

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 542/18.1T8MNC.G1.S1

Relator: PEDRO DE LIMA GONÇALVES

Sessão: 08 Novembro 2022

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

BENFEITORIAS

OBRAS

VALOR ELEVADO

ABUSO DO DIREITO

ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

DIREITO À INDEMNIZAÇÃO

NORMA SUPLETIVA

LIBERDADE CONTRATUAL

BOA FÉ

PRINCÍPIO DA CONFIANÇA

VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM

DIREITO DE RETENÇÃO

RESOLUÇÃO

RENTA

INCUMPRIMENTO DO CONTRATO

Sumário

I. Numa situação em que os Autores e a Ré celebraram, em 6/06/1998, um contrato de arrendamento para fins não habitacionais, encontrando-se demonstrado que a Ré realizou obras no imóvel locado com autorização dos então senhorios, o que estava contratualmente previsto, é de considerar lícita a cláusula contratual em que as partes manifestaram, inequivocamente, querer afastar o regime supletivo em caso de realização de obras que implicassem a modificação ou alteração da estrutura do imóvel locado, deixando claro que tais obras apenas poderiam ocorrer com autorização dos senhorios e que, mesmo sendo realizadas com autorização, a arrendatária nunca teria direito a indemnização.

II. Não há abuso de direito numa situação em que as partes aceitaram que a Ré não teria direito a qualquer pretensão indemnizatória pela realização de

obras no imóvel locado, que implicassem a modificação ou alteração da sua estrutura, quando a recusa dos Autores em pagar uma compensação pela realização de obras não encontra qualquer fundamento nos factos provados no caso concreto, em que se destaca: a Ré usufruiu do novo edifício por cerca de 18 anos, mediante o pagamento de uma renda de cerca de €87,00, que corresponde a um valor bastante diminuto; o contrato de arrendamento findou por falta de pagamento de rendas imputada à Ré; a Ré fez um investimento avultado com a realização das obras.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

I. Relatório

1. AA e mulher, **BB** intentaram contra **Madechão - Indústria de Madeiras, Lda.**, a presente ação declarativa de condenação, pedindo:

- (i) a declaração que o contrato de arrendamento dos prédios, com os artigos matriciais urbanos números ...53... e ...19º, da freguesia ..., concelho ..., cessou por resolução em 3 de novembro de 2017, subsidiariamente,
- (ii) a declaração que o referido contrato de arrendamento cessou por resolução concretizada por notificação judicial avulsa relativamente ao prédio inscrito no artigo 519º e por impossibilidade superveniente do objeto do contrato relativamente ao prédio inscrito no artigo 453º, subsidiariamente,
- (iii) a declaração de cessação do contrato de arrendamento, quanto a ambos os prédios objeto do mesmo, por oposição à renovação, em 1 de julho de 2018, subsidiariamente,
- (iv) a declaração que o referido contrato cessará, ou, se entretanto advier a correspondente data antes da prolação da sentença, se declare cessado o contrato de arrendamento, quanto a ambos os prédios objeto do mesmo, por oposição à renovação, em 1 de julho de 2019, subsidiariamente,
- (v) se declare que cessará, ou, se entretanto advier a correspondente data antes da prolação da sentença, se declare cessado, o contrato de

arrendamento, quanto a ambos os prédios objeto do mesmo, por denúncia, em 1 de dezembro de 2019, e, subsidiariamente,

(vi) se declare cessado o contrato de arrendamento, quanto a ambos os prédios objeto do mesmo, por resolução com justa causa, nos termos do n.ºs. 1 e 2, primeira parte, do artigo 1083.º, do Código Civil, ainda, e de qualquer modo,

(vii) a condenação da Ré a desocupar os prédios locados e

(viii) a condenação da Ré no pagamento das rendas em dobro, desde o momento em que era exigível a desocupação dos prédios locados e o momento da efetiva desocupação dos mesmos.

Para o efeito, alegam, em síntese, que celebraram com a Ré um negócio intitulado “contrato de arrendamento”, por meio do qual cederam o gozo do imóvel descrito nos autos à Ré em troca do pagamento de uma renda mensal e que, desde janeiro de 2007 até novembro de 2017, a Ré não pagou as rendas devidas, razão pela qual os Autores resolveram o contrato, extrajudicialmente, em 3 de novembro de 2013, não tendo a Ré desocupado o locado.

2. Citada, a Ré veio contestar por exceção, invocando a falta de interesse em agir dos Autores, as exceções de caso julgado e de autoridade de caso julgado, invocando, para o efeito, decisões proferidas nos processos 169/12.1... e 169/12.1...-A, a caducidade do direito dos Autores de resolver o invocado contrato de arrendamento, interpretando diferentemente os factos alegados pelos Autores na petição inicial no que concerne às suas consequências jurídicas, e deduziu reconvenção, peticionando aos Autores o pagamento da quantia de €220 000,00 pelo pavilhão construído pela Ré nos terrenos arrendados e que se reconheça o direito de retenção sobre o locado até ao pagamento daquele valor.

