo também sido interpelado pelo Exequente por comunicação com o conteúdo supra-mencionado para os devidos efeitos legais, incluindo quanto à indemnização prevista no art.º 1045.º n.º 2 do Código Civil, - cfr. neste sentido, por todos Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 22/10/2015, Proc. 4156-13.4TBALM-B.L1-8, in www.dgsi.pt..

21. Conforme os n.ºs 8.1. e 8.2. da Cláusula Oitava do contrato de arrendamento, melhor identificado no Artigo 2, “8.1. - O Fiador obriga-se, na qualidade de obrigado principal e solidariamente com o Arrendatário, renunciando ao beneficio da excussão prévia, a procede ao pagamento ao Senhorio de qualquer importância que sejam devidas pelo Arrendatário a título da celebração, execução ou cessação do presente contrato, suas renovações e aditamentos, incluindo indemnizações e por não cumprimento e, bem assim, declara que a fiança que acaba de prestar subsistirá ainda que haja alteração de renda fixada no arrendamento.

8.2 - A fiança vigorará pelo período inicial de duração do contrato e subsequentes renovações.”.

22. A dívida é certa, líquida e exigível, pelo que se requer a V. Exa. se digne admitir a presente execução, proferindo despacho liminar e ordenando o prosseguimento dos autos, ao abrigo do disposto nos artigos 726.º e seguintes do C.P.C..

23. Devendo ainda os Executados serem condenados no pagamento de juros à taxa de 5% ao ano sobre a quantia em dívida, desde a data de trânsito em julgado da sentença até integral e efetivo pagamento, conforme o n.º 4 do art.º 829.º-A do Código Civil.”

Com tal requerimento juntou cinco documentos, que fazem folhas 7 a 54 da certidão junta, entre os quais:

-carta, datada de 12-10-2016, registada com AR, endereçada ao fiador H. M., para a Rua ..., nº ..., na qual a exequente o informa estarem em dívida três meses de renda (750,00€), lhe comunica a resolução do contrato, adverte que esta poderá ser evitada se efectuados os devidos pagamentos e dá conta que, caso não sejam pagos os valores em dívida e acréscimos, recorreria a Tribunal.

-carta, datada de 18-11-2016, igualmente registada com AR, dirigida ao mesmo fiador e endereçada para o mesmo domicílio, de teor igual àquela.

-ambas as cartas foram devolvidas ao remetente com a indicação aposta pelos serviços de correios "Mudou-se".

-contrato de arrendamento, datado de 01-04-2015, celebrado entre a exequente e todos os executados (arrendatários e fiador), tendo por objecto a fracção autónoma "C", 2º andar, com entrada .., do prédio constituído no regime de propriedade horizontal sito na Rua ..., freguesia de ..., Barcelos, no qual consta como morada do fiador a aposta nas referidas cartas, em cuja cláusula 8ª consta a obrigação de fiança, com renúncia ao benefício da excussão prévia.

-na cláusula 10.1, relativa a comunicações consta que "Para os efeitos previstos na al. c) do nº 7 do artº 9º do Novo RAU, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, na redacção que lhe foi dada pela Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, as partes convencionam como domicílio do Arrendatário, o imóvel objecto do presente contrato de arrendamento".

Em 11-05-2020, foi proferido o seguinte despacho – que é o recorrido:

"Compulsados os autos, constato que a pretensão executiva consiste no pagamento de quantia certa, sendo dirigida contra os arrendatários e contra o fiador daqueles arrendatários, com base no contrato de arrendamento e na comunicação de rendas vencidas e não pagas efetuada aos executados.
Cumpre apreciar a regularidade dos autos mesmos, nomeadamente a questão da (in)existência de título executivo (cf. artigo 734.º, n.º1 do Código de Processo Civil).
Vejamos.

O 14.º-A do NRAU sob a epígrafe "Título para pagamento de rendas, encargos ou despesas" dispõe o seguinte:
"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".
Da norma exposta extraim-se os documentos que devem reunir-se para em conjunto formarem o título executivo, um título comumente designado por complexo, integrado pelo contrato de arrendamento e pelo comprovativo da comunicação ao arrendatário do montante em dívida, com efectiva liquidação desse valor.
Não se ignora que a interpretação do citado artigo 14.º-A do NRAU tem causado discórdia, quer na doutrina quer na jurisprudência, quanto à possibilidade de o título executivo formado à luz dessa norma permitir a propositura de acção executiva também contra o fiador.

Recorrendo-se à síntese apresentada no acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 02-12-2019, disponível em www.dgsi.pt:

«Resumidamente podem enunciar-se três posições:

1ª- Uma que admite a constituição de título executivo sem necessidade de notificação do fiador;

2ª- Uma segunda, que limita a admissibilidade de constituição do título à notificação do fiador;

3ª- Uma terceira, que recusa a possibilidade de constituição de título executivo contra o fiador.

A primeira posição argumenta, essencialmente, que a única justificação para a notificação ao arrendatário é obrigar o exequente a proceder a uma liquidação prévia das rendas em dívida, não se justificando a interpelação ao fiador por ele responder pela obrigação principal independentemente de interpelação. Exemplos da defesa desta posição, na jurisprudência, podem encontrar-se, entre outros, nos acs. TRL. 12/12/2008 (Tomé Gomes), de 15/11/2012 (Ondina do Carmo Alves), de 10/12/2016 (Vaz Gomes), e, na doutrina, Menezes Leitão.

A segunda posição argumenta a necessidade de notificação do fiador para assim ser obtido, contra ele, título executivo. Na doutrina, defendendo esta posição, vejam-se, Laurinda Gemas.

A terceira posição usa vários argumentos para recusar a possibilidade de formação de título extrajudicial contra o fiador por dívida de rendas.

Assim, Teixeira de Sousa argumenta que "O preceito apenas admite que a comunicação seja realizada ao arrendatário, certamente porque somente este está em condições de controlar a veracidade do seu conteúdo e de deduzir alguma eventual oposição. Por isso o título executivo (...) não se estende ao fiador."

Gravato Morais defende que "A norma não refere nenhuma orientação clara em nenhum dos sentidos (...) o legislador só terá pensado na pessoa do arrendatário (...) o fiador encontra-se numa posição mais fragilizada que o inquilino que pode por termo ao contrato a todo o tempo, o mesmo não sucedendo com o fiador (...) o fiador pode ser confrontado com uma acção

executiva, na melhor das hipóteses, 13 a 14 meses após o incumprimento (...) nos casos em que de o senhorio exigir a renda acrescida da indemnização a situação é deveras injusta para o garante, pois o decurso de um largo período de tempo após a mora do arrendatário...oneraria aquele de um modo despropositado e iníquo". Afasta, á partida, a possibilidade de aplicação do preceito embora admita, "em última via" a formação de título executivo contra o fiador mediante a notificação deste.

Rui Pinto manifestando dúvidas, acaba por defender que não pode constituir-se título executivo extrajudicial contra o fiador, argumentando com a natureza restritiva das normas que prevêem categorias de títulos executivos; não poder a execução ser dirigida contra quem não consta do título e, a alteração legislativa de 2012 confirmar a intenção do legislador de não abranger outrem no âmbito subjectivo do título.»

Estudados os argumentos que esgrime cada uma das posições sobre a questão em análise, e afastando-nos da solução preconizada no douto acórdão que vínhamos citando, somos a entender que o contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo da comunicação ao arrendatário do montante em dívida constitui título executivo contra o fiador, igualmente obrigado naquele contrato, conquanto o mesmo seja também notificado dessa liquidação, de modo a tornar exigível a obrigação quanto ao mesmo.

Neste sentido veja-se, entre outros, o douto acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 18-01-2018, disponível, igualmente, em www.dgsi.pt, assim sumariado:

«– Não revestindo por si, o contrato de arrendamento, enquanto mero documento particular, a qualidade de título executivo, esta qualidade foi-lhe atribuída expressamente pelo artº 703 nº1 d) do C.P.C., sendo este título de natureza complexa, composto pelo contrato de arrendamento e pela notificação ao arrendatário (e fiador) dos montantes em dívida.

