

Processo: 0620332  
Nº Convencional: JTRP00039828  
Relator: MÁRIO CRUZ  
Descritores: CLÁUSULA CONTRATUAL GERAL  
ÓNUS DA PROVA  
Nº do Documento: RP200612050620332  
Data do Acórdão: 05-12-2006  
Votação: UNANIMIDADE  
Texto Integral: S  
Privacidade: 1  
Meio Processual: APELAÇÃO.  
Decisão: CONFIRMADA.  
Indicações Eventuais: LIVRO 234 - FLS. 20.  
Área Temática: .  
Sumário:

I- As cláusulas contratuais gerais, típicas de contratos de adesão, estabelecidas normalmente para regular as relações estabelecidas entre grandes empresas e o consumidor, passaram com o DL n.º 249/99 de 7/7, a ter se ser obrigatoriamente analisadas mesmo quando inseridas em contratos autónomos e individualizados, desde que solicitada a sua apreciação.  
II- Pretendendo o autor a não discussão de tal clausulado, incumbe-lhe a alegação e prova de que a existência do clausulado interessante fora objecto de concreta pré-negociação e que os réus a puderam influenciar.

Reclamações:  
Decisão Texto Integral:

**Acordam no Tribunal da Relação do Porto:**

**Relatório**

“B....., S.A.”, com sede na Rua ....., n.º ....., em Lisboa, interpôs a presente acção declarativa

contra

1ª - “C....., Lda.”, com sede no Largo ....., em Vila Nova de Gaia;

2º - D..... e

3º - E....., ambos residentes na Rua ....., ....., .... Dto., no Estoril,

pedindo

a condenação dos RR. a pagar-lhe a quantia de € 39.004,60 (que engloba a quantia de € 37.874,80 e juros vencidos no valor de € 1.129,80) acrescida de juros vincendos a contar da citação.

Para o efeito, alegou, em síntese, que celebrou um contrato promessa de arrendamento com a 1ª Ré, relativo a um armazém de que a A. é proprietária. Sucede que as chaves do armazém foram imediatamente entregues à 1ª Ré, para que esta o utilizasse, tendo sido estipulado, a título de renda mensal, o valor de € 2.671,00.

Com a assinatura do contrato promessa, a Ré entregou € 5.342,00, para pagamento das rendas de Dezembro de 2002 e Janeiro de 2003. A Ré tem vindo a ocupar o armazém, mas não tem pago as rendas subsequentes, cujo valor é, por força da actualização de 12.20.03, de € 2.767,16 mensais.

Os 2º e 3º RR. constituíram-se fiadores e principais pagadores no que diz respeito às rendas devidas pela 1ª Ré.

Os RR. contestaram e deduziram reconvenção, alegando que o contrato definitivo nunca foi celebrado, por causa imputável à A., uma vez que nunca obteve a licença de utilização. A falta da licença, além de acarretar a nulidade do contrato, por impossibilidade do objecto, importou ainda prejuízos para a 1ª Ré, uma vez que o imóvel não tinha potência eléctrica suficiente para a actividade da 1ª Ré, e a EDP recusou-se a aumentar a potência exactamente devido à falta de licença.

O quadro estava sempre a disparar, o que causava a paralisação das máquinas e consequente estragar dos trabalhos em curso.

Além disso, a 1ª Ré veio posteriormente a constatar que a placa do solo do armazém não tinha resistência suficiente para suportar o peso das máquinas industriais, tendo a 1ª Ré sido mesmo obrigada a deixar de fora uma das máquinas.

Estas situações causaram prejuízos à 1ª Ré, sofrendo baixas de produtividade e produção de produtos defeituosos, com a consequente má imagem junto dos

clientes e a perda destes.

Ora, a A. sabia destes condicionalismos e das consequências que implicavam para a 1ª Ré e não a avisou na altura da celebração do contrato.

A autora incumpriu o contrato, não proporcionando o gozo do mesmo, por falta de licença, que não obteve como se comprometeu.

A 1ª Ré teve, assim, de deslocalizar as máquinas e a sua actividade para outro local, o que lhe acarretou despesas com o transporte e montagem.

Os RR. alegam ainda a nulidade das cláusulas 3ª, 4ª, 5ª e 6ª do contrato promessa, por contrárias à boa-fé, e abuso de direito no pedido que formula a A. pois foi ela que se obrigara a obter a licença de utilização e a proporcionar o gozo da coisa para o fim a que se destinava.

Concluiu a 1ª Ré, em sede reconvenção, a condenação da A. a pagar os prejuízos que sofreu, bem como o valor das rendas que pagou.

Subsidiariamente, caso se entendesse que as rendas entregues pela 1ª Ré têm a natureza de sinal, peticionou a devolução em dobro da quantia respectiva, acrescida de juros de mora.

A A. replicou, impugnando a matéria vertida na contestação/reconvenção, e alegando que não incorreu sequer em mora quanto ao cumprimento do contrato promessa de arrendamento, sendo que também a falta de licença de utilização não torna o objecto do contrato impossível, tanto mais que está em curso o processo camarário adequado. Além disso, à data da celebração do contrato, a 1ª Ré conhecia a potência eléctrica e a capacidade de resistência da placa do armazém.

A A. arguiu ainda a nulidade do pedido reconvenção, na medida em que o pedido reconvenção é genérico e os prejuízos alegadamente sofridos pela 1ª Ré estão necessariamente liquidados.

Além disso o pedido, para operar a compensação, devia ter sido deduzido por via de excepção, o que, não o tendo sido, torna-o inadmissível.

Em sede da réplica, a A. ampliou o pedido, pedindo:

que se considerasse resolvido o contrato celebrado com os RR., por causa imputável à 1ª Ré; e

a condenação dos RR. a pagar ainda o montante de € 5.534,32, relativo às rendas de Abril e Maio de 2004, acrescida de juros de mora;

a condenação dos RR. como litigantes de má-fé, em multa e indemnização.

Os RR. ainda treplicaram, impugnando o vertido na réplica e para invocar a litigância de má-fé da A.

O pedido reconvenção foi admitido, assim como a ampliação do pedido inicial.

Saneado, condensado e instruído o processo, seguiu ele para julgamento, vindo a ser dadas as respostas aos quesitos da base instrutória e proferida Sentença. Aí foram considerados assentes e/ou provados os factos seguintes:

“

i. Em 4 de Novembro de 2002, a A. e os RR. celebraram o acordo escrito composto pelas cláusulas constantes do documento intitulado contrato-promessa de arrendamento de fls. 8 a 17, que aqui se dão por integralmente reproduzidas, relativo a um armazém identificado por H.4 do prédio urbano sito na freguesia de ....., descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o n.º 3.995 e inscrito na matriz sob o artigo 4.351 – al. A) dos factos assentes.

ii. Na data da outorga do acordo referido em i., as chaves do armazém foram entregues à Ré sociedade, para que esta o utilizasse na sua actividade de encadernação, plastificação e acabamentos gráficos – al. B) dos factos assentes.

iii. A contrapartida pela utilização do armazém foi fixada em € 2.671,00 mensais, actualizável anualmente de acordo com o factor legalmente definido para as rendas comerciais – al. C) dos factos assentes.

iv. Por força da actualização de Dezembro de 2003, o valor actual da contrapartida pela utilização do armazém cifra-se em € 2.767,16 – al. D) dos factos assentes.

v. Na data da outorga do acordo referido em i., a Ré sociedade entregou à A. a quantia de € 5.342,00, para pagamento da contrapartida pela utilização do armazém referente aos meses de Dezembro de 2002 e Janeiro de 2003 – al. E) dos factos assentes.

vi. A sociedade Ré ocupou o armazém até Maio de 2004, data em que o entregou

à A. – al. F) dos factos assentes.

vii. Além da quantia referida em v., os RR. não procederam ao pagamento de qualquer quantia mais a título de contrapartida pela utilização do armazém – al. G) dos factos assentes.

viii. O armazém não goza de licença de utilização – al. H) dos factos assentes.

ix. A A. proporciona aos utentes do prédio referido em i., através de ramais individuais, 60/70 amperes de energia – al. I) dos factos assentes.

x. A placa que constitui o solo do armazém suporta pesos de 1.000 Kg por metro quadrado – al. J) dos factos assentes.

xi. O armazém referido em i. não tinha potência eléctrica instalada suficiente para que a Ré utilizasse todas as máquinas de que dispunha em simultâneo – resp. artigo 1º da base instrutória.

xii. O referido em xi conduzia a que, uma vez todas as máquinas ligadas, o quadro eléctrico disparasse, o que sucedia diariamente – resp. artigo 2º da base instrutória.

xiii. Pelo menos o disjuntor e o contador chegaram a queimar – resp. artigo 3º da base instrutória.

xiv. A placa que constitui o solo do armazém não tinha resistência para suportar o peso de todas as máquinas que a Ré pretendia instalar – resp. artigo 5º da base instrutória.

xv. O referido em xiv motivou que uma das máquinas da Ré sociedade nunca tivesse sido instalada – resp. artigo 6º da base instrutória.

xvi. Em face do referido em xi, xii, xiii, xiv e xv, a Ré sociedade deslocalizou as máquinas do armazém em causa – resp. artigo 7º da base instrutória.

xvii. O referido em xvi motivou que a Ré suportasse despesas com o transporte - resp. artigo 8º da base instrutória.

xviii. O referido xvi motivou que a Ré suportasse despesas com a montagem das máquinas em outro local – resp. artigo 9º da base instrutória.

xix. Em face do referido em xi, xii, xiii, xiv e xv, a Ré sociedade não alcançou a produtividade que almejava – resp. artigo 10º da base instrutória.

xx. O referido em xi e xii conduziu a que a Ré sociedade danificasse o material que era fornecido pelos seus clientes para ser por ela trabalhado – resp. artigo 11º da base instrutória.

xxi. O referido em xx causou má imagem da Ré sociedade junto dos clientes – resp. artigo 12º da base instrutória.

xxii. Na altura da outorga do acordo referido em i., a Ré sociedade conhecia a potência eléctrica instalada no armazém – resp. artigo 15º da base instrutória.

.....

Atendendo a que os factos dados como assentes e/ou provados não foram postos em causa, consideraram-se eles como definitivamente fixados.

.....

A Sentença, em função disso, julgou a acção parcialmente procedente e a reconvenção totalmente improcedente, vindo a:

a) Decretar a resolução do contrato de arrendamento celebrado entre a A. e os RR., referido em i. dos factos provados;

b) Condenar os RR. a pagar à A. o montante de € 43.120,64 (quarenta e três mil, cento e vinte euro e sessenta e quatro cêntimos), acrescida de juros, à taxa legal, sobre o valor de € 2.671,00, desde 09.01.2003, 09.02.2003, 09.03.2003, 09.04.2003, 09.05.2003, 09.06.2003, 09.07.2003, 09.08.2003, 09.09.2003, 09.10.2003, 09.11.2003, 09.12.2003, e sobre o valor de € 2.767,16, desde 09.01.2004, 09.02.2004, 09.03.2004 e 09.04.2004, até efectivo e integral pagamento, absolvendo-os do demais peticionado;

c) Absolver a A. dos pedidos reconventionais.

Inconformados com a Sentença, recorreram os RR., sendo o recurso admitido como de apelação e com efeito devolutivo.

Alegaram os Apelantes e contra-alegou a Apelada.

Este Tribunal da Relação, no entanto, veio a negar provimento ao recurso, confirmando a Sentença recorrida, utilizando o disposto no art. 712.º-5 do CPC.

Os RR., novamente inconformados, interpuseram recurso para o STJ, que foi admitido como revista, vindo a arguir, entre outras coisas, a nulidade do Acórdão por omissão de pronúncia quanto à proibição e nulidade das cláusulas do contrato promessa de arrendamento à luz do disposto no DL n.º 446/85, de 25/10,

na sua redacção actualizada, e suas consequências quanto à fiança.

O STJ, por Acórdão de 2006.09.28, entendeu que houve omissão de pronúncia por nada se haver dito quanto à respectiva matéria na enunciada vertente, idest: a) proibição e nulidade das cláusulas 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> e 6.<sup>a</sup> do contrato promessa do arrendamento, à luz do disposto no DL n.º 446/85, de 25/10, b) e consequências daí decorrentes quanto à fiança pelo que anulou o Acórdão recorrido e ordenou que o processo baixasