

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 2334/16.3T8PRT.P1

Relator: RODRIGUES PIRES
Sessão: 11 Abril 2019
Número: RP201904112334/16.3T8PRT.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

ARRENDAMENTO

RENTA

REALIZAÇÃO DE OBRAS

SENHORIO

EXCEÇÃO DE NÃO CUMPRIMENTO

Sumário

I - O contrato de arrendamento é, por sua natureza, bilateral ou sinalagmático, uma vez que dele nascem obrigações para ambas as partes, estando essas obrigações unidas por um vínculo de reciprocidade ou interdependência (sinalagma);

II - A obrigação de pagar a renda, imposta ao locatário, faz parte do sinalagma contratual, na medida em que se contrapõe à obrigação fundamental, imposta ao locador, de proporcionar o gozo da coisa ao locatário.

III - A invocação da exceção de não cumprimento do contrato deve ser compaginada com o princípio da boa fé, impondo-se a regra da adequação ou proporcionalidade entre a ofensa do direito do excipiente e o exercício da exceção.

IV - Por isso, a recusa do excipiente deve ser equivalente ou proporcionada à inexecução da contraparte que reclama o cumprimento, de modo que, se a falta desta for de leve importância, o recurso à exceção pode ser ilegítimo.

V - É legítima a recusa do pagamento da renda por parte do arrendatário quando o locador, com as obras que efetuou no prédio onde se integra o locado, impossibilitou que aquele pudesse continuar a exercer aí a sua atividade comercial, levando-o ao encerramento da loja que tinha aberta ao público.

Texto Integral

Proc. nº 2334/16.3 T8PRT.P1

Comarca do Porto – Juízo Local Cível de Vila Nova de Gaia – Juiz 5

Apelação

Recorrente: “B..., Lda.”

Recorridos: “C..., Unipessoal”; D...; E...

Relator: Eduardo Rodrigues Pires

Adjuntos: Desembargadores Márcia Portela e Maria de Jesus Pereira

Acordam na secção cível do Tribunal da Relação do Porto:

RELATÓRIO

A autora “B..., Lda”, com sede na Rua ..., n.º ..., em ..., Maia, intentou a presente acção declarativa, sob a forma comum, contra os réus “C..., Unipessoal, Lda”, com sede na Rua ..., n.º ..., no Porto, D..., e E..., ambos residentes na Praceta ..., n.º .., em ..., Vila Nova de Gaia, tendo pedido a condenação solidária dos réus no pagamento da quantia de 10.096,77€, acrescida de juros de mora, à taxa legal, desde a citação até efectivo pagamento, bem como nas custas e demais encargos legais.

Para tanto, alega que, por contrato de arrendamento, celebrado em 26.4.2013, F... deu de arrendamento à 1.ª ré, que tomou de arrendamento àquele, o rés-do-chão e cave, com entrada apenas pelo nº 167, do prédio urbano sito na Rua ..., nº ... e ... da freguesia de ..., concelho do Porto, descrito na Conservatória de Registo Predial do Porto, sob o nº 49.345 e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 867, com início em 1.6.2013, pelo prazo de 5 anos, podendo prorrogar-se por períodos sucessivos de 3 anos, pela renda anual de 12.000,00€, a pagar em duodécimos de 1.000,00€, no primeiro dia útil anterior ao mês a que disser respeito, destinando-se o local arrendado exclusivamente ao exercício da actividade e comercialização de artigos de têxteis Lar, Puericultura, Vestuário, Sapataria, Marroquinaria e Hotelaria, não lhe podendo ser dado outro destino, tendo os 2.º e 3.º réus., no aludido contrato, prestado fiança à 1ª ré, com renúncia ao benefício de excussão prévia, assumindo, assim, de forma solidária, com esta, o cumprimento estrito e pontual de todo o conteúdo versado no contrato, enquanto o mesmo perdurasse, mesmo que se verificasse alteração da renda e houvesse prorrogação do prazo por uma ou mais vezes. Tal contrato transmitiu-se para si, aqui autora, em virtude de ter adquirido o imóvel, através de escritura pública celebrada em 6.2.2015, assumindo, assim, a posição de senhoria, o que, em 26.2.2015, foi comunicado à 1.ª ré, bem como o procedimento para a realização do pagamento das rendas daí em diante.

Sucede que esta denunciou o contrato de arrendamento e enviou as chaves do locado através de carta remetida à autora, datada de 17.11.2015, o que fez sem a autorização e consentimento desta e, assim, sem cumprir o prazo de aviso prévio previsto no artigo 1100º do Cód. Civil - 120 dias -, ao que acresce que, à data, devia já as rendas correspondentes aos meses de Junho, Julho, Agosto, Setembro, Outubro e Novembro do ano de 2015.

Recai, pois, sobre a 1.ª ré o dever de pagar estas rendas, no valor total de 6.000,00€, bem ainda de indemnizar a autora no valor de 4.000,00€, equivalente ao valor das rendas correspondentes ao período de aviso prévio em falta, quantias estas acrescidas dos juros de mora, à taxa legal, contados desde a data do vencimento das rendas vencidas e não pagas até efetivo e integral pagamento, que, à data da instauração da ação, ascendiam a 96,77€. Pelo pagamento destas quantias também são responsáveis os 2.º e 3.º réus, atenta a fiança que prestaram e respetivos termos.

Válida e regularmente citados, os réus apresentaram contestação onde, em suma, aceitam a celebração do contrato de arrendamento invocado pela autora, a sua qualidade de senhoria, que os 2.º e 3.º réus prestaram a invocada fiança e que, de facto, as rendas referentes aos meses de Junho, Julho, Agosto, Setembro, Outubro e Novembro do ano de 2015 não foram pagas. No entanto, por um lado, negam que a sobredita fiança tenha sido prestada com renúncia ao benefício da excussão prévia, por outro, e quanto às alegadas falta de pagamento de rendas e denúncia do contrato sem aviso prévio, alegam que a autora, após a aquisição do prédio, decidiu nele fazer obras de reabilitação, sem que desse facto lhes tivesse previamente dado conhecimento, obras no âmbito das quais, em 5.5.2015, foi colocado um tapume de proteção da fachada frontal do prédio que cobriu completamente as montras da loja e parte do acesso à mesma, impedindo, assim, a 1.ª ré de exercer a sua atividade comercial no locado, que consiste, fundamentalmente, na comercialização de sapatos e artigos de marroquinaria. A tanto acresce que, em consequência direta dessas obras, parte do teto da entrada da loja desabou, o teto falso em pelador foi danificado, foi aberto um buraco junto à entrada da loja e o pó existente impedia que a 1.ª ré ali pudesse prosseguir a sua atividade comercial, já que era completamente inviável alguém nela poder permanecer. Por isso, não restou outra alternativa à 1.ª ré senão encerrar o estabelecimento comercial, o que fez em finais de Maio de 2015, conforme comunicou à autora por carta de 5.6.2015, informando-a também que, por tais razões, iria suspender ao pagamento das rendas, posição que reiterou por carta de 29.6.2015. De resto, e porque a situação se mantinha em Novembro de 2015, enviou à autora a carta a que esta alude, resolvendo o contrato de arrendamento, por incumprimento das obrigações que esta havia assumido, já

