

I. Relatório

----- intentou ação especial para cumprimento de obrigações pecuniárias emergentes de contratos (injunção), nos termos do regime anexo ao Decreto-Lei n.º 269/98, de 1 de setembro, contra -----, pedindo a condenação da Ré a pagar-lhe o capital de € 13 600,00, acrescido de juros de mora vencidos de € 251,88 e de juros vincendos até integral pagamento, e demais despesas judiciais e extrajudiciais, bem como da taxa de justiça (paga) de € 102,00, perfazendo a quantia global de € 13 953,88 (treze mil, novecentos e cinquenta e três euros e oitenta e oito cêntimos).

Invocou, como origem do peticionado crédito, o não pagamento pela Ré de rendas em dívida correspondentes a oito meses (de novembro de 2013 a junho de 2014), no valor unitário mensal de € 1 700,00, no âmbito de um contrato de arrendamento urbano com início em 1 de setembro de 2013, sendo quatro meses de permanência mínima incumprida pela inquilina e quatro meses de pré-aviso em falta (março, abril, maio e junho de 2014).

Pessoal e regularmente notificada do requerimento de injunção, a Ré deduziu oposição nos autos, alegando, em síntese, factos suscetíveis de materializar as exceções de não cumprimento do contrato e de abuso do direito por parte do Autor/senhorio, a que acresceu, a título subsidiário, a verificação da exceção do valor mensal da renda acordada.

A audiência final decorreu segundo o formalismo legal, conforme da ata consta, no prelúdio da qual o Autor aceitou expressamente a exceção perentória do valor mensal da renda acordada, de € 1 275,00 (após a retenção na fonte), e a Ré juntou um documento.

O Tribunal é competente em razão da nacionalidade, da matéria e da hierarquia.

O processo é o próprio e não enferma de nulidades que o invalidem totalmente.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciárias e são legítimas, estando devidamente patrocinadas.

Inexistem outras nulidades ou exceções dilatórias de que cumpra conhecer e que obstem à apreciação de mérito.

Fixamos à ação o valor peticionado na injunção (com exclusão da taxa então paga).

As questões essenciais a decidir radicam na aferição do eventual incumprimento contratual da Ré na relação locatícia (não permanência mínima e/ou pré-aviso em falta); ou se, ao invés, o incumprimento foi do senhorio, que também agiu com abuso do direito.

II. Fundamentação de facto e sua motivação

Discutida a causa e com interesse para a respetiva decisão, o Tribunal considera provados os factos seguintes:

1. O Autor celebrou com a Ré um contrato de arrendamento urbano relativamente ao ----- andar do n.º ----- da -----, em Lisboa, nas qualidades respetivas de senhorio e inquilina, assinado no dia 9 de julho de 2013, contra o pagamento de uma renda no valor mensal de € 1 700,00, o qual iniciou a vigência em 1 de setembro de 2013;

2. O contrato em apreço foi celebrado pelo prazo inicial de doze meses, renovável automaticamente por igual período, em caso de não denúncia;

3. Havendo um prazo mínimo de permanência no locado de seis meses (ou seja, até fevereiro de 2014), só após esse prazo mínimo de duração efetiva é que a inquilina poderia denunciá-lo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias (quatro meses) do termo pretendido para o contrato;

4. Estipularam as partes na cláusula 3.5 do contrato que *“a inobservância do prazo mínimo de 6 meses de permanência no locado e/ou do prazo de pré-aviso referidos no n.º 3 desta cláusula, obriga o arrendatário ao pagamento das rendas correspondentes ao período em falta”*;

5. As partes também acordaram que o valor mensal da renda ficaria sujeito a retenção na fonte de 25 % (nos termos do disposto no artigo 94.º, n.º 4, com remissão para a alínea d) do n.º 1, do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas);

6. A Ré desocupou o apartamento em causa no dia 28 de outubro de 2013, tendo pago ao Autor as rendas correspondentes aos meses de setembro e outubro de 2013, de uma forma atempada, cada uma pelo valor de € 1 275,00 (= € 1 700,00 - € 425,00);

7. O Autor mostrou o apartamento ao gerente da Ré por ocasião da assinatura do contrato; aquando de tal visita, este apercebeu-se imediatamente de que o andar precisava de uma limpeza geral e profunda, dado que se encontrava sujo e com odor em algumas divisões;

8. As paredes de algumas divisões apresentavam sujidades, manchas de desgaste e necessidade de pintura, tendo o gerente da Ré solicitado ao Autor que diligenciasse por efetuar, a expensas deste, uma limpeza geral e pinturas nas paredes carenciadas;

9. O Autor aceitou as condições do gerente da Ré e garantiu que executaria tal limpeza e as obras de pintura sem custos para a inquilina e antes da ocupação do locado, mas não o fez, vindo a ser suportadas pelo mencionado gerente;

10. Durante a aludida limpeza, o agregado familiar do gerente da Ré começou a aperceber-se do estado real de degradação do apartamento, além do mais, que alguns móveis da cozinha estavam partidos e inaptos à sua função;

11. Por força disso, a filha do casal sofreu um acidente no pé com a abertura e queda de uma gaveta com facas;

12. Aquando das precipitações pluviais em outubro de 2013, o gerente da Ré constatou a escorrência de águas e concentração de humidades junto às janelas, por falta de condições de isolamento das caixilharias velhas e degradadas, com especial incidência nos quartos, o que levou a que a sua filha passasse a dormir na sala;

13. No início do contrato, o andar ficou sem eletricidade por corte determinado por falta de pagamento de consumos pelo Autor, cuja fatura o gerente da Ré teve de suportar;

14. O contador do gás estava necessitado de imediata substituição, custo que o mesmo gerente teve de arcar, já que o Autor nada fez; tal como o esquentador da água (sem pressão), cuja reparação aquele veio a suportar, em face da recusa do Autor;

15. Ao gerente da Ré foi ainda solicitada, pelos outros moradores do prédio, a sujeição a um calendário para a evacuação do lixo à noite por turnos, assim como para a recolha do caixote do lixo de manhã, de três em três semanas, circunstância que o Autor jamais havia informado;

16. No decurso do contrato, o gerente da Ré e a sua mulher começaram a ouvir barulhos vindos do interior das paredes, de ratos a roerem a madeira;

17. Incomodados com a presença dos roedores, inclusive na cozinha, muniram-se de ratoeiras que aplicaram em várias zonas da casa, tendo capturado ratos;

18. Porque se tratava de uma infestação, que incluía odor a urina de roedores e concentração dos seus dejetos em zonas menos acessíveis da casa, o gerente da Ré instou o Autor a diligenciar por uma desinfestação, que este acabou por recusar;

19. Face à descrita postura do Autor, o gerente da Ré decidiu deixar o apartamento no dia 28 de outubro de 2013, tendo o senhorio aceitado as chaves com a garantia de que não cobraria mais rendas à inquilina;

20. O próprio Autor sugeriu a restituição do andar sem mais encargos para a Ré;

21. Por carta datada de 14 de novembro de 2013, subscrita pela Mandatária do Autor, foi o gerente da Ré surpreendido com uma comunicação para o pagamento do valor total de € 13 600,00, nos termos peticionados nestes autos (cfr. documento de fls. 50).

Com interesse para a decisão da causa, não se provou qualquer outro facto relevante, designadamente, que no contrato acima identificado, no momento da sua celebração, a Ré tivesse aceite o imóvel em apreço no estado em que se encontrava.

De acordo com o disposto no artigo 4.º, n.º 7, do regime anexo ao Decreto-Lei n.º 269/98, de 1 de setembro, a sentença deverá ser “*sucintamente fundamentada*”, pelo que se fará um esforço de concisão em relação ao exame crítico da prova produzida nestes autos.

A audiência final decorreu com o registo em gravação digital, em sistema sonoro, dos vários depoimentos nela prestados. Tal circunstância, que deve, também nesta fase do processo, revestir-se de utilidade, dispensa o relato detalhado do que aí se afirmou.

A factualidade demonstrada nos pontos 1 a 5, relacionada com a celebração do contrato de arrendamento urbano subjacente aos autos e suas condições essenciais (duração do prazo inicial de vigência, prazo mínimo de duração efetiva, prazo mínimo do pré-aviso para a denúncia por parte da inquilina, cominações em caso de inobservância dos prazos e montante pecuniário estipulado como renda mensal), resultou da posição manifestada em sede de contestação, no sentido da aceitação e da não impugnação de tal matéria (cfr., designadamente, artigos 3.º a 5.º da oposição), por via do disposto no artigo 574.º, n.º 2, segmento inicial, do Código de Processo Civil, em conjugação com o único elemento documental inserto no processo, a fls. 50 (cópia da missiva com a data de 14 de novembro de 2013, que a Mandatária do senhorio, em representação deste, remeteu ao então gerente da Ré, -----).

Se é verdade que o Autor não promoveu a junção aos autos de um documento básico, a cópia do contrato em apreço, conforme lhe competia (cfr. artigo 342.º, n.º 1, do Código Civil), também não deixa de ser certo que a Ré aceitou a existência de tal contrato e das suas condições fundamentais (cfr. artigo 3.º da oposição), com a precisão de que o valor da renda ficou sujeito a retenção na fonte, o que mereceu a anuência expressa do demandante no prelúdio da audiência final. Acresce que o mencionado documento de fls. 50, cuja junção a própria Ré desencadeou, fez alusão às estipulações contratuais descritas no requerimento de injunção e à transcrita cláusula 3.5, sendo certo que o documento visado não foi alvo de reação impugnativa pela contraparte.

Por outro lado, a celebração do mencionado contrato esteve subjacente a todos os depoimentos testemunhais prestados em audiência de julgamento, inexistindo uma única

declaração dissidente relativamente à aludida matéria factual em concreto, tanto do lado do Autor, como por banda da Ré. Nenhuma testemunha pôs em crise a contratação em si.

A facticidade comprovada no ponto 6 também promanou da posição confirmativa da defesa, quer quanto à desocupação do apartamento locado, no dia 28 de outubro de 2013 (cfr. artigos 49.º e 50.º da oposição), quer em relação ao pagamento tempestivo ao senhorio das rendas dos meses de setembro e outubro de 2013, cada uma pelo valor líquido de € 1 275,00, em virtude da acordada retenção na fonte (cfr. artigo 6.º da mesma peça processual). Em boa parte, também o documento de fls. 50 veio sinalizar tais factos específicos, à luz do princípio da aquisição da prova.

A factualidade demonstrada nos pontos 7 a 18 defluiu, no essencial, dos lúcidos depoimentos prestados pelas testemunhas apresentadas pela Ré, ----- (ainda sócio da Ré, mas não gerente, tendo deixado a gerência no pretérito mês de agosto) e ----- (casada com a anterior testemunha), as quais, com uma estreita proximidade em relação aos factos e por terem residido no apartamento locado no período em questão (em setembro e outubro de 2013), falaram abertamente de todas as vicissitudes ocorridas dentro do andar arrendado – necessidade de limpeza, de pinturas, sua degradação efetiva, humidades existentes, corte da luz elétrica, novo contador do gás, avaria no esquentador da água e falta de pressão da água, recolha do lixo e sua evacuação, infestação de ratos, entre outras, e a recusa frontal do senhorio na resolução dos referidos problemas por alegada falta de dinheiro – e fizeram-no com conhecimento sedimentado dos factos e bastante rigor, objetividade e isenção, não obstante a testemunha ----- haver frisado, com singular sinceridade, que *“tem algum interesse indireto no desfecho da causa”* (a fls. 53), por ainda ser sócio (minoritário) da firma Ré.

As testemunhas em apreço salientaram, ainda, a circunstância de terem confiado na palavra do seu *“amigo”* Autor, ao assegurar que iriam receber o apartamento em boas condições de habitabilidade. Dia após dia, aperceberam-se do surgimento dos problemas.

Pela sua genuinidade e devido ao dito conhecimento aprofundado dos factos, os indicados depoimentos contrastaram, sobremaneira, com os das testemunhas do Autor (-----, mediadora imobiliária e amiga do Autor; -----, que foi vizinho do Autor; -----, amiga do Autor, tendo morado na mesma casa), que não lograram sustentar a escassa e lacónica versão do demandante, de que a Ré teria aceitado o imóvel em causa no estado em que o mesmo se encontrava aquando da celebração do contrato (facto não

provado). Em termos comparativos, ao abrigo do princípio da livre apreciação da prova, o Tribunal concedeu uma maior credibilidade às testemunhas apresentadas pela defesa, as quais denotaram um envolvimento direto e imediato com os factos, que as demais, por muito que se esforçassem, não conseguiram atingir ou exteriorizar em sede de audiência final.

Com efeito, nenhuma das testemunhas do Autor foi convincente nas declarações prestadas, ora por terem uma relação superficial com o locado (a segunda nem sequer lá entrou), ora por proferirem afirmações aparentemente inverosímeis (o caso da terceira).

No que à testemunha ----- concerne, importa assinalar que o seu depoimento foi o menos credível de todos os testemunhos, parecendo-nos eivado de notória parcialidade e subjetividade tendenciais à posição do Autor e tentando ela rotular, de quando em quando, a versão da Ré como se tratando de um rol de “*mentiras*” (por exemplo, quanto à concentração de humidades no andar arrendado), como se de uma questão pessoal se tratasse. As suas alegadas funções de limpeza no locado – que, de resto, se colocam em dúvida – não se revelaram suficientes para dar credibilidade a uma intervenção frágil, inconsistente e nada convincente.

