

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 03B1426

Relator: FERREIRA DE ALMEIDA

Sessão: 22 Maio 2003

Número: SJ200305220014262

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA.

NULIDADE DO CONTRATO

RESTITUIÇÃO

INDEMNIZAÇÃO

ARRENDAMENTO PARA COMÉRCIO OU INDÚSTRIA

Sumário

I. O tribunal pode qualificar como verdadeiro contrato de sub-arrendamento aquele em que o "o promitente sub-arrendatário" logo entrou na posse das fracções objecto do contrato, as quais passou a usufruir e a pagar por elas as correspondentes rendas, o que logo sujeita tais negócios jurídicos à disciplina dos artºs 44º a 46º do RAU 90 e 1060º a 1063º do C. Civil.

II. Se tais contratos forem destinados a comércio, se efectuados por simples documento particulares ficarão eivados de nulidade por vício de forma, «ex-vi» da alínea b) do nº 2 do artº 7º do RAU 90, na redacção do anterior à introduzida pelo DL 64-A/2000 de 22/4, devidamente conjugada essa alínea com o preceituado na al. l) do artº 80º do C. do Notariado então vigente (exigência de escritura pública) e com o estatuído no artº 286º do C. Civil.

III. Conhecida a nulidade do contrato por vício de forma, há que fazer funcionar o dever de restituição a que se reporta o nº 1 do artº 289º do C. Civil., sendo que, surtindo, quer a declaração de nulidade quer a obrigação de restituir, eficácia "ex-tunc".

IV. Não possuindo a obrigação de restituir prazo certo, vencer-se-á a mesma com a interpelação da contraparte - artº 805º, nº 1 do C.Civil, valendo como interpelação a citação judicial para a acção e sendo devidos juros de mora à taxa legal a contar dessa citação.

V. O sub-arrendatário ficará obrigado a restituir ao arrendatário não só os lugares (ou fracções) locados como ainda a pagar-lhe uma indemnização pela utilização dos mesmos e enquanto a situação de (ilegalidade/invalidade) se for mantendo.

VI. O montante de renda mensal pré-fixada por acordo das partes, deve ser atendido como o valor presumivelmente referencial (querido pelas partes) das prestações restituendas, o que se justifica por a renda corresponder ao valor do uso da coisa locada, sendo este, em princípio, o prejuízo do locador.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

1. "A", veio, pelo presente processo, e com data de 7-9-94, solicitar se decretasse a resolução de dois contratos-promessa de sub-arrendamento para fins comerciais que celebrou com B e, em consequência, a restituição das lojas objecto de tais contratos, pedindo ainda a condenação da Ré a pagar-lhe a quantia global de 10.200.000\$00 com acréscimo de juros relativamente às rendas vencidas e ainda a quantia correspondente às rendas vincendas a contar da propositura da acção até efectiva entrega das lojas à A. também acrescidas de juros legais.

Alegou, para tanto, e resumidamente, que, tendo sido celebrados os referidos contratos-promessa, a Ré não cumpriu a obrigação de celebrar as escrituras de sub-arrendamento das lojas, não tendo igualmente pago as prestações mensais pela ocupação das mesmas.

2. Contestou a Ré, alegando, em síntese, que a responsabilidade pela não celebração das escrituras é imputável à A., e que, face às quantias que pagou, e que a A. intitulou de "multas", tem a haver desta a quantia de 9.400.000\$00.

3. Por sentença de 18-2-97, a Mma Juíza do Tribunal do 14º Juízo Cível de Lisboa declarou nulos os contratos em causa, condenando a Ré a restituir as lojas à A. e esta a restituir à Ré o montante de 1.800.000\$00.

4. Inconformada com tal decisão, dela veio a A. apelar, tendo o Tribunal da Relação de Lisboa, por acórdão de 31-10-02, decidido alterar a sentença recorrida, condenando a Ré a restituir à A. o montante equivalente ao período de ocupação das lojas nºs 17 e 19, calculado com base nas quantias mensais de 300.000\$00 e 150.000\$00 desde 1-3-93 e 1-7-92, respectivamente, quantias essas a liquidar em sede de execução de sentença, mantendo, no mais, a decisão recorrida.