que não assegurou as condições mínimas para o uso do locado, considerando o fim a que o mesmo se destinava. Defende, portanto, que assistia à 1.ª ré o direito de suspender o pagamento das rendas, bem como o direito a resolver o contrato, não sendo, por isso, devidas as quantias peticionadas nos autos. Deduziu, ainda, a 1.ª ré reconvenção, onde alega, em síntese, que toda a situação criada pela autora lhe causou enormes transtornos e avultados prejuízos, desde logo, porque acarretou que deixasse de entrar na loja um qualquer potencial cliente, e criou uma situação negativa do ponto de vista da imagem comercial do estabelecimento, do seu crédito perante os consumidores e o público em geral, levando ao encerramento do estabelecimento de Maio a Novembro de 2015, o que, considerando o valor de despesas mensais que suportava, o seu volume de faturação mensal e o aumento que previa obter, e a margem de lucro mínima nesta área de negócio, importou um prejuízo no valor de 34.617,60€, com referência ao período de Junho de 2015 a Maio de 2018, mês em que o contrato terminaria, caso não se renovasse.

Mais defende que a autora litiga de má-fé, por alegar factos que sabe serem falsos e alterar e omitir outros que conhece, com vista a obter quantias às quais sabe não ter direito.

Concluem pedindo que se julgue improcedente a acção, se reconheça o direito da 1.ª ré a suspender o pagamento das rendas de Junho de 2015 a Novembro de 2015, se julgue procedente o pedido reconvenicional, condenando-se a autora no pagamento da quantia de 34.617,60€, acrescida de juros de mora, à taxa legal, deste a notificação até efetivo e integral pagamento, e, finalmente, se condene a autora como litigante de má-fé, em multa e adequada indemnização a seu favor.

A autora replicou, alegando, em suma, que logo que adquiriu o prédio, deu a conhecer à 1.ª ré a sua intenção de realizar obras, informando-a sobre que obras iria realizar, negando a existência de fundamento para esta não pagar as rendas atempadamente, como em tempo lhe comunicou, e, bem assim, para resolver o contrato. Assim, alega que o andaime foi desmontado em 10.7.2015, este em nada interferia com a normal actividade da 1.ª ré e, retirado o andaime, as obras prosseguiram apenas no interior do prédio a até final de Setembro de 2015, sendo que estas nenhuma interferência causavam ao exercício daquela actividade. Admite que, no decurso das obras, um objeto que caiu abriu um pequeno buraco no tecto do locado, mas afirma que o mesmo foi reparado no próprio dia. Conclui, portanto, que sempre assegurou à 1.ª ré o gozo do locado, não tendo havido qualquer privação deste gozo, total ou parcial.

Relativamente à reconvenção, defende que a mesma não é legalmente

admissível, porquanto não preenche os requisitos previstos no art.º 266.º do Cód. de Proc. Civil, nomeadamente não emerge do facto jurídico que serve de fundamento à acção ou à defesa, entendida esta última como a defesa processualmente admissível – e, no caso, a defesa admissível seria tão só a fundada no contrato de arrendamento dos autos – e a reconvenção não emerge dessa defesa. Caso assim não se entenda, defende que a mesma deve ser julgada improcedente, pelas inexistência de razões para resolver o contrato. Mais alega que os réus litigam de má-fé, porque cientes da falta de fundamento da contestação que apresentaram e da reconvenção que deduziram, com o que vão contribuir para um atraso no desenrolar do processo, do que tudo têm plena consciência.

Conclui, assim, como na petição inicial, pela inadmissibilidade legal da reconvenção ou, se assim não se entender, pela improcedência desta, bem ainda pela condenação do réus como litigantes de má-fé, em multa e indemnização a fixar a seu favor, em valor não inferior a 2.000,00€.

Realizou-se audiência prévia, sede onde foi proferido despacho que julgou legalmente admissível a reconvenção deduzida. Foi ainda proferido despacho saneador, tendo-se procedido também à identificação do objeto do litígio e à enunciação dos temas da prova.

Efetuuou-se depois julgamento com observância das formalidades legais.

Seguidamente, proferiu-se sentença que julgou a ação e a reconvenção improcedentes, tendo ainda absolvido a autora do pedido de condenação como litigante de má-fé.

Inconformada com o decidido, interpôs recurso a autora que finalizou as suas alegações com as seguintes conclusões:

1- A douta sentença, ao decidir como decidiu, fez errada aplicação do direito.

2- O contrato de arrendamento é configurável como um contrato bilateral ou sinalagmático, uma vez que a obrigação do senhorio de proporcionar ao arrendatário o gozo da coisa [art.º 1031º, alínea b)] tem como corresponsivo a obrigação de pagar a renda ou aluguer [art.º 1038º, alínea a)], ficando assim ambos os contraentes sujeitos a obrigações recíprocas.

3- O artigo 1083º do CC, afirma categoricamente no nº 1 que qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.

4- A exceção de não cumprimento, cujo regime decorre dos art. 428º a 431º CC, traduz-se no direito que tem qualquer das partes de uma relação sinalagmática de recusar o cumprimento enquanto a outra, por seu turno, não efetue a prestação correspondente a que se encontra vinculada.

5- De todo o modo, como vem sendo posição consistente da jurisprudência e da doutrina, para que a exceção de não cumprimento possa operar em geral, e

em particular, no contrato de arrendamento é suposto ou exigível, por um lado, que exista um nexu ou relação de correspetividade entre as prestações em causa (sinalagma) e, ainda, que, à luz dos ditames da boa fé (art.762º, nº2 do CC), exista uma relação de proporcionalidade ou equilíbrio entre a infração contratual do credor e a recusa do contraente devedor que alega a exceção.

6- No caso em apreço, a 1ª Ré, sem negar o fundamento invocado pelo senhorio (pois que não pôs em causa o não pagamento das rendas reclamadas pela A.), justificou a recusa ou suspensão do pagamento da totalidade das rendas de Junho a Novembro de 2015, invocando a exceção de não cumprimento do contrato, em virtude de obras que a A. realizou no locado, e que, segundo advoga, impediu o normal gozo do locado.

7- Porém, e salvo o devido respeito, contrariamente ao decidido pelo Tribunal a quo, somos da opinião que os pressupostos da exceção de não cumprimento do contrato não se verificam.

8- Com efeito, resultou provado que em 05.05.2015, em virtude das obras de reabilitação realizadas pela A., foi colocado um tapume de proteção na fachada, cobrindo completamente as montras da loja e parte do acesso à mesma (cfr. facto provado em 12)).

9- Todavia, também resultou provado que nesse mesmo dia, tal tapume foi parcialmente retirado, deixando a descoberto metade de uma das montras da loja e o acesso à mesma, conforme retratado nas fotos de fls. 22, 23 verso e 24 dos autos (cfr. facto provado em 13). (...)

10- Portanto, é inequívoco que a colocação do tapume de proteção não interferiu no normal exercício comercial da 1ª Ré, que se dedicava à comercialização de artigos têxteis Lar, Puericultura, Vestuário, Sapataria, Marroquinaria e Hotelaria, visto que o acesso à aludida loja nunca ficou vedado na totalidade, e por isso mesmo a venda ao público nunca ficou afetada.

