

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 3178/24. 4T8BRG.G1

Relator: ALEXANDRA ROLIM MENDES

Sessão: 07 Novembro 2024

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: APELAÇÃO IMPROCEDENTE

PROCEDIMENTO CAUTELAR COMUM

LESÃO GRAVE OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO

Sumário

- No âmbito de um procedimento cautelar comum, para que seja possível concluir pelo juízo de existência de lesão grave ou de difícil reparação, estando em causa um direito que tem tradução pecuniária, é necessário que o Requerente quantifique os prejuízos alegados, demonstrando que estes são consideráveis e ainda que prove que o Requerido não tem possibilidades económicas e financeiras de o indemnizar se a tal for condenado na ação principal.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães:

Relatório:

A EMP01..., Ld.^a, NIPC ...58, com sede social no Parque Industrial ..., Pavilhão 14, da freguesia ..., ... (... ...), propôs o presente procedimento cautelar não especificado contra AA, solteira, contribuinte fiscal n.º ...62, residente na rua, e EMP02..., Unipessoal, Unipessoal, Ld.^a, sociedade por quotas com o número único de pessoa coletiva e de registo na Conservatória do Registo Comercial ...77, com sede na rua ..., da União de freguesias ... (... .. e ...), ... (... ..), alegando que:

- “1. A Requerida AA é proprietária e senhoria do prédio urbano destinado a armazém, situado em ..., na rua ..., inscrito na matriz predial urbana da União de freguesias ... (... , sé e ...) sob o artigo ...82º e descrito na Conservatória de Registo Predial ... sob o nº ...27 da freguesia ... (...).
2. No dia 01 de junho de 2014, pela mãe da primeira Requerida, na qualidade senhoria - cuja posição contratual a primeira Requerida sucedeu - aquele imóvel foi dado de arrendamento à Requerente, para fins não habitacionais e com a duração limitada de 5 anos, renovável por dois períodos de 5 anos, que terminarão no dia .././2029.
3. Mediante o pagamento de uma renda do valor de €350,00 (trezentos e cinquenta euros) até abril de 2019, momento a partir do qual a renda seria fixada no valor mensal de €700,00 (setecentos euros).
4. Igualmente, nos termos do referido contrato, a Requerente estava autorizada a sublocar o arrendado total ou parcialmente ou a ceder a sua exploração a terceiros, sem prejuízo de dar o devido conhecimento à senhoria.
5. Da mesma forma, estava a arrendatária obrigada sob pena de incumprimento contratual, a efetuar as necessárias obras de recuperação do imóvel, incluindo infraestruturas elétricas e instalações sanitárias, restauro de paredes e telhado, visto que aquele imóvel não tinha condições de utilização.
6. As obras referidas no artigo anterior eram pressuposto das condições praticadas no contrato de arrendamento em apreço pelo que deveriam estar concluídas até 31.03.2017.
7. Pese embora, o imóvel seja descrito na competente conservatória e se encontrar inscrito na matriz como um só imóvel, por vontade expressa das partes foram celebrados três arrendamentos, cada um respeitante a cada um dos armazéns - identificados como 48, 50 e 52 - de forma totalmente autónoma, para todos os efeitos contratuais, não existindo entre eles qualquer interdependência - ibidem documento nº 1, cláusula oitava.
8. No dia 01 de março de 2017, de acordo com o contratualmente estabelecido, a Requerente celebrou com a Requerida EMP02..., Unipessoal, Lda, um contrato de subarrendamento do imóvel para fins não habitacionais com a duração até ao dia .././2022 e com a possibilidade de renovação até ao dia .././2029.
9. No referido contrato de subarrendamento ficou estabelecido a isenção de rendas pelo período de 10 meses, pois que a subarrendatária estaria obrigada a realizar as obras de adaptação à sua atividade que se considerassem necessárias ou adequadas, de acordo com a legislação aplicável à mesma incluindo infraestruturas elétricas e instalações sanitárias adequadas.
10. Findo aquele período seria devido o pagamento de uma renda do valor de

€ 1.500,00 (mil e quinhentos euros) pelo período de dois anos e após isso a renda seria fixada no valor mensal de €2.000,00 (dois mil euros).

Sucede que,

11. a sublocatária - a aqui segunda Requerida - deixou de pagar as rendas a que estava obrigada no mês de agosto de 2022.

12. Com o intuito de manter o subarrendamento a Requerente interpelou a Requerida para pagar as rendas em mora.

13. Interpelações às quais a segunda Requerida não respondeu, nem tão pouco pagou as rendas que se encontravam em mora,

14. tendo em consequência a Requerente resolvido o contrato de subarrendamento existente, com efeito a 20 de abril de 2023, nos termos e para os efeitos do artigo nº 1083, nº 3 do Código Civil.

15. Em resposta a Segunda Requerida procedeu ao envio de três cheques pré-datados, no valor de € 2.000,00 (dois mil euros) cada, com datas de 20.05.2023, 20.06.2023 e 20.07.2023,

16. permanecendo em dívida o pagamento do montante de €15.150,00 (quinze mil cento e cinquenta euros),

17. e sem que haja procedido à entrega do arrendado, como estava obrigada.