3. Os Autores replicaram, opondo-se à verificação das exceções invocadas pela Ré e impugnando parcialmente os factos alegados para fundamento da reconvenção deduzida.

4. Foi o processo saneado, julgando-se improcedentes, por não verificadas, as exceções de falta de interesse em agir, caso julgado e autoridade de caso julgado, improcedente, por não provada, a exceção de caducidade do direito dos Autores de resolver o invocado contrato de arrendamento, delimitado o objeto do processo e selecionados os temas de prova.

5. Realizado o julgamento, veio a ser proferida sentença, sendo o dispositivo do seguinte teor:

- “Em face do exposto, julgo a acção proposta por AA e BB, parcialmente procedente, por parcialmente provada, e, consequentemente, declaro cessado no dia 3 de Novembro de 2017, por resolução, o contrato de arrendamento celebrado entre as partes no dia 6 de Junho de 1998, incidente sobre os prédios inscritos na matriz predial do concelho ... sob os artigos ...53... e ...19º.

Absolvo a Ré do demais peticionado.

Mais julgo a reconvenção deduzida pela Ré contra os Autores parcialmente procedente, por parcialmente provada e, consequentemente, (i) condeno os Autores a restituírem à Ré a quantia de € 127.637,30 e (ii) reconheço à Ré o direito de retenção sobre os aludidos prédios até à integral restituição do valor referido.

Absolvo os Autores do demais peticionado.”

6. Inconformados com a sentença dela vieram recorrer os Autores a título principal e a Ré a título subordinado.

7. O Tribunal da Relação de Guimarães proferiu a seguinte decisão:

“Face ao exposto, acordam os juízes desta relação em julgar totalmente improcedente a apelação da Ré e procedente a apelação dos Autores e, em consequência, decide-se revogar parcialmente a sentença recorrida nos seguintes termos:

- Condenar a Ré a desocupar os prédios locados;*
- Condenar a Ré no pagamento das rendas em dobro, desde o momento em que era exigível a desocupação dos prédios locados e o momento da efectiva desocupação dos mesmos.*
- Absolver os Autores do pedido reconvenicional. No mais, mantém-se a sentença recorrida.*

Custas pela Ré”.

8. Inconformada com tal decisão, a Ré veio interpor o presente recurso de revista, formulando as seguintes (transcritas) conclusões:

- a) Os AA. AA e mulher, BB intentaram contra a ré Madechão – Indústria de Madeiras, Lda., a presente ação declarativa de condenação, peticionando, em suma, a resolução do contrato de arrendamento relativamente a pavilhão industrial construído por aquela sob terreno deles, por falta de pagamento de rendas.
- b) a Ré contestou a ação e deduziu reconvenção peticionando aos Autores o pagamento da quantia de €220.000,00 pelo valor do pavilhão construído pela Ré nos terrenos arrendados e que se reconhecesse o direito de retenção sobre o locado até ao pagamento daquele montante.
- c) Foi proferida douta sentença que julgou a ação proposta, parcialmente procedente, por parcialmente provada, e, conseqüentemente, declarou cessado no dia 3 de Novembro de 2017, por resolução e julgou a reconvenção parcialmente procedente, e condenou os Autores a restituírem à Ré a quantia de €127.637,30, e reconheceu à Ré o direito de retenção sobre os aludidos prédios até à integral restituição do valor referido.
- d) Após recurso dos AA. foi proferido Acórdão que julgou totalmente improcedente a apelação da Ré e procedente a apelação dos Autores e, em consequência, condenou a Ré a desocupar os prédios locados, condenou no pagamento das rendas em dobro, desde o momento em que era exigível a desocupação dos prédios locados e o momento da efetiva desocupação dos mesmos e absolveu os Autores do pedido reconvenicional.
- e) Pelo que havendo decisões contraditórias quanto ao pedido de desocupação dos prédios e ao pagamento das rendas em dobro e ainda quanto á decisão do pedido reconvenicional é chamado este Egregio Tribunal que deverá apreciar a questão de saber se face á realização de benfeitorias em terreno dos AA., a ré deverá ser indemnizada pelo valor das mesmas.
- d) e se a clausula 4ª do contrato de arrendamento pode ser invocada pelos AA. e como tal obstar-se a indemnizar a Ré pelo valor gasto na construção do novo pavilhão.
- e) deverá entender-se que o próprio teor da referida clausula não afasta a indemnização á ré nos termos do artigo 1074, nº5 do C.C , na medida em a clausula não tem aplicabilidade no caso de serem obras ou benfeitorias que não modifiquem ou alterem a estrutura dos locais arrendados, ou no caso de serem obras ou benfeitorias que modifiquem ou alterem a estrutura dos locais arrendados, desde que autorizadas.