11- Além de que, que o tapume de proteção apenas cobriu as montras da loja e parte do acesso à mesma durante um breve período de tempo, tanto mais que, no próprio dia em que foi colocado, também foi retirado parcialmente.

12- E, muito embora, a dada altura da obra um objeto tenha caído da caixa de escadas e aberto um pequeno buraco no teto, situação que a A. aliás confirmou, a verdade é que esse mesmo buraco era minúsculo, e foi reparado no próprio dia, pelo que não causou qualquer prejuízo à Ré.

13- Não deixa também de resultar como provado, que apesar das obras de reabilitação levadas a cabo pela A., esta informou a 1ª Ré de que tais obras não tinham qualquer interferência com a normal atividade comercial da Ré, pois a visibilidade e o acesso ao imóvel estavam garantidos (cfr. facto provado em 20)).

14- Tanto assim é que, logo após a retirada do andaime, os restantes trabalhos ocorreram apenas no interior do prédio, e até ao final do mês de Setembro de 2015, sem qualquer tipo de interferência com a atividade comercial da 1ª Ré, visto que os acessos à zona das obras eram diferentes dos acessos à loja e qualquer ligação. (cfr. factos provados em 26) e 27))

15- Além disso, os espaços intervencionados pelas obras também não tinham qualquer ligação funcional pelo interior da loja, pelo que não houve interferência com a loja arrendada à 1ª Ré. (cfr. facto provado em 28))

16- Ora, da conjugação dos factos, dúvidas não restam, de que as aludidas obras nunca afetaram direta e presumivelmente o normal exercício da atividade comercial da 1ª Ré, de tal forma que nunca houve impossibilidade de utilização e gozo do espaço arrendado.

17- Em bom rigor, não houve privação total, nem sequer parcial do gozo do imóvel, pois o locado continuou a realizar cabalmente o fim a que era destinado, a manter as mesmas qualidades asseguradas no início do contrato, tal como garantiu a A..

18- Não estando provada pelos RR. tal situação de impossibilidade do gozo do locado em virtude da realização de tais obras de reabilitação, não podiam os RR. invocar a exceção de não cumprimento como justificação para o não pagamento da renda (Vide neste sentido os Ac. Relação do Porto, de 25.11.2004 e no da Relação de Lisboa, de 31.1.2008, ambos disponíveis em www.dgsi.pt; Ac. TRC de 22.05.2012, do relator Fonte Ramos; Acórdão do TRG, de 03.03.2016, do relator Jorge Seabra, ambos disponíveis em www.dgsi.pt).

19- Acresce que, os RR. para além de não pagarem as rendas que eram devidas, também denunciaram o contrato sem cumprir o prazo de aviso prévio previsto no artigo 1100º do CC.

20- Sendo certo que, à data, a 1ª Ré, já devia as rendas correspondentes ao mês de Junho, Julho, Agosto, Setembro, Outubro e Novembro do ano de 2015, a que corresponde o montante de 6.000,00€.

21- Assim, para além das rendas em falta, é também devido à A. uma indemnização correspondente ao período de aviso prévio em falta, legalmente fixado em 120 dias (4 meses) – art. 1100º, n.º 1, alínea a) do Código Civil, indemnização essa, igual ao valor da renda mensal em vigor -, que se cifra em 4.000,00€.

22- Para além daquela quantia em dívida que ascende a 10.000,00€, a 1ª Ré é obrigada a pagar à A. os juros de mora à taxa legal, contados desde a data do vencimento das rendas em atraso até efetivo e integral pagamento, juros esses, que perfazem a quantia de 96,77€.

23- Pelo que, a dívida total dos RR. relativamente à A. ascende a 10.096,77€.

24- Mesmo que assim não se entenda, o que não se concebe nem concede, sempre se dirá que, a entender-se que houve privação do imóvel, nunca poderá ser vista como uma privação total, mas apenas parcial.

25- A exceção de não cumprimento do contrato (art.ºs 428º e seguintes), encontra-se afluída no art.º 1040 do CC, e prevê que no caso de privação parcial do gozo do prédio, por causa não imputável ao locatário, tem este o direito de ver reduzida a parte proporcional da renda.

26- Desta forma, não se justifica a suspensão integral do pagamento das rendas, quando se verifica uma situação de privação parcial do arrendado, ainda que imputável ao locador, por ser contrária à ideia de proporcionalidade ou equilíbrio das prestações (Neste sentido vide Ac. STJ de 21.02.2006; Ac. STJ de 11.10.2007; Ac. STJ de 09.12.2008; Ac. STJ de 10.09.2009).

27- Acolhendo a ideia do equilíbrio ou equivalência das prestações, considera-se que o locatário só poderá suspender o pagamento da renda (de toda a renda) quando se trate de não cumprimento do locador que exclua totalmente o gozo da coisa; no caso de privação parcial do gozo, imputável ao locador, o locatário apenas poderá suspender o pagamento de parte da renda. (vide neste sentido Ac. Tribunal da Relação do Porto, datado de 20.09.2010, da relatora Ana Paula Pereira Amorim, disponível em www.dgsi.pt).

28- No caso em análise, ainda que se conclua que o locatário foi parcialmente privado do gozo (da plena fruição) do prédio arrendado, devido às obras que estavam a decorrer, não podemos deixar de considerar que as ditas obras de reabilitação não se apresentaram absolutamente impeditivas de o locatário continuar a ter o seu estabelecimento aberto ao público.

29- Desta forma, a suspensão do pagamento integral da renda por parte da 1ª Ré, não se mostra proporcional, nem adequada à privação de parte do local arrendado.

30- Assim, a entender-se que efetivamente houve privação parcial do gozo do locado, o que só se admite por mera hipótese académica, deve tal privação ser cuidadosamente conjugada e conciliada com os demais factos, por forma a perceber em que medida afetou direta e presumivelmente o gozo do locado, e consequentemente, procedendo a uma redução das respetivas rendas.

Contudo e sem prescindir,

31- Cumpre, desde logo referir que a exceção de não cumprimento tem apenas aplicabilidade aos casos em que estamos perante obrigações sinalagmáticas, ou seja, as prestações em causa são tidas como contraprestação uma da outra.

32- Ora, a contraprestação do pagamento da renda não é a realização de obras, mas apenas o colocar o imóvel à disposição do arrendatário, o que no presente caso sucede.

33- Importa dizer que, quer a nossa doutrina, como a nossa jurisprudência,

têm entendido que a exceção de não cumprimento não pode ser, em regra, utilizada pelo arrendatário como justificação para a não liquidação da renda, quando o senhorio, por seu turno não realiza no locado as obras a que legalmente está vinculado (Vide Ac. TRL, de 15.04.2008, relator Abrantes Geraldês e o Ac. TRL de 27.05.2003, relator Pais do Amaral).

34- Assim, forçoso será de concluir que, no arrendamento, o pagamento da renda tem como corresponsável a cedência do arrendado e não também a obrigação de nele fazer obras (Vide Acórdão do STJ, de 06.05.82; Acórdão do TRE, de 26.10.1995; e Acórdão do STJ, de 31.01.2002).