5. De novo irresignada, desta feita com tal aresto, dele veio a A. recorrer de revista para este Supremo Tribunal, em cuja alegação formulou as seguintes

conclusões:

- 1ª- Está provado que a Ré não pagou à A., relativamente à ocupação da loja n 17, a quantia mensal de 300.000\$00, desde o mês de Março de 1993, inclusive, até 7-9-94, no total de 6.000.000\$00, equivalente a € 29.927,87;
- 2ª- Está também provado que a Ré não pagou à A., no que toca à ocupação da loja nº 19, a quantia mensal de 150.000\$00, desde o mês de Julho de 1992, inclusive, até à propositura da presente acção, em 7-9-94, no total de 4.200.000\$00, equivalente a €20.949,51;
- 3ª- Assim, a Relação, com base na factualidade provada podia e devia ter condenado a Ré/recorrida na quantia líquida de 10.200.000\$00 (6.000.000\$00 + 4.200.000\$00), equivalente a € 50.887,38;
- 4ª- A condenação da Ré/recorrida em quantia a liquidar em execução de sentença devia ficar limitada ao período compreendido entre a propositura da acção em 7-9-94, e a entrega das referidas lojas nºs 17 e 19 do "Shopping Center... " à autora/recorrente;
- 5ª- O tribunal «a quo», porque decidiu em contrário, violou o disposto no nº 2 do artº 661º do CPC;
- 6ª- Por consequência, o acórdão recorrido deve ser alterado de modo a que a Ré seja condenada a pagar à A. a quantia líquida de 10.200.000\$00, equivalente a €50.877,38 acrescida de juros de mora, à taxa legal, desde os vencimentos das referidas quantias mensais até integral pagamento;
- 7ª- A condenação da Ré/recorrida no que se liquidar em execução de sentença apenas é admissível, ao abrigo do disposto no artº 661º, nº 2 do CPC, na parte respeitante ao período compreendido entre a propositura da presente acção, em 7-9-94, e a entrega das referidas lojas nºs 17 e 19 à A. ora recorrente.

6. Não houve contra-alegação.

7. Colhidos os vistos legais, e nada obstando, cumpre apreciar e decidir.

8. Em matéria de facto relevante, limitou-se a Relação a remeter para o assentamento já operado pelo tribunal de 1ª instância, o que fez ao abrigo do disposto no nº 6 do artº 713º do CPC, sendo que foram dados como provados em tal fixação os seguintes pontos:

- 1º- Por escritura pública de 15 de Março de 1994, a A. tomou de arrendamento, com início em 1 de Janeiro de 1992, a fracção a que corresponde a loja nº 17 do "Shopping Center... " - doc de fls. 6 a 18 (al. A esp.);
- 2º- Por escritura pública de 15 de Março de 1994, a A. tomou de arrendamento, com início em 1 de Outubro de 1991, a fracção a que

corresponde a loja nº 19 do "Shopping Center... " - doc de fls. 19 a 31 (ª B esp.);

3º- Por contrato escrito de 11-11-91, a A. prometeu dar de subarrendamento a loja nº 17 à Ré, a qual prometeu tomá-la de subarrendamento - doc de fls 32 a 40 (al Cesp.);

4º- A. e Ré acordaram que a escritura de subarrendamento da loja nº 17 seria celebrada com efeitos a partir de 1-1-92 (resp. q. 16);

5º- A. e Ré acordaram em que esta passaria a ocupar a loja nº 17, a partir de 1-1-92, mediante o pagamento mensal da quantia de 300.000\$00, a efectuar pela Ré à A.(resp. q. 1. e 2);

6º- A partir de 1-1-92, a A. começou a cobrar da Ré, mensalmente, a quantia de 300.000\$00 pela loja nº 17 (resp. q. 6);

7º- Até Fevereiro de 1993, pela loja nº 17, a Ré pagou à A. a quantia total de 4.200.000\$00 (resp. q. 9);

8º- A Ré não paga à A. a quantia de 300.000\$00 desde o mês de Março de 1993 (al F esp.);

9º- No total, até 7-9-94, de 6.000.000\$00 (al G esp.);

10º- A Ré entregou à A., pela loja nº 17, e a título de caução, a quantia de 1.800.000\$00 (resp. q. 11);