f) Porque as benfeitorias realizadas pela ré nos prédios dos AA. se tratam de obras autorizadas pelos então senhores, a dita clausula não veda a sua indemnização á Ré.

g) Mas mesmo que assim se não entenda, sempre se dirá que esta clausula não tem applicabilidade ao caso concreto porquanto a sua invocação constitui um evidente *abuso de direito*, tal como o configura o disposto no artigo 334º, do Código Civil, na modalidade de *venire contra factum proprium*.

Senão vejamos:

h) A resolução do contrato de arrendamento teve por base o não pagamento de rendas de 2007 a 2017. Sendo que para esse não pagamento de rendas contribuiu o comportamento do A. marido na qualidade de sócio gerente da Ré.

i) Já na qualidade de proprietário o A. marido vem arguir essa falta de pagamento para peticionar a declaração de resolução do contrato de arrendamento e ao mesmo tempo a desocupação do pavilhão industrial construído pela ré.

j) E simultaneamente invoca uma cláusula que supostamente o desonera de indemnizar as benfeitorias, ficando assim a beneficiar de um pavilhão com o valor atual €159.981,30 á custa do total empobrecimento da ré;l) Este comportamento é ilegítimo e contrário á mais elementar ideia de justiça e ofende as conceções ético-jurídicas dominantes na coletividade que, na medida em que sendo a sociedade constituída por dois sócios, tendo ambos contribuído para o incumprimento de obrigação de pagar a renda, um dos sócios se prevaleça desse comportamento para se enriquecer com um pavilhão que atualmente tem o valor de €159.981,30.

m) Além de que sempre se poderá dizer que o comportamento dos AA. constitui igualmente abuso de direito na modalidade de desequilíbrio no exercício jurídico;

porquanto,

n) A Ré procedeu á construção do novo edifício tendo em conta a confiança de que a sociedade iria perdurar ao longo dos tempos e de que harmonia que existia entre os sócios iria perdurar, e de que nunca a ré ficaria privada da sua utilização do pavilhão, tanto mais que o contrato de arrendamento pro celebrado por tempo indeterminado.

- o) Ora essa confiança foi quebrada verificando-se por isso um manifesto enriquecimento dos AA. á custa de um manifesto empobrecimento da ré que despendeu o valor quantia de €191.594,37 a preços de 1998 (€ 281.643,73, a preços de 2020) e neste momento deixa de poder usufruir do imóvel.
- p) Verificando-se, por isso, uma manifesta desproporcionalidade entre a vantagem dos AA. que vêm enriquecido o seu património violando os princípios da boa fé e dos bons costumes.
- q) Face á desproporcionalidade entre a vantagem auferida pelos AA. que fica a beneficiar de um pavilhão totalmente construído de raíz com elevado valor económico e o sacrifício imposto á ré que deixa de poder usufruir desse pavilhão para laborar colocando em causa a sua existência, duvidas não podem restar de que é manifestamente abusiva a invocação da clausula 4ª do contrato de arrendamento.
- r) E mais se tivermos em conta que o contrato de arrendamento, apenas, foi celebrado para cumprir um formalismo exigido pela candidatura da Ré ao projeto do RIME.
- s) O que demonstra que as partes, primitivos senhorios e a ré, nunca tiveram intenção delimitar o direito a indemnização desta última pelas obras a fazer no locado.
- t) Pelo que não poderão os AA. invocar a clausula quarta do contrato de arrendamento nos termos do artigo 334do C.C para impedir a obrigação de indemnizara que legalmente estão obrigados.
- u) Além de que, a clausula em apreciação é nula, nos termos do artigo 280, nº2 do CC, porquanto é uma clausula contrária á ordem publica, e ofensiva dos bons costumes, assim como deverá ser considerada anulável por ser manifestamente ser usurária, nos termos do artigo 282 do C.C, uma vez que prevê uma situação de enriquecimento manifestamente injustificado para os senhorios á custa do empobrecimento da ré
- v) Face ao exposto e tendo presente a matéria de facto assente temos por certo, tal como as instâncias decidiram, que a ré procedeu á realização de benfeitorias nos prédios dos AA.
- x) E que estas benfeitorias forame devem ser qualificadas como benfeitorias o que obriga á indemnização da ré pelo valor das obras realizadas, nos termos do enriquecimento sem causa pelo incremento de valor da coisa através da

restituição do valor correspondente, por causa da impossibilidade de levantamento das obras realizadas pela ré.