35- Pelo que, a tese da exceção de não cumprimento não merece qualquer acolhimento.

36- A douta sentença recorrida, violou assim, o disposto nos artigos 397º, 406º, nº1, 428º a 431º, 762º, nº2, 1022º, 1038º a), e 1083º, todos do CC. Pretende assim a revogação da sentença recorrida e a sua substituição por outra que alterando a matéria de direito, no sentido preconizado, julgue procedente o pedido formulado na petição inicial, ou se assim não se entender, considerando a verificação de privação parcial do gozo do locado, condene os réus a pagar à autora pelo menos uma parte das rendas relativas aos meses de Junho a Novembro de 2015, e sempre considerar-se que a ré denunciou o contrato de arrendamento sem o aviso prévio, com as legais consequências. Não consta dos autos a apresentação de contra-alegações.

Cumpra então apreciar e decidir.

*

FUNDAMENTAÇÃO

O âmbito do recurso, sempre ressalvadas as questões de conhecimento oficioso, encontra-se delimitado pelas conclusões que nele foram apresentadas e que atrás se transcreveram – cfr. arts. 635º, nº 4 e 639º, nº 1 do Cód. do Proc. Civil.

*

A questão a decidir é a seguinte:

Apurar se no caso dos autos, relativamente ao não pagamento por parte da 1ª ré [arrendatária] das rendas relativas aos meses Junho a Novembro de 2015, se verificam os pressupostos da exceção de não cumprimento do contrato.

*

OS FACTOS

É a seguinte a matéria de facto dada como provada na sentença recorrida:

1) Em 26.04.2013, F... e a 1.ª R celebraram o acordo denominado “Contrato de Arrendamento Comercial Com Fiança” cuja cópia se mostra junta fls. 5/6 dos autos, e cujo teor se dá por integralmente reproduzido (doravante, o “contrato dos autos”), pelo qual o primeiro se obrigou a ceder à segunda o

gozo do rés-do-chão e cave, com entrada apenas pelo nº 167 (doravante, “o locado”/“a loja”), do prédio urbano sito na Rua ..., nº ... e ... da freguesia de ..., concelho do Porto, descrito na Conservatória de Registo Predial do Porto, sob o nº 49.345 e inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo 867, mediante o pagamento de uma renda anual de €12.000,00, a pagar em duodécimos de €1.000,00, no primeiro dia útil anterior ao mês a que disser respeito;

2) Tal acordo foi celebrado pelo prazo de cinco anos, com início em 01.06.2013, podendo prorrogar-se por períodos sucessivos de 3 anos;

3) Destinando-se o [locado] em causa exclusivamente ao exercício da actividade e comercialização de artigos de têxteis Lar, Puericultura, Vestuário, Sapataria, Marroquinaria e Hotelaria, não lhe podendo ser dado outro destino;

4) Os 2ª e 3ª RR, outorgaram o acordo referido em 1), tendo prestado fiança à 1ª R, assumindo de forma solidária com esta o cumprimento estrito e pontual de todo o conteúdo [do] dito acordo, enquanto o mesmo perdurasse, mesmo que se verificasse alteração da renda e houvesse prorrogação do prazo por uma ou mais vezes;

5) Por escritura pública celebrada em 06.02.2015, a A adquiriu o imóvel supra identificado;

6) Em 26.02.2015, foram comunicadas à 1.ª R, através de carta registada, todas as informações sobre a alteração do senhorio e o procedimento para a realização do pagamento das rendas à A;

7) A 1ª R enviou à A carta, datada de 17.11.2015, pela qual pôs termo ao contrato dos autos e enviou as chaves do locado;

8) A 1ª R não pagou as rendas referentes aos meses de Junho, Julho, Agosto, Setembro, Outubro e Novembro do ano de 2015;

9) Após o referido em 5), a A decidiu nele realizar obras de reabilitação, que tiveram início em 27 de abril de 2015;

10) Sem que previamente tenha avisado ou comunicado a data do início das obras à 1.ª R;

11) A actividade da R consiste, fundamentalmente, na comercialização de sapatos e artigos de marroquinaria;

12) No âmbito das obras referidas em 9), em 05.05.2015, foi colocado um tapume de protecção na fachada frontal do prédio, cobrindo completamente as montras da loja e parte do acesso à mesma;

13) Nesse mesmo dia, tal tapume foi parcialmente retirado, deixando a descoberto metade de uma das montras da loja e o acesso à mesma, conforme retratado nas fotos de fls. 22, 23 verso e 24 dos autos;

14) Em consequência direta dessas obras, foi aberto um buraco no tecto do locado/da loja e havia muito pó na loja;

- 15) O que tornou inviável que alguém nela permanecesse;
- 16) E levou a que um qualquer potencial cliente deixasse de nela entrar;
- 17) E criou uma situação negativa do ponto de vista da imagem comercial do estabelecimento, do seu crédito perante os consumidores e o público em geral;
- 18) Por isso, em finais de Maio de 2015, a 1.ª R encerrou a loja;
- 19) A 1.ª R enviou à A a carta, datada de 05.06.2015, cuja cópia se mostra junta a fls. 25 dos autos, e cujo teor se dá por integralmente reproduzido, em suma, dando-lhe conta que devido a tais obras ficou impedida de exercer a sua atividade comercial no locado, o que lhe acarretava avultados prejuízos e incómodos, motivos pelos quais, enquanto as mesmas decorressem, iria suspender o pagamento das rendas com efeitos a partir dessa data até que a A “consertasse” uma solução que lhe permitisse usufruir do locado, acrescentando que, se tal situação se mantivesse por mais de 15 dias, resolveria o contrato e reclamaria uma indemnização pelos prejuízos resultantes de tal situação;
- 20) Em resposta, a A enviou à 1.ª R a carta, datada de 15.06.2015, cuja cópia se mostra junta a fls. 26 dos autos, e cujo teor se dá por integralmente reproduzido, em suma, reafirmando que o andaime apenas permanecerá no local por um período de 30 dias, negando que a presença do andaime e as restantes obras sejam impeditivos de que a 1.ª R usufrua do locado, já que a visibilidade e o acesso a este estão garantidos, e informando que não aceitava a suspensão do pagamento de rendas;
- 21) Em resposta a esta carta, a 1.ª R enviou à A a carta, datada de 29.06.2015, cuja cópia se mostra junta a fls. 31 dos autos, e cujo teor se dá por integralmente reproduzido, em suma, explicitando que as obras de reabilitação estavam já a decorrer há mais de 2 (dois) meses - de 27.04.2015 a 29.06.2015 -, que, por a empresa que estava a realizar a obra ter tapado completamente as monstras, tal factualidade havia sido participada à Polícia Municipal, que, em consequência direta das obras, parte do teto da entrada da loja tinha desabado, o teto falso tinha sido danificado, tinha sido aberto um buraco na loja junto às escadas e que o pó criados pelas obras tornavam a loja inabitável e impraticável a manutenção da actividade que nela exercia, razões pela quais a mesma se encontrava encerrada até que as obras, pelo menos da fachada, terminassem, bem ainda que iria continuar a não proceder ao pagamento das rendas e que, caso a situação se mantivesse, resolveria o contrato dos autos;
- 22) O tempo foi decorrendo e as obras mantinham-se, não sendo previsível quando terminariam, nem a A se mostrava disponível para realizar a reparação do dano referido em 14);