18. Perante tal situação a Requerente deu entrada, no dia 08.05.2023, a uma Ação de despejo, a correr termos no Tribunal Judicial de Braga, Juízo Central Cível de Braga - juiz ..., com o número 2790/23.....

19. O recurso à referida ação judicial visa a entrega do imóvel arrendado, bem como o ressarcimento dos valores relativos às rendas em atraso,

20. pois que, como se disse, a resolução do contrato de arrendamento já havia operado, extrajudicialmente, por comunicação à aqui segunda Requerida, atento o incumprimento do pagamento das rendas a que estava obrigada e que permanece na presente data.

Sucede que,

21. no dia 27 de fevereiro do corrente ano de 2024, a Requerente foi notificada através da Notificação Judicial Avulsa, nº 775/24....., do Tribunal Judicial de Braga, Juízo Local Cível de Braga - juiz ... - para fazer operar os termos do nº 1 do artigo 1090º do Código Civil, considerando-se resolvido o primitivo contrato de arrendamento celebrado entre as aqui Requerente e a primeira Requerida, passando a segunda Requerida EMP02... Unipessoal, Lda de subarrendatária, a arrendatária direta,

22. em razão de a Requerente haver contrariado o disposto no artigo 1062º do Código Civil, pois alegadamente nada havia sido convencionado com a Senhoria - a aqui primeira Requerida - nesse sentido e consequentemente

constituindo incumprimento contratual.

23. Desde logo convém salientar que, contrariamente ao que a Requerida parece referir-se naquela notificação, ao remeter para o disposto no n.º 1 do art.º 1090.º do CC, este subarrendamento – sob o qual foi exercido o direito à resolução contratual em 27 de março de 2023 - foi expressamente autorizado no contrato, o que, no nosso modesto entender, afasta a aplicação daquela norma.

Por outro lado,

24. foi com enorme surpresa e espanto que a Requerente tomou conhecimento do pretendido uma vez que o escopo do arrendamento para fins não habitacionais, celebrado com a mãe da primeira Requerida, de um imóvel que se encontrava sem possibilidade de utilização, em estado semelhante a ruína, sem instalações sanitárias e elétricas,

25. era reabilitar o edifício para que após o fim do arrendamento contratado fosse entregue à senhoria um imóvel em bom estado de conservação e passível de utilização imediata,

26. obrigando-se a arrendatária a assegurar a realização das obras tendentes a tornar os locais arrendados em estabelecimentos comerciais, passíveis de serem utilizados como estabelecimentos autónomos quer de restauração, quer de divertimento noturno.

27. Para tal e por forma a ser comercialmente viável o elevado investimento financeiro a que a Requerente estava obrigada, foi contratualmente prevista a duração do mesmo por 15 anos, com possibilidade de subarrendamento total ou parcial, e cedência da sua exploração, mantendo a obrigatoriedade de dar conhecimento dos mesmos à senhoria.

28. Assim, foi intenção da Requerente e da então locadora possibilitar o subarrendamento total ou parcial, afastando a limitação do aumento de vinte por cento sobre o valor devido pelo arrendamento, previsto no artigo 1062.º do Código Civil.

29. Tanto mais que, tanto a mãe da Requerida AA, como a própria, sempre tiveram conhecimento de todos os contratos de subarrendamento que a Requerente realizou ao longo dos anos de vigência do contrato de arrendamento,

30. e concretamente do espaço comercial em questão e que foi celebrado há mais de sete anos,

31. ao qual deram a sua anuência, pois que essa autorização constitui sempre uma condição sine qua non da validade do subarrendamento, pois que, se assim não for, haverá fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, nos termos do n.º 1, e da al. e), do n.º 2, do artigo 1083.º.

32. Após a surpresa inicial, a Requerente deu conhecimento à primeira Requerida da pendência da ação de despejo intentada, da resolução do contrato de arrendamento operada em 20 de abril de 2023, por falta de pagamento de rendas,

33. bem como do facto de pretender manter o contrato celebrado até à data prevista para término do mesmo.

34. Pese embora esta tentativa, a primeira Requerida transmitiu que não pretendia manter o contrato, e que a inquilina iria passar a ser a segunda Requerida.

35. A primeira Requerida, fazendo tábua rasa dos termos estabelecidos no contrato e pretendendo ignorar que a segunda Requerida já não detinha a qualidade de subarrendatária que alegava, por força da mora que determinou a resolução daquele subarrendamento, enviou a citada notificação avulsa substituindo-se à arrendatária e considerando resolvido o contrato de arrendamento com a Requerente.

