Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 1012/12.7TJPRT.P1

Relator: FERNANDO SAMÕES

Sessão: 12 Maio 2015

Número: RP2015051012/12.7TJPRT.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

IMPUGNAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO

EXCEPÇÃO DE NÃO CUMPRIMENTO DO CONTRATO

REDUÇÃO DO MONTANTE DA RENDA

SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DA RENDA **MÁ FÉ**

Sumário

I - Inexiste nulidade de sentença, por ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível, quando a ininteligibilidade é fundada na contradição entre factos provados e factos não provados e em erro de julgamento.

II - A reapreciação da prova pela Relação tem a mesma amplitude dos poderes da 1.^a instância e visa garantir um segundo grau de jurisdição relativamente à matéria de facto impugnada, sendo de manter sempre que se mostre apreciada em conformidade com os princípios e as regras do direito probatório.

III - A excepção de não cumprimento do contrato tem um campo de aplicação muito limitado em matéria de locação, em face da especificidade das prestações recíprocas a que os respectivos sujeitos estão vinculados.

IV - De qualquer modo, tem-se admitido o funcionamento desse instituto mesmo no caso de incumprimento parcial ou de cumprimento defeituoso, mas devendo fazer-se intervir, sempre que as circunstâncias concretas o imponham, o princípio da boa fé e a “válvula de segurança” do abuso do direito.

V - Tratando-se de uma excepção, o ónus de alegação e prova dos respectivos factos cabe ao locatário.

VI - O direito à redução do montante da renda ou à suspensão do respectivo pagamento, nos termos do art.º 1040.º, n.º 1, do Código Civil, depende da alegação e prova, pelo arrendatário, dos correspondentes factos para que possa operar, desde logo, a privação ou diminuição do gozo da coisa locada, por motivo que não lhe seja imputável.

VII - Só a lide dolosa ou gravemente negligente dá lugar à condenação como litigante de má fé.

Texto Integral

Processo n.º 1012/12.7TJPRT.P1

Da Comarca do Porto - Instância Local - Secção Cível - J7

*

Relator: Fernando Samões

1.º Adjunto: Dr. Vieira e Cunha

2.º Adjunto: Dr.ª Maria Eiró

Acordam no Tribunal da Relação do Porto – 2.ª Secção:

I. Relatório

B..., interdito representado pela sua tutora **C...**, instaurou, em 4/6/2012, contra **D...**, melhor identificados nos autos, a presente acção declarativa pedindo que o réu seja condenado a despejar o locado, entregando-o livre de pessoas e bens, bem como a pagar-lhe as rendas vencidas, no montante de 6.184,09 €, e as vincendas.

Para tanto, alegou, em síntese, que a sua anterior tutora deu de arrendamento a **E...**, a partir 1/11/2005, para comércio, o rés-do-chão e 1.º andar do prédio sito na rua ..., n.º .. da freguesia ..., Porto, inscrito na matriz predial sob o art.º 641, vindo o réu a ingressar, por cessão, na posição contratual daquele arrendatário, tendo, porém, desde Agosto de 2011, deixado de pagar a respectiva renda, no valor actual de 562,19 €, invocando falsamente que o locado necessita de arranjo.

O réu contestou, excepcionando a ilegitimidade activa, por desconhecer qualquer direito do autor sobre o arrendado, e impugnando parte do alegado, reconhecendo, porém, ter deixado de pagar as rendas a partir de Agosto de 2011, mas invocando a excepção de não cumprimento do contrato, por o

prédio se encontrar “em risco de ruína e, em rigor, inutilizável”, o que fez com que utilizasse apenas parte e originou a intervenção da Câmara Municipal ... no primeiro semestre de 2011, face à inoperância do senhorio, que nada fez, não obstante ter sido avisado da necessidade de realização de obras e da redução da renda. Concluiu pela improcedência da acção e, caso assim não se entenda, pela redução proporcional e equitativa do pedido de pagamento de rendas, “tendo em conta, nomeadamente, a impossibilidade de fruição da totalidade do locado desde, pelo menos, Agosto de 2011 até à sua entrega efectiva”.

O autor respondeu à matéria da excepção, pugnando pela sua improcedência.

Por decisão de 23/5/2014, foram julgados habilitados a intervir na acção, como sucessores do autor, perante o seu falecimento ocorrido em 22/2/2013, os seus primos F..., casado, residente na rua ..., .., Porto, G..., casado, residente na rua ..., .., hab. ..., Porto, H..., casado, residente na ..., .., .º esq., Vila Nova de Gaia, I..., casado, residente na ..., .., .., e J..., casada, residente na rua ..., n.º .., ..º Porto.

Foi proferido despacho saneador que julgou improcedente a excepção da ilegitimidade.

Dispensada a condensação e instruída a causa, procedeu-se, em 21/11/2014, à audiência de discussão e julgamento, após o que, em 1/12/2014, foi elaborada sentença que julgou a acção procedente e, em consequência, condenou “o réu a despejar o locado, entregando-o livre de pessoas e bens, bem como a pagar as rendas vencidas, até à data da propositura da acção, no montante de € 6.184,09, bem como as vincendas”.

Inconformado com o assim decidido, o réu interpôs recurso de apelação para este Tribunal e apresentou a sua alegação com as seguintes conclusões:

“I - O Rec.te não se conforma com a decisão quanto à matéria de facto, nos termos sobreditos, sendo que, as respostas deveriam ser aquelas que supra se enunciam.

II - Ademais, verificam-se contradições entre factos julgados provados e não provados, o que suscita obscuridades e ambiguidades, tornando ininteligível a sentença, o que determina a sua nulidade.

III - Porquanto, a Mma. Juíza a quo fez incorrecta apreciação dos testemunhos prestados em audiência, devidamente gravados no sistema de gravação utilizado nos Tribunais, juntando-se, em anexo, os mesmos devidamente transcritos na sua totalidade, e cuja reapreciação expressamente se requer.

IV - A Mma. Juíza a quo não procedeu à correcta valoração de cada uma das testemunhas, as suas razões de ciência, as suas relações de subordinação com os Rec.dos, os seus interesses implícitos na decisão da causa, e não conjugou os diferentes depoimentos entre si e com os documentos juntos aos autos, nem com as vicissitudes destes.

V - Nomeadamente, a Mma. Juíza desconsidera os depoimentos de quem demonstrou ter conhecimento directo e profundo dos factos, nomeadamente, o de K..., tal como desconsiderou explicações sustentadas e enquadradas temporalmente.

VI - O Recorrente não ignora que a reapreciação da matéria de facto não deve constituir um novo julgamento, mas no caso vertente, lamentavelmente, os erros de julgamento são tão notórios que se impõe um novo julgamento dos factos.

VII - A Mma. Juíza a quo demonstrou não ter entendido a situação de facto a que se reporta os autos e deixou-se levar no canto da sereia de quem se apresentou como sendo muito sério, apesar de violar deliberadamente as suas obrigações de locador e da interpelações administrativas para executar as obras que se impunham para conservar o prédio.

VIII - A Mma. Juíza a quo fez errada aplicação da faculdade que lhe é conferida pelo n.º 5 do artigo 607.º do Código do Processo Civil, ou, então, fez tábua rasa da prova produzida para, ao abrigo da sua livre apreciação, proferir a douta sentença de que se recorre.

IX - A convicção do Tribunal, quanto à realidade e verificação dos factos, gera-se quando, relatados com o mínimo de certeza, deixam de fora toda a dúvida, alinhando-os na coerência e lógica da situação em que se enquadram.

X - Não basta - é certo - a simples probabilidade da sua verificação; antes, é "exigível um grau de probabilidade tão elevado que seja suficiente para a vida" - Vaz Serra, Provas, 115). Ou seja, o julgador norteia-se por padrões de probabilidade forte, e nunca de certeza absoluta.

XI - Entende o aqui apelante que estamos perante, reitera-se, um manifesto erro na apreciação e interpretação da prova produzida, razão pela qual, in casu, a reapreciação da prova seguramente gerará em Vossas Excelências uma muito forte convicção de que os factos relatados pelo apelante correspondem à realidade, pelo que as respostas aos pontos da matéria de facto supra enunciados deverão ser alteradas nos termos referidos.