z) E sendo o sacrifício económico da Ré é de €191.594,37 que constitui o valor que a Ré efetivamente gastou para a construção do armazém, valor que os AA. irão beneficia, deverá esta ser indemnizada com este valor,

aa) ou caso assim se não entenda sempre terá de ser indemnizada com o valor de €159.981,30 que constitui o valor atual do pavilhão.

bb) E com fundamento nesse crédito da Ré sobre os AA. deverá ser reconhecido o direito de retenção da ré sobre os aludidos prédios até à integral restituição do valor referido e em consequência ser condicionada a entrega dos prédios locados em consequência da cessação do contrato de arrendamento e levando à improcedência do pedido dos Autores.

cc) Assim como deverá concluir-se que este direito de retenção obsta ao pagamento das rendas em dobro, ao abrigo do disposto no artigo 1045º, nºs. 1 e 2, do Código Civil.

dd) ao não decidir desta forma violou o Acórdão in recuso as disposições dos artigos 334 e 1273, nº2 e 280 e 282 todos do Código Civil.

E conclui: “deve ser revogado o acórdão em recurso, substituindo-se por outro que:

decida pela procedência da reconvenção e em consequência condene os AA. a restituir à Ré a quantia €191.594,37 e consequentemente lhe reconheça, o direito de retenção sobre os aludidos prédios até à integral restituição do valor a que forem condenados

E em consequência não reconheça o pedido de pagamento em dobro das rendas em falta”.

9. Os Recorridos apresentaram contra-alegações, concluindo pela improcedência do recurso.

10. Cumpre apreciar e decidir.

II. Delimitação do objeto do recurso

Como é jurisprudência sedimentada, e em conformidade com o disposto nos artigos 635º, nº 4, e 639º, nºs 1 e 2, ambos do Código de Processo Civil, o objeto do recurso é delimitado em função das conclusões formuladas pelo recorrente, pelo que, dentro dos preditos parâmetros, da leitura das conclusões recursórias formuladas pela Recorrente decorre que o objeto do presente recurso está circunscrito às seguintes questões:

- se a Ré deve ser indemnizada pelas obras realizadas no imóvel locado;
- se os Autores agem em abuso do direito ao invocar o contrato de arrendamento como fundamento para negar à Ré qualquer pretensão indemnizatória pela realização das mencionadas obras.

III. Fundamentação

1. As instâncias consideraram provados os seguintes factos:

1. a. No dia 6 de Junho de 1998, no Cartório Notarial ..., por escritura pública, CC e mulher, DD, deram de arrendamento à sociedade Madechão - Indústria de Madeiras, Lda. o prédio urbano sito no lugar do Cabo, freguesia ..., concelho ..., inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo ...53º e o prédio urbano sito no lugar do Cabo, freguesia ..., concelho ..., inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo ...19º, conforme se retira da cópia da certidão junta aos autos de fls. 10v a 12v e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido;

1.b. No dia 19 de Setembro de 2000, no Cartório Notarial ..., por escritura pública, CC e mulher, DD, declararam doar a AA, casado com BB, que aceitou a doação, os prédios descritos na alínea a), conforme se retira da cópia da certidão junta aos autos de fls. 8v a 10 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido;

1.c. Nos termos do acordo referido em a), “estes dois prédios constituem no seu todo as instalações de uma unidade fabril, destinada à indústria de carpintaria e serração”;

1.d. De acordo com a cláusula primeira do referido acordo, “o prazo é de um ano e teve o seu início no dia um de Julho de 1998, prazo este prorrogável por iguais e sucessivos períodos”;

1.e. De acordo com a cláusula terceira, “a renda mensal é de dezassete mil e quinhentos escudos e será paga aos senhores até ao dia 8 do mês a que disser respeito, dela respeitando oito mil escudos à parte afecta a carpintaria e de nove mil e quinhentos escudos à parte afecta a serração e parque de madeiras”;

1.f. E de acordo com a cláusula quarta, “a arrendatária não poderá efectuar quaisquer obras ou benfeitorias que modifiquem ou alterem a estrutura dos locais arrendados, sem a autorização prévia, e por escrito dos senhores, as quais ficarão a fazer parte integrante dos prédios, sem direito a indemnização findo o arrendamento”;

1.g. A Ré não pagou aos Autores, nas datas dos respectivos vencimentos, as rendas de Abril de 2012 a Agosto de 2017 relativamente ao prédio inscrito na matriz predial sob o artigo ...19º e as rendas de Janeiro de 2007 a Agosto de 2017 relativamente ao prédio inscrito na matriz predial sob o artigo ...53º;

1.h. Os Autores declararam, por comunicação dirigida à Ré em 3 de Novembro de 2017, a resolução do contrato mencionado em a), nos termos da cópia junta aos autos a fls. 13 e 14 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido;

