



SUMÁRIO

O Tribunal da Relação do Porto julgou inexigível a cláusula penal de natureza indemnizatória a que não corresponda a um dano efectivo do credor por ser manifestamente excessiva.

CONTACTOS

João de Macedo Vitorino
jvitorino@macedovitorino.com

Telmo Rodrigues
trodrigues@macedovitorino.com

Cláusula penal em locação financeira julgada excessiva

No Acórdão do Tribunal da Relação do Porto (**TRP**) de 9 de Setembro de 2013, as partes discutiram a exigibilidade de uma cláusula penal no âmbito de um contrato de locação financeira. A cláusula penal foi considerada pelo tribunal inexigível porque, não tendo havido prejuízo, não poderia haver lugar a indemnização.

O TRP considerou que a lei não indica as circunstâncias em que o montante da cláusula penal deva ser considerado como manifestamente excessivo, cabendo ao tribunal socorrer-se de factores de ponderação tais como:

- (i) Danos previsíveis ao tempo da conclusão do contrato;
- (ii) Efectivo prejuízo sofrido pelo credor;
- (iii) Natureza do contrato e circunstâncias em que foi realizado (*e.g.* situação económica e social das partes);
- (iv) Motivo do incumprimento;
- (v) Boa ou má fé do devedor; e
- (vi) Função da cláusula penal no caso concreto: compulsória ou meramente indemnizatória.

As condições gerais de adesão do contrato previam, para além do pagamento de todas as rendas vencidas e vincendas até ao final do contrato em caso de resolução fundada em incumprimento definitivo dos deveres contratuais, a indemnização pelo valor de 20% da soma das rendas vincendas e do valor residual, a título de cláusula penal.

O contrato foi resolvido pelo Banco locador por incumprimento do pagamento das rendas antes chegar ao fim, tendo os locatários posteriormente pago a totalidade das rendas devidas e recolocado no mercado o imóvel objecto do anterior contrato.

Na fundamentação do recurso para o TRP, o locatário defendeu que a cláusula penal era “manifestamente excessiva” à luz do artigo 811.º, n.º 3 do Código Civil (**CC**), logo, inexigível.

Neste caso, o devedor havia colocado o imóvel no mercado por valor idêntico ao do contrato resolvido, pelo que não teve qualquer prejuízo para além das rendas vencidas e não pagas. O valor de 20% sobre as rendas vincendas não correspondia à reparação de um dano mas ao enriquecimento do locador.