XII - Encontram-se preenchidos os pressupostos previstos no artigo 640º do Código do Processo Civil, pelo que se justifica o presente recurso.

Termos em que,

Reapreciada a prova produzida, deverão Vossas Excelências revogar a decisão recorrida, proferindo, em seu lugar, outra por via da qual se julgue a presente

acção conforme se concluiu na contestação, assim se fazendo JUSTIÇA”

Os autores/recorridos contra-alegaram pugnando pela confirmação da sentença recorrida e pedindo a condenação do réu como litigante de má fé, com indemnização a seu favor em quantia não inferior a 1.500,00 €.

Tudo visto, cumpre apreciar e decidir o mérito do presente recurso. Sabido que o seu objecto e âmbito estão delimitados pelas conclusões do recorrente (cfr. art.ºs 635.º, n.º 4 e 639.º, n.ºs 1 e 2, ambos do actual CPC, aqui aplicável - art.ºs 5.º, n.º 1 e 8.º, ambos da Lei n.º 41/2013, de 26/6), não podendo este Tribunal de 2.ª instância conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que sejam de conhecimento oficioso, e tendo presente que se apreciam questões e não razões, as questões que importa dirimir consistem em saber:

1. Se a sentença padece da nulidade que lhe é imputada;
2. Se pode/deve ser alterada a matéria de facto;
3. Se procede a excepção do não cumprimento do contrato e, em caso afirmativo, as suas repercussões para o desfecho da acção;
4. Se o réu litiga de má fé (questão suscitada nas contra-alegações).

II. Fundamentação

1. De facto

Na sentença recorrida foram dados como provados os seguintes factos:

1. O A. estava, à data da propositura da acção, judicialmente interdito, tendo a interdição sido declarada no processo 1100/1988 da 3ª Vara, 1ª Secção do tribunal judicial do Porto e sendo representado nos seus negócios pela tutora acima referida.
2. No ano de 2005, entre a anterior tutora, D. L..., e E..., também de nacionalidade Bangladeshi, foi celebrado um contrato de arrendamento, para fins de comércio, relativo ao R/ Ch e 1º A do prédio sito na rua ..., nº .. da freguesia ..., Porto, inscrito na matriz predial sob o artº 641.
3. Tal contrato foi celebrado pelo prazo de 1 ano, renovável por iguais períodos, a vigorar a partir de 1 de Novembro de 2005.
4. Por cessão da posição contratual, a titularidade do arrendamento passou do arrendatário referenciado em 2 para o R, em 30.12.2006.
5. A renda inicial foi estipulada na quantia mensal de € 500,00, ficando com os sucessivos aumentos legais no montante de € 562,9.

6. Sucede que a partir de Agosto de 2011 (inclusive) até à data, o R. deixou de pagar a renda relativa ao dito R/ Ch e 1º andar.
7. A Câmara Municipal ..., em 2007, teve necessidade de intervir no prédio, para evitar o desmoronamento de elementos da fachada.
8. Procedendo ao escoramento da fachada, com vigas de ferro implantadas na vertical e fixadas àquela, situação que ainda se mantém.
9. O interior do locado encontra-se deteriorado.
10. Pelo menos o rés-do-chão tem vindo a ser utilizado pelo réu, mantendo ali o seu estabelecimento aberto.
11. O réu abriu, em momento não concretamente apurado, uma outra loja, para onde encaminha clientes que o procuram no arrendado.
12. As escoras a segurar o prédio não o tornam apelativo aos olhos dos clientes.
13. O réu chegou a tentar, através da pessoa mandatada pelo autor para receber a renda, obter uma redução da renda, o que foi recusado.

2. De direito

2.1. Da nulidade da sentença

O recorrente arguiu a nulidade da sentença, com fundamento em ininteligibilidade da decisão por obscuridade e ambiguidade dos seus fundamentos, mais concretamente por contradição entre os factos dados como provados sob os n.ºs 11 e 13 e os factos considerados não provados e que haviam sido alegados nos art.ºs 18.º e 22.º da contestação.

O art.º 615.º, n.º 1, al. c) do CPC dispõe que a sentença é nula quando “os fundamentos estejam em oposição com a decisão ou ocorra alguma obscuridade ou ambiguidade que torne a decisão ininteligível”.

Aquela primeira causa de nulidade reside na oposição entre a decisão e os fundamentos em que ela assenta e verifica-se quando os fundamentos de facto e de direito invocados pelo julgador deveriam conduzir logicamente a um resultado oposto ao expresso na decisão. Trata-se de um vício estrutural da sentença, por contradição entre as suas premissas, de facto e de direito, e a conclusão, de tal modo que esta deveria seguir um resultado diverso. Reporta-se à contradição real entre os fundamentos e a decisão e não às hipóteses de contradição aparente, resultantes de simples erro material, seja na fundamentação, seja na decisão[1]. Ou seja, “entre os fundamentos e a decisão não pode haver contradição lógica; se, na fundamentação da sentença, o julgador seguir determinada linha de raciocínio, apontando para determinada conclusão, e, em vez de a tirar, decidir noutro sentido, oposto ou divergente, a

oposição será causa de nulidade da sentença”[2].

Porém, como esclarecem, logo de seguida, estes autores, “esta oposição não se confunde com o erro na subsunção dos factos à norma jurídica ou, muito menos, com o erro na interpretação desta: quando, embora mal, o juiz entende que dos factos apurados resulta determinada consequência jurídica e este seu entendimento é expresso na fundamentação, ou dela decorre, encontramos-nos perante o erro de julgamento e não perante oposição geradora de nulidade”. A segunda causa de nulidade ali prevista - ambiguidade ou obscuridade -, ao que parece a invocada pelo recorrente, foi acrescentada pelo actual CPC, já que no anterior era apenas fundamento do pedido de esclarecimento da sentença e não causa de nulidade [cfr. o correspondente art.º 668.º e o art.º 669.º, n.º 1, al. a)].

Existe obscuridade quando o pensamento do julgador é ininteligível e há ambiguidade sempre que ele comportar dois ou mais sentidos distintos[3].

Segundo o ensinamento do Prof. Alberto dos Reis, ainda actual, “A sentença é obscura quando contém algum passo cujo sentido seja ininteligível; é ambígua quando alguma passagem se preste a interpretações diferentes. Num caso não se sabe o que o juiz quer dizer; no outro hesita-se entre dois sentidos diferentes e porventura opostos. É evidente que, em última análise, a ambiguidade é uma forma especial de obscuridade. Se determinado passo da sentença é susceptível de duas interpretações diversas, não se sabe, ao certo, qual o pensamento do juiz”. [4]

Por outro lado, tem vindo a entender-se, desde há muito, e temos vindo a repetir, que as nulidades da decisão, cujas causas estão taxativamente enunciadas no citado art.º 615.º (a que correspondia o art.º 668.º do anterior) não incluem o erro de julgamento, seja de facto ou de direito[5].

Ora, tendo presentes estas considerações, não vemos como seja possível sustentar a existência do aludido vício da sentença.

Por um lado, não conseguimos vislumbrar qualquer obscuridade ou ambiguidade entre factos provados e factos não provados (os quais são como se não existissem), muito menos que elas tornem a decisão ininteligível.

Por outro, porque o recorrente fundamenta a arguição de tal nulidade em erro de julgamento.

Deste modo, jamais poderá ver reconhecida a nulidade assim invocada.

Improcede, por conseguinte, a arguição da referida nulidade.

2.2. Da alteração da matéria de facto

O art.º 662.º, n.º 1, do CPC dispõe: “A Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida

ou um documento superveniente impuserem decisão diversa”.

Como temos vindo a escrever noutros arestos, desta norma resulta que a modificação da decisão de facto constitui um dever da Relação a ser exercido sempre que a reapreciação dos meios de prova determine um resultado diverso daquele que foi declarado na 1.ª instância[6], devendo, para tanto, os recorrentes observar os ónus impostos pelo art.º 640.º do mesmo Código. Não está em causa a verificação desses ónus, sendo que os mesmos se mostram observados pelo recorrente, ainda que de forma deficiente, nas conclusões e na correspondente alegação para a qual aquelas remetem, pelo que nada obsta à reapreciação da matéria de facto impugnada, a qual se estende a todo o objecto do litígio.