1.i. A Ré procedeu ao depósito, em conta bancária dos Autores, em 9 de Novembro de 2017, do valor de € 7.987,04, correspondente ao valor das rendas de Novembro de 2012 a Novembro de 2017, acrescido do valor de 50%, e enviou aos Autores a missiva cuja cópia consta e fls. 28 e 29 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido

1.j. A Ré procedeu ao pagamento das rendas de Outubro, Novembro e Dezembro de 2018, tendo o Autor emitido os correspondentes recibos;

1.k. Os Autores enviaram à Ré, em 27 de Dezembro de 2018, a missiva cuja cópia se encontra junta aos autos a fl. 66 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido;

1.l. Os Autores, na veste de executados propuseram contra a Ré, na veste de executada, uma execução de entrega para coisa certa, que correu termos sob o número 169/12..., na então Instância Local ..., visando a entrega do prédio objecto do acordo referido em a) e que mereceu decisão de extinção no incidente de oposição à execução (169/12....) com fundamento em insuficiência do título dado à execução, conforme se retira da certidão junta aos autos de fls. 273 a 307 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido;

1.m. Por apenso à execução para pagamento de quantia certa, que correu termos sob o número 169/12...., na então Instância Local ..., onde os aqui Autores e ali exequentes também pretendiam cobrar o valor de € 8.153,08, a título de rendas em atraso, foi pela executada, aqui Ré, deduzida oposição à execução (169/12....) que mereceu decisão de procedência parcial, com redução da quantia exequenda para o valor de € 3.032,96, por insuficiência do título para o restante montante (para as rendas do prédio do artigo matricial ...53º), conforme se retira da certidão junta aos autos de fls. 217 a 231 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido;

1.n. A Ré foi constituída em 19.11.1991, sendo sócios fundadores, o Autor, AA, e EE, cada um deles titulares de uma quota social de igual valor, conforme se retira da cópia da certidão permanente junta aos autos de fls. 67 a 68 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido;

1.o. Os cargos de gerência eram exercidos pelos dois referidos sócios;

1.p. A sociedade Ré obrigava-se com as assinaturas conjuntas dos dois gerentes;

1.q. O Autor marido renunciou às funções de gerência em 22.06.2015;

1.r. Até 1998 a Ré funcionou e exerceu a sua actividade num pavilhão industrial, com duas construções, dividido em três zonas funcionais, sendo uma destinada a serração, uma destinada a carpintaria e a outra destinada a arrecadação de material e escritórios;

1.s. Uma das construções era constituída por paredes em alvenaria de tijolo, com cobertura em telha cerâmica que assentava sobre estrutura de madeira, com pavimento em betonilha, com existência de alguns vãos envidraçados; a outra construção era de menores dimensões com alguns revestimentos em chapas metálicas e elementos em madeira;

1.t. Era, em 1998, um edifício degradado e antiquado, com zonas do telhado que permitiam a entrada de humidades, visíveis nas paredes, tendo estas, em alguns locais, buracos, sem vestiários e balneários adequados para os trabalhadores, não apresentando condições para uma laboração confortável;

1.u. Em 1998, o pavilhão industrial descrito em p) e q) tinha o valor de € 54.688,00 e, se ainda existisse, teria o valor de € 32.344,00;

1.v. Em Agosto de 1998, a Ré apresentou na Câmara Municipal ... um projecto de remodelação das suas instalações industriais;

1.w. E, entre 1998 e 1999, procedeu à construção de uma nova unidade fabril, constituído por um pavilhão de estrutura mista, pilares metálicos, vigas metálicas, madres metálicas, chapa de cobertura metálica, sapatas em betão armado, vigas de fundação em betão armado, pilares em betão armado, vigas em betão armado, lajes aligeiradas, lajes em betão armado, paredes exteriores em blocos de betão rebocados e pintados, paredes interiores em blocos de betão sem reboco e rebocados e pintados, paredes interiores em alvenaria de tijolo cerâmico rebocadas e pintadas e revestidas a azulejo;

1.x. O pavilhão é constituído por uma carpintaria do lado nascente e uma fábrica de serração no lado poente, sendo que no meio, nas áreas comuns, existem instalações sanitárias para visitantes e funcionários, vestiário, escritório, arrecadação e acessos em corredores e escadaria e hall de entrada;

1.y. Nas áreas da carpintaria e zonas comuns o pavilhão é fechado e na área da serração é aberto para o lado do parque e a restante área dos prédios é ocupada pela zona de entrada e acessos, parque para depósito de madeiras em bruto e detritos de madeira;

1.z. A área coberta do pavilhão tem, aproximadamente, 774 m², a área descoberta correspondente ao parque exterior pavimentado mede cerca de 2.370 m², a área não pavimentada mede cerca de 240 m² e a área descoberta mede cerca de 2.610 m²;

1.aa. O pavilhão tem uma altura variável entre 8,00 e 8,50 metros;

1.bb. É composto por 13 divisões ou espaços delimitados, distribuídos da seguinte forma: partindo do nascente, o edifício tem um primeiro espaço de pé-direito duplo onde se localiza uma carpintaria, seguido de uma zona de dois pisos; a seguir, novamente com pé-direito duplo e a poente tem uma zona aberta ao exterior para a descasca e serração de madeiras brutas;

1.cc. No rés-do-chão existe um hall de entrada e um corredor para acesso a instalações sanitárias, vestiário, arrecadação de ferramentas e zona de envernizamento de madeiras com acesso apenas pela parte da carpintaria e uma escadaria ao piso superior onde se situam duas instalações sanitárias para ambos os sexos, um escritório e um espaço para depósito e resguardo de carpintarias acabadas;

1.dd. Nas obras de construção do novo pavilhão, a Ré despendeu a quantia de € 191.594,37 a preços de 1998 (€ 281.643,73, a preços de 2020);

1.ee. O valor actual do pavilhão construído entre 1998 e 1999 é de € 159.981,30;

1.ff. CC, identificado nas alíneas a) e b), em Outubro de 1998, outorgou procuração a favor da Ré, conferindo-lhe poderes especiais para requerer em seu próprio nome o licenciamento respeitante à obra de remodelação das instalações arrendadas à Ré, conforme se retira da cópia do referido instrumento junto aos autos a fl. 73 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido.

2. Da indemnização reclamada pela Recorrente

Os Autores e a Ré celebraram, em 6/06/1998, um contrato de arrendamento para fins não habitacionais, e encontra-se demonstrado que a Ré realizou obras no imóvel locado com autorização dos então senhorios.

Na verdade, resulta dos factos provados que os senhorios, à data, autorizaram a Ré a promover, em nome daqueles, o processo de licenciamento da obra de remodelação das instalações arrendadas à Ré (facto 1.ff. provado). Trata-se de uma autorização para a realização das obras.

Está, assim, em causa a realização de obras lícitas, às quais tem aplicação o disposto no artigo 1074.º, n.º 5, do Código Civil que estipula que *“salvo estipulação em contrário, o arrendatário tem direito, no final do contrato, a compensação pelas obras lícitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé.”*

Como explica Pinto Furtado, o regime previsto no artigo 1074.º, n.º 5, do Código Civil diz respeito às obras lícitamente feitas, ou seja, as *“contratualmente estipuladas a cargo do arrendatário ou autorizadas, por escrito, pelo senhorio”* (cf. Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano, Almedina, 2021, 3.ª edição, p. 389).

No caso que nos ocupa, como resulta da factualidade dada como provada, no âmbito do contrato descrito nos autos, as partes acordaram que *“a arrendatária não poderá efectuar quaisquer obras ou benfeitorias que modifiquem ou alterem a estrutura dos locais arrendados, sem a autorização prévia e por escrito dos senhorios, as quais ficarão a fazer parte integrante dos prédios, sem direito a indemnização findo o arrendamento”* (cf. cláusula

4.^a do contrato – facto 1.f. provado).

Não há, assim, dúvidas de que as partes ao abrigo da autonomia privada afastaram, *ainda que parcialmente* (por referência ao tipo de obras contempladas na cláusula contratual transcrita), a aplicação da norma constante do artigo 1074.º, n.º 5, do Código Civil, convencionando que a realização por parte da arrendatária de obras que **implicassem a alteração da estrutura do imóvel ou a sua modificação** apenas poderia ocorrer com autorização do senhorio, não conferindo à arrendatária, findo o contrato de arrendamento, qualquer direito a indemnização.

Invoca a Recorrente que tal norma apenas tem aplicação às obras realizadas sem autorização do senhorio, ou seja, às obras ilícitas, razão pela qual, tratando-se de obras lícitas, será de aplicar o regime supletivo previsto no nosso Código Civil.

Não é assim.

A interpretação da declaração negocial visa *fixar o sentido e o alcance decisivo dos negócios* (Mota Pinto, *Teoria Geral do Direito Civil*, Coimbra Editora, 3.^a edição, 1996, pág. 444), segundo as respetivas declarações de vontade, sendo de convocar, a este propósito, o disposto nos artigos 236.º a 238.º do Código Civil.

Os preceitos legais mencionados consagram a teoria da impressão do destinatário, segundo a qual, uma declaração negocial vale, em regra, com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante. Só assim não será se não for razoável imputar ao declarante aquele sentido declarativo (*“se este não puder razoavelmente contar com ele”*), ou se o declaratório conhecer a vontade real do declarante, caso em que *“será de acordo com ela que vale a declaração emitida.”*.