– Do teor do artº 14-A do NRAU não se retira que o contrato de arrendamento acompanhado da respectiva comunicação não constitua título executivo contra o fiador, mas antes a intenção de "obrigar o exequente a proceder a uma espécie de liquidação aritmética extrajudicial prévia dos montantes em dívida, de forma a conferir maior grau de certeza quanto ao montante peticionado, tendo em conta a potencial vocação duradoura do contrato".

– A responsabilidade do fiador, salvo estipulação em contrário (artº 631, nº 1 do C.C.), molda-se pela do devedor principal e abrange tudo aquilo a que ele está obrigado: não só a prestação devida, mas também a reparação dos danos resultantes do incumprimento culposo (artº 798 do C.C.) ou a pena convencional que porventura se haja estabelecido (artigo 810 do C.C.).

– Estando ambos vinculados pelo contrato de arrendamento e constando efectuada a comunicação ao fiador nos mesmos termos que a efectuada ao arrendatário, nenhuma razão existe para excluir o fiador deste título executivo.»

Na verdade, afigura-se-nos indiscutível que do texto do art.º 14º-A do NRAU não resulta, directamente, contra quem se forma o título executivo aí previsto, de modo a poder concluir-se que o fiador, com ou sem renúncia ao benefício da excussão prévia, está excluído do mesmo.

Se assim é, e se o conteúdo da obrigação do fiador tem, em princípio, o mesmo âmbito da obrigação principal, não se vislumbra razão plausível para que se restrinja a força executiva do título ao arrendatário, obrigando-se o senhorio a propor a acção declarativa contra o fiador nas hipóteses em que também este foi notificado em termos de lhe ser dada a conhecer a liquidação dos montantes em dívida.

Foi também este o entendimento do Tribunal da Relação de Guimarães, num aresto de 08.02.2018, proferido no âmbito do Proc. n.º 8529/15.0T8VNF-B, do 1º Juízo deste Juízo de Execução de Vila Nova de Famalicão, cujo sumário dita:

«I. O fiador garante a satisfação do direito de crédito, ficando pessoalmente obrigado perante o credor, o que leva a concluir que o credor pode exercer perante o fiador os mesmos direitos que tem perante o devedor.
II. Assim, emergindo do próprio contrato de arrendamento, a dívida exequenda tem como sujeito passivo quem nele se obrigou a pagar as rendas em dívida, no caso não só a arrendatária, mas também os seus fiadores que naquele acordo se vincularam perante o senhorio,
III. Pois, nenhum sentido faria que se pudesse instaurar execução contra o arrendatário e já quanto ao fiador tivesse de instaurar uma acção declarativa para, por essa via, obter um título executivo.»
Sucede, porém, que na hipótese dos autos a Exequente não comprovou a notificação ao fiador.

Com efeito, no que se refere à notificação ao fiador expões a Exequente o seguinte:
«9. Do mesmo modo, por meio de carta registada com aviso de recepção remetida a 13.10.2016 para a morada convencionada pelas partes na Cláusula 9., do Doc.2, o Exequente comunicou ao Executado Fiador que procedeu à resolução do contrato de arrendamento do qual era Fiador por falta de pagamento das rendas, sendo interpelado para que efectuassem o pagamento das quantias em dívida enquanto Fiador do contrato, Doc. 4 que aqui se junta e se dá por integralmente reproduzido.
10. Porém a comunicação não foi regularmente realizada por factos imputáveis ao Executado Fiador, nos termos dos artigos 9.º e 10.º do NRAU.
11. Obrigando o Exequente a remeter nova carta registada com aviso de recepção a 21.11.2016, nos termos do artigo 10.º n.º3 do NRAU, Cfr. Doc. 4.
12. Verificando-se a devolução da supra mencionada carta, e de acordo com o n.º 4 do artigo 10.º do NRAU, a comunicação considera-se recebida no 10º dia

posterior ao do seu envio.»

Compulsado o contrato de arrendamento junto com o requerimento executivo não resulta do mesmo que tenha sido convencionado com o fiador qualquer domicílio, havendo, outrossim, convenção de domicílio com os Executados Embargantes o que vem previsto na cláusula 10 do contrato.

Ora, dispõe o artigo 9.º do NRAU sobre a forma da comunicação o seguinte:

1 - Salvo disposição da lei em contrário, as comunicações legalmente exigíveis entre as partes relativas a cessação do contrato de arrendamento, atualização da renda e obras são realizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de receção.

2 - As cartas dirigidas ao arrendatário, na falta de indicação por escrito deste em contrário, devem ser remetidas para o local arrendado.

(…)

7 - A comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, é efetuada mediante:

a) Notificação avulsa;

b) Contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, comprovadamente mandatado para o efeito, sendo feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original;

c) Escrito assinado e remetido pelo senhorio nos termos do n.º 1, nos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convencionado o domicílio, caso em que é inoponível ao senhorio qualquer alteração do local, salvo se este tiver autorizado a modificação.»

Por seu turno, regula o art.º Artigo 10.º o seguinte:

«1 - A comunicação prevista no n.º 1 do artigo anterior considera-se realizada ainda que:

a) A carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la;

b) O aviso de receção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário.

2 - O disposto no número anterior não se aplica às cartas que:

a) Constituam iniciativa do senhorio para a transição para o NRAU e atualização da renda, nos termos dos artigos 30.º e 50.º;

b) Integrem título para pagamento de rendas, encargos ou despesas ou que possam servir de base ao procedimento especial de despejo, nos termos dos artigos 14.º-A e 15.º, respetivamente, salvo nos casos de domicílio convencionado nos termos da alínea c) do n.º 7 do artigo anterior.»

Assim, revertendo para a hipótese dos autos, comprovado que não existiu com o fiador qualquer domicílio convencionado, não se pode ter como válida e eficaz a notificação que lhe foi dirigida por carta registada com aviso de recepção, tanto mais que esta não foi ele recepcionada.

Conclui-se, assim, pela inexistência de executivo quanto ao Executado(a)(s) fiador H. M..

Pelo exposto,

A) Indefiro liminarmente o requerimento executivo, por manifesta falta de título executivo relativamente ao Executado H. M., extinguindo-se quanto ao mesmo a instância executiva.

B) Custas do incidente a cargo da exequente, nos termos do artigo 527.º, nºs 1 e 2 do CPC.

C) Ordeno proceda a/o agente de execução, oportunamente, à citação do/a(s) executado/a(s) arrendatários para, no prazo de 20 (vinte) dias, pagar(em) a quantia exequenda e legais acréscimos ou deduzir(em) oposição à presente execução – cfr. artigo 726.º, n.º6, do C.P.C.

Cumpra-se, para o efeito, o disposto no artigo 726.º, n.º 8 do CPC.
Tenha o Sr. (ª) Agente de Execução em atenção o disposto no art.º 7º, n.º 6, al. b), da Lei n.º 1-A/20 na redacção da Lei n.º 4-A/20 de 6/04.
Notifique."

A exequente não se conformou com tal resultado e apelou a que esta Relação o altere, concluindo assim as suas alegações de recurso:

"**1.** O Recorrente, ora Exequente, apresentou o requerimento executivo tendo por base o incumprimento do contrato de arrendamento celebrado em 1 de Abril de 2015.
2. Nesses termos, foram enviadas as comunicações de cessação do contrato, por resolução, nos termos do artigo 1083º nº 3 do C.C.
3. O Exequente dirigiu duas comunicações com data de 12 de Outubro de 2016 e 18 de Novembro de 2016 ao Executado Fiador, comunicando, em ambas, a resolução do contrato de arrendamento por incumprimento do seu afiançado do pagamento das rendas, nos termos do artigo 1083.º n.º 3 do C.C.
4. Ambas as comunicações foram redigidas nos termos do supra citado n.º 1 do artigo 9.º do NRAU, ou seja, mediante carta registada com aviso de receção.
5. Sem prejuízo e, em virtude de a primeira comunicação ter vindo devolvida com indicação "mudou-se", o Exequente remeteu "nova carta registada com aviso de receção decorridos que sejam 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta", nos termos do n.º 3 do artigo 10.º do NRAU.
6. A segunda comunicação veio novamente devolvida com o mesmo motivo, por isso e, nos termos do n.º 4 do artigo 10.º do NRAU, "Se a nova carta voltar a ser devolvida, nos termos da alínea a) do n.º 1, considera-se a comunicação recebida no 10.º dia posterior ao do seu envio."
7. Conforme refere o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, com o Processo nº 13535/14.9T8PRT-A.P1, de 03.06.2018 "As formalidades da comunicação,

previstas no artigo 10º do NRAU, devem ser observadas em relação ao fiador quando se pretenda fazer valer o título executivo contra o mesmo.”.

8. O mesmo entendimento segue o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, com o Processo nº 869/13.9YYPRT.P1, de 24.04.2014, pois entende não dar provimento ao recurso, dado que a recorrente não cumpriu os formalismos exigíveis para formar título executivo em relação ao fiador.

9. Assim sendo, foram cumpridos os formalismos constantes dos artigos 9º e 10º do NRAU para a notificação do Executado Fiador, revelando-se a mesmo válida e eficaz, nos termos do artigo 14º-A do NRAU.

10. O Exequente encontra-se munido de um título executivo complexo nos termos da al. d) do n.º1 do artigo 703.º do C.P.C., conjugado com o artigo 14-A do NRAU, sendo a obrigação certa, exigível e líquida.

Nestes Termos, Devem V. Exas. Venerandos Juízes Desembargadores, julgar o recurso procedente e, em consequência, revogar a douta sentença recorrida, fazendo-se assim a ACOSTUMADA JUSTIÇA**!**”.

Não consta que tenha havido resposta.

O recurso foi admitido como de apelação, a subir de imediato, em separado, com efeito devolutivo.

Corridos os Vistos legais e submetido o caso à apreciação e julgamento colectivo, cumpre proferir a decisão, uma vez que nada a tal obsta.

II. QUESTÕES A RESOLVER

Pelas conclusões apresentadas pelo recorrente, sem prejuízo dos poderes oficiosos do tribunal, se fixa o thema decidendum e se definem os respectivos

limites cognitivos.

Assim é por lei e pacificamente entendido na jurisprudência – artºs 5º, 608º, nº 2, 609º, 635º, nº 4, 637º, nº 2, e 639º, nºs 1 e 2, do CPC.

Neste caso, não se questionando, obviamente, a decisão na parte em que se julgou – apesar da polémica em que o tema está envolto – valer como título executivo, contra o fiador, para pagamento das rendas, encargos e despesas da responsabilidade primeira do arrendatário, nos termos do artº 14º-A, do NRAU, o contrato de arrendamento "quando acompanhado do comprovativo de comunicação" àquele, nem na parte em que se entendeu que a esta "comunicação" é necessária e lhe são aplicáveis as regras dos artºs 9º e 10º, do citado regime, o problema consiste, apenas, em saber se, contra o entendido na decisão recorrida, as cartas expedidas, apesar de devolvidas, satisfazem os requisitos formais de tais normas constantes e, portanto, se aquela, para o efeito visado, deve considerar-se válida e eficaz.

III. FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

Relevam os factos e incidências processuais relatados, emergentes dos autos e inquestionados, aditados ao abrigo do artº 662º, CPC [1].

IV. APRECIAÇÃO

Comecemos por salientar que a exequente, no seu requerimento inicial, não sabemos se por mero lapso se de caso pensado, alegou que remeteu as cartas "para a morada convencionada pelas partes na Cláusula 9, do doc. 2" – item 9.

Fê-lo, porém, incorrectamente

Com efeito, referindo-se este documento ao contrato:

-nele não existe sequer a cláusula 9.2;

-nele não foi convencionado como domicílio do fiador o aposto nas cartas – Rua ... – constando este, sim mas apenas, na sua identificação;

-a cláusula relativa a "Comunicações" é a nº 10;

-o respectivo nº 2, refere-se a comunicações dirigidas … ao senhorio;

-o nº 1 apenas refere que "as partes convencionam como domicílio do Arrendatário, o imóvel objecto do presente contrato" (fracção autónoma "C", 2º andar, com entrada .., do prédio constituído no regime de propriedade horizontal sito na Rua ..., freguesia de ..., Barcelos).

Apenas, portanto, ali constando clausulado e determinado o domicílio do locatário, é certa a premissa de que partiu o tribunal recorrido de que nenhuma convenção a esse respeito existe com o fiador.

Resta saber se, tendo as duas cartas sido remetidas para o domicílio com que ele se identificou no contrato – Rua ... – mas acabando devolvidas ao remetente, elas, ainda assim, valem como "comunicação" para o efeito de integrarem o "complexo" título executivo, nos termos dos referidos artºs 9º e 10º, do NRAU, como pretende a apelante, ou se, por não terem sido recebidas nem aquela se presumir realizada, deve ele considerar-se como inexistente.

Ora, é inquestionável que o artº 14º-A, exige, para se integrar o título

executivo, além do contrato, um "comprovativo de comunicação [...] do montante em dívida".

Se assim é quanto ao locatário devedor – que sabe em que termos se obrigou e sabe aquilo que não cumpriu –, por maioria de razão o deve ser quanto ao fiador. Este pode não se aperceber do incumprimento e da respectiva dimensão, pois, apesar da sua responsabilidade, não é ele o obrigado directo e imediato à prestação. Por isso, as facilidades admitidas pelo legislador, ao arrepio das exigências rigorosas que normalmente estão associadas à formação e admissibilidade de um título [2] para franquear o acesso à execução, não podem ter sido queridas ainda como mais amplas quanto ao garante.

Ora, salvo disposição da lei em contrário, as comunicações legalmente exigíveis entre as partes – relativas à cessação do contrato (como era o caso e com as respectivas consequências), actualização de rendas e a obras, logo também quanto a valores em dívida e interpelação para seu pagamento – são realizadas por carta registada com aviso de recepção artº 9º, nº 1.

No caso de cessação por resolução, a comunicação é efectuada por notificação avulsa, por contacto pessoal e, apenas nos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convencionado domicilio, podem sê-lo por escrito assinado e remetido por carta registada com AR – nº 7, do mesmo artigo.

Como decorre do nº 2, alínea b), do artº 10º, a presunção de que tal comunicação se considera realizada caso se verifiquem as circunstâncias do nº 1, não se aplica às cartas que integrem título para pagamento de rendas, encargos ou despesas.

Isto, ressalvada a hipótese de haver domicílio convencionado nos termos já

referidos – cfr. parte final da referida alínea.

Nestas situações – ou seja, as previstas no nº 2, entre as quais a de se visar a formação de título executivo e não havendo convenção de domicílio –, em que não funciona a aludida presunção de realização da comunicação admitida no nº 1 face à devolução ao remetente, da carta expedida com AR:

-o senhorio deve remeter nova carta registada com aviso de recepção decorridos que sejam 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta – nº 3, do mesmo artigo;

-e se essa nova carta voltar a ser devolvida, nos termos da alínea a), do nº 1 – ou seja, por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a ter levantado no prazo previsto no regulamento postal –, considera-se a comunicação recebida no 10º dia posterior ao do seu envio.

É em face deste regime que a apelante considera que beneficia desta última presunção.

Na verdade, remeteu uma carta, registada, com AR, datada de 12-10-2016, que foi devolvida (a data do registo e da devolução são ilegíveis).

E na sequência disso, remeteu nova carta, datada de 18-11-2016, também registada e com AR, igualmente devolvida pelos CTT.

Sucede, todavia, que tais cartas não retornaram ao seu remetente pelos preconizados motivos ou nesses termos (recusa ou não levantamento).

Ambas foram devolvidas com a indicação, aposta pelos CTT, de que o

destinatário “Mudou-se”.

Nenhuma menciona “recusa” ou “avisado” e “não reclamado”, como é usual aqueles serviços mencionarem.

Trata-se, pois, de circunstâncias diversas mas legalmente relevantes.

Não se verifica recusa – aliás única hipótese que, depois da alteração entretanto introduzida pela Lei 43/2017, passou a relevar para efeitos do nº 1, alínea a) – nem omissão de levantamento no prazo avisado para tal efeito.

