

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 09A0537

Relator: MOREIRA CAMILO

Sessão: 31 Março 2009

Número: SJ200903310005371

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA

ABUSO DE DIREITO

Sumário

I - Para obviar a situações que se nos deparariam como clamorosamente injustas, a nossa lei (artigo 334º do Código Civil) consagra o abuso do direito, de que uma das manifestações mais evidentes é a proibição do venire contra factum proprium.

II - Estando provado que, desde 01.01.1998 até, pelo menos, 13.03.2006, o Réu sempre foi tratado e reconhecido como arrendatário comercial das partes do imóvel que foram objecto do denominado “contrato promessa de arrendamento”, ao qual se não seguiu a então necessária escritura pública, pagando as respectivas rendas, sendo-lhe passados os correspondentes recibos, quer pela primitiva proprietária, quer posteriormente pela Autora, que ambas lhe comunicaram qual o coeficiente de actualização das rendas, que, no anúncio da proposta de venda dos imóveis, em sede de liquidação de massa falimentar (onde a Autora os adquiriu), constava expressamente a existência de um contrato de arrendamento sobre tais imóveis celebrado entre a falida e o Réu, tem de concluir-se que excede manifestamente os limites impostos pela boa fé o comportamento da Autora, a qual pretende que o Réu proceda à entrega dos espaços ocupados dos imóveis, com fundamento na nulidade do contrato de arrendamento por vício de forma.

Texto Integral

I - No Tribunal Judicial da Comarca da Covilhã, Torves - Comércio Têxtil, Lda, intentou acção declarativa com processo sumário, contra AA, pedindo a condenação do Réu a:

A) Reconhecer à Autora o direito de propriedade desta sobre a cave e rés-do-chão do prédio urbano identificado na alínea a) do artigo 1º da petição inicial e reconhecer o direito de propriedade desta sobre o rés-do-chão do prédio urbano identificado na alínea b) do mesmo artigo 1º do mesmo articulado e ocupados abusivamente pelo Réu;

B) Desocupar a citada cave e rés-do-chão dos prédios urbanos, restituindo-os livres e devolutos de pessoas e bens ao seu legítimo proprietário, a aqui Autora;

C) Pagar à Autora os prejuízos que lhe causa com a ocupação da referida cave e rés-do-chãos e a quantificar em execução de sentença.

Para fundamentar a sua pretensão, alegou, em síntese, que os prédios foram por si adquiridos na venda judicial efectuada nos autos de falência da Sociedade de Fabricantes, Lda (Processo n.º 499/04.6 TBCCVL do 3.º Juízo da Comarca da Covilhã), e que o Réu ocupa, indevidamente, desde 1 de Janeiro de 1998, a referida cave e rés-do-chão dos prédios.

Na contestação, o Réu defende-se por impugnação, referindo que a “ocupação” está legitimada por um contrato de arrendamento comercial celebrado com a ora falida Sociedade de Fabricantes, Lda, sendo que a Autora, depois de se ter tornado possuidora dos referidos imóveis, recebeu rendas e emitiu os respectivos recibos de quitação, e que, em obras de beneficiação por si realizadas, gastou o valor de € 20.000,00, montante que pede em reconvenção, no caso de procedência da acção.

Mais pede a condenação da Autora, como litigante de má fé, em multa e indemnização a seu favor, em valor não inferior a € 1.500,00.

A Autora respondeu, defendendo a invalidade do contrato invocado pelo Réu, por não ter sido celebrado por escritura pública, concluindo pela improcedência do pedido reconvenicional.

Face à reconvenção, os autos passaram a seguir os termos do processo ordinário.

A final, foi proferida sentença a julgar parcialmente procedente a pretensão da Autora, reconhecendo-lhe o direito de propriedade sobre a cave e rés-do-chão do prédio urbano identificado na alínea a) do artigo 1º da petição e sobre o rés-do-chão do prédio urbano identificado na alínea b) do artigo 1º do mesmo articulado, absolvendo, porém, o Réu dos pedidos de desocupação dos imóveis e do pagamento dos prejuízos causados com a ocupação, “atenta a existência de um contrato válido de arrendamento comercial celebrado entre o autor (ter-se-á querido dizer réu) e a Sociedade de Fabricantes”, bem como a julgar improcedente o pedido reconvenicional, “atenta a não restituição do arrendado à autora”.

Após recurso da Autora, foi, no Tribunal da Relação de Coimbra, proferido acórdão, segundo o qual se decidiu julgar improcedente a apelação e confirmar a sentença recorrida.

Ainda inconformada, veio a Autora interpor o presente recurso de revista, o qual foi admitido.

A recorrente apresentou alegações, formulando as seguintes conclusões:

1ª - Vem o presente recurso interposto do douto acórdão recorrido, que manteve e sancionou o entendimento da douta sentença de primeira instância e considerou legítima a recusa de entrega do prédio, por parte do recorrido, por recurso ao instituto jurídico do abuso de direito.

2ª - O instituto do abuso de direito só deve intervir, enquanto válvula de segurança do sistema jurídico, para corrigir clamorosas ofensas do princípio da boa-fé e da consciência ético-jurídica dominante.

3ª - O instituto jurídico do abuso de direito na vertente da conduta contraditória deve avaliar a conduta presente, pois é sobre esta que incide a valorização negativa do comportamento.

4ª - No caso concreto a recorrente está a ser responsabilizada e sancionada por comportamentos e condutas anteriores de terceiros (ante-proprietária dos imóveis e massa falida).

5ª - Não foi a conduta da recorrente que causou o dano ao recorrido, pelo que inexistente nexos de causalidade que obsta à aplicação do instituto jurídico do abuso de direito.

6ª - A conduta da recorrente é legítima e está no exercício correcto de um direito de exigir a cessação da ocupação indevida e intitulada dos imóveis identificados na alínea a) do probatório do douto acórdão.

7ª - O douto acórdão recorrido, sempre com o devido respeito, fez uma errada interpretação do artigo 334º do Código Civil ao caso concreto.

Contra-alegou o recorrido, defendendo a improcedência do recurso.

Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

II - Nas instâncias foram dados por provados os seguintes factos:

A) A Autora Torves - Comércio Têxtil, Lda, é dona e legítima possuidora dos seguintes prédios, que são contíguos e ligados fisicamente:

a) Prédio urbano, sito no Largo do Calvário, composto de rés-do-chão e 1º andar, com a área coberta de 70 m² e logradouro de 20 m², inscrito na matriz predial da freguesia do Tortozendo, concelho da Covilhã, sob o art.º 524, descrito na C.R. Predial sob o n.º 000000000 e inscrito a favor da Autora pela inscrição G1, ap. 2/13042006;

b) Prédio urbano, sito no Largo do Calvário, composto de rés-do-chão e 1º andar, com a área coberta de 15 m² e logradouro de 40 m², inscrito na matriz predial da freguesia do Tortozendo, concelho da Covilhã, sob o art.º 525, descrito na C.R. Predial sob o n.º 00000000000 e inscrito a favor da Autora pela inscrição G1, ap. 00000000000.

B) A Autora adquiriu os prédios urbanos descritos em A) em acto de venda judicial do activo da falida "Sociedade de Fabricantes Lda", na modalidade de venda mediante propostas em carta fechada, efectuada nos autos de processo n.º 499/04.6TBCVL-D, do 3.º Juízo do Tribunal da Covilhã.

C) Por contrato escrito denominado pelas partes de "contrato promessa de arrendamento" datado de 01.01.1998, a Sociedade de Fabricantes, Lda, na qualidade de primeira outorgante, prometeu dar de arrendamento ao segundo outorgante, o aqui Réu AA, e este aceitar, a cave e o r/chão do prédio sito no Largo do Calvário, com a área coberta de 70 m² e logradouro com 20 m², inscrito na matriz sob o art.º 524, para nele explorar um estabelecimento de confeitaria e restaurante, pelo prazo de um ano, com início em 01.01.1998, considerando-se tal contrato sucessivamente prorrogado por iguais períodos.

D) Mais clausularam os outorgantes que o segundo poderia (cláusulas 5 e 6) efectuar obras de adaptação ao fim a que se destina, com autorização expressa do senhorio, que ficariam a pertencer ao prédio, não podendo por isso o inquilino demoli-las, nem sobre elas exigir indemnização ou invocar direito de retenção.

E) Desde 01.01.1998 que o Réu vem ocupando a cave e r/c onde funciona e labora um restaurante propriedade do Réu.

F) A Sociedade de Fabricantes, Lda, e o Réu AA não realizaram a prometida escritura pública de arrendamento.

G) A Autora enviou ao Réu carta cuja cópia se encontra a fls. 47, datada de

13.03.2006, comunicando-lhe, nomeadamente, que deveria desocupar o prédio no prazo de 30 dias, após a recepção da carta.

H) A Sociedade de Fabricantes, Lda, endereçou ao Réu carta de fls. 62, datada de 07.12.2004, comunicando-lhe que, por aplicação do coeficiente 1.025, fixado no aviso 0000000 (2ª série, de 7 de Outubro), as rendas a partir do mês de Fevereiro " ...deverão ser pagas à razão de € 58, 77 ...".

I) A fls. 63, 64, 65, encontra-se conhecimento de depósito da quantia de 58,77 euros na conta n.º 0000000000000 da Massa Falida da Sociedade de Fabricantes, Lda, efectuados em 06.01.2005, 05.02.2005 e 08.03.2005.

J) A Autora emitiu e datou de 07.10.2005 o recibo nº 1, junto a fls. 66, onde declarou ter recebido de AA a quantia de 58,77 euros pelo arrendamento da cave + rés-do-chão do prédio sito no Largo do Calvário.

L) A Autora emitiu e datou de 04.11.2005 recibo s/n, junto a fls. 67, onde declarou ter recebido de AA a quantia de 58,77 euros pelo arrendamento da cave + rés-do-chão do prédio sito no Largo do Calvário.

M) A Autora emitiu e datou de 02.01.2006 recibo s/n, junto a fls. 68, onde declarou ter recebido de AA a quantia de 60 euros pelo arrendamento da cave + rés-do-chão do prédio sito no Largo do Calvário.

N) A Autora endereçou ao Réu carta de teor idêntico ao de fls. 69, datada de 23/11/05, comunicando-lhe que, por aplicação do coeficiente 1.021, fixado no aviso 8457/2005 (2ª série de 30/09) as rendas a partir do mês de Janeiro de 2006 "...deverão ser pagas à razão de € 60,00 euros..."

O) No anúncio da proposta de venda dos imóveis descritos em A) constava expressamente a existência de um contrato de arrendamento sobre tais imóveis celebrado entre a falida e o agora Réu.

P) O Réu procedeu à renovação das canalizações de água, incluindo casas de banho.

Q) Colocou o piso em mosaico.

R) Procedeu à sua pintura integral.

S) Colocou janelas e portas de alumínio.

T) As obras foram autorizadas pela Sociedade de Fabricantes, Lda.

U) Com a execução dos trabalhos (materiais e mão-de-obra), o Réu despendeu quantia não concretamente apurada.

III - 1. A única questão a apreciar na presente revista consiste em saber se a pedida restituição da cave e rés-do-chão do prédio que o Réu ocupa com o restaurante que nele instalou, em 01.01.1998, na sequência do contrato-promessa de arrendamento celebrado com o respectivo dono, mas sem que posteriormente tenha havido escritura pública do prometido contrato, configura ou não abuso do direito.

É ponto assente que, remontando o gozo daquelas partes do imóvel a Janeiro de 1998 e destinando-se elas à actividade comercial ou industrial do ora Réu, o contrato de arrendamento respectivo deveria ter sido celebrado por escritura pública, por força do disposto no artigo 7º, nº 2, b), do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro, tendo em conta que, muito embora o Decreto-Lei nº 64-A/2000, de 22 de Abril, tenha vindo dispensar da formalidade de escritura pública os arrendamentos comerciais e industriais, de acordo com o disposto no nº 2 do artigo 12º do Código Civil, as condições de validade de um contrato (quanto à forma, por exemplo), bem como os efeitos da respectiva invalidade, têm de aferir-se pela lei vigente ao tempo em que o negócio foi celebrado (P. Lima e A. Varela, C. Civil Anotado, I, 2ª ed., 48).

Inquestionável é também que a inobservância dessa formalidade determina, nos termos do artigo 220º do Código Civil, a nulidade do contrato, como as partes aceitam e é reconhecido pelas instâncias.

O que a recorrente continua a não aceitar é que os efeitos de tal nulidade possam, no caso, ser paralisados pelo abuso de direito e legitimar, consequentemente, a recusa de entrega ou restituição do prédio pelo recorrido.

2. No acórdão recorrido, depois de se aludir de forma exuberante a correntes doutrinárias sobre o instituto do abuso do direito, referindo-se, nomeadamente, aos conceitos da boa fé, dos bons costumes e do fim social ou económico do direito e à modalidade do *venire contra factum proprium*, pode ler-se:

“*In casu*”, adiantamo-lo já, da mesma forma que o tribunal *a quo*, pensamos que o pedido de desocupação e restituição do imóvel representa uma conduta incompatível com a boa fé e, por isso, abusiva, nos termos do citado art.º 334º do Código Civil, dado configurar, nomeadamente um *venire contra factum proprium*.

Na verdade, está provado que durante mais de 08 anos (desde 01-01-98 até pelo menos 13-03-06), o réu sempre foi tratado e reconhecido como arrendatário do prédio, sem que tenha havido quaisquer dificuldades, primeiramente pela falida, depois pela actual dona ora apelante, o que traduz, por parte desta, um comportamento em tudo contraditório com o exercício da acção agora em análise e violador da legítima confiança ou expectativa do réu, já que o longo período que durou a situação foi de molde a, justificadamente,

criar nele um estado de confiança merecedor de tutela.

É certo que a apelante vem agora dizer na sua alegação que essa sua conduta, além de confinada a um pequeno período de tempo, decorre do facto de ter sido induzida em erro pela anterior proprietária e pela massa falida. É, porém, a 1ª vez que tal invoca nos autos, pelo que, tratando-se de questão nova, não pode aqui ser conhecida.

Sendo a sanção da conduta abusiva variável de caso para caso – uma vez que o que se pretende é fazer reentrar o titular do direito abusivamente exercido no exercício legítimo desse direito e impedir que obtenha ou conserve as vantagens que obteve com a prática do acto abusivo – ela poderá consistir, nomeadamente na aceitação da validade do acto ou negócio não obstante a falta da forma exigida (Cunha de Sá, in Abuso de Direito, pág. 647 e segs). Daí que seja de manter a decisão recorrida que considerou legítima a recusa de entrega do prédio e, nessa parte, julgou improcedente a acção”.

3. Na Revista de Legislação e Jurisprudência, ano 119, pág.232, escreveu BATISTA MACHADO:

“Dentro da comunidade das pessoas responsáveis (ou imputáveis), a toda a conduta (conduta significativa, comunicativa) é inerente uma “responsabilidade” – no sentido de um “responder” pelas pretensões de verdade, de rectitude ou de autenticidade inerentes à mensagem que essa conduta transmite (...). Desta “autovinculação” inerente à nossa conduta comunicativa derivam ao mesmo tempo regras de conduta básicas, também postuladas pelas exigências elementares de uma ordem de convivência e de interacção, que o próprio direito não pode deixar de tutelar, já que sem a sua observância nem essa ordem de convivência nem o direito seriam possíveis (...).

Do exposto podemos também concluir que o princípio da confiança é um princípio ético-jurídico fundamentalíssimo e que a ordem jurídica não pode deixar de tutelar a confiança legítima baseada na conduta de outrem”.