Na reapreciação que agora importa efectuar, procedendo a novo julgamento da matéria de facto impugnada, em busca da nossa própria convicção, por forma a assegurar o duplo grau de jurisdição sobre a mesma matéria, teremos em conta que a prova deve ser sempre apreciada segundo critérios de valoração racional e lógica do julgador, pressupondo o recurso a conhecimentos de ordem geral das pessoas normalmente inseridas no seu meio social, a observância das regras da experiência e dos critérios da lógica, já que tudo isto contribui, afinal, para a formação de raciocínios e juízos que conduzem a determinadas convicções reflectidas na decisão de cada facto. O Prof. José Alberto dos Reis já ensinava, há muito, que “prova livre quer dizer prova apreciada pelo julgador segundo a sua experiência e a sua prudência, sem subordinação a regras ou critérios formais preestabelecidos, isto é, ditados pela lei”[7].

A essas regras de apreciação está sujeita a prova testemunhal, como expressamente dispõe o art.º 396.º do Código Civil.

Dada a sua reconhecida falibilidade, impõe-se uma especial avaliação crítica com vista a uma valoração conscienciosa e prudente do conteúdo dos depoimentos e da sua força probatória, devendo sempre ter-se em consideração a razão de ciência do depoente e as suas relações pessoais ou funcionais com as partes.

Há, ainda, que apreciar a prova no seu conjunto, conjugando todos os elementos produzidos no processo e atendíveis, independentemente da sua proveniência, em face do princípio da aquisição processual (cfr. art.º 413.º do CPC).

Como corolário da sujeição das provas à regra da livre apreciação do julgador, consagrada no art.º 607.º, n.º 5 do CPC, impõe-se-lhe indicar “os fundamentos suficientes para que através das regras da ciência, da lógica e da experiência, se possa controlar a razoabilidade daquela convicção sobre o julgamento do facto como provado ou não provado” [8].

É sabido que as regras da experiência são “ou o resultado da experiência da vida ou de um especial conhecimento no campo científico ou artístico, técnico ou económico e são adquiridas, por isso, em parte mediante observação do mundo exterior e da conduta humana, em parte mediante investigação ou exercício científico de uma profissão ou indústria”[9], que permitem fundar as presunções naturais, não abdicando da explicitação de um processo cognitivo, lógico, sem espaços ociosos e vazios, conduzindo à extracção de facto desconhecido do facto conhecido, porque conformes à realidade reiterada, de verificação muito frequente e, por isso, verosímil”[10].

Na transição de um facto conhecido para a aquisição ou para a prova de um facto desconhecido, têm de intervir as presunções naturais, como juízos de avaliação, através de procedimentos lógicos e intelectuais, que permitam, fundamentadamente, afirmar, segundo as regras da experiência, que determinado facto, anteriormente não conhecido, nem, directamente, provado, é a natural consequência ou resulta, com toda a probabilidade próxima da certeza, ou para além de toda a dúvida razoável, de um facto conhecido.

Dito isto, vejamos o caso dos autos.

O recorrente quer ver alterados os factos dados como provados sob os n.ºs 8 e 11, na parte relativa aos momentos neles referidos, entendendo que, no primeiro, se dever reportar a 2011 em vez de 2007 e, no segundo, depois da intervenção da CM... em 2011.

E, ao que parece, quer ver dados como provados os factos que foram dados como não provados e que alegara nos artigos 11.º, 12.º, 14.º, 15.º, 17.º, 18.º, 19.º, 20.º, 21.º, 22.º e 23.º da contestação.

Tais factos são os seguintes:

11.º

Uma vez que o arrendado está em risco de ruína e, em rigor, inutilizável.

12.º

Com efeito, como não ignorará o A., o edifício está em risco de ruína, tendo a Câmara Municipal ..., durante o primeiro semestre de 2011, e face à inoperância do proprietário, tido necessidade de intervir no prédio para que o mesmo não se desmoronasse,

14.º

Sucedendo que o interior do locado, e particularmente o primeiro andar, está absolutamente inutilizável, por força da deterioração do prédio, fruto quer da sua situação de pré-ruína, quer da total ausência de obras de conservação extraordinária, da responsabilidade do senhorio, tudo como decorre das fotografias que junta e aqui se dão por integradas para todos os efeitos legais - documentos 4 a 10.

15.º

O primeiro andar não reúne, assim, quaisquer condições de utilização, não sendo, por conseguinte, possível utilizá-lo.

17.º

Na verdade, não são tão visíveis e perceptíveis os riscos interiores de ruína, arriscando o R. manter ali o seu estabelecimento aberto, mesmo que não o podendo utilizar na sua totalidade.

18.º

Apenas o mantém aberto uma vez que os clientes certos estão habituados a procurar o R. naquele local, no entanto são reencaminhados para outra loja, que o R. foi forçado a arrendar face à situação de degradação do prédio onde esta se encontra,

19.º

E ao facto de os clientes terem receio e serem afugentados pela existência de escoras a segurarem o prédio.

20.º

As quais, também, retiram visibilidade ao estabelecimento, não o tornando apelativo aos olhos dos clientes.

21.º

Facto que determinou, nomeadamente, uma queda significativa do volume de negócios naquele local.

22.º

Posto isto, o R. sempre tentou dialogar com o senhorio, via pessoa mandada pelo A. para receber a renda - admitindo que seja a testemunha indicada por este -, chamando-a à atenção para os factos supra descritos, necessidade de execução de obras - perfeitamente justificáveis face ao elevado valor da renda paga -, bem como para a necessidade da redução da renda enquanto não fosse possível utilizar o espaço na sua totalidade.

23.º

Este, porém, em atitude de menosprezo - que é, igualmente, perceptível na forma como é exposto o artigo 7.º da petição inicial, em confronto com a realidade à vista de todos -, e até, lamentavelmente, de superioridade - escusando-nos de alegar os termos -, recusou sempre o que quer que fosse, fazendo-se desentendidos por dificuldade de comunicação.

Na motivação da sua decisão de facto, também posta em causa no recurso, a Ex.ma Juíza exarou o seguinte:

“A convicção do Tribunal, quanto à factualidade provada e não provada, alicerçou-se na conjugação de toda a prova produzida em audiência, de natureza documental e testemunhal, sendo de destacar o seguinte:

Quanto ao perigo de ruína do arrendado, não foi produzida prova que

apontasse nesse sentido, quer a testemunhal, quer a documental – designadamente, o processo enviado pela Câmara Municipal ... apenas refere que existe perigo de “elementos desagregados da fachada principal, nomeadamente das varandas (...) ruírem sobre a via pública” (em 2006), o que é diverso de perigo de ruína do imóvel. Por outro lado, deste processo não consta qualquer intervenção camarária realizada em 2011, como alegado na contestação, pelo que não pode confirmar-se que nesse ano tenha ocorrido tal intervenção.

Igualmente neste sentido foi o depoimento de M... (pessoa que tratava de assuntos ligados à administração de bens do autor, recebendo as rendas do réu), que declarou que a intervenção em causa, por parte da CM..., se ficou a dever ao desprendimento de pedras da varanda do 3º andar;

Ainda no referente ao perigo de ruína, não obstante o teor dos depoimentos de N... e O... - testemunhas apresentadas pelo autor - que manifestaram a opinião de que o edifício aparenta correr tal risco, tendo-lhes inspirado algum receio de aí entrarem (em sentido oposto, porém, depôs P...), não podemos ter tal meio de prova, meramente testemunhal, nem sequer revelando tais testemunhas ser detentoras de habilitação idónea a pronunciarem-se sobre a matéria, não tendo, do mesmo modo, procedido a qualquer exame detalhado ao imóvel, que apenas declararam conhecer de passagem, como suficiente para concluir pela afirmativa. O mesmo sucede com o depoimento de K... (comerciante, vizinho e amigo do réu), que declarou que o edifício tem vindo a degradar-se, sofrendo de muita humidade.

Por outro lado, foi afirmado por todas as testemunhas, incluindo K..., que o estabelecimento comercial se mantém aberto ao público, apesar de o edifício se encontrar escorado;

Ora o réu ingressou na posição contratual de arrendatário em 30.12.2006 (doc. fls. 14-15), data em que já decorria o processo camarário acima referido, portanto, em que seriam patentes os problemas de que o imóvel padecia e, ainda assim, desejou celebrar o contrato, obrigando-se ao pagamento da renda ali prevista, o que, do mesmo modo, inculca a convicção de que o edifício não estaria, ao menos, então, em risco de ruína; desde então, segundo afirmou M..., passou a receber as rendas do réu, até que este deixou de as pagar; acresce que pouco depois de ocupar o imóvel, o réu terá manifestado igualmente vontade de ocupar também o 2º andar; desde modo, importa considerar que ainda que seja provável, por corresponder à normalidade, que o edifício, entre 2006 e 2011, tenha sofrido um agravamento no seu estado, nada permite apontar para que tenha sofrido qualquer alteração de tal modo drástica que o fizesse passar a estar em risco de ruína.

Quanto à utilização do 1º andar, M..., que declarou visitar o imóvel, declarou

ter chegado a ir ao 1º andar, verificando que aí se encontravam armazenados artigos do réu; acrescentou ainda que quando o réu deixou de pagar a renda, tinha produtos no 1º andar; por seu turno, K... declarou que pouco depois da intervenção camarária, foi ver o 1º andar e o réu tinha lá mercadoria; quanto à utilização actual do 1º andar não foi produzida qualquer prova.

Quanto à abertura de outro estabelecimento pelo réu, foi confirmada quer por M..., quer por K....

Quanto à diminuição de clientela, K... manifestou a opinião de que tal tem ocorrido, mas não pôde confirmar se se fica a dever ao estado e aspecto do imóvel, até porque reconheceu que, devido à crise económica, a generalidade dos comerciantes tem sido afectada. Não foi produzida qualquer prova sobre tal ponto.”

Importa, desde já, afirmar que a fundamentação que acaba de ser transcrita tem suporte na prova produzida em audiência de discussão e julgamento e na que se mostra junta aos autos, mormente no processo administrativo apenso e solicitado à CM... a requerimento do réu, tal como nela é referida, que comprovámos através da audição de toda a prova gravada e da análise da prova documental, e que a apreciação feita pelo tribunal da 1.ª instância está correcta, pelo que concordamos com a mesma.

Não assiste, assim, qualquer razão ao recorrente nas críticas que faz a tal fundamentação.

Vejamos:

O processo apenso, com o n.º ./....././CM..., teve início com um ofício datado de 4/7/2006, onde é referido que o prédio com entrada pelo n.º ././., apresenta elementos desagregados da fachada principal, nomeadamente das varandas, estando a armadura à vista.

Feita a respectiva vistoria, em 13/9/2006, os Técnicos que a ela procederam (um engenheiro civil, uma engenheira técnica civil e um fiscal de obras) constataram que havia o risco iminente de desmoronamento de parte dos elementos construtivos da fachada principal que necessitava “apenas de obras de conservação” (cfr. fls. 12-14 do apenso).

Em nova deslocação ao local, em 5/6/2007, os Técnicos constataram que o proprietário não tinha executado as obras indicadas, pelo que propuseram que a Câmara o substituísse na execução das obras estritamente necessária para afastar o “perigo grave de segurança”, mediante “retirada de elementos em argamassa das varandas e consolidação dos restantes da fachada principal para eliminar o perigo de queda para a via pública” e “fixação adequada das grades metálicas” (cfr. fls. 22).

Daqui resulta, desde logo, a matéria dada como provada nos n.ºs 7 e 8. A intervenção da CM... foi feita em 2007 e não em 2011, como pretende o

recorrente. O escoramento referido no n.º 8 só pode ter sido feito em 2007, na sequência da deslocação dos Técnicos ao local, em 5/6/2007, como decorre do respectivo auto e das regras da experiência comum, já que nenhum outro foi mencionado e nenhuma das testemunhas inquiridas foi capaz de concretizar a data da sua colocação.

Apesar de ter dito que viu colocar as escoras, o K... apenas disse que terão sido colocadas “há cerca de 3 anos”, mas de forma pouco ou nada convincente, pois não indicou qualquer referência e sabe-se que a noção do tempo vai variando em função da idade e da ocupação, sendo que ele passa sem darmos conta.

O M... apenas referiu que terão sido colocadas por altura do ..., mas sem conseguir dizer o ano, o que também não é suficiente, pois, no Porto, aquelas festividades ocorrem anualmente. Ainda que tivesse associado o início da falta de pagamento da renda à colocação da estrutura metálica e à intervenção dos Bombeiros na sequência do desprendimento de uma pedra do 3.º andar, a verdade é que não conseguiu afirmar o ano em que a colocação das escoras ocorreu e essa colocação verificou-se muito antes da data em que o réu começou a deixar de pagar a renda, ou seja, em Agosto de 2011, invocando falta de condições no arrendado.

As restantes testemunhas - N..., P... e O... - apenas revelaram ter conhecimento da existência das escoras, mas não do ano da sua colocação. Segundo a referida vistoria e subsequente deslocação dos Técnicos, efectuadas no âmbito do dito processo administrativo, respectivamente em 13/9/2006 e 5/6/2007 - repete-se -, a fachada principal do prédio apresentava iminente desmoronamento de parte dos elementos construtivos, pelo que necessitava “apenas de obras de conservação” e as escoras destinavam-se à “fixação adequada das grades metálicas”.

Nem aquelas obras nem estas escoras são indiciadoras de qualquer estado de ruína do prédio. As primeiras eram de mera conservação e as segundas destinavam-se à fixação das grades metálicas das varandas e não a evitar o desmoronamento do prédio.

Não foi feita qualquer outra vistoria ao arrendado, em data posterior àquela (pelo menos, não consta dos autos).

O N..., embora dissesse que era “uma coisa um bocadinho perigosa”, acabou por afirmar também que, depois de escorado, deixou de oferecer perigo.

O M... e o K..., quanto a esta matéria, afirmaram que se desprendeu uma pedra do 3.º andar, o que motivou a chamada dos Bombeiros, antes da colocação das escoras, acrescentando o primeiro que elas foram ali colocadas para evitar que alguma coisa caísse, embora também tivesse utilizado o predicado ruir, e referindo o segundo que o 1.º andar estava completamente

podre, o que não permite, de forma alguma, concluir pelo risco de ruína do edifício e pela impossibilidade de utilização do arrendado.

Ainda que o O..., à pergunta sobre a ameaça de ruína, tivesse respondido “se não ameaçasse, não estava escorado”, este depoimento não é bastante para se concluir pela ameaça de ruína.

A parede de tabique e a sua degradação, a que aludiram o M... e o K... não permitem concluir pela impossibilidade de utilização do 1.º andar, pois que o primeiro visitou-o, a pedido do réu, e constatou que o mesmo guardava lá produtos do seu negócio. As fotocópias das fotografias juntas com a contestação, de fls. 34 a 46, por si só, também não permitem tal conclusão. Relativamente ao rés-do-chão, embora não seja muito apelativo para a clientela, a verdade é que o réu continua a exercer nele o seu comércio, apresentando-se funcional, como referiu o M..., sendo que o K... também disse que mantém a loja aberta ao público. O facto de encaminhar clientes para a outra loja que possui na mesma cidade não significa que o réu se tivesse visto forçado a arrendá-la devido à situação de degradação do prédio onde se encontra o arrendado aqui em causa e à existência de escoras, nem que daí resulte diminuição do volume de negócios.

Também não pode dar-se como provado que aquela loja foi aberta em 2011, porquanto nada existe no processo que o comprove, apesar de ser fácil demonstrá-lo (bastaria a junção do respectivo contrato!).

O M... afirmou que o réu tem outra loja nas imediações, chegando a deslocar-se lá com ele e que foi aberta depois da destes autos, o que não significa que o tivesse sido depois da colocação da estrutura metálica, muito menos que o foi devido à falta de condições do prédio.

Como muito bem se refere na motivação da decisão de facto, o réu assumiu a sua posição contratual em 30/12/2006, numa altura em que já decorria o processo camarário para efeitos de realização de obras coercivas no prédio arrendado, o que patenteia a existência de problemas no imóvel e a necessidade de obras, desde momento anterior, nos termos supra referidos. Mesmo assim, o réu manifestou vontade em arrendar também o 2.º andar, o que indicia que o seu estado não seria tão ruinoso quanto quer fazer crer nesta acção.

Ainda que se tenha verificado um agravamento do seu estado com o decurso do tempo, como é natural, nada permite concluir pela impossibilidade de utilização, muito menos pelo nexo causal entre o estado que apresenta e essa impossibilidade ou diminuição de clientela.

A fundamentação da decisão da matéria de facto mostra-se criteriosa, bem desenvolvida e tem suporte na gravação da prova e nos demais elementos constantes dos autos.

Da reapreciação efectuada por este Tribunal, considerada a prova em causa no seu conjunto, segundo critérios de valoração racional e lógica, não há razões para nos afastarmos do entendimento tido na 1.ª instância, quanto à matéria em análise, pois que não se vislumbra qualquer desconformidade entre a dita prova e a respectiva decisão, muito menos notória, em violação dos princípios e regras do direito probatório.

Da análise crítica dos depoimentos prestados e dos documentos juntos aos autos não pode ficar-se com outra convicção que não seja a do tribunal recorrido.

E é esta análise crítica e integrada dos depoimentos com os outros meios de prova que os juízes devem fazer, pois a sua actividade, como julgadores, não pode ser a de meros espectadores, receptores de depoimentos, muito menos truncados, interessados e parciais.

É evidente que nessa apreciação foi determinante a vistoria efectuada no âmbito do processo camarário, acima referido, e foi a partir dela que foi escrutinada a restante prova, pois foi realizada por técnicos competentes, com especiais conhecimentos na matéria, a qual tem, por isso, valor superior à prova testemunhal.

Resulta do exposto que o recorrente não pode obter a alteração pretendida. Por isso, mantém-se a matéria de facto nos precisos termos em que foi decidida pela 1.ª instância.

Improcedem, por conseguinte, ou são irrelevantes, as correspondentes conclusões.

2.3. Da excepção de não cumprimento

É pacífico que estamos perante um contrato de arrendamento destinado a comércio celebrado em 1/11/2005, entre o autor e E..., respectivamente na qualidade de locador (senhorio) e locatário (inquilino ou arrendatário), tendo este cedido a sua posição contratual, em 30/12/2006, ao aqui réu/recorrente, ao qual são aplicáveis as normas do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27/2, visto que aquele contrato subsistia à data da sua entrada em vigor e o fundamento invocado para a resolução ocorreu na sua plena vigência (cfr. art.ºs 27.º, 59.º, n.º 1 e 65.º da citada Lei e art.ºs 12.º, 424.º, 1022.º e 1023.º, estes do Código Civil).

Também não vem questionado o fundamento invocado para a resolução do contrato - falta de pagamento de rendas desde Agosto de 2011 -, previsto como tal no n.º 3 do art.º 1083.º do Código Civil, o qual pode operar tanto pela via judicial como extrajudicial, esta mediante uma mera comunicação nos

termos do n.º 1 do art.º 1084.º do mesmo Código, sendo que bastaria a falta de pagamento de uma renda, independentemente da duração da mora, por integrar a cláusula geral do n.º 2 do citado art.º 1083.º, caso em que apenas existe o direito à resolução judicial através da acção de despejo (n.º 2 do referido art.º 1084.º)[11].

É sabido que o pagamento da renda pelo locatário constitui uma obrigação como contrapartida do gozo da coisa cedida pelo locador, à qual se vinculou com a celebração do contrato de locação e que se mantém enquanto durar, sendo um dos seus elementos essenciais (cfr. art.ºs 397.º, 1022.º e 1038.º, al. a), todos do Código Civil).

O pagamento da renda constitui a mais elementar obrigação do arrendatário, devida como retribuição pelo gozo temporário de uma coisa imóvel, proporcionado pelo senhorio, no âmbito de um contrato de arrendamento que é, por natureza, sinalagmático ou bilateral, porquanto não só gera obrigações para ambas as partes, como essas obrigações se encontram unidas por um vínculo de reciprocidade ou interdependência: à obrigação do locador de proporcionar o gozo do prédio corresponde a obrigação de o locatário pagar a renda (cfr. art.ºs 1022.º, 1023.º, 1031.º e 1038.º, al. a), todos do Código Civil [12]).

O réu, sem negar o fundamento invocado pelo senhorio e o correspondente direito, limitou-se a recusar o pagamento da renda, invocando a excepção de não cumprimento do contrato por o arrendado estar em risco de ruína e parcialmente inutilizável.

A excepção de não cumprimento do contrato (*exceptio non adimpleti contractus*), como já tivemos oportunidade de escrever noutras ocasiões[13], encontra-se prevista no art.º 428.º do Código Civil, cujo n.º 1 estabelece: “*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*”.

Esta excepção tem sido qualificada uniformemente como excepção dilatória de direito material. É excepção de direito material, porque fundada em razões de direito substantivo; é dilatória, porque não exclui definitivamente o direito do autor, apenas o paralisa temporariamente.

Como escreveu Almeida e Costa, “analisa-se a «*exceptio*» na faculdade atribuída a qualquer das partes de um contrato bilateral, em que não haja prazos diferentes para a realização das prestações, de recusar a prestação a que se acha adstrita, enquanto a contraparte não efectuar o que lhe compete ou não oferecer o seu cumprimento simultâneo”[14].

Ou como refere José João Abrantes[15], “a excepção de contrato não cumprido

tem por função obstar temporariamente ao exercício da pretensão do contraente que reclama a execução da obrigação de que é credor sem, por sua vez, cumprir a obrigação correspondente a seu cargo ou sem, pelo menos, oferecer o cumprimento simultâneo”.

“É pois uma causa justificativa de incumprimento das obrigações, que se traduz numa simples recusa provisória de cumprir a sua obrigação por parte de quem alega”.

“O exercício da exceção não extingue o direito de crédito de que é titular o outro contraente. Apenas o neutraliza ou, melhor, apenas o paralisa temporariamente”.

“A exceção mostra-se assim como um meio de defesa que tende para a execução plena do contrato e não para a sua destruição”.

“Traduz-se esse direito em que o *excipiens* poderá legitimamente recusar a sua prestação, sem com isso incorrer em mora”.

Deste modo, o *excipiens* não nega o direito do autor ao cumprimento da prestação nem enjeita o dever de a cumprir, pretendendo, com a sua invocação, somente o efeito dilatatório de realizar a sua prestação no momento (ulterior) em que receba a contraprestação a que tem direito. Neste caso, a recusa do cumprimento é lícita, o que impede a aplicação do regime da mora (art.º 804.º e seguintes) e, naturalmente, o do incumprimento definitivo (art.º 808.º), mesmo que tenha havido interpelação da outra parte. Se as duas obrigações forem puras, a exceção de não cumprimento é, assim, sempre invocável, nem sequer podendo ser afastada mediante a prestação de garantias (art.º 428.º, n.º 2).

Esta exceção também se aplica às situações de cumprimento defeituoso ou de incumprimento parcial da prestação contratual, assumindo-se, então, como *exceptio non rite adimpleti contractus*[16], podendo, conseqüentemente, o contraente recusar a prestação enquanto a outra não for completada ou rectificadas. “Neste caso, estamos perante uma verdadeira exceção em sentido técnico, correspondendo a um meio de defesa que tende para a execução plena do contrato e não para a sua destruição – a prestação devida não é negada em termos definitivos, ficando, apenas, suspensa, no que diverge da resolução por incumprimento”[17].

Referindo-se especificamente à *exceptio non rite adimpleti contractus*, José João Abrantes escreveu que “normalmente ela apenas poderá encontrar-se justificada em termos meramente parciais, os bastantes para reprimenda do equilíbrio sinalagmático”, concluindo que, no cumprimento parcial ou defeituoso, “o devedor apenas poderá recusar a prestação na parte proporcional ao incumprimento do outro contraente. É um dos aspectos da relevância do princípio geral da boa fé (...)”[18].

Como alerta Almeida Costa, nestes casos, há que ter presente o princípio da boa fé no cumprimento dos contratos, consagrado no artigo 762.º, n.º 2, do Código Civil e a possibilidade do recurso ao abuso do direito, nos termos do artigo 334.º, donde “resulta 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”[19].

Assim, são pressupostos do exercício da aludida exceção: a existência de um contrato bilateral; o não cumprimento ou não oferecimento do cumprimento simultâneo da contraprestação ou o seu cumprimento defeituoso; e não contrariedade à boa-fé[20].