A factualidade demonstrada nos pontos 19 e 20 decorreu, de igual sorte, da idoneidade manifestada pelos depoimentos das testemunhas apresentadas pela defesa, segundo os quais o Autor terá assegurado e sugerido, por via telefónica (uma vez que passa grande parte do tempo em Paris), que, através da entrega do imóvel e das chaves por parte do gerente da Ré, a sociedade inquilina não haveria de pagar mais nada ao senhorio, a título de rendas e/ou outros encargos atinentes ao referido arrendamento. Posto isto, o gerente da Ré (tal como a sua mulher) anuíram na restituição do locado sem quaisquer ónus acrescidos, tendo depositado as chaves na caixa do correio do salão de cabeleireiro do Autor, em Lisboa, no dia 28 de outubro de 2013, dentro do mencionado circunstancialismo concreto. De notar que o próprio Autor, na sua qualidade de locador, propôs a devolução do apartamento sem mais encargos para a Ré, o que foi corroborado por ambas as testemunhas e no âmago de uma sinceridade satisfatoriamente elucidativa.

A factualidade demonstrada no ponto 21 resultou da junção aos autos, por parte da própria Ré, do documento de fls. 50, que (como se viu) não sofreu impugnação pelo Autor, ou seja, a dita cópia da carta datada de 14 de novembro de 2013 que a Mandatária

do senhorio enviou ao (então) representante legal da Ré, ----- . Tal missiva, confrontada com os depoimentos da defesa, surpreendeu pela “*interpelação*”.

Por último, importa sinalizar que, para além da pronúncia sobre o valor mensal da renda acordada (aceitação expressa em ata, no último parágrafo de fls. 51), o Autor não respondeu à restante matéria excetiva alegada na oposição (não cumprimento do contrato e abuso do direito) – o que não deixa de ser relevante no tocante à sua ausência de razão.

Quanto à facticidade indemonstrada nos autos, decorreu da insuficiência de meios probatórios passíveis de a corroborar (testemunhais, documentais ou outros), visto que o Autor pouco ou nada conseguiu aprofundar a esse nível, conforme se explicitou na motivação dos pontos 7 a 18.

A factualidade que resultou não demonstrada nos presentes autos (adveniente do requerimento de injunção) teve sobretudo na sua génese a fragilidade dos depoimentos das testemunhas apresentadas pelo Autor em audiência, que revelaram discursos algo desgarrados dos factos e um conhecimento limitado, subjetivo e não isento do cerne da situação casuística vivida, contrastando com o saber qualificado e direto das restantes testemunhas (apresentadas pela defesa). O alcance de tais elementos dos autos revelou-se ténue perante toda a prova produzida pela Ré de sinal contrário, cujas testemunhas denotaram um superior sentido de isenção e de imparcialidade nas declarações aduzidas, em claro contraste com discursos algo tendenciosos das demais testemunhas, mormente, da terceira pessoa arrolada pelo Autor, sem qualquer credibilidade.

Nessa medida, os depoimentos testemunhais trazidos aos autos pelo Autor (e os documentos por ele não apresentados...) não geraram uma convicção sólida no julgador no sentido da demonstração cabal da factualidade afirmada no requerimento de injunção, numa ótica de comparação com a prova produzida pela defesa e os factos contrapostos em sede de oposição. Em termos substanciais, de acordo com os princípios da livre apreciação da prova e da aquisição da prova (cfr. artigo 413.º do Código de Processo Civil), os aludidos depoimentos revelaram fragilidades ao nível da estruturação daquele facto inicialmente invocado, de que o imóvel arrendado teria sido aceite no estado em que se encontrava no momento da celebração do contrato. De resto, não seria despiciendo para a sua comprovação que o próprio Autor, não só promovesse a junção ao processo de uma cópia do contrato de arrendamento urbano, como apresentasse um documento com a invocada aceitação da Ré (apesar da presunção do artigo 1043.º, n.º 2, do Código Civil).

III. Fundamentação de direito e subsunção jurídica

As questões essenciais a resolver prendem-se, como se viu, com a aferição do eventual incumprimento contratual da Ré na relação locatícia subjacente aos autos (não permanência mínima no locado e pré-aviso em falta); ou se, ao invés, o incumprimento contratual foi protagonizado pelo senhorio, que também terá agido com abuso do direito.

Os presentes autos evidenciam a verificação de uma relação locatícia materializada num contrato de arrendamento urbano, celebrado entre o Autor e a Ré, relativamente ao - ----- do n.º ----- da calçada -----, em Lisboa, nas qualidades respetivas de senhorio e inquilina, assinado no dia 9 de julho de 2013, contra o pagamento de uma renda no valor mensal de € 1 700,00, o qual iniciou a vigência em 1 de setembro de 2013.

O contrato em apreço foi celebrado pelo prazo inicial de doze meses, renovável automaticamente por igual período, em caso de não denúncia.

Ora, à luz do preceituado no artigo 1022.º do Código Civil, locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição. Diz-se *arrendamento* se versar sobre coisa imóvel (cfr. artigo 1023.º do Código Civil).

São obrigações legais do locatário, além do mais, pagar a renda ou aluguer, não fazer da coisa locada uma utilização imprudente e restituir a coisa locada findo o contrato (cfr. artigo 1038.º, als. *a*), *d*) e *i*), do Código Civil). A retribuição do contrato de arrendamento urbano denomina-se *renda*, ou seja, a contrapartida da concessão do gozo temporário do prédio. É uma das obrigações básicas do arrendatário pagar a renda ao senhorio (cfr. artigo 1038.º, al. *a*), do Código Civil).

De acordo com o preceituado no artigo 1038.º, al. *d*), do Código Civil, é obrigação do locatário, de igual sorte, não fazer da coisa locada uma utilização imprudente. Uma utilização *imprudente* deve, seguramente, servir de fundamento à indemnização dos danos que o locatário com ela cause ao locador.

Deve o locatário restituir a coisa locada findo o contrato (cfr. artigo 1038.º, al. *i*), do Código Civil). A obrigação de restituição da coisa locada, terminado o contrato, resulta da natureza temporária da locação (cfr. artigo 1022.º do mesmo código).

Por seu lado, as obrigações legais do locador vêm elencadas nas duas alíneas do artigo 1031.º do Código Civil, centrando-se na entrega ao locatário da coisa locada (cfr. alínea *a*)) e na garantia do gozo desta para os fins a que a coisa se destina (cfr. alínea *b*)).

A entrega da coisa locada, embora não sendo um dos elementos integrantes do contrato de arrendamento, é, no entanto, o primeiro ato do seu cumprimento por parte do locador. Após a outorga do contrato de arrendamento urbano, a primeira obrigação do senhorio é a de entregar ao arrendatário o prédio de que se comprometeu a proporcionar-lhe o gozo (cfr. artigo 1031.º, al. *a*), do Código Civil).

Por outro lado, constitui obrigação do senhorio uma atividade positiva de modo a assegurar o gozo do prédio arrendado para os fins a que se destina: habitação, atividade comercial ou industrial, exercício de profissão liberal ou outra aplicação lícita.

O prédio deve ser entregue ao arrendatário em bom estado de conservação, a menos que o contrário haja sido convencionado. O n.º 2 do artigo 1043.º do Código Civil estabelece, inclusive, uma presunção a favor do senhorio do bom estado de manutenção do prédio, no caso de não existir documento onde as partes tenham descrito o estado do prédio ao tempo da entrega. Essa boa manutenção deve ser assegurada ao longo da vida do arrendamento pelo senhorio.

Na verdade, o conhecimento do estado em que a coisa foi entregue ao locatário é essencial para determinar a medida da responsabilidade deste. Para esse efeito, dadas as dificuldades de prova, estabelece-se no citado n.º 2 do artigo 1043.º uma presunção: a de que a coisa foi entregue em bom estado de conservação. Desta presunção há que retirar as consequências legais respetivas (cfr. artigo 350.º do Código Civil), mas sem prejuízo da possibilidade de elisão da presunção mediante prova em contrário (nos termos do n.º 2).

Por regra, decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato de arrendamento com prazo certo ou da sua renovação, pode o arrendatário denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte: 120 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano; 60 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo em causa for inferior a um ano (cfr. artigo 1098.º, n.º 3, do Código Civil, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto). A inobservância da antecedência prevista neste preceito legal não obsta à cessação do contrato, mas poderá obrigar ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta (cfr. n.º 6 do citado artigo 1098.º).

No caso dos autos, resultou provado que, havendo um prazo mínimo de permanência no locado de seis meses (ou seja, até fevereiro de 2014), só após esse prazo mínimo de duração efetiva é que a inquilina poderia denunciá-lo, mediante comunicação

ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias (quatro meses) do termo pretendido para o contrato.

As partes também acordaram que o valor mensal da renda ficaria sujeito a retenção na fonte de 25 % (nos termos do disposto no artigo 94.º, n.º 4, com remissão para a alínea *d*) do n.º 1, do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas).

A sociedade Ré desocupou o apartamento em causa no dia 28 de outubro de 2013, tendo pago ao Autor as rendas correspondentes aos meses de setembro e outubro de 2013, de uma forma atempada, cada uma pelo valor de € 1 275,00 (= € 1 700,00 - € 425,00).

Estipularam as partes na cláusula 3.5 do contrato que *“a inobservância do prazo mínimo de 6 meses de permanência no locado e/ou do prazo de pré-aviso referidos no n.º 3 desta cláusula, obriga o arrendatário ao pagamento das rendas correspondentes ao período em falta”* (cláusula penal, com consagração legal expressa no artigo 810.º, n.º 1, do Código Civil).

A cláusula penal é a estipulação em que as partes convencionam antecipadamente uma determinada prestação, normalmente uma quantia em dinheiro, que o devedor terá de satisfazer ao credor em caso de não cumprimento, ou de não cumprimento perfeito (*maxime*, em tempo) da obrigação. Pode, assim, revestir duas modalidades: cláusula penal *compensatória* ou *moratória*, conforme haja sido estipulada para o não cumprimento da obrigação ou para a simples mora do devedor.

Surge normalmente como uma cláusula do contrato, dele fazendo parte desde a sua celebração, mas nada obsta a que seja convencionada posteriormente, desde que antes da verificação do facto constitutivo de responsabilidade. A cláusula penal constitui a fixação antecipada e convencional do montante da indemnização, sendo uma estipulação acessória da obrigação principal, pelo que as vicissitudes desta se refletirão na *pena convencional* (designação por que também é conhecida). Assim, se a obrigação principal for nula, nula será a cláusula penal (cfr. artigo 810.º, n.º 2, do Código Civil).

A importância prática da cláusula penal é manifesta, tendo em conta as funções que desempenha. Integrando uma forma de liquidação prévia do dano, segundo a estimativa dos próprios contraentes, superam-se, assim, dificuldades e incertezas várias, mormente de prova do dano e da sua extensão.

Com efeito, em circunstâncias normais, na ausência de qualquer cláusula penal, o credor que pretenda ser indemnizado dos prejuízos decorrentes da violação do contrato, terá de fazer prova, através da ação judicial competente, dos prejuízos sofridos. Existindo

uma cláusula penal, contudo, o credor deixa de ter de fazer essa prova, sendo o montante da indemnização aquele em que as partes tiverem previamente acordado.

Com a estipulação de uma cláusula penal, supera-se a incerteza dos contraentes quanto à avaliação judicial da indemnização, conhecendo-se de antemão as consequências que advirão de um incumprimento do contrato e evitando-se litígios judiciais sobre o montante do dano.

Mas além desta importante função que a cláusula penal exerce – liquidação prévia do dano, nos termos acordados pelas partes – não pode minimizar-se uma outra, para que esta figura está especialmente vocacionada: uma função sancionatória, de pressão sobre o devedor em ordem à execução correta do contrato, sobretudo quando a pena é de montante elevado.

Sabendo o devedor a quantia que terá de entregar ao credor – ou que este, porventura, não lhe irá disponibilizar – se não cumprir a obrigação, a cláusula penal constituirá um incentivo ao cumprimento tanto maior quanto mais elevado for o seu montante, revestindo-se esta função de particular importância, sobretudo tratando-se de obrigações de prestação de facto infungível ou de contratos em que o cumprimento rigoroso das obrigações assume particular significado (cfr. **Carlos Alberto da Mota Pinto**, *Teoria Geral do Direito Civil*, 3.^a edição, Coimbra Editora, 1988, págs. 585 e 586).

Não obstante o acima descrito, a defesa logrou demonstrar que o Autor mostrou o apartamento ao gerente da Ré por ocasião da assinatura do contrato; aquando de tal visita, este apercebeu-se imediatamente de que o andar precisava de uma limpeza geral e profunda, dado que se encontrava sujo e com odor em algumas divisões. As paredes de algumas divisões apresentavam sujidades, manchas de desgaste e necessidade de pintura, tendo o gerente da Ré solicitado ao Autor que diligenciasse por efetuar, a expensas deste, uma limpeza geral e pinturas nas paredes carenciadas.

O Autor aceitou as condições do gerente da Ré e garantiu que executaria tal limpeza e as obras de pintura sem custos para a inquilina e antes da ocupação do locado, mas não o fez, vindo a ser suportadas pelo mencionado gerente da Ré. Durante a aludida limpeza, o agregado familiar do gerente da Ré começou a aperceber-se do estado real de degradação do apartamento, além do mais, que alguns móveis da cozinha estavam partidos e inaptos à sua função. Por força disso, a filha do casal sofreu um acidente no pé com a abertura e queda de uma gaveta com facas.

Também se provou que, aquando das precipitações pluviais em outubro de 2013, o gerente da Ré constatou a escorrência de águas e concentração de humidades junto às janelas, por falta de condições de isolamento das caixilharias velhas e degradadas, com especial incidência nos quartos, o que levou a que a sua filha passasse a dormir na sala.

No início do contrato, o andar ficou sem eletricidade por corte determinado por falta de pagamento de consumos pelo Autor, cuja fatura o gerente da Ré teve de suportar. O contador do gás estava necessitado de imediata substituição, custo que o mesmo gerente teve de arcar, já que o Autor nada fez; tal como o esquentador da água (sem pressão), cuja reparação aquele veio a suportar, em face da recusa do Autor.

Ao gerente da Ré foi ainda solicitada, pelos outros moradores do prédio, a sujeição a um calendário para a evacuação do lixo à noite por turnos, assim como para a recolha do caixote do lixo de manhã, de três em três semanas, circunstância que o Autor jamais havia informado.

A defesa logrou comprovar que, no decurso do contrato, o gerente da Ré e a sua mulher começaram a ouvir barulhos vindos do interior das paredes, de ratos a roerem a madeira. Incomodados com a presença dos roedores, inclusive na cozinha, muniram-se de ratoeiras que aplicaram em várias zonas da casa, tendo capturado ratos. Porque se tratava de uma infestação, que incluía odor a urina de roedores e concentração dos seus dejetos em zonas menos acessíveis da casa, o gerente da Ré instou o Autor a diligenciar por uma desinfestação, que este acabou por recusar.

De outro passo, não se comprovou que, no contrato já identificado, no momento da sua celebração, a Ré tivesse aceitado o imóvel no estado em que se encontrava.

Ora, sob a epígrafe “*Vício da coisa locada*”, dispõe o artigo 1032.º do Código Civil nos termos seguintes:

“Quando a coisa locada apresentar vício que lhe não permita realizar cabalmente o fim a que é destinada, ou carecer de qualidades necessárias a esse fim ou asseguradas pelo locador, considera-se o contrato não cumprido:

a) Se o defeito datar, pelo menos, do momento da entrega e o locador não provar que o desconhecia sem culpa;

b) Se o defeito surgir posteriormente à entrega, por culpa do locador”.

A doutrina deste preceito deixa de se aplicar se o locatário conhecia o defeito quando celebrou o contrato ou recebeu a coisa; se o defeito já existia ao tempo da

celebração do contrato e era facilmente reconhecível, a não ser que o locador haja assegurado a sua inexistência ou usado de dolo para o ocultar; se o defeito for da responsabilidade do locatário; ou se este não avisou do defeito o locador, como lhe cumpria (cfr. artigo 1033.º do Código Civil).

Na situação em apreço, temos evidenciado um conjunto de problemas do locado contemporâneos da celebração do contrato, ou manifestados nessa altura, tais como a necessidade de limpeza geral e profunda, dado que se encontrava sujo e com odor em algumas divisões. As paredes de algumas divisões apresentavam sujidades, manchas de desgaste e necessidade de pintura, tendo o gerente da Ré solicitado ao Autor que diligenciasse por realizar, a expensas deste, uma limpeza geral e pinturas nas paredes carenciadas. O Autor aceitou as condições do gerente da Ré e garantiu que executaria tal limpeza e as obras de pintura sem custos para a inquilina e antes da ocupação do locado, mas não o fez, vindo a ser suportadas pelo mencionado gerente da Ré. Durante a limpeza, verificou-se que alguns móveis da cozinha estavam partidos e inaptos à sua função.

No início do contrato, problemas houve com o pagamento da fatura da luz elétrica, que o gerente da Ré teve de suportar para a sua reposição plena, com o contador do gás e com o esquentador da água (sem pressão), cuja resolução o senhorio também rejeitou.

No decurso do contrato, com as precipitações pluviais vieram a escorrência de águas e a concentração de humidades junto às janelas, por ausência de isolamento das caixilharias velhas e degradadas (sobretudo, nos quartos). Ocorreu a descrita novidade com a recolha e a evacuação do lixo, de três em três semanas. Aconteceu, nomeadamente, a narrada infestação de ratos, que incluía odor a urina de roedores e a concentração dos seus dejetos em zonas de menor acessibilidade da casa, para além dos aspetos graves relacionados com a saúde dos seus moradores. O senhorio, instado, nada solucionou.

Por si só, tal factualidade permite concluir pelo incumprimento previsto no artigo 1032.º do Código Civil, tornando inoperacional a cláusula penal convencionada – visto que o Autor nada fez para sanar tais vícios, como lhe incumbia, nem ocorre nenhuma das situações de *“irresponsabilidade do locador”* a que alude o artigo 1033.º do Código Civil.

Alguns dos defeitos datavam, pelo menos, do momento da entrega do locado e o Autor não provou que os desconhecia sem culpa (cfr. alínea *a*) do citado artigo 1032.º); outros vícios surgiram, ou foram detetados, posteriormente à entrega do apartamento, tendo o senhorio culpa efetiva na sua não resolução (cfr. alínea *b*) do mesmo preceito).

O locador, dando de arrendamento um apartamento inapto para o fim contratado e deixando que o arrendado permanecesse sem condições de habitabilidade (demais a mais, com uma renda mensal de montante muito acima da média dos valores praticados na cidade de Lisboa), obstaculizou a normal evolução do sinalagma contratual e abalou o equilíbrio das correspondentes prestações recíprocas de execução continuada, colocando unilateralmente em crise uma relação locatícia com a duração mínima de doze meses, através de um comportamento omissivo ou negligente que se nos afigura censurável.

O rol de vícios elencados na demanda, que veio elidir a presunção legal a que se reporta o artigo 1043.º, n.º 2, do Código Civil (por via do disposto no artigo 350.º, n.º 2, do mesmo código), como é bom de ver, impediu a permanência do agregado familiar do gerente da Ré no imóvel locado em questão, onde moraram apenas durante dois meses.

Em todo o caso, ainda que (por hipótese de raciocínio académico) um resquício de direito existisse na esfera jurídica do aqui senhorio, resultou também comprovado nos presentes autos que, perante a descrita postura do Autor, o gerente da Ré decidiu deixar o apartamento no dia 28 de outubro de 2013, tendo o senhorio aceitado as chaves com a garantia de que não cobraria mais rendas à sociedade inquilina. O próprio Autor sugeriu a restituição do andar sem mais encargos para a Ré.

Admitir agora a solução preconizada pelo Autor e secundada na carta datada de 14 de novembro de 2013, subscrita pela sua Ilustre Mandatária (cfr. documento de fls. 50), seria sancionar um *venire contra factum proprium* juridicamente abusivo nos seus contornos (cfr. artigo 334.º do Código Civil, de acordo com o qual, “*é ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito*”).

Na realidade, se o locador Autor sugeriu a restituição do andar arrendado sem mais dispêndios para a Ré e se aceitou as chaves com a garantia de que não cobraria mais rendas à inquilina, no dia 28 de outubro de 2013, adotou uma atitude própria de quem estava desinteressado de exercer o “direito” de acionar a cláusula penal, ou seja, revelou liminar e cabalmente estar alheio ao referido exercício jurídico, não devendo poder voltar com a sua palavra atrás. Surpreende, pois, a comunicação escrita de 14 de novembro de 2013, pela sua flagrante contradição com a atitude de finais de outubro do mesmo ano, de revogação tácita do arrendamento com a liberação do pagamento das rendas vincendas, proposta pelo próprio senhorio.

Esqueceu o Autor a evidência de que a obrigação contratualizada de permanência mínima no locado pelo período de seis meses, bem como o prazo de denúncia precedido de aviso prévio de 120 dias, são, uma e outra, estipulações contratuais favoráveis ao locador que só teriam uma aplicação casuística se o mesmo locador não tivesse permitido, através da sua conduta, uma privação relevante do gozo do andar locado e não tivesse, posteriormente, acordado naquela revogação tácita do arrendamento com a liberação do pagamento das rendas vincendas, correspondentes aos mencionados períodos “*em falta*”.

Na esteira do sumariado em recente Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, com data de 23 de setembro de 2014 (relatado por **Cristina Coelho** e com texto disponível em www.dgsi.pt):

“3. Há abuso de direito quando, embora exercendo um direito, o titular exorbita o exercício do mesmo, quando o excesso cometido seja manifesto, quando haja uma clamorosa ofensa do sentimento jurídico-socialmente dominante.

4. O abuso de direito na modalidade do venire contra factum proprium traduz-se no exercício de uma posição jurídica em contradição com o comportamento assumido anteriormente pelo exercente”.

Nessa medida, não pode o Autor vir agora arrogar-se como credor da inquilina Ré, que assim nada lhe deve no âmbito dos presentes autos, tanto no respeitante ao capital peticionado, como no que concerne aos juros de mora ou outras despesas envolvidas (aliás, não especificadas) – o que provoca a inelutável improcedência da presente causa, com prejuízo da apreciação da exceção do valor mensal da renda acordada, formulada a título subsidiário (cfr. artigo 608.º, n.º 2, segunda parte, do Código de Processo Civil).

IV. Decisão

Atento o circunstancialismo factual assente e a fundamentação jurídica invocada, o Tribunal julga totalmente improcedente a presente ação, por força da comprovação da matéria excetiva deduzida (exceção de não cumprimento do contrato, mas por via do disposto no artigo 1032.º do Código Civil, e abuso do direito) e, em consequência, absolve a Ré -----, do pedido deduzido pelo Autor -----.

Custas a cargo do Autor, na sua totalidade.

Registe e notifique.