Temos, assim, que a protecção da confiança, para merecer tutela jurídica, tem de se mostrar legítima e objectivamente justificada, havendo de tratar-se de situações que, pela grave injustiça ou antijuricidade que revelam, o próprio legislador lhe preveniria as consequências se as tivesse previsto. E é assim que, enquanto princípio ético-jurídico fundamental, o princípio da confiança visa dar guarida à “confiança legítima baseada na conduta doutrem”, designadamente quando esta conduta é contrária à *fides* por susceptível de causar danos (BATISTA MACHADO, “Obra Dispersa”, I, pág. 352).

O *venire contra factum proprium*, enquanto contradição directa entre a situação resultante da primeira conduta e o segundo comportamento observado, cuja proibição se funda na conformidade à ideia da justiça retributiva de que as consequências da conduta anterior do agente não devem ser suportadas por quem, dentro da normalidade da vida de relação, acreditou nas acções de outrem, configura uma violação qualificada do princípio da confiança, também modalidade de abuso do direito.

Para que tal abuso ocorra e mereça ser sancionado, apesar da concepção objectiva acolhida pelo nosso sistema jurídico, será ainda necessário, como propõe o citado Professor (obra citada, págs. 415 e seguintes), além do concurso de causalidade, que haja uma espécie de “culpa do agente perante si próprio”, no sentido de que conscientemente assim se quis conduzir, podendo e devendo prever, se usasse do cuidado usual, que tal conduta o poderia vincular no futuro, segundo os ditames da boa fé, que o “investimento na boa fé” - organização dos planos de vida de que surgirão os danos - haja sido feito apenas com base na dita confiança e que o dano não seja removível através de outro meio jurídico capaz de conduzir a uma solução satisfatória, e, finalmente, que haja boa fé da parte que confiou e que esta tenha agido com o cuidado e precauções habituais no tráfico jurídico.

Efectivamente, para obviar a situações que se nos deparariam como clamorosamente injustas, a nossa lei consagra o abuso do direito, de que uma das manifestações mais evidentes é a proibição de *venire contra factum proprium* a que o Prof. ANTUNES VARELA entende estar ligado ao dito conceito através da fórmula “manifesto excesso dos limites impostos pela boa fé” do artigo 334º do Código Civil.

Não é necessária a consciência de se atingir, com o seu exercício, a boa fé, os bons costumes ou o fim social ou económico do direito conferido; basta que os atinja (PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, Código Civil Anotado, vol. I, 1967, pág. 217).

Com base no abuso do direito, que pressupõe logicamente a existência do direito, embora o titular se exceda no exercício dos seus poderes, o lesado pode requerer o exercício moderado, equilibrado, lógico, racional, do direito que a lei confere a outrem; o que não pode é, com base no instituto, requerer que o direito não seja reconhecido ao titular, que este seja inteiramente despojado dele (mesmo local).

Também ALMEIDA COSTA (Direito das Obrigações, 4ª ed., pág. 52) observa

que o instituto do abuso do direito constitui “um dos expedientes técnicos ditados pela consciência jurídica para obtemperar, em algumas situações particularmente clamorosas, aos efeitos da rígida estrutura das normas legais. Ocorrerá tal figura de abuso do direito quando um determinado direito – em si mesmo válido – seja exercido de modo que ofenda o sentimento de justiça dominante na comunidade social”.

4. Postos estes princípios, e tendo em conta a factualidade apurada nos autos, temos de concluir que bem andaram as instâncias em considerar estar-se perante uma situação de abuso do direito, a qual obsta à entrega das áreas ocupadas pelo Réu.

Na verdade, o Réu, desde 01.01.1998 até, pelo menos, 13.03.2006, sempre foi tratado e reconhecido como arrendatário comercial das partes do imóvel que foram objecto do denominado “contrato promessa de arrendamento”, pagando as respectivas rendas, sendo-lhe passados os correspondentes recibos, quer pela primitiva proprietária, quer posteriormente pela ora recorrente, ambas lhe comunicaram qual o coeficiente de actualização das rendas, no anúncio da proposta de venda dos imóveis (onde a Autora os adquiriu) constava expressamente a existência de um contrato de arrendamento sobre tais imóveis celebrado entre a falida Sociedade de Fabricantes, Lda, e o aqui Réu.