- 23) Por isso, a 1.ª R enviou à A a carta referida em 7);
- 24) Nesta a 1.ª R comunicou à A que resolvia o contrato de arrendamento por incumprimento das obrigações que esta tinha assumido, maxime o gozo do locado e relegava para momento ulterior a reclamação de uma indemnização pelos prejuízos que sofreu;
- 25) Na área de negócio da 1.ª R, todos os pormenores são relevantes e decisivos, do ponto de vista da imagem e do crédito do estabelecimento;
- 26) Após a retirada do andaime referido em 20), os restantes trabalhos ocorreram apenas no interior do prédio;
- 27) Os acessos à zona da obra onde estes trabalhos decorreram eram diferentes dos acessos à loja e qualquer ligação;
- 28) E os espaços intervencionados por estas obras também não têm, como não tinham, qualquer tipo de ligação funcional pelo interior da loja.

*

Não se provaram os seguintes factos:

- a) os 2.º e 3.º RR prestaram fiança à 1.ª R (conforme referido em 4), renunciando ao benefício de excussão prévia;
- b) a A decidiu realizar obras de reabilitação no prédio onde se situa o locado, sem que previamente tenha avisado ou comunicado tal facto à 1.ª R;
- c) em consequência directa dessas obras, parte do tecto da entrada da loja desabou e o tecto falso em “pladur” foi danificado;
- d) a loja dos autos destinava-se a comercializar artigos de marroquinaria e sapatos de uma gama denominada “média-alta”, já que, na mesma rua, a R explora um outro estabelecimento com o mesmo objeto, mas de um segmento inferior;
- e) por isso, a aposta da R nesta loja era séria, passando por adquirir quantidades substanciais de mercadoria, permitindo, assim, obter margem de vendas relevantes;
- f) o volume de faturação anual da loja no ano de 2014 foi de €84.820,00;
- g) prevendo a R um aumento do volume de vendas para o ano de 2015 de cerca de 25%;
- h) no ano de 2015, a R realizou vendas nos seguintes valores:
 - janeiro = €7.100,00;
 - fevereiro = €4.850,00;
 - março = €3.100,00;
 - abril = €3.200,00;
- i) para manter em laboração a loja dos autos, a R suportava as seguintes despesas mensais:
 - funcionária = €650,00;
 - renda = €1.000,00;

água = €30,00;

luz = €250,00;

segurança social = €150,00;

outros encargos = €30,00.

j) e, ainda, despesas a título de subsídio de férias, subsídio de natal e encargos sociais no valor total de €1.600,00;

k) a margem de lucro sobre o volume de faturação, nesta área de negócio, ronda no mínimo, os 50%;

l) a taxa aplicável para cálculo do lucro tributável e a derrama (municipal e estadual) é de 25,5%;

m) o andaime referido em 19) foi desmontado antes de 10.07.2015;

n) os trabalhos referidos em 26) decorreram até ao final do mês de Setembro de 2015;

o) o buraco referido em 14) tinha o tamanho de uma moeda de 1 euro e que foi reparado no próprio dia.

*

O DIREITO

1. Na sentença recorrida a Mm^a Juíza “a quo” considerou válida e relevante a resolução do contrato de arrendamento operada pela ré arrendatária através de carta remetida à autora com a data de 17.11.2015, por ter entendido que esta, com as obras que efectuou no imóvel onde se integrava o locado, impossibilitou à 1^a ré o exercício da actividade comercial que aí desenvolvia. Considerou também, fundando-se para tal no instituto da exceção de não cumprimento do contrato, ser lícito à ré arrendatária recusar o pagamento das rendas compreendidas entre o momento em que aquelas obras se iniciaram e o momento em que o contrato de arrendamento cessou, o que corresponde às rendas relativas aos meses de Junho a Novembro de 2015.

Acontece que este entendimento teve a discordância da autora que, em via recursiva, pugna pela não verificação, no caso dos autos, dos pressupostos da exceção de não cumprimento do contrato.

Dispõe o art. 1083º, nº 1 do Cód. Civil que qualquer das partes pode resolver o contrato de arrendamento, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte, acrescentando depois o nº 2 que «*é fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento...*».

Assim, o arrendatário, de acordo com o que também se acha estatuído nos arts. 432º, nº 1 e 801º, nº 1 do Cód. Civil, pode resolver o contrato de arrendamento, sendo que nesta última norma se estabelece que «*tornando-se impossível a prestação por causa imputável ao devedor, é este responsável*

como se faltasse culposamente ao cumprimento da obrigação.»

No contrato de arrendamento são obrigações do locador entregar ao locatário a coisa locada e assegurar-lhe o gozo desta para os fins a que se destina – cfr. art. 1031º, als. a) e b) do Cód. Civil.

Por seu turno, constitui obrigação do locatário o pagamento da renda, que surge como contrapartida do gozo da coisa cedida pelo locador, e que se mantém enquanto o contrato perdurar, perfilando-se como um dos seus elementos essenciais – cfr. arts. 1022º e 1038º, al. a) do Cód. Civil.

O pagamento da renda desenha-se pois como a principal obrigação do arrendatário, devida como retribuição pelo gozo temporário de uma coisa imóvel que lhe é proporcionado pelo senhorio, no âmbito de um contrato de arrendamento.

Contrato este que é, por sua natureza, bilateral ou sinalagmático, uma vez que dele nascem obrigações para ambas as partes, estando essas obrigações unidas por um vínculo de reciprocidade ou interdependência (sinalagma). A obrigação de pagar a renda, imposta ao locatário, faz parte do sinalagma contratual, na medida em que se contrapõe à obrigação fundamental, imposta ao locador, de proporcionar o gozo da coisa ao locatário.[1]

2. Prosseguindo, há a referir que a exceção de não cumprimento do contrato, instituto cuja aplicação à situação “sub judice” se discute no presente recurso, se encontra prevista no art. 428º do Cód. Civil no qual se estatui o seguinte: *«Se nos contratos bilaterais não houver prazos diferentes para o cumprimento das prestações, cada um dos contraentes tem a faculdade de recusar a sua prestação enquanto o outro não efectuar a que lhe cabe ou não oferecer o seu cumprimento simultâneo.»*

Subjacente à exceção de não cumprimento do contrato encontra-se a relação sinalagmática, que justifica e delimita o seu campo de aplicação, relação sinalagmática que, como já atrás se expôs, ocorre no contrato de arrendamento.

Conforme escreve Calvão da Silva (in “Cumprimento e Sanção Pecuniária Compulsória”, 4ª ed., pág. 330) “justifica-se a recusa do credor a cumprir, alegando a *exceptio non adimpleti contractus*, porque a sua prestação é o correlativo da contraprestação do devedor, porque as respectivas obrigações estão ligadas entre si por um nexo de causalidade – uma é o motivo determinante da outra – ou de correspectividade. Logo, se o devedor não cumpre, não quer cumprir ou não pode cumprir, ainda que não imputavelmente, o credor pode suspender o cumprimento da sua obrigação, dada a ausência de contrapartida e reciprocidade que liga causalmente a prestação devida e a prestação creditória. Sendo as obrigações interdependentes, com uma a constituir a causa determinante da outra, o não

cumprimento de uma (que não tem de ser necessariamente imputável a dolo ou culpa do devedor) faz desaparecer a sua contrapartida – causa e razão de ser da outra -, o que legitima a *exceptio*, meio de conservação do equilíbrio sinalagmático. Pouco importa, por conseguinte, que o devedor não cumpra a sua obrigação por não querer e estar de má fé ou por não poder em virtude, por exemplo, de se encontrar em estado de impotência económica, porquanto aquilo que legitima a *exceptio non adimpleti contractus* é a ausência de correspondência ou de reciprocidade que está na origem das obrigações (sinalagma genético) e que deve continuar a estar presente no seu cumprimento (sinalagma funcional)”.

3. No entanto, não se pode ignorar que no cumprimento da obrigação, assim como no exercício do direito correspondente, as partes devem proceder de boa-fé – art. 762º, nº 2 do Cód. Civil -, ou seja, com lisura e correção.

Ora, para que a invocação da “*exceptio*” não seja julgada contrária à boa-fé, João José Abrantes (in “A Excepção de Não Cumprimento do Contrato”, Almedina, 3ª ed., págs. 110/112)[2] entende que deverá haver uma tripla relação entre o incumprimento do outro contraente e a recusa de cumprir por parte do excipiente: relação de sucessão, de causalidade e de proporcionalidade entre uma e outra.

Por força da aludida relação de sucessão, não pode recusar a sua prestação, invocando a “*exceptio*”, o contraente que foi o primeiro a cair numa situação de incumprimento: a recusa de cumprir do excipiente deve ser posterior à inexecução da obrigação da contraparte, deve seguir-se-lhe e não precedê-la. A relação de causalidade impõe que haja um nexo de causalidade ou de interdependência causal entre o incumprimento da outra parte e a suspensão da prestação do excipiente: esta deve ter unicamente por causa tal incumprimento, deve surgir como sua consequência imediata.

Por fim, pelo princípio da equivalência ou proporcionalidade das inexecuções, a recusa do excipiente deve ser equivalente ou proporcionada à inexecução da contraparte que reclama o cumprimento, de modo que, se a falta desta for de leve importância, o recurso à exceção pode até ser ilegítimo.

Também Almeida Costa (in “Direito das Obrigações”, 11ª ed., pág. 364) alerta no sentido de que o funcionamento da “*exceptio*” deve ser compaginado com o princípio da boa fé, daí resultando “a exigência de uma apreciação da gravidade da falta, que não pode mostrar-se insignificante, bem como se impõe a regra da adequação ou proporcionalidade entre a ofensa do direito do excipiente e o exercício da exceção.”

O mesmo Professor (in “Revista de Legislação e Jurisprudência”, nº 119, pág. 144)[3] escreve que “seria contrário à boa fé que um dos contraentes recusasse a sua inteira prestação, só porque a do outro enferma de uma falta

mínima ou sem suficiente relevo. Na mesma linha, surge a regra da adequação ou proporcionalidade entre a ofensa do direito do excipiente e o exercício da exceção. Uma prestação significativamente incompleta ou viciada justifica que o outro obrigado reduza a contraprestação a que se acha adstrito. Mas, em tal caso, só é razoável que recuse quanto se torne necessário para garantir o seu direito”.

Seguidamente Almeida Costa (loc. cit., págs. 145/146), referindo-se ao caso particular do contrato de locação e depois de salientar que a ideia de proporcionalidade ou equilíbrio das prestações aflora a propósito da redução da renda ou aluguer se o locatário sofrer privação ou diminuição do gozo da coisa[4], conclui o seguinte: “O recurso do arrendatário a este instituto, se existe cumprimento defeituoso ou parcial pelo senhorio, apenas o dispensa de pagar a renda correspondente à falta verificada. A quantificação pode tornar-se mais ou menos difícil. Quando as partes não chegarem a acordo subsiste o remédio da consignação em depósito, mas o arrendatário corre o risco de o seu cálculo pecar por defeito, depositando uma renda menor do que a devida”.

4. Sucede que o funcionamento da exceção de não cumprimento do contrato, invocada pelo arrendatário com vista ao não pagamento da renda por limitação do gozo da coisa locada, tem sido admitido de forma algo restrita pela nossa jurisprudência.[5]

De qualquer modo, a sua adequada utilização no caso dos autos pela arrendatária, como fundamento para o não pagamento de rendas, depende, naturalmente, da matéria fáctica que por esta foi alegada e provada.

Ora, da factualidade provada, que neste recurso não se mostra impugnada pela autora, flui o seguinte:

- O locado destinava-se exclusivamente ao exercício da actividade de comercialização de artigos de têxteis lar, puericultura, vestuário, sapataria, marroquinaria e hotelaria, sendo que a 1ª ré o utilizava, fundamentalmente, na comercialização de sapatos e artigos de marroquinaria – cfr. nºs 3 e 11;
- Após a aquisição do prédio onde se integra o locado, a autora decidiu efetuar nele obras de reabilitação que tiveram o seu início em 27.4.2015, sem que previamente tivesse comunicado tal facto à 1ª ré – cfr. nºs 9 e 10;
- No âmbito dessas obras, em 5.5.2015, foi colocado um tapume de proteção na fachada frontal do prédio, cobrindo completamente as montras da loja e parte do acesso à mesma, tapume que, porém, nesse mesmo dia foi parcialmente retirado, deixando a descoberto metade de uma das montras da loja e o acesso à mesma – cfr. nºs 12 e 13;
- Em consequência direta dessas obras foi aberto um buraco no teto do locado e passou a haver muito pó na loja, o que tornou inviável que alguém nela permanecesse – cfr. nºs 14, 15 e 16;

- Foi assim criada uma situação negativa do ponto de vista da imagem comercial do estabelecimento, do seu crédito perante os consumidores e o público em geral, de tal forma que em finais de Maio de 2015, a 1.ª ré encerrou a loja – cfr. nºs 17 e 18;
- A 1.ª ré enviou então à autora a carta, datada de 5.6.2015, onde lhe dava conta de que devido a tais obras ficou impedida de exercer a sua atividade comercial no locado, o que lhe acarretava avultados prejuízos e incómodos, motivo pelo qual, enquanto as mesmas decorressem, iria suspender o pagamento das rendas com efeitos a partir dessa data até que a autora “consertasse” uma solução que lhe permitisse usufruir do locado, acrescentando que, se tal situação se mantivesse por mais de 15 dias, resolveria o contrato e reclamaria uma indemnização pelos prejuízos resultantes de tal situação – cfr. nº 19;
- Em resposta, a autora enviou à 1.ª ré a carta, datada de 15.6.2015, onde reafirmava que o andaime apenas permanecerá no local por um período de 30 dias, negando depois que a presença do andaime e as restantes obras fossem impeditivas de que a 1.ª ré usufruísse do locado, já que a visibilidade e o acesso a este estão garantidos, e informando ainda que não aceitava a suspensão do pagamento de rendas – cfr. nº 20;
- Em resposta a esta carta, a 1.ª ré enviou à autora uma outra carta, datada de 29.6.2015, onde referiu que as obras de reabilitação estavam já a decorrer há mais de dois meses - de 27.4.2015 a 29.6.2015 -, que, por a empresa que estava a realizar a obra ter tapado completamente as monstras, tal factualidade havia sido participada à Polícia Municipal, que, em consequência direta das obras, parte do teto da entrada da loja tinha desabado, o teto falso tinha sido danificado, tinha sido aberto um buraco na loja junto às escadas e que o pó criado pelas obras tornava a loja inabitável e impraticável a manutenção da actividade que nela exercia, razões pela quais a mesma se encontrava encerrada até que as obras, pelo menos da fachada, terminassem, acrescentando que iria continuar a não proceder ao pagamento das rendas e que, caso a situação se mantivesse, resolveria o contrato dos autos – cfr. nº 21;
- O tempo foi decorrendo e as obras mantinham-se, não sendo previsível quando terminariam, nem a autora se mostrava disponível para realizar a reparação do dano referido em 14) [buraco aberto no teto do locado] – cfr. nº 22;
- Por esse motivo, a 1ª ré enviou à autora a carta, datada de 17.11.2015, onde lhe comunicou que resolvia o contrato de arrendamento por incumprimento das obrigações que esta tinha assumido, maxime o gozo do locado e relegava para momento ulterior a reclamação de uma indemnização pelos prejuízos que sofreu – cfr. nºs 23, 24 e 7.

5. Como já se referiu, esta factualidade não foi impugnada pela autora e dela resulta que as obras impediram que a 1ª ré prosseguisse com a sua actividade comercial no locado. Com efeito, apesar do prolongamento das obras, a autora não tapou o buraco aberto no teto do locado, nem obistou à existência de muito pó na loja, o que tornou inviável que qualquer cliente nela permanecesse e conduziu ao seu encerramento.

A autora violou assim a principal obrigação que sobre si impendia como locadora – a de assegurar ao locatário o gozo da coisa para os fins a que esta se destina [art. 1031º, b) do Cód. Civil] -, violação essa que se presume culposa nos termos do art. 799º, nº 1 do mesmo diploma.

O incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento é fundamento da resolução deste contrato, tal como estatui o art. 1083º, nº 2 do Cód. Civil.

Será inexigível a manutenção do arrendamento à parte interessada na resolução, quando, atentas as concretas condutas tidas pela outra parte na relação contratual e considerando as suas concretas consequências, for de concluir que não mais pode ser exigida a um locador, ou a um locatário normal, a manutenção do contrato.[6]

Tal significa, conforme se afirmou na sentença recorrida, que o comportamento culposos da autora (locadora) constituirá fundamento de resolução quando seja de concluir que o mesmo determina a impossibilidade prática de subsistência da relação contratual, o que ocorrerá sempre que a crise aberta nessa relação se profile como irremediável.

No caso dos autos há que ponderar então os dois interesses conflitantes: o da locadora (autora) que pretende a manutenção do contrato de arrendamento e a sua execução até ao termo e o da locatária (1ª ré) que, tendo ficado impedida de utilizar o locado, perde interesse na manutenção do vínculo.

Existirá impossibilidade prática de subsistência do arrendamento, no tocante à locatária, se, nas circunstâncias concretas que se apuraram, a sua continuidade significar para esta uma insuportável e injusta imposição que contrarie o princípio geral da boa-fé na execução dos contratos, tendo sempre em atenção que a obrigação essencial do locador é a de assegurar à locatária o gozo da coisa locada, neste caso do espaço onde esta exerce a sua actividade comercial.

As obras realizadas no imóvel onde se situa o locado impediram a 1ª ré de aí prosseguir a sua actividade comercial, levando-a primeiro a encerrar a loja, em finais de Maio de 2015, e depois, face aos meses que iam transcorrendo marcados pelo desinteresse da autora na solução do problema, a proceder à resolução do contrato de arrendamento através da carta de 17.11.2015.

Verifica-se pois que a 1ª ré só resolveu o contrato mais de cinco meses após o

encerramento forçado da loja e, ponderando todo o circunstancialismo factual apurado, somos levados a concluir, em consonância com a sentença recorrida, que impor-lhe a manutenção do vínculo contratual constituiria uma imposição injusta em tudo contrária aos ditames da boa-fé.

Na verdade, se após o encerramento da loja por parte da 1ª ré decorreram mais de cinco meses sem que o locador tivesse feito diligências com vista a tapar o buraco existente no teto do locado e a obstar à existência de muito pó neste, o que aí impedia a permanência de clientes, não se compreende que ao arrendatário não seja reconhecido o direito de proceder à resolução do contrato de arrendamento, ao abrigo do art. 1083º, nºs 1 e 2 do Cód. Civil.

No contexto apurado, o incumprimento pelo locador da obrigação que sobre si recaía de assegurar ao locatário o gozo da coisa locada para o fim a que esta se destinava, pela gravidade que o mesmo reveste e pelas consequências que daí advieram com o encerramento do locado por um período superior a cinco meses, tornam inexigível ao arrendatário a manutenção do arrendamento.

Assim, por se considerar verificada a previsão do art. 1083º, nº 1 e 2 do Cód. Civil, conclui-se que a 1ª ré procedeu corretamente à resolução do contrato de arrendamento através da carta datada de 17.11.2015, daí decorrendo não ter o autor direito ao pagamento da indemnização de 4.000,00€ que, sendo aquela resolução inválida, corresponderia, em caso de denúncia do contrato, às rendas relativas aos quatro meses de aviso prévio em falta – cfr. art. 1100º, nº 1, al. a) do Cód. Civil.

6. Prosseguindo, há agora que apurar se ao autor assiste o direito de obter o pagamento das rendas vencidas e não pagas pela 1ª ré referentes ao período compreendido entre Junho e Novembro de 2015, questão que se conexiona com o cerne da alegação recursiva da autora, centrada em torno da verificação no caso “sub judice” dos pressupostos da exceção de não cumprimento do contrato.

É sabido que a “*exceptio*” tem uma função coercitiva, uma vez que a invocação da mesma constitui um meio de pressão sobre o contratante inadimplente no sentido de este cumprir, de o compelir à execução da sua obrigação.[7]

“*In casu*”, a arrendatária, conforme escreveu na carta remetida à locadora, datada de 5.6.2015, disse que iria suspender o pagamento das rendas a partir dessa data até que a autora solucionasse os problemas que então se verificavam e que a impediam de exercer a sua actividade comercial no locado, posição que reafirmou na sua posterior carta datada de 29.6.2015. Isto é, a 1ª ré, através da suspensão do pagamento das rendas, pretendeu compelir a autora a rapidamente lhe voltar a assegurar o gozo da coisa locada. Só que o recurso à “*exceptio*” não surtiu o efeito por ela desejado, uma vez que a locadora mais de cinco meses transcorridos ainda não tinha resolvido os

problemas surgidos e que lhe impediam o gozo da coisa locada para o fim a que ela se destinava.