Como bem se refere na sentença recorrida, o funcionamento da exceção de não cumprimento do contrato, com vista ao não pagamento da renda por limitação do gozo da coisa locada, apenas é admitido de forma limitada.

É o que resulta da lei e assim tem sido entendido pela doutrina e pela jurisprudência, segundo cremos de forma unânime, tal como resulta, aliás, da que é citada na sentença impugnada, que nos dispensamos de reproduzir aqui. Destacamos apenas o acórdão do STJ de 9/12/2008, proferido no processo n.º 08A3302[21], que, pela sua clareza e pertinência para o presente caso, com a data vénia, aqui passamos a transcrever parcialmente. Escreveu-se ali o seguinte:

“É entendimento comum, desde logo, que em matéria de locação a exceção do não cumprimento do contrato tem um limitado campo de aplicação, talvez porque, como salienta Aragão Seia (Arrendamento Urbano, 7ª edição, pág. 412), “uma vez entregue ao locatário a coisa locada, o sinalagma em grande medida se desfaz. Certo, o locador continua obrigado a proporcionar o gozo da coisa ao locatário; mas esta é uma obrigação sem prazo ou dia certo para o seu cumprimento, ao passo que é a termo a do pagamento da renda”.

De qualquer modo, tem-se admitido o funcionamento do instituto mesmo no caso de incumprimento parcial ou de cumprimento defeituoso, mas fazendo intervir então, sempre que as circunstâncias concretas o imponham, o princípio da boa fé e a “válvula de segurança” do abuso do direito (artºs 762º, nº 2, e 334º do CC). E isto porque, como justamente observa o Prof. Almeida Costa na RLJ 119º, pág. 144, “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”. Em particular no âmbito da locação, este mesmo Autor (loc. cit., pág. 145/146), depois de chamar a atenção para o facto de a ideia de proporcionalidade ou equilíbrio das prestações aflorar a propósito da redução da renda ou aluguer se o locatário sofrer privação ou diminuição do gozo da coisa, 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”.

O Supremo Tribunal de Justiça tem seguido o entendimento exposto, como ali é referido[22].

No caso dos autos, apurou-se apenas que o arrendado se encontra deteriorado no seu interior e apresenta a fachada principal escorada com vigas de ferro, colocadas para evitar o seu desmoronamento, o que não o torna apelativo aos clientes (cfr. factos n.ºs 7 a 9 e 12).

Não se provou que a actividade de comércio tivesse deixado de aí ser exercida ou sequer diminuída, em consequência do estado que o imóvel apresenta.

Não há dúvida de que cabia ao réu o ónus da alegação e prova dos factos integradores da excepção do não cumprimento que invocou, nos termos do art.º 342.º, n.º 2, do Código Civil, designadamente, que, em função do estado do prédio, ficou completamente inviabilizada a utilização do locado[23].

O réu alegara que o arrendado estava “em risco de ruína e, em rigor, inutilizável”.

Todavia, não fez prova dos factos, deficientemente alegados, que permitam concluir pela inviabilidade da utilização do locado, total ou mesmo parcial, em consequência do estado de degradação em que o prédio se encontra.

Não pode, assim, operar a excepção invocada por forma a justificar a falta de pagamento da renda ou a sua redução.

Esta seria permitida ao abrigo do art.º 1040.º, n.º 1, do Código Civil que dispõe: “*Se, por motivo não atinente à sua pessoa ou à dos seus familiares, o locatário sofrer privação ou diminuição da coisa locada, haverá lugar a uma redução da renda ou aluguer proporcional ao tempo da privação ou diminuição e à extensão desta, sem prejuízo do disposto na secção anterior*”.

Acontece, porém, que nem sequer ficou demonstrada qualquer privação ou diminuição da coisa locada, para se poder equacionar tal redução.

Acresce que o réu/recorrente recusou o pagamento da renda na totalidade, a partir de Agosto de 2011 e não procedeu à consignação em depósito da renda devida, como devia, para evitar a resolução do contrato com esse fundamento e poder discutir uma eventual redução, visto que não houve acordo sobre ela e

lhe foi negada a redução pretendida, não obstante continuar a usufruir de todo o locado.

O autor não deixou de assegurar ao réu o gozo dos andares arrendados para os fins para que foram locados, tal como lhe era imposto pelo art.º 1031.º, al. b), do Código Civil. Era esta a sua única obrigação que sempre cumpriu.

Ao invés, o réu não cumpriu a correspectiva obrigação de pagamento da renda, como lho impunha o art.º 1038.º, al. a), do Código Civil.

Inexistindo incumprimento pelo locador da sua referida obrigação, não podia o locatário sobrestar no cumprimento da sua, deixando de pagar as rendas a que se obrigou, invocando a excepção de não cumprimento do contrato, antes sendo aquelas devidas nos exactos termos acordados, pois que o contrato deve ser pontualmente cumprido (art.º 406.º, n.º 1, do Código Civil).

Acresce que não é possível estabelecer o indispensável nexos de correspectividade entre as duas prestações.

Na verdade, para que a excepção de não cumprimento pudesse operar, teria que haver proporcionalidade entre a infracção contratual do credor e a recusa do contraente devedor que alega a excepção, o que é exigido pelos ditames da boa fé (art.º 762.º, n.º 2, do Código Civil), que postula, nos contratos bilaterais, o respeito pela ideia da preservação do equilíbrio entre as obrigações sinalagmáticas; esse equilíbrio de prestações é inerente ao sinalagma de tal modo que, se não se puder estabelecer esse nexos de correspectividade, é inoperante a invocação da excepção[24].

Para além disso, a mencionada excepção jamais permitiria recusar o pagamento de todas as rendas, pois o devedor, em regra, apenas poderia recusar a sua prestação na parte proporcional ao incumprimento do outro contraente.

Além de inexistir incumprimento por parte do autor, como se disse, ele nunca poderia ficar privado de todas as rendas.

Refira-se, ainda, que a excepção de não cumprimento não pode excluir definitivamente o direito do autor e que ela, que se justifica por razões de boa fé, de moralidade, de equidade e de justiça comutativa, sanciona a unidade das obrigações que para cada uma das partes derivam do contrato, evitando que uma delas tire vantagens sem suportar os encargos correlativos.

Não é este, manifestamente, o caso.

Pelo menos, o réu não o demonstrou, tal como foi afirmado na sentença recorrida e resulta da reapreciação da matéria de facto a que se procedeu nos termos supra referidos.

A pretensão do recorrente, em sede de recurso, baseou-se, exclusivamente, na impugnação da decisão de facto e na consequente alteração do decidido.

Não tendo conseguido esse desiderato, é evidente que a sua pretensão não

pode proceder, sendo de referir apenas que se procedeu a uma análise mais desenvolvida da aludida excepção, devido à remissão que fez nas conclusões para a contestação.

Resulta do exposto que não é legítima a excepção invocada pelo apelante respeitante à falta de pagamento total das rendas vencidas a partir de Agosto de 2011.

E, não o sendo, o despejo, com fundamento na falta de tal pagamento, é inevitável, devendo a acção proceder, como procedeu na sentença impugnada, a qual não merece a censura que lhe é feita no recurso.

Improcedem, deste modo, todas as conclusões relevantes e, conseqüentemente, a apelação, pelo que deve manter-se a decisão impugnada.

2.4. Da má fé

Nos termos do art.º 542.º, n.º 2, do NCPC *“Diz-se litigante de má fé quem, com dolo ou negligência grave:*

a) Tiver deduzido pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar;

b) Tiver alterado a verdade dos factos ou omitido factos relevantes para a decisão da causa;

c) Tiver praticado omissão grave do dever de cooperação;

d) Tiver feito do processo ou dos meios processuais um uso manifestamente reprovável, com o fim de conseguir um objectivo ilegal, impedir a descoberta da verdade, entorpecer a acção da justiça ou protelar, sem fundamento sério, o trânsito em julgado da decisão”.

Tal como temos vindo a escrever em anteriores arestos[25], antes da reforma de 1995/96, era entendimento uniforme na jurisprudência e na doutrina que só a lide dolosa dava lugar à condenação como litigante de má fé[26].