Pretender agora a Autora a restituição da cave e do rés-do-chão ocupados pelo Réu – que sempre confiou que, apesar de não ter sido realizada a escritura, era tido como arrendatário comercial dessas áreas – consubstancia uma situação que excede manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelo que, nos termos do artigo 334º do Código Civil não lhe pode ser reconhecido tal direito.

Seria uma clara violação do princípio da confiança.

Estamos, na verdade, perante uma situação de abuso do direito, desde logo na modalidade de “*venire contra factum proprium*”.

5. Dir-se-á ainda o seguinte:

Nas suas alegações, a recorrente insurge-se contra o facto de se dizer no acórdão recorrido o seguinte: “É certo que a apelante vem agora dizer na sua alegação que essa sua conduta, além de confinada a um pequeno período de tempo, decorre do facto de ter sido induzida em erro pela anterior

proprietária e pela massa falida. É, porém, a 1ª vez que tal invoca nos autos, pelo que, tratando-se de questão nova, não pode aqui ser conhecida”.

Depois, diz que não se trata de facto novo, argumentando que só passou recibos num período temporal muito curto (três meses), que adquiriu os imóveis em venda judicial do activo da falida, na modalidade de proposta em carta fechada, e que do probatório resulta que, no dia 13.03.2006, comunicou ao Réu que devia desocupar o imóvel.

Facilmente se vê que o que no acórdão recorrido se refere como facto novo é a alegação de que a conduta da recorrente decorre do facto de ter sido induzida em erro pela anterior proprietária e pela massa falida e não o acervo de factos que a recorrente invoca para contrariar a afirmação do acórdão, sendo certo que, efectivamente, aquela alegação não consta dos articulados da Autora, só tendo surgido aquando das alegações da apelação por ela interposta da sentença proferida na 1ª instância.

Por outro lado, comparando as conclusões da apelação e as da presente revista, constata-se que a recorrente acrescentou agora, sob o nº 5, que “Não foi a conduta da recorrente que causou o dano ao recorrido pelo que inexistente nexos de causalidade que obsta à aplicação do instituto jurídico do abuso de direito”.

No corpo das alegações, a recorrente alega que, a não ser assim, estaríamos perante uma imposição de um “arrendamento forçado” à recorrente, imputando-lhe culpas que não teve e sancionando-a por condutas que não praticou.

É sabido que o problema surgiu com a celebração do denominado “CONTRATO PROMESSA DE ARRENDAMENTO COMERCIAL” (cfr. fls. 44 a 46), a que, na verdade, a ora recorrente é completamente alheia, ao qual não se seguiu, como seria necessário e consta da sua cláusula 9ª, a outorga da correspondente escritura pública, sem embargo de se considerar, tendo em conta o constante do contrato, designadamente o facto de, a partir da data do contrato (1 de Janeiro de 1998), ter tido início a actividade de exploração de confeitaria e restaurante por parte do aqui Réu, bem como o pagamento das “rendas”, estar-se, desde logo, perante um verdadeiro contrato de arrendamento comercial e não perante um contrato-promessa de arrendamento comercial.

Só que, precisamente porque a então necessária escritura pública não foi realizada, aquele contrato é nulo por vício de forma, como, aliás, todos (partes e instâncias) estão de acordo.

Esquece a recorrente que o que conduz à tese da existência do instituto do abuso do direito é não só tudo o que se passou antes da aquisição que fez dos imóveis na liquidação dos bens que constituíam a massa falida da “Sociedade de Fabricantes, Lda”, como também a sua conduta após tal aquisição perante o aqui recorrido, como, aliás, bem demonstra a factualidade apurada e o acórdão recorrido.

6. Decorre, assim, do exposto que não colhem as conclusões a recorrente, tendentes ao provimento do recurso, pelo que o acórdão recorrido – que confirmou a bem fundamentada sentença da 1ª instância – terá de manter-se.

IV - Nos termos expostos, acorda-se em negar a revista, confirmando-se, em consequência, a decisão recorrida.

Custas pela recorrente.

Lisboa, 31 de Março de 2009

Moreira Camilo (Relator)
Urbano Dias
Paulo Sá