Ora,

36. a notificação judicial avulsa enviada, destinada a realizar a pretendida resolução do contrato não é o meio próprio para a operar porquanto a Requerente encontra-se contratualmente autorizada nos termos da cláusula quinta do contrato de arrendamento firmado a realizar o subarrendamento total ou parcial,

37. e o dito excesso de renda cobrado pela sublocação, que é do conhecimento da Senhora, primeira Requerida, é a contrapartida da maior rentabilização do locado pelas obras nele feitas a expensas exclusivas da Requerente na qualidade de inquilino sublocador.

38. Ademais, para o caso de a sub-renda exceder o critério delimitador previsto no artigo 1062º do C.C. a lei prevê como meio de reação a resolução do contrato com base no artigo 1083º, nº 1 do Código Civil,

39. ou em alternativa o recurso ao instituto da responsabilidade civil, quer contratual quer extracontratual e subsidiariamente o enriquecimento sem causa,

40. porquanto a resolução do contrato de arrendamento implica a caducidade do contrato de subarrendamento.

41. O que significa que ao existir a resolução contratual pela violação dos critérios delimitadores da fixação da sub-renda no contrato de subarrendamento, tal determina que ambos os contratos cessem porque o subsenhório auferiu do subarrendatário uma renda superior àquela que líquida ao seu senhorio primitivo.

Acresce que,

42. a resolução tem um *modus operandi* próprio, bem como prazos que necessitam ser respeitados, sob pena de caducidade do exercício do direito à mesma.

43. Por outro lado, conforme os ensinamentos do professor Menezes Cordeiro, sempre se dirá que atenta a autorização para o subarrendamento o uso do poder de substituição fica logicamente prejudicado, o que no limite é mesmo um *venire contra factum proprium*.

44. O exercício do direito de substituição que a Primeira Requerida pretende fazer operar é, portanto, abusivo, face à sua autorização do subarrendamento.

45. Não obstante o retro explanado, sempre se dirá que aquando da notificação judicial avulsa, datada de 27 de fevereiro do corrente ano, com vista à substituição da posição contratual assumida pela aqui Requerente quanto à segunda Requerida e a consequente resolução do contrato de arrendamento celebrado entre a Requerente e a primeira Requerida, não existia à data qualquer contrato de subarrendamento em vigor,

46. porquanto, como é consabido, a resolução do contrato por falta de pagamento das rendas não tem de ser declarada judicialmente, já que opera pela comunicação do senhorio ao arrendatário, nos termos previstos no n.º 2 do art.º 1084º do Código Civil.

47. Pelo que, também por aqui, não pode operar a notificação sob escrutínio.

48. Contudo, e dado que se encontra a ser decidida no âmbito da Ação de despejo supra mencionada - n.º 2790/23...., a correr termos no Tribunal Judicial de Braga, Juízo Central Cível de Braga - juiz ... - a questão da resolução operada quanto à segunda Requerida EMP02..., Lda não resta outra alternativa à Requerente e primeira Requerida senão aguardar o desfecho da mesma,

49. pois também do resultado desse processo, poderá decorrer a impossibilidade de operar a resolução contratual do arrendamento.

50. Acresce que, a Requerente continua a pagar a renda a que está obrigada pelo arrendamento, até a presente data.

51. pelo que, não lhe pode ser assacado qualquer incumprimento contratual.

Do *periculum in mora*

52. Destinando-se o procedimento cautelar a prevenir a consumação de lesões, este deve ser decretado no caso de se provar que existe a probabilidade séria da existência do direito invocado e o fundado receio de que outrem cause lesão grave e dificilmente reparável a tal direito (*periculum in mora*), e não ser o prejuízo resultante da providência superior ao dano que com ela se pretende evitar.

Então vejamos:

53. em consequência da notificação judicial avulsa a Requerente, sem outro meio de reação cominado, será substituída na sua posição contratual de arrendatária por alguém que não detém a posição contratual que a lei fixa como necessária para que a substituição se opere,

54. permitindo à segunda Requerida assumir uma posição contratual que a autoriza a realizar negócios jurídicos que lhe estão legal e contratualmente vedados.

55. O que causará à Requerente enormes prejuízos e danos futuros irreparáveis, pois que aquela entrará na posse e na condução dos destinos do arrendado.

56. Não podendo a Requerente realizar a viabilização do locado com vista ao retorno económico, pois que para permitir o uso do locado para o destino em vista teve de ser objeto de obras profundas e dispendiosas, pois que o locado, à data da celebração do contrato de arrendamento, mais não era do que uma ruína e, como tal, sem quaisquer condições de uso.

57. O dano apreciável - requisito do “periculum in mora” - não tem única e necessariamente que ser extraído de factos e comportamentos em data anterior à data da decisão de escrutínio.

58. Se assim fosse, fácil seria obstar ao sucesso da generalidade dos procedimentos de suspensão de execução de decisões ilegais, uma vez que o dano apenas procederá depois da execução do ato ou decisão ilegal que se pretende evitar com a providência.

59. O dano apreciável, a prevenir nos presentes autos, corresponde a um dano futuro. Isto porque, não raras vezes, as decisões são passíveis de produzir efeitos duradouros, persistentes e prolongados.

60. Ora, é o caso em apreço, isto é, a remoção da Requerente de arrendatária, que teve como objetivo único na celebração do primitivo contrato de arrendamento, o de celebrar contratos de subarrendamento para rentabilizar os espaços reabilitados, recebendo a renda dos mesmos.

61. Acresce que, a Requerente tomou conhecimento que o envio da Notificação Judicial Avulso terá ocorrido porque o gerente e sócio único da segunda Requerida, BB, estabeleceu contacto direto com a Senhoria e comunicou que pretendia realizar um trespasse do estabelecimento comercial detido pela segunda Requerida pelo valor de €105.000,00 (cento e cinco mil euros),

62. recebendo este o valor do trespasse e que a senhoria ficaria a receber o valor da renda contratado diretamente no âmbito do contrato a celebrar, que seria na ordem dos €3.000,00 (três mil euros)

63. deixando a Requerente de ter qualquer intervenção no negócio.
64. O que permitiria às Requeridas receberem valores aos quais, nos termos contratados, não estariam legalmente habilitadas a fazê-lo, com todas as consequências daí resultantes,
65. vendo-se a Requerente impedida de receber os valores que contratualmente lhe são devidos.
66. Mantendo-se esta situação durante o lapso temporal correspondente e necessário à decisão definitiva sobre a ação de despejo e sobre a legalidade da resolução operada mediante o envio da notificação Judicial Avulsa realizada, verifica-se um prejuízo significativo, de crucial importância para a Requerente, na ordem dos duzentos mil euros.
67. colocando muito longe os danos irrisórios ou insignificantes que se possam pensar.
68. Pois que a Requerente, realizou ou assegurou a realização de obras de reabilitação do imóvel e legalização, em valores superiores a €50.000,00 (cinquenta mil euros)
69. realizou a promoção daqueles espaços comerciais, divulgando a existência daquele local, permitindo o interesse dos cidadãos em geral a deslocarem-se aos diversos estabelecimentos comerciais ali existentes com um investimento na ordem dos € 25.000,00 (vinte cinco mil euros)
70. tornando, igualmente o local apetecível a possíveis investidores e interessados na instalação e exploração comercial de restaurantes e bares, no centro da cidade ..., junto ao ...,
71. sempre no intuito de realização do lucro comercial, que seria assegurado pelo recebimento do valor das rendas devidas por cada um daqueles espaços,
72. devidamente recuperados e adaptados ao desenvolvimento daquelas atividades comerciais, pelo menos até ao mês de maio de 2029.
73. Valor este computado - pelo montante do valor de uma renda de um imóvel destinado a um arrendamento comercial em ... - no montante de € 2.500,00 (dois mil e quinhentos euros), num valor total de cerca de € 150.000,00 (cento e cinquenta mil euros), atentos os prazos contratuais estabelecidos no contrato de arrendamento.

Acresce que,

74. para além da perda ou da iminente perda da possibilidade de recebimentos dos valores económicos supracitados e da impossibilidade de obter o retorno dos investimentos realizados, evitando o prejuízo na ordem daqueles pelo menos € 210.000,00 (duzentos e dez mil euros),
75. pode ainda a Requerente ver-se impossibilitada de ser ressarcida as dívidas que a segunda Requerida tem,

76. pois que esta irá dispor e vender os bens e meios que existem e que são passíveis de assegurar o pagamento das rendas em atraso devidas até a data da entrega do imóvel, e que na presente data se liquidam no valor de € 59.150,00 (cinquenta e nove mil cento e cinquenta euros).

77. À Requerida EMP02..., Unipessoal, Lda não lhe são conhecidos bens imóveis, nem móveis sujeitos a registo, apenas restando o recheio que eventualmente se encontra no estabelecimento comercial de restaurante que a mesma detinha no local do subarrendamento,

78. e que se encontra encerrado e em estado de aparente abandono, desde pelo menos abril de 2023.

79. Existindo sério risco de a Requerente também por aqui ter de suportar prejuízos económicos que serão impossíveis de serem ressarcidos.

80. A questão - o dano apreciável que cautelarmente se visa tutelar - está no que significa e representa, em termos de efeitos jurídicos e não só, o simples facto de alguém, que não comporta a virtualidade de ser sublocatário, passar a gerir os destinos do arrendado,

81. impedindo a Requerente de seguir o seu escopo comercial e de obter rendimentos a que tem direito, causando prejuízos no montante que se computa concretamente na presente data no valor de 59.150,00 (cinquenta e nove mil cento e cinquenta euros).

82. Como se disse encontra-se requerida a declaração de cessação do contrato de subarrendamento, nos termos do artigo 1083º, nº 3 do Código Cível, inviabilizando que seja operada, também por aqui, a possibilidade prevista no artigo 1090º do C.C.

83. Acresce o facto de a Primeira Requerida ter autorizado o subarrendamento total do imóvel,

84. no cumprimento do contrato celebrado a Requerente ter assegurado ou feito assegurar a realização das obras de reabilitação no imóvel a que estava obrigada no montante de €50.000,00 (cinquenta mil euros),

85. determina que a Primeira Requerida ao operar a resolução do contrato de arrendamento celebrado nos termos da notificação judicial avulsa tenha agido em manifesto abuso de direito, na modalidade de venire contra factum proprium.