Após aquela reforma, passaram a ser previstas e punidas não só as condutas dolosas, mas também as gravemente negligentes ou grosseiras, como resulta, com clareza, da letra da lei, ao referir “com dolo ou negligência grave” e resultava do art.º 456.º, n.º 2, do anterior CPC, com conteúdo igual ao actual. Explicando esta alteração, escreveu António Abrantes Geraldès: “é neste contexto, concerteza fruto da degradação dos padrões de actuação processual e do uso dos respectivos instrumentos, que, a par do realce dado ao princípio da cooperação e aos deveres de boa fé e de lealdade processuais, surge a necessidade de ampliar o âmbito de aplicação do instituto, assumindo-se claramente que a negligência grave também é causa de condenação como

litigante de má fé”[27].

Lebre de Freitas, Montalvão Machado e Rui Pinto também escreveram, em anotação ao citado art.º 456.º, que o seu n.º 2, resultante da orientação tomada pelo DL n.º 329-A/95, de 12/12, “passou a sancionar, ao lado da litigância dolosa, a litigância temerária: quer o dolo, quer a negligência grave, caracterizam hoje a litigância de má fé, com o intuito, como se lê no preâmbulo do diploma, de atingir uma maior responsabilização das partes”[28].

Este novo regime veio afirmar maior exigência de boa fé das partes no processo, ao alargar o tipo de comportamentos que podem ser objecto daquela censura[29].

O Conselheiro Rodrigues Bastos também escreveu:

“A má fé processual tinha, entre nós, como requisito essencial o dolo, não bastando a culpa, por mais grave que fosse.

A reforma processual de 95/96 mudou esse estado de coisas, considerando reveladora da má fé no litígio tanto o dolo, como a culpa grave, que designa por negligência grave.

A parte tem o dever de não deduzir pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar; de não alterar a verdade dos factos ou de não omitir factos relevantes para a decisão da causa; de não fazer do processo ou dos meios processuais um uso manifestamente reprovável com o fim de conseguir um objectivo ilegal, impedir a descoberta da verdade, entorpecer a acção da justiça ou protelar, sem fundamento sério, o trânsito em julgado da decisão; de não praticar omissão grave do dever de cooperação, tal como ele resulta do disposto nos arts. 266.º e 266.º-A.

Se intencionalmente, ou por falta da diligência exigível a qualquer litigante, a parte violar qualquer desses deveres, a sua conduta fá-lo incorrer em multa, ficando ainda sujeito a uma pretensão indemnizatória destinada a ressarcir a parte contrária dos danos resultantes da má fé.

A doutrina tem classificado a má fé de que trata o preceito em duas variantes: a má fé material e a má fé instrumental, abrangendo a primeira os casos das alíneas a) e b) do n.º 2, e a segunda, os das alíneas c) e d) do mesmo número”[30].

Entre os casos susceptíveis dessa censura figura, sem dúvida, a omissão do dever de diligência exigível a qualquer pessoa para a propositura de uma acção ou apresentação da contestação, pois as partes devem agir de boa fé e observar os deveres de cooperação, não só com o tribunal, mas também entre si, concorrendo para a obtenção, com brevidade e eficácia, da justa composição do litígio (art.ºs 266.º, n.º 1 e 266.º-A, ambos do CPC, e art.ºs 7.º, n.º 1 e 8.º, ambos do NCPC).

Para que possa haver tal condenação, exige-se que se trate de litigância consciente (com dolo ou negligência grave) violadora do dever de probidade imposto às partes (deduzindo pretensão ou oposição que sabe não ter fundamento; alterando a verdade ou omitindo factos relevantes; omitindo gravemente o dever de cooperação; ou fazendo do processo ou dos meios processuais um uso manifestamente reprovável, para lograr um objectivo ilegal ou entorpecer a acção da justiça).

Nas duas primeiras hipóteses surge a má fé material (ou substancial), enquanto nas duas últimas existe a má fé instrumental.

Ali, está em causa o mérito (o fundo), a relação substancial, aqui põem-se em causa valores de natureza processual.

Exige-se a má fé (dolo ou culpa grosseira) em sentido psicológico, que não apenas má fé em sentido ético (leviandade ou mera imprudência).

Na sua apreciação, o Tribunal deve atentar, como ensinava já o Prof. Alberto dos Reis, que “o processo é uma luta e esta pressupõe, necessariamente, calor, emoção, entusiasmo, transporte e arrebatamento”[31].

Mas também deve ter por assente a existência de limites éticos e deontológicos em que se deve manter a pugna judiciária.

O Supremo Tribunal de Justiça tem vindo a entender que a condenação por litigância de má fé pressupõe a existência de dolo ou de grave negligência, não bastando uma lide temerária, ousada ou uma conduta meramente culposa, antes exigindo que o procedimento do litigante evidencie indícios de uma conduta dolosa ou gravemente negligente[32].

Tal é a exigência legal que deflui imediatamente, como corolário, do axioma antropológico da dignidade da pessoa humana proclamado pelo art.º 1.º da nossa Lei Fundamental, pois ninguém porá em causa o carácter gravoso e estigmatizante de uma condenação injusta como litigante de má fé.

Creemos ser pacífico o entendimento segundo o qual não é admissível que a parte, para convencer o tribunal de um facto ou pretensão que sabe ilegítima, distorça ou deturpe a realidade de si conhecida ou omita factos relevantes, também por si conhecidos, para a decisão, violando, clara e conscientemente, o dever de verdade, ou deduza oposição cuja falta de fundamento não ignore ou não devia ignorar, o que justifica tal censura e a condenação por litigância de má fé.

Porém, já não litiga de má fé a parte que actua fundada em erro, convencida de que lhe assiste o direito que invoca e, por isso, deduz pretensão ou oposição que acabam por naufragar por mera fragilidade da prova ou falta de convencimento do tribunal da realidade apresentada ou resultar da interpretação e aplicação da lei aos factos.

É direito de qualquer pessoa propor acções ou deduzir oposição, em defesa

dos seus interesses, não sendo legítimo coarctar-lhes esse direito, sob pena de violação do direito de acesso ao direito e aos tribunais, consagrado constitucionalmente (cfr. art.º 20.º, n.º 1, da CRP).

E é sabido que a responsabilização por litigância de má fé não visa sancionar ou combater a propositura de acções ou a dedução de defesas objectivamente infundadas, conquanto a parte esteja convencida de que lhe assiste razão e desde que esta convicção seja razoável, não assentando ela mesma em negligência grave.

A instauração de uma acção ou a apresentação de uma contestação, sem fundamento, não significa, por si só, que a parte tenha actuado dolosamente ou com negligência grave. É que a incerteza da lei, a dificuldade em apurar os factos e de os interpretar podem levar as consciências mais honestas a afirmar um direito que não possuem e a impugnar uma obrigação que deversem cumprir.

Para que possa haver sancionamento por má fé, é necessário que as circunstâncias apuradas permitam ao tribunal concluir que a parte deduziu pretensão ou fez oposição conscientemente infundada ou cuja falta de fundamento não podia nem devia ignorar.

Na censura a fazer para efeito de condenação por litigância de má fé, deve o tribunal agir com prudência e só deve decretá-la quando o processo fornecer elementos seguros da conduta dolosa ou gravemente negligente da parte, tendo presente que a verdade judicial é uma verdade relativa, não só porque resulta de um juízo em si mesmo passível de erro, mas também porque, frequentemente, assenta em provas cuja falibilidade não se pode ignorar, como é o caso da prova testemunhal.

No caso dos autos, não se mostram preenchidos os pressupostos substantivos da condenação por litigância de má fé, na medida em que inexistem factos provados que permitam concluir que o réu/recorrente agiu com dolo ou negligência grave ao contestar a presente acção, deduzindo a excepção do não cumprimento do contrato e ao recorrer, impugnado a matéria de facto, por forma a ver dados como provados factos, pretensamente, integradores dessa excepção.

A improcedência dessa sua pretensão não significa que tenha deduzido oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar. A dedução da excepção, sem fundamento, não significa, por si só, que tenha agido dolosamente ou com negligência grave. É que a incerteza da lei e a dificuldade em apurar os factos sempre poderiam levá-lo a afirmar direitos que não existem, como foi reconhecido na sentença e confirmado neste recurso.