11º- A A., a pedido da Ré, destinou, desse montante de 1.800.000\$00, a importância de 600.000\$00, para pagamento das quantias dos meses de Junho e Julho de 1992 pela loja nº 17(resp. q.13);

12º- Por contrato escrito de 4-9-91, a A. prometeu dar de subarrendamento a loja nº 19 à Ré, que prometeu tomá-la de subarrendamento - doc de fls. 41 a 49 (al D esp.);

13º- A. e Ré acordaram em que a escritura de subarrendamento da loja 19 seria celebrada com efeitos a partir de 1-10-91 (resp. q. 17);

14º- A. e Ré acordaram em que esta passaria a ocupar a loja nº 19, a partir de 1-10-91, mediante o pagamento mensal da quantia de 150.000\$00, a efectuar pela Ré à A. (resp. q. 3. e 4;

15º- A A. começou a cobrar da Ré, mensalmente, a quantia de 150.000\$00 pela loja nº 19 (resp. q. 7);

16º- Desde 1-10-91 e até Junho de 1992, inclusive, pela loja nº 19, a Ré pagou à A., mensalmente, a quantia de 150.000\$00 (resp. q.10);

17º- A Ré não paga à A. a quantia de 150.000\$00 desde o mês de Julho de 1992 (al H esp.);

18º- No total, até 7-9-94, de 4.200.000\$00 (al I esp.);

19º- A Ré entregou à A., pela loja N° 19, e a titulo de caução, a quantia de 900.000\$00 (resp. q. 12);

20º- A A., a pedido da Ré, destinou, desse montante de 900.000\$00, a

importância de 300.000\$00, para pagamento das quantias dos meses de Maio e Junho de 1992 pela loja nº 19 (resp. q. 14);

21º- A Ré obrigou-se a pagar à A., a partir da ocupação das lojas, os encargos resultantes da fruição das partes e serviços de interesse comum do "Shopping Center... ", na proporção das respectivas percentagens das lojas nºs 17 e 19 (al E esp.);

22º- A A. marcou as escrituras de subarrendamento das lojas para o dia 15-3-94, pelas 10,30 horas, no 17º Cartório Notarial de Lisboa (al J esp.);

23º - A Ré não compareceu para outorgar nessas escrituras (al L esp.);

24º- A A., no dia 11-2-94, comunicou à Ré, verbalmente e por escrito, a marcação das escrituras para o dia 15-3-94 (resp. q.15);

25º- A Ré foi judicialmente notificada como consta do documento que fls. 52 a 56 (al M esp.);

26º- A A. marcou as escrituras de subarrendamento das lojas para o dia 27-6-94, pelas 11 horas, no 17º Cartório Notarial de Lisboa (al N esp.);

27º- A Ré recusou-se a outorgar nessas escrituras (al O esp.);

Passemos agora ao direito aplicável.

9. Sem embargo de as partes haverem qualificado os contratos de sub-arrendamento a que se reportam os autos como "contratos-promessa", que reduziram a escrito simples, são tais contratos de qualificar como verdadeiros contratos de sub-arrendamento; com efeito, a Ré alegadamente promitente sub-arrendatária logo entrou na posse das fracções objecto do contrato, as quais passou a usufruir, pagando até determinada altura à A. as correspondentes rendas.

O que logo sujeitaria tais negócios jurídicos à disciplina dos artºs 44º a 46º do RAU 90 e 1060º a 1063º do C. Civil.

Tratou-se, na realidade, de dois contratos de sub-arrendamento comercial efectuados por simples documentos particulares, como tais eivados de nulidade por vício de forma, por força do disposto na alínea b) do nº 2 do artº 7º do RAU 90, na redacção do anterior à introduzida pelo DL 64-A/2000 de 22/4, devidamente conjugada essa alínea com o preceituado na al. l) do artº 80º do C. do Notariado então vigente (exigência de escritura pública) e com o estatuído no artº 286º do C. Civil.

Ora, quando o tribunal conhecer da nulidade de um contrato por vício de forma, deve a parte vencida ser condenada na restituição de tudo o que houver sido prestado, ou se a restituição em espécie não for possível, do valor correspondente - conf. artº 289º, nº 1 do C. Civil.

A prestação a restituir em consequência da declaração de nulidade do negócio

jurídico não pode ser actualizada.

Surtindo a declaração de nulidade eficácia «ex-tunc», também a obrigação de restituir o que foi prestado será exigível "ex-tunc".

Não possuindo essa obrigação prazo certo, vencer-se-á com a interpelação da contraparte - artº 805º, nº 1 do C.Civil.

Valendo como interpelação a citação judicial para a acção, são devidos juros de mora à taxa legal a contar da data dessa citação.

É a doutrina do Acórdão do STJ de 8-11-01, in Proc 2895/01 - 7ª SEC

Ficará, pois, o sub-arrendatário obrigado a restituir ao arrendatário não só os lugares (ou fracções) locados como ainda a pagar-lhe uma indemnização pela utilização dos mesmos e enquanto a situação de (ilegalidade/invalidade) se for mantendo. Indemnização essa que é justo corresponda ao montante das rendas acordadas, vencidas e não pagas, até porque, havendo um montante de renda mensal pré-fixada por acordo das partes, deve o respectivo montante ser atendido como o valor presumivelmente referencial (querido pelas partes) das prestações restituendas, e tendo em atenção a hipótese algo similar/análoga da ocupação para além do «terminus ad quem» contratual a que se reporta o nº 1 do artº 1045º do C. Civil - o que se justifica por a renda corresponder ao valor do uso da coisa locada, sendo este o prejuízo do locador .

Ora, vem provado que as partes contraentes acordaram que a Ré passaria a ocupar a loja nº 17, a partir de 1-1-92, mediante o pagamento mensal da quantia de 300.000\$00, sendo que a A., ora recorrente, começou, precisamente a partir dessa data da efectiva ocupação em 1-1-92, a cobrar mensalmente da Ré, essa quantia de 300.000\$00.

Feitas as devidas contas, até Fevereiro de 1993, a Ré pagou à A. pela loja nº 17 o montante global de 4.200.000\$00.

A Ré só deixou de pagar à A, relativamente a essa loja nº 17, a aludida quantia mensal de 300.000\$00, desde o mês de Março (inclusive) de 1993 até 7/09/1994 - data da propositura da acção - o que perfaz o total em dívida no total de 6.000.000\$00.

Vem também assente que a recorrente e a recorrida acordaram em que esta passaria a ocupar a loja N° 19, a partir de 1-10-91, mediante o pagamento mensal da quantia de 150.000\$00, quantia essa que a recorrente logo começou a cobrar mensalmente da recorrida e que foi efectiva e regularmente cobrada até Junho de 1992, inclusive.

A recorrida só deixou de pagar à recorrente, no que toca à loja nº 19, a quantia mensal de 150.000\$00, desde o mês de Julho de 1992 (inclusive) até 7-9-94, data da propositura da acção, no total de 4.200.000\$00.

Deste modo, e face aos critérios supra-enunciados, assistia à A. ora recorrente o direito a ver-se desde logo embolsada da quantia global líquida de 10.200.000\$00 (6.000.000\$00 + 4.200.000\$00), corresponde à soma das quantias mensais de 300.000\$00 e de 150.000\$00, vencidas no primeiro dia de cada mês, desde 1-3-93 e 1-7/-92, respectivamente, até à propositura da presente acção, em 7-9-94.

Quantias essas que, face à mora, e porque as parcelas em que se desdobravam possuíam prazo certo de pagamento, terão que ser acrescidas de juros de mora, à taxa legal desde os respectivos vencimentos mensais até integral pagamento conf. artº 805º, nº 2 al. a) do C. Civil.

10. A condenação da ré/ora recorrida no que se liquidar em execução de sentença apenas será admissível na parte ilíquida, ou seja na parte respeitante ao período compreendido entre a propositura da acção - 7-9-94 e a efectiva entrega pela Ré ora recorrida à A. ora recorrente, das lojas em causa conf. artº 661º nº 2 do CPC.

11. Decisão:

Em face do exposto, decidem:

- conceder a revista;
- revogar, em parte o acórdão recorrido;
- julgar a acção totalmente procedente, com a consequente condenação da Ré na totalidade do pedido.

Custas pela recorrida.

Lisboa, 22 de Maio de 2003.

Ferreira de Almeida

Abílio Vasconcelos

Duarte Soares