Na verdade, se os serviços postais constataram que o destinatário se mudou, não é imputável a este – ao contrário do que alegou a exequente – uma qualquer falta voluntária de actuação naquele sentido, ao menos de tipo negligente, pois que não lhe é exigível que devesse cuidar de levantar correspondência que nem sequer ficou depositada à sua espera e para o que nem foi sequer avisado e da qual nada o obrigava a ter conhecimento, sequer a dever esperar, pois que, como já se disse, não havia – também ao contrário do alegado – convenção de domicílio nem foi estipulada qualquer obrigação de comunicar a mudança.

O Acórdão da Relação do Porto, de 24-04-2014 [3] – ao contrário também do argumentado pela recorrente – não corrobora a sua tese. Está em linha, isso sim, com o entendimento ora e aqui exposto.

Se bem atentou no seu conteúdo, de que, aliás, citou uma passagem, não extraiu, ou pelo menos não utilizou neste recurso, a conclusão correcta que dele promana.

Com efeito, naquele aresto, analisando-se, em vista do caso concreto e especialmente quanto aos dois fiadores nele envolvidos a cada um dos quais a senhoria tinha remetido sua carta, o regime decorrente dos artºs 9º e 10º, do NRAU, para efeitos do artº14º-A, distinguiram-se perfeitamente os casos de recusa ou não levantamento do de mudança, sendo que esta foi a situação ocorrida quanto a um e aquela (diversa) quanto à outra.

O respectivo sumário, como dele claramente consta e poderá ler-se, refere-se apenas à primeira situação (por não reclamada), em que, aí sim, o envio de nova carta suprirá a vicissitude e levará a que a comunicação se considere feita [4].

Porém, o texto trata também da segunda (a da mudança de domicílio do fiador, sem que quanto a esta houvesse qualquer convenção), concluindo que "o envio de uma nova carta para a mesma morada não resolvia o impasse".

Verifique-se, maxime as passagens que sublinhámos:

"Quanto a estes [aos fiadores], a senhoria limitou-se a enviar uma carta. E, apesar de a mesma ter sido devolvida (no caso da fiadora por não ter sido reclamada; no caso do fiador por constar a informação de que o destinatário se mudou), certo é que a senhoria, ao contrário do que fez com a arrendatária, relativamente à qual cumpriu a derradeira tentativa prevista no artigo 10.º, não tentou novamente comunicar-lhes a falta de pagamento da renda, não tendo enviado nova carta registada com aviso de recepção conforme prevê o artigo 10.º.
Ora nos termos do artigo 10.º, n.º 2, alínea b), nos casos em que a carta haja sido devolvida por ter sido recusada ou não ter sido levantada na estação de correios (sendo certo que no caso do fiador o motivo da devolução anotado no

envelope não é sequer nenhum desses) a comunicação não se considera feita quando as cartas integrem título para pagamento de rendas ao abrigo do artigo 14.º-A, que é precisamente a finalidade que aqui estaria em causa. Nessa situação, o n.º 3 do artigo 10.º exige o envio de nova carta registada com aviso de recepção, decorridos 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta, e o n.º 4 prescreve que se esta segunda carta for devolvida por ter sido recusada ou não ter sido levantada na estação de correios a comunicação se considera feita no 10.º dia posterior ao envio da segunda carta.
Por conseguinte, tendo enviado apenas uma carta dirigida aos fiadores e tendo esta sido devolvida, no caso da fiadora por não ter sido reclamada [situação em que o envio da segunda resolvia o impasse na comunicação], e no caso do fiador por este se ter mudado [sem que o contrato contenha convenção de domicilio que tornasse essa mudança inoponível ao senhorio - cf. parte final da alínea b) do n.º 2 do artigo 10.º - e em que, portanto, o envio de uma nova carta para a mesma morada não resolvia o impasse – cf. primeira parte do n.º 4 do artigo 10.º -], a senhoria não procedeu, em relação aos fiadores, às comunicações exigíveis, por equiparação à posição da arrendatária, para se formar o título executivo do artigo 14.º-A do NRAU.”.

Por sua vez, o Acórdão da Relação do Porto, de 06-03-2018 [5], também pela apelante chamado em apoio da sua tese, não lhe dá conforto algum.