As circunstâncias apuradas (e só estas importa considerar) não permitem concluir que deduziu pretensão ou oposição conscientemente infundada ou

cuja falta de fundamento não podia nem devia ignorar.

Quer isto dizer que inexistem elementos seguros da conduta dolosa ou gravemente negligente do réu para poder ser censurado e condenado como litigante de má fé.

Improcede, assim, a pretensão formulada pelo autor/recorrido nas suas contra-alegações.

Sumariando nos termos do n.º 7 do art.º 663.º do CPC:

1. Inexiste nulidade de sentença, por ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível, quando a ininteligibilidade é fundada na contradição entre factos provados e factos não provados e em erro de julgamento.

2. A reapreciação da prova pela Relação tem a mesma amplitude dos poderes da 1.ª instância e visa garantir um segundo grau de jurisdição relativamente à matéria de facto impugnada, sendo de manter sempre que se mostre apreciada em conformidade com os princípios e as regras do direito probatório.

3. A excepção de não cumprimento do contrato tem um campo de aplicação muito limitado em matéria de locação, em face da especificidade das prestações recíprocas a que os respectivos sujeitos estão vinculados.

4. De qualquer modo, tem-se admitido o funcionamento desse instituto mesmo no caso de incumprimento parcial ou de cumprimento defeituoso, mas devendo fazer-se intervir, sempre que as circunstâncias concretas o imponham, o princípio da boa fé e a “válvula de segurança” do abuso do direito.

5. Tratando-se de uma excepção, o ónus de alegação e prova dos respectivos factos cabe ao locatário.

6. O direito à redução do montante da renda ou à suspensão do respectivo pagamento, nos termos do art.º 1040.º, n.º 1, do Código Civil, depende da alegação e prova, pelo arrendatário, dos correspondentes factos para que possa operar, desde logo, a privação ou diminuição do gozo da coisa locada, por motivo que não lhe seja imputável.

7. Só a lide dolosa ou gravemente negligente dá lugar à condenação como litigante de má fé.

III. Decisão

Por tudo o exposto, decide-se:

1. Julgar a apelação improcedente e, em consequência, confirmar a sentença recorrida;

2. Julgar improcedente o pedido de condenação do réu como litigante de má fé.

*

Custas pelo apelante.

*

Porto, 12 de Maio de 2015

Fernando Samões

Vieira e Cunha

Maria Eiró

[1] Cfr. Antunes Varela e outros, Manual de Processo Civil, 2.^a ed. revista, 1985, pág. 689, Alberto dos Reis, Código de Processo Civil anotado, vol. V, reimpressão, edição de 1981, pág.141.

[2] Cfr. José Lebre de Freitas, Montalvão Machado e Rui Pinto, Código de Processo Civil anotado, vol. 2.^o, 2.^a edição, pág. 704.

[3] Cfr. Antunes Varela, obra citada, pág. 693.

[4] *In* obra citada, pág. 151.

[5] Cfr. Alberto dos Reis, Código de Processo Civil Anotado, vol. V, pág. 137, Antunes Varela e outros, em Manual de Processo Civil, 2.^a ed., pág. 686; acórdãos do STJ, de 13/2/1997 e de 21/5/1998, na CJ, ano V, tomo I, pág. 104 e ano VI, tomo II, pág. 95, da RC de 18/1/2005 e da RL de 16/1/2007, proferidos nos processos n.ºs 2545/2004 e 8942/2006-1, disponíveis em www.dgsi.pt, conforme temos vindo a repetir em vários processos.

[6] Cfr. Abrantes Geraldés, Recursos no Novo Código de Processo Civil, 2013, págs. 221 e 222.

[7] *In* Código de Processo Civil anotado, vol. IV, pág. 570.

[8] Cfr. Miguel Teixeira de Sousa, Estudos Sobre o Novo Processo Civil, Lex, 1997, pág. 348 e Ac. da RC de 3/10/2000, CJ, ano XXV, tomo IV, pág. 27.

[9] Vaz Serra, citando Nikisch, in “Provas, Direito Probatório Material”, BMJ n.º 110, 97.

[10] STJ, de 9-2-2005, Pº nº 04P4721, www.dgsi.pt

[11] Cfr. Laurinda Gemas, Albertina Pedroso e João Caldeira Jorge, Arrendamento Urbano, Novo Regime Anotado 3.^a ed., pág. 377.

[12] Cfr., também, Antunes Varela, Das Obrigações em Geral, volume I, 7.^a edição, págs. 378 e 379).

[13] Nomeadamente no acórdão de 9/7/2014, processo n.º 203/10.0TBMTR.P1, disponível em www.dgsi.pt, que aqui seguimos e quase reproduzimos nesta parte.

[14] *In* Direito das Obrigações, 5.^a edição, pág. 290.

[15] *In* A Excepção de Não Cumprimento do Contrato no Direito Civil

Português, Conceito e Fundamento, páginas 127 e seguintes.

[16] *Vide* Pedro Romano Martinez, Direito das Obrigações, Parte Especial, Contratos, página 440.

[17] Acórdão da RL de 5/6/2008, processo n.º 2248/2008-2, em www.dgsi.pt. Cfr., ainda, o acórdão do STJ, de 14/10/2014, processo n.º 5831/11.0TBPVZ.P1, disponível no mesmo sítio da internet, este relativo à falta de licença administrativa de autorização de funcionamento de estabelecimento que fora objecto de um contrato de locação de estabelecimento comercial, o qual se apresenta com objecto contratual híbrido, em que tanto a prestação de cedência do gozo como a de retribuição não coincidem com as prestações típicas do contrato de arrendamento, na medida em representam um misto que abrange, mediante contraprestação única, o gozo do prédio e o da universalidade de direito.

[18] *In* “A Excepção de Não Cumprimento do Contrato”, edição de 1986, págs. 115-116.

[19] Direito das Obrigações, 5.ª edição, páginas 290/291 e RLJ, ano 119, 1986/1987, página 144 e acórdão do STJ de 22/1/2013, processo n.º 4871/07.1TBBRG.G1.S1, em www.dgsi.pt, donde foram extraídas as citações acabadas de fazer.

[20] José João Abrantes, “A Excepção de Não Cumprimento do Contrato”, edição de 1986, págs. 39 e segs.

[21] Disponível em www.dgsi.pt.

[22] E resulta da anotação ao art.º 1040.º do Código Civil que consta da obra Arrendamento Urbano - Novo Regime Anotado e Legislação Complementar, da autoria de Laurinda Gemas, Albertina Pedroso e João Caldeira Jorge, citada, págs. 209-211.

[23] Cfr., ainda, o acórdão do STJ de 11/12/2014, processo n.º 680/2002.L2.S1, disponível em www.dgsi.pt.

[24] Ac. STJ de 19.06.2007, processo n.º 07A1651, em www.dgsi.pt.

[25] Nomeadamente nos mais recentes, proferidos em 23/10/2012, 7/11/2012, 3/12/2012, 5/2/2013, 3/12/2013, 18/3/2014 e 17/6/2014, respectivamente, nos processos n.ºs 695/08.7TBESP-A.P1, 1235/10.3TBVNG-B.P1, 251531/11.2YIPRT.P1, 3028/11.1TBVCD.P1, 271/12.0TBCHV.P1, 1762/12.8TBMTS.P1 e 148/11.6TBMSF.P1.

[26] Cfr., entre outros, o Ac. do STJ de 8/4/97, CJ - STJ-, ano V, tomo II, pág. 37; Alberto dos Reis, Código de Processo Civil Anotado, vol. II, 3.ª ed., pág. 263 e Manuel de Andrade, Noções Elementares de Processo Civil, 1979, pág. 356.

[27] Temas Judiciários, vol. I, pág. 313.

[28] Cfr. Código de Processo Civil anotado, volume 2.º, 2.ª edição, págs. 219 e

220.

[29] Cfr. Miguel Teixeira de Sousa, Estudos Sobre o Novo Processo Civil, pág. 63.

[30] *In* “Notas ao Código de Processo Civil”, vol. II, 3.^a edição - 2000 - págs. 221/222.

[31] *In* RLJ 59.^o - 51.

[32] Cfr., entre outros, os acórdãos de 11/1/2001, processo n.^o 3155/00-7.^a, Sumários, 47.^o e de 28/5/2009, processo n.^o 09B0681, in www.dgsi.pt.