86. O direito potestativo do Senhorio - a primeira Requerida - revela-se excessivo e anti-ético, podendo vir a ser bloqueado por via deste instituto de abuso de direito.

87. O “dano apreciável”, repete-se, é um dano futuro e sobre o futuro é sempre difícil fazer previsões. Porém, a decisão que vier a ser proferida no âmbito da Ação de despejo já intentada, comporta a inequívoca decisão de que a Requerida não detém a qualidade necessária que seria necessária para que

se operem os efeitos da notificação judicial avulsa realizada.

88. Da mesma forma que, a Requerente terá que demonstrar no âmbito de uma ação idónea que a vontade das partes aquando da realização do contrato de arrendamento celebrado não era de autorizar o subarrendamento total sem os limites legalmente previstos.

89. Pelo que é forçoso dizer e concluir que é muito séria e forte a probabilidade de serem significativos os prejuízos daí decorrentes, porquanto o sublocatário, agora arrendatário, nesses termos notificado, pode deliberar livremente sobre o destino e gestão do arrendado, dentro das suas vastas possibilidades.

90. Acresce que, a credibilidade da Requerente pode ser posta em causa, em virtude da possibilidade de terceiros tomarem conhecimento da ilegalidade da cessão da exploração, e mesmo de a Requerente se arrojar detentora do direito de realizar o subarrendamento total das frações comerciais,

91. tanto mais que existem outros dois contratos de subarrendamento celebrados sobre este imóvel e que permanecem em vigor,

92. com a séria possibilidade de futuros interessados não quererem investir no local devido à má imagem comercial da Requerente e falta confiança que sobre a mesma recairá,

93. e os demais subarrendatários, cessarem os contratos e intentarem as competentes ações para obterem possíveis indemnizações.

94. Em suma, de toda a matéria espargida resulta que, a improcedência da presente providência redundará num perigo, de outra forma evitável, para a estabilidade e continuação da existência dos contratos validamente celebrados.

De facto,

95. para além da questão relativa ao vencimento mensal de rendas, tanto do arrendamento (€700,00) como do subarrendamento (€2.000,00),

96. é, agora, do conhecimento da Requerente que estão a ser encetadas as diligências necessárias para a outorga de um contrato de cessão ou trespasse do estabelecimento comercial pelo valor de € 105.000,00 (cento e cinco mil euros) por parte das Requeridas à entidade conhecida por EMP03..., ... - que, tanto quanto foi possível apreender pela Requerente, tem o mesmo escopo de atividade que a aqui segunda Requeira, isto é, o exercício de atividades de restauração

97. votando à inutilidade a presente providência e possibilitando, ademais, que as Requeridas façam tábua rasa da Lei, agindo contra a mesma, perigando, de modo inédito, a credibilidade da Requerente.

98. A realização daquele contrato de cessão ou trespasse do estabelecimento

comercial para além de chamar à colação um terceiro adquirente que no momento da celebração do negócio jurídico certamente desconhecerá os eventuais vícios do negócio jurídico,

99. traduz-se num receio suficientemente fundado de lesão do direito da aqui Requerente e, ainda, o receio da perda da garantia patrimonial – quer quanto ao recebimento das rendas em falta, quer quanto ao investimento feito no locado, que, conforme supra expandido, foi pressuposto da vigência do arrendamento pelo período de 15 anos, pois só assim existiria viabilidade de negócio.

100. Pois que, no caso de se concretizar a venda do estabelecimento comercial, a requerida verá também a diminuição considerável de património suscetível de garantir o pagamento do crédito de que a Requerente é titular, referente às rendas vencidas e não pagas.

101. Como tal, é de considerar fundado o receio da Requerente de que, com este ato, a segunda requerida pretenda furtar-se à satisfação do seu crédito, dissipando o ativo patrimonial de que dispõe.

102. Por outro lado, a segunda requerida é uma sociedade comercial unipessoal por quotas, cujo capital social – que, como é consabido, tem nas relações externas de uma sociedade uma função de garantia – é de apenas €5 000,00 (cinco mil euros), o que se consubstancia num valor manifestamente reduzido relativamente aos valores económicos a discutir nos presentes autos.

103. O circunstancialismo fáctico exposto permite antever o perigo de se tornar difícil ou impossível a cobrança de qualquer crédito, de que a Requerida seja titular, presente e futuramente, pelos danos que a Requerente irá suportar com a intervenção levadas a cabo pelo Requeridos.

(...)

105. Por outro lado, a eventualidade do não decretamento do presente procedimento cautelar permitirá que as Requeridas se arroguem, por tempo indeterminado e injustificadamente donas de um direito, sem que tenham ocorrido factos constitutivos.