A este propósito, Manuel de Andrade (Teoria Geral da Relação Jurídica, Vol. II, pág. 305) ensina que *“interpretar um negócio jurídico – isto é, a declaração ou declarações de vontade que o integram – equivale a determinar o sentido com que ele há-de valer, se valer puder. Trata-se de saber quais os efeitos a que ele tende conforme tal declaração, e que realmente produzirá se e na medida em que for válido; **qual o conteúdo decisivo dessa declaração de vontade**”*.

Com relevância para o caso que nos ocupa, importa salientar o que este propósito nos é dito por Menezes Cordeiro (Tratado De Direito Civil

Português, Tomo I, Parte Geral, 3.^a edição, 2009, Almedina, p. 755): “*entendemos que a interpretação do negócio deve ser assumida como uma operação concreta, integrada em diversas coordenadas. Embora virada para as declarações concretas, ela deve ter em conta o conjunto do negócio, a ambiência em que ele foi celebrado e vai ser executado, **as regras supletivas que ele veio afastar** e o regime que dele decorra (...) há que ter em conta: - a prática contratual anterior entre as partes, seja para confirmar que ela se mantém, seja para apurar que ela decidiram modificá-la; - as negociações preliminares e todos os actos que tenham ocorrido nesse âmbito; - o próprio teor das declarações negociais, as circunstâncias em que sejam emitidos e as condições da sua recepção (...)”*

Ora, feitas estas considerações de índole geral, cumpre deixar expresso que as partes quiseram, inequivocamente, afastar o regime supletivo em caso de realização de obras que implicassem a modificação ou alteração da estrutura do imóvel locado, deixando claro que tais obras **apenas poderiam ocorrer com autorização dos senhorios e que, mesmo sendo realizadas com autorização, a arrendatária nunca teria direito a indemnização.**

De facto, para além de ser esse o sentido literal que se retira da mencionada cláusula contratual, é também aquele que qualquer declaratório normal colocado na posição das partes no negócio retiraria de tal declaração de vontade.

As obras lícitas, como as dos autos, foram, expressamente, previstas pelas partes para efeitos de exclusão de qualquer pretensão indemnizatória por parte da arrendatária, findo o contrato de arrendamento.

Chegados aqui, cumpre apreciar se as obras realizadas pela ré se enquadram na previsão contratual a que se fez alusão supra, o mesmo é dizer, se correspondem a obras que *alteraram ou modificaram a estrutura do prédio locado*.

A resposta não pode deixar de ser afirmativa.

De facto, a construção de uma nova unidade fabril, com uma configuração totalmente distinta do edifício até então existente implica uma alteração da estrutura do imóvel locado, que ficou, por força das obras, completamente diferente, razão pela qual há que concluir que as obras realizadas correspondem ao tipo de obras visadas pelas partes ao convencionarem a exclusão a qualquer pretensão indemnizatória (cf. artigo 236.º do Código Civil).

Assim, tendo a Ré obtido autorização dos então senhorios para a realização das obras que implicaram a alteração da estrutura do prédio locado, tem plena aplicação a cláusula contratual *supra* citada, do que resulta que a Ré não tem, *em princípio*, qualquer direito a indemnização pelas despesas realizadas com as obras mencionadas.

3. Do abuso de direito

A questão que se coloca agora é a de saber se o recurso à mencionada cláusula do contrato de arrendamento por parte dos Autores configura, em face dos factos provados no caso concreto, um exercício abusivo do seu direito de negar à Ré o pagamento de qualquer indemnização por força das benfeitorias realizadas no imóvel locado.

Dispõe o artigo 334.º do Código Civil que *“É ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.”*

Ora, *“existe abuso de direito, nos termos do disposto no artigo 334º do Código Civil, quando alguém, detentor embora de um determinado direito, válido em princípio, o exercita, todavia, no caso concreto, fora do seu objetivo natural e da razão justificativa da sua existência e em termos apoditicamente ofensivos da justiça e do sentimento jurídico dominante, por exceder manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou fim social ou económico desse direito.”* – Ac. do STJ de 03-10-2019, processo n.º 3722/16.0T8BG.G1.S1, disponível em www.dgsi.pt.

Menezes Cordeiro define o abuso do direito como *“uma mera designação tradicional, para o que se poderia dizer “exercício disfuncional de posições jurídicas””* (cf. Do abuso do direito: estado das questões e perspectivas, In Revista da Ordem dos Advogados, Ano 65, Vol. II, 2005, <https://portal.oa.pt/>).

Continua o referido autor, afirmando que *“a aplicação do abuso do direito depende de terem sido alegados e provados os competentes pressupostos — salva a hipótese de se tratar de posições indisponíveis. Além disso, as consequências que se retirem do abuso devem estar compreendidas no pedido feito ao Tribunal, em virtude do princípio dispositivo”*.

No caso que nos ocupa, analisada a factualidade dada como provada, cumpre salientar que não resultaram demonstrados quaisquer factos dos quais decorra um exercício abusivo do direito invocado pelos Autores que se encontra, de resto, fundado no contrato celebrado com plena autonomia

contratual.

De facto, as partes aceitaram que a Ré não teria direito a qualquer pretensão indemnizatória pela realização de obras no imóvel locado, que implicassem a modificação ou alteração da sua estrutura, pelo que afirmar que a recusa dos Autores em pagar uma compensação pela realização de obras é abusiva não encontra qualquer fundamento nos factos provados no caso concreto.

Veja-se que a Ré usufruiu do novo edifício por cerca de 18 anos, mediante o pagamento de uma renda de cerca de €87,00, que corresponde a um valor bastante diminuto, não sendo possível ignorar que o contrato de arrendamento findou por falta de pagamento de rendas imputada à Ré.

Ora, a circunstância de o Autor ter sido gerente da Ré durante o período em que esta deixou de liquidar as rendas não permite que se conclua, sem mais, pela existência de uma situação de *venire contra factum proprium*, até porque, como resulta da factualidade provada, a Ré continuou sem pagar rendas cerca de dois anos após a renúncia à gerência por parte do Autor marido (factos provados 1.g. e 1.q.).

Por outro lado, para a afirmação de uma situação de *venire contra factum proprium* sempre seria necessário demonstrar o nexo entre a situação objetiva de confiança e o investimento que nela assentou.

Como se refere no Acórdão do STJ, de 12/11/2013, “*exige-se que o referido “investimento de confiança” seja causado por uma confiança subjectiva objectivamente fundada; terá que existir, por conseguinte, causalidade entre, por um lado, a situação objectiva de confiança e a confiança da contraparte, e, por outro, entre esta e a “disposição” ou “investimento” levado a cabo que deu origem ao dano.*” – processo n.º 1464/11.2TBGRD-A.C1.S1, disponível em www.dgsi.pt.

Ora, no caso presente, a falta de pagamento de rendas não tem qualquer conexão com a realização das obras, ou dito de outra forma, a realização do investimento não se fundou no comportamento que a Ré pretende agora imputar ao Autor marido.

Efetivamente, poderia estar em causa a criação censurável de um fundamento de resolução do contrato de arrendamento; sucede que tal circunstância apenas serviria para equacionar a paralisação do direito a resolver o negócio, o que, manifestamente, não está em causa no âmbito do presente recurso.

Por fim, cumpre também salientar que se poderia equacionar um eventual desequilíbrio entre as vantagens obtidas pelos Autores e o sacrifício imposto à Ré, que ocorre quando *“há uma desconexão – ou, se se quiser, uma desproporção – entre as situações sociais típicas pré-figuradas pelas normas jurídicas que atribuíam direitos e o resultado prático do exercício desses direitos”*, sendo que *“o critério do abuso poderia ainda ser precisado com recurso à instrumentação acima apurada, onde avultam a tutela da confiança e a ponderação das realidades materiais subjacentes”*; em todo o caso *“o exercício em desequilíbrio constitui um tipo residual de actuações inadmissíveis onde, como é de esperar, se manifestam, de modo informe, os grandes vectores que concretizam a boa-fé e que correspondem, como se verá, a dados básicos do sistema”*. – Menezes Cordeiro, Da Boa Fé no Direito Civil, Almedina, 1984, p. 859.

Sucede que, no caso concreto, a situação que as partes quiseram prever foi, exatamente, a que se discute nos autos, até porque, segundo um padrão de normalidade e segundo um juízo de probabilidade, quaisquer obras que implicassem a modificação ou alteração da estrutura do imóvel importariam despesas avultadas, não se confundindo com meras obras de conservação ou manutenção.

Assim, não pode o valor despendido pela Ré na realização das obras, que se admite avultado, servir para invocar uma desproporção entre a situação típica visada pelas partes e o resultado prático alcançado com a aplicação da cláusula contratual em análise.

Deste modo, o exercício do direito fundado na norma contratual em crise nos autos não se assume atentatório dos princípios da boa-fé e do sentimento de justiça dominante na nossa sociedade.

Por todo o exposto, o recurso terá de improceder.

IV. Decisão

Posto o que precede, acorda-se em negar a revista, confirmando-se o Acórdão recorrido.

As custas ficarão a cargo da Recorrente.

Lisboa, 8 de novembro de 2022

Pedro de Lima Gonçalves (Relator)

Maria João Vaz Tomé

António Magalhães