Na verdade, defendendo-se aí que as formalidades da comunicação previstas no artº 10º devem ser observadas em relação ao fiador, tal como quanto ao arrendatário, para o efeito de se formar o título executivo contra aquele – necessidade que aqui não se discute mas se pressupõe aceite – e sem o que não poderá ser logo executado, não se tratou, no caso concreto apreciado, nem se diferenciou, como naquele outro primeiro acórdão se fez e deve ser feito, a situação de recusa ou não levantamento da carta pelo destinatário da de

mudança de domicílio deste – o que, como se explanou, faz toda a diferença.

Nesta, que foi a ocorrida no nosso caso, o envio da segunda carta, não conduz à presunção legal de comunicação efectuada.

Não se presumindo a mesma nem tendo as duas cartas sido recepcionadas pelo fiador/executado H. M. seu destinatário nem havendo convenção de domicílio como se salientou no despacho recorrido e, portanto, nenhuma comunicação havendo a fazê-lo ciente da dívida, não existe título executivo válido que possa ser-lhe oposto.

Tal colidiria, aliás, sem cobertura dada pelo legislador competente e responsável, com princípios e regras básicos atinentes a tal título e ao respectivo procedimento. Basta reparar-se que o mesmo seria confrontado com uma execução do seu património numa situação que normalmente [6] é de total ignorância e incerteza quanto ao estado do programa contratual cujo cumprimento afiançou mas cujo desenvolvimento em princípio não controla de perto por dele não ser o sujeito imediato.

E, para cúmulo, seria coagido, em Maio de 2020, a pagar uma dívida, no montante total de 18.275,50€, de rendas e acréscimos, liquidada até 18-02-2020, por alegadamente só então ter sido restituído o local (cfr. itens 15 e 16 da petição inicial), quando, em Outubro/Novembro de 2016, nas referidas cartas, enviadas mas não recebidas, apenas se exigia o pagamento de 750,00€ (de três rendas).

O sistema e o sentimento jurídico dominantes repelem tal possibilidade!

Os fundamentos expostos levam, em suma, a que se julgue improcedente a

apelação e ora se confirme a decisão recorrida, na parte em que vem questionada.

V. DECISÃO

Nos termos e com os fundamentos expostos, acordam os juízes desta Relação em julgar improcedente o recurso e, em consequência, negando provimento à apelação, confirmam a decisão recorrida.

*

Custas da apelação pela recorrente – (artºs 527º, nºs 1 e 2, e 529º, do novo CPC, e 1º, nºs 1 e 2, 3º, nº 1, 6º, nº 2, referido à Tabela anexa I-B, 7º, nº 2, 12º, nº 2, 13º, nº 1 e 16º, do RCP).

*
*
*

Notifique.

Guimarães, 08 de Abril de 2021

Este Acórdão vai assinado digitalmente no Citius, pelos Juízes-Desembargadores:

Relator: José Fernando Cardoso Amaral

Adjuntos: Helena Maria de Carvalho Gomes de Melo

Eduardo José Oliveira Azevedo

1. Já que a decisão apelada os não discrimina na fundamentação.

2. Lembrem-se as regras e princípios habitualmente enfatizados a tal propósito.

3. Proferido no processo nº 869/13.9YYPRT.P1, aliás subscrito como Adjunto pelo Relator deste.

4. "Quando se pretenda que a carta integre título executivo para pagamento de rendas ao abrigo do artigo 14.º-A, do NRAU, se a carta for devolvida por ter sido recusada ou não levantada na estação de correios a comunicação não se considera feita, sendo necessário o envio de nova carta registada com aviso de recepção, decorridos 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira, considerando-se a comunicação feita no 10.º dia posterior ao envio da segunda carta se ela for devolvida por ter sido recusada ou não ter sido levantada na estação de correios."

5. Processo nº 13535/14.9T8PRT-A.P1.

6. Dada a diferenciação de estatuto e de papel no contrato entre o arrendatário e o seu fiador e, consequentemente, de responsabilidades, como bem se explicou no citado acórdão de 24-04-2014.

Fonte: http://www.dgsi.pt