106. Porquanto, o efetivo exercício desse direito, por parte das Requeridas é ilegítimo e, por isso, abusivo já que excede os limites que a boa fé impõe face às circunstâncias retro explanadas.

107. Pelo que urge obtemperar, atenta a presente situação particularmente clamorosa, os efeitos da resolução contratual entre a Requerente e a Primeira Requerida.

108. Assim, desde já se requer urgência na determinação das medidas a adotar no âmbito da decisão que vier a ser proferida no seguimento dos presentes autos.

DA AUDIÇÃO DOS REQUERIDOS

109. A presente providência é adequada a evitar a lesão e o dano.

110. Aliás, do seu decretamento, não resulta qualquer prejuízo para os Requeridos, mas muito pelo contrário, dado que a Requerente se encontra a pagar as rendas devidas à senhoria, não existindo qualquer renda em atraso.

111. Os factos ora descritos induzem na Requerente um justo receio, de que a sentença a produzir na ação de despejo pendente não seja passível de produzir efeitos,

112. seja realizado a cessão da exploração do arrendado por quem não detém uma qualidade legal e que juridicamente necessita para o assegurar,

113. e, em resultado desse negócio, a Requerente perca garantias e que o decurso do tempo dilua a utilidade de qualquer procedimento legal.

114. A sentença a ser proferida na ação principal a que este Procedimento cautelar venha a ser apenso, não terá qualquer utilidade ou efeito dissuasor pelo decurso do tempo, com sério prejuízo económico para a Requerente.

115. A citação prévia das Requeridas coloca em sério risco o fim e a eficácia, não só do procedimento cautelar, mas igualmente do direito da Requerente, uma vez que pretende suspender os efeitos de um ato que tem na sua base um ato ilegal baseado na notificação judicial avulsa realizada com fundamento na qualidade de subarrendatária que a segunda Requerida já não detém.

116. Pelo que, a audiência prévia das Requeridas, que implica prazos de contestação e realização de audiência de julgamento, colocaria em causa a utilidade da presente providência.

117. Razão pela qual deve a mesma ser decretada sem audiência prévia dos Requeridos.”

Nestes termos, a requerente peticiona:

“a) se declare suspensa a resolução do contrato de arrendamento celebrado entre a Requerente e a primeira Requerida, em que a segunda Requerida, passou de subarrendatária a ser havida como arrendatária, até que seja proferida sentença na Ação de Despejo nº 2790/23...., a correr termos no Tribunal Judicial de Braga, Juízo Central Cível de Braga – juiz ..., para deste modo ser avaliada definitivamente a qualidade da segunda Requerida, mantendo a Requerente a qualidade de arrendatária;

b) devendo ainda manter-se a suspensão da resolução do contrato de arrendamento celebrado entre a Requerente e a primeira Requerida operada pela Notificação Judicial Avulsa, até decisão definitiva da ação principal a que os presentes autos serão apensos, onde será discutida a validade e eficácia daquela resolução, mantendo a Requerida a qualidade de arrendatária até prolação da mesma;

c) devendo, em consequência, ser as Requeridas notificadas para se absterem de realizar qualquer contrato, ato ou negócio jurídico sobre o imóvel e o estabelecimento comercial em questão, nomeadamente, arrendar, subarrendar, ceder a exploração, abstendo-se da prática de atos que impeçam a posse, utilização e fruição do arrendado por parte da Requerente.”.

*

Foi proferida **decisão liminar** que concluiu pela manifesta improcedência do procedimento cautelar, por considerar não terem sido “alegados factos que permitam concluir (de forma indiciária) a existência do direito da requerente, bem como da existência de previsíveis lesões “graves e dificilmente reparáveis” decorrentes da eventual atuação das requeridas e que só possam ser evitadas mediante o decretamento das providências cautelares requeridas”

*

Inconformada veio a Requerente recorrer formulando as seguintes conclusões:

I.

O presente recurso tem como objeto decisão de indeferimento liminar do requerimento inicial ao abrigo do disposto nos artigos 226º, nº 4, al. b) e 590º, nº 1 do C.P.C.

II.

A aqui Apelante propôs um procedimento cautelar não especificado com vista a que fosse declarada a suspensão da resolução do contrato de arrendamento celebrado até que fosse proferida sentença na ação de despejo nº 2790/23...., a correr termos no Tribunal Judicial de Braga, Juízo Central Cível de Braga - juiz ... para que fosse avaliada definitivamente a qualidade da subarrendatária da Segunda Apelada EMP02..., Unipessoal Lda.

III.

A Apelante foi notificada através da Notificação Judicial Avulsa, nº 775/24...., do Tribunal Judicial de Braga, Juízo Local Cível de Braga - juiz ..., para fazer operar os termos do nº 1 do artigo 1090º do Código Civil, considerando-se resolvido o primitivo contrato de arrendamento celebrado, passando aquela EMP02... Unipessoal, Lda de subarrendatária, a arrendatária direta.

IV.

Pelo douto Tribunal foi sufragado o entendimento de acordo com o qual não se verifica o preenchimento do requisito do *fumus boni iuris*, por não assistir à Apelante o direito de se opor à vontade da senhoria de se substituir a si.

V.

A Apelante não se insurge quanto à operação, propriamente dita, do artigo 1090º, nº 1 do Código Civil por haver autorização do subarrendamento.

VI.

A Apelante insurge-se quanto à circunstância de a primeira apelada se substituir à aqui Apelante na posição contratual por esta assumida quando não é pela Apelante detida a qualidade de sublocadora.

VII.

Aquando da notificação judicial avulsa, não existia à data qualquer contrato de subarrendamento em vigor.

VIII.

A resolução do contrato de arrendamento entre a Apelante e a segunda Apelada já havia operado, extrajudicialmente, por comunicação à aqui segunda Apelada, atento o incumprimento do pagamento das rendas a que estava obrigada.

IX.

Para que haja sub-rogação de posições contratuais é impreterível que exista um contrato de subarrendamento em vigor, o que não se verifica, atenta a resolução contratual, validamente, operada, conforme retro explanado.

X.

Ainda que assim não se entendesse - isto é, ainda que se pudesse suscitar questões quanto à resolução contratual operada - sempre se teria que esperar pelo desfecho da ação de despejo que corre termos sob o processo nº 2790/23...., no juízo central cível de Braga - juiz ..., no Tribunal Judicial da Comarca de Braga.

XI.

Não tem qualquer arrimo legal, a solução dada pelo Tribunal a quo, sendo certo que, faz tábua rasa de tudo o quanto é dito pela Apelante quanto à resolução contratual operada.

XII.

Impõe-se concluir pela existência do direito da Apelante, enquanto arrendatária primitiva do imóvel objeto dos autos, ou ainda que assim não se conceda, pela probabilidade séria da existência desse direito.

XIII.

Pela Apelante foram alegados factos que permitem afirmar, com objetividade e distanciamento, a seriedade e atualidade da ameaça e a necessidade de serem adotadas medidas tendentes a evitar o prejuízo que se pretende acautelar com o presente procedimento.

XIV.

O tribunal a quo ignorou in totum este circunstancialismo no momento da prolação da decisão.

XV.

Encontram-se devidamente evidenciados factos que permitem concluir pelo

periculum in mora.

XVI.

Ainda que o Tribunal recorrido não se encontrasse elucidado, reputando a alegação de insuficiente ou incompleta, aquele tinha à sua disposição os normativos do artigo 590.º, n.º 2, alínea c), e n.º 3, do Cód. Proc. Civil, aplicáveis ex vi do artigo 549.º, n.º 1, do mesmo diploma (por interpretação extensiva), os quais contemplam o poder-dever de o juiz convidar ao aperfeiçoamento da petição ou requerimento inicial, de molde a enunciarem-se de forma clara e suficiente os factos complementares ou concretizadores da causa de pedir.

XVII.

A douta sentença em crise viola o disposto no artigo nos artigos 226º, nº 4, al. b) e 590º, nº 1 do C.P.C., bem como o artigo 590.º, n.º 2, alínea b), e n.ºs 3 e 4, do Cód. Proc. Civil, aplicáveis ex vi do artigo 549.º, n.º 1, do mesmo diploma (por interpretação extensiva).

TERMOS EM QUE,

admitindo e concedendo provimento ao presente recurso farão V. Exas, Venerandos Conselheiros, a habitual e sempre esperada

J U S T I Ç A!

*

A primeira Requerida contra-alegou, pronunciando-se no sentido da manutenção da decisão recorrida.

**

Questões a decidir:

- Verificar se, no caso, foram alegados factos que preencham os requisitos da aparência do direito e do *periculum in mora*, necessários à procedência do procedimento cautelar.

*

O Direito:

São fundamentos dos procedimentos cautelares comuns o fundado receio de que outrem cause lesão grave e dificilmente reparável ao direito que se invoca e que ao caso não convenha nenhum dos outros procedimentos cautelares especificados (v. art. 362º, nº 1 do C. P. Civil).

As providências cautelares visam, assim, "impedir que durante a pendência de qualquer ação declarativa ou executiva, a situação de facto se altere de modo que a sentença nela proferida, sendo favorável, perca toda a sua eficácia ou parte dela. Pretende-se deste modo combater o *periculum in mora*, a fim de que a sentença se não torne numa decisão puramente platónica" (A. Varela,

"Manual de Processo Civil", pág. 23).

No caso, está em causa a probabilidade séria de existência do direito da Requerente e ainda a existência de lesão grave ou de difícil reparação ao direito da Requerente, o que cabe verificar no presente recurso.

Probabilidade séria de existência do direito da Requerente:

A Requerente arroga-se titular do direito à manutenção dos contratos de arrendamento celebrado com a mãe da 1ª Requerida, posição em que esta sucedeu por doação soa imóveis objeto desses contratos. Opõe-se assim, à resolução dos contratos.

Na 1ª instância considerou-se que era aplicável à situação em apreço o disposto no nº 1 do art. 1090º, do C. Civil que diz que, sendo total o subarrendamento, o senhorio pode substituir-se ao arrendatário mediante notificação judicial, considerando-se resolvido o primitivo arrendamento e passando o subarrendatário a arrendatário direto.

Ora, parece-nos, que em face do que foi alegado no requerimento inicial, não se pode enquadrar a situação no mencionado artigo, pelo menos nesta fase processual.

Com efeito, a Requerente alega que o contrato com a subarrendatária foi resolvido, pelo que não estando em vigor, não pode operar o disposto no mencionado normativo, que pressupõe um contrato válido, o que foi comunicado à senhoria através de carta registada junta ao requerimento inicial.

Com efeito, parece-nos que, caso a resolução do contrato de subarrendamento seja válida, impede o funcionamento do mencionado art. 1090º, nº 1 do C. Civil, uma vez que a extinção desse contrato terá ocorrido antes de a senhoria ter comunicado à arrendatária que pretendia que a subarrendatária assumisse a posição de arrentaria direta.

Deste modo, não se pode concluir, sem mais, pela inexistência da aparência do direito.

Periculum in mora:

Conforme referem José Lebre de Freitas e Isabel Alexandre (*in* Código de Processo Civil anotado, vol. 2º, 3ª ed, pág. 8), “a gravidade e a difícil reparabilidade da lesão receada apontam para um excesso relativamente àquele que é inerente à pendência de qualquer ação; trata-se de um risco que não seria razoável exigir que fosse suportado pelo titular do direito”.

A Recorrente entende que a privação do imóvel lhe trará grandes prejuízos de difícil reparação.

Contudo, no nosso entender, o preenchimento do requisito do *periculum in mora* não se mostra preenchido quando a Requerente não alega que a rejeição ou improcedência do procedimento cautelar, tornará impossível, em caso de procedimento do pedido principal, efetuar o ressarcimento dos eventuais prejuízos.

Na verdade, embora tenha alegado que à Requerida EMP02... não lhe são conhecidos bens imóveis, nem móveis sujeitos e registo, admite que a mesma possui o recheio que se encontra no estabelecimento comercial de restaurante que a mesma detinha no local do subarrendamento, sem que se conheça o valor desse recheio. Alegando ainda, que “esta irá dispor e vender os bens e meios que existem e que são passíveis de assegurar o pagamento das rendas em atraso devidas até a data da entrega do imóvel”, mas sem qualquer suporte fático, tratando-se, pois, de uma suposição que até é afastada pelo facto de a mesma pretender assumir a posição de arrendatária dos imóveis identificados nos autos e com isso continuar a sua atividade comercial.

Quanto à Requerida - locadora - que será a provável obrigada ao pagamento de uma indemnização no caso de procedência da ação principal, terá pelo menos os bens imóveis identificados nos autos, que podem responder por eventuais dívidas em caso de condenação na ação principal. Acresce que, ainda que pretendesse vender os mencionados imóveis, para se verificar o perigo na demora, seria necessário que a Requerida não tivesse mais bens que pudessem responder por uma eventual dívida e, no caso, nada foi alegado nesse sentido.

Abrantes Geraldês (*in* “Temas da Reforma do Processo Civil”, III volume, pág. 85) refere que “especialmente quanto aos prejuízos patrimoniais, o critério deve ser bem mais rigoroso do que o utilizado quanto à aferição dos danos de natureza física ou moral, uma vez que, em regra, aqueles são passíveis de ressarcimento através de um processo de reconstituição natural ou indemnização substitutiva”.

Com efeito, para que fosse possível concluir pelo juízo de existência de lesão grave ou de difícil reparação, estando em causa um direito que tem tradução pecuniária, seria necessário que ficasse demonstrado que existia um prejuízo considerável, irreparável ou de difícil reparação, Ora, mesmo estando a Requerente a sofrer prejuízos relevantes, para se concluir no sentido exigido pela norma acima mencionada, seria necessário que qualquer das Requeridas, se fossem condenadas a repará-los, não o conseguissem fazer, por exemplo por

não terem bens ou por estes não serem suficientes para o efeito.

Nada disto ficou demonstrado nos presentes autos, pelo contrário, já que a 1^a Requerida é proprietária, pelo menos, dos bens imóveis objeto dos contratos de arrendamento.

Assim, não é possível fazer um juízo no sentido de que a lesão do direito da requerente é grave ou de difícil reparação.

O deferimento da providência cautelar pode bastar-se com a aparência do direito, mas tem, no entanto, de se basear na certeza da existência de lesão grave e dificilmente reparável desse direito.

O recurso tem, pois, de improceder.

*

*

Decisão:

Pelo exposto, acorda-se nesta secção cível do Tribunal da Relação de Guimarães em julgar improcedente o recurso, confirmando a decisão recorrida.

Custas a cargo da Recorrente.

Guimarães, 7 de novembro de 2024

Alexandra Rolim Mendes

Ana Cristina Duarte

Carla Maria da Silva Sousa Oliveira