Por isso, e conforme já acima exposto, por lhe ser inexigível a manutenção do vínculo contratual, a 1ª ré procedeu adequadamente à resolução do contrato de arrendamento, mas essa resolução, porque na génese do recurso à “*exceptio*” estava o objetivo, malgrado, de pressionar a autora ao cumprimento do contrato assegurando-lhe o gozo da coisa locada, não obsta a que relativamente ao não pagamento das rendas relativas ao período compreendido entre Junho e Novembro de 2015 possa funcionar a exceção de não cumprimento do contrato, desde que verificada aquela tripla relação, a que acima se aludiu, entre o incumprimento do outro contraente e a recusa de cumprir por parte do excipiente: relação de sucessão, de causalidade e de proporcionalidade entre uma e outra.

Ora, face à matéria factual apurada, essa tripla relação verifica-se.

Há relação de sucessão, porquanto, em termos temporais, o não pagamento das rendas por parte da 1ª ré só ocorreu depois desta ter sido impossibilitada, em virtude das obras realizadas pela autora, de exercer a sua atividade comercial no locado.

Há relação de causalidade, atendendo a que há um nexo de interdependência causal entre o incumprimento da autora, ao não assegurar o gozo da coisa locada para os fins a que ela se destina, e a suspensão do pagamento das rendas pela 1ª ré. Ou seja, como já se explicou, esta só deixou de pagar as rendas porque se viu privada do gozo do locado e pretendia assim compelir a autora a que esse gozo lhe fosse de novo assegurado.

Há relação de proporcionalidade, uma vez que o incumprimento da autora, pela sua extensão e gravidade, de modo algum pode ser havido como de diminuta ou leve importância.

7. Nas suas alegações de recurso, a autora opôs-se ao funcionamento da exceção de não cumprimento do contrato, sustentando que as obras que realizou no imóvel nunca afetaram o normal exercício da atividade comercial da 1ª ré, de tal forma que não houve privação total, nem sequer parcial do gozo do imóvel. Isto é, na sua perspectiva, o locado continuou a realizar cabalmente o fim a que era destinado e a manter as mesmas qualidades asseguradas no início do contrato.

Porém, conforme já se realçou, a autora não impugnou a matéria de facto dada como provada e da mesma decorre como inequívoco que em consequência das obras por ela realizadas no imóvel resultou a impossibilidade, total, de gozo do locado por parte da 1ª ré – cfr., com particular relevo, os nºs 14 a 25, supra.

Ora, esta circunstância conduz inevitavelmente ao insucesso da pretensão recursória da autora, que sempre dependeria, para ter êxito, de prévia

alteração da factualidade provada, o que nem sequer foi pedido a este tribunal.

Uma eventual suspensão do pagamento não de toda mas apenas de parte da renda, igualmente equacionada pela autora/recorrente nas suas alegações em sintonia com o art. 1040º do Cód. Civil[8], também não pode ser acolhida, pois a privação do locado foi total e não parcial.

8. Na parte final das suas alegações a autora, citando jurisprudência nesse sentido, vem ainda sustentar que no caso dos autos a exceção de não cumprimento do contrato não poderia funcionar porque a contraprestação do pagamento da renda não é a realização de obras, mas sim a de colocar o imóvel à disposição do arrendatário.

É certo que a nossa doutrina e a nossa jurisprudência têm entendido frequentemente que a exceção de não cumprimento não pode ser, em regra, utilizada pelo arrendatário como justificação para a não liquidação da renda, quando o senhorio, por seu turno, não realiza no locado as obras a que legalmente está vinculado – cfr., por ex., Acórdãos da Rel. Lisboa de 15.4.2008, relator Abrantes Geraldês, proc. 2115/2008.7 e de 27.5.2003, proc. 0028731, relator Pais do Amaral, ambos disponíveis in www.dgsi.pt.

Só que o caso dos autos é de natureza diversa. A 1ª ré, arrendatária, não recusa o pagamento da renda porque o senhorio não realiza no locado as obras a que estava legalmente vinculado. A 1ª ré recusa o pagamento da renda porque a locadora ao efetuar obras, não no locado, mas sim no prédio em que este se integra, impossibilitou-a de aí exercer a sua atividade comercial.

Mas mesmo no caso referido pela autora/recorrente nas suas alegações, entendemos que situações há em que sendo as obras condição necessária e suficiente para proporcionar o gozo do imóvel ao respetivo inquilino, se pode e deve equacionar a possibilidade do arrendatário invocar a exceção de não cumprimento, com o não pagamento da renda - cfr., por ex., Acórdãos da Rel. Lisboa de 26.3.2009, relator José Eduardo Sapateiro, proc. 5983/06.4 TVLSB-6, de 31.1.2008, relator Ilídio Sacarrão Martins e do STJ de 21.2.2006, proc. 05A3593, relator Borges Soeiro, todos disponíveis in www.dgsi.pt.

Deste modo, porque está provado que com a realização das obras a autora impediu à 1ª ré o gozo do locado para o fim a que este se destinava, terá que se considerar que, por força do funcionamento da exceção de não cumprimento do contrato, era lícito à arrendatária recusar o pagamento das rendas enquanto tal impedimento se verificasse, ou seja, no período compreendido entre Junho e Novembro de 2015.

Por conseguinte, improcede o recurso interposto pela autora.

*

Sumário (da responsabilidade do relator – art. 663º, nº 7 do Cód. de Proc. Civil):

.....
.....
.....

*

DECISÃO

Nos termos expostos, acordam os juízes que constituem este tribunal em julgar improcedente o recurso de apelação interposto pela autora “B..., Lda.” e, em consequência, confirma-se a sentença recorrida.

Custas a cargo da autora/recorrente.

Porto, 11.4.2019

Rodrigues Pires

Márcia Portela

Maria de Jesus Pereira

[1] Cfr. Antunes Varela, “Das Obrigações em Geral”, vol. I, 4ª ed., págs. 316/317.

[2] Adaptando ao sistema jurídico português ensinamento de Giovanni Persico (“L’Eccezione d’inadempimento”, pág. 141).

[3] Apud Ac, Rel. Porto de 12.5.2015, relator Fernando Samões, proc. 1012/12.7.TJPRT.P1, disponível in www.dgsi.pt.

[4] Cfr. art. 1040º do Cód. Civil.

[5] A este propósito cfr. Ac. STJ de 9.12.2008, relator Nuno Cameira, p. 08A3302, disponível in www.dgsi.pt.

[6] Cfr. Fernando Baptista de Oliveira, “A Resolução do Contrato no Novo Regime do Arrendamento Urbano”, Almedina, 2007, pág. 39.

[7] Cfr. Calvão da Silva, ob. cit., págs. 336/337; Ac. Rel. Porto de 10.3.2008, relator Fernandes do Vale, CJ, ano XXXIII, tomo II, pás. 173/176.

[8] Dispõe-se o seguinte no nº 1 deste preceito: «*Se, por motivo não atinente à sua pessoa ou à dos seus familiares, o locatário sofrer privação ou diminuição do gozo da coisa locada, haverá lugar a uma redução de renda ou aluguer proporcional ao tempo da privação ou diminuição e à extensão desta, sem prejuízo do disposto na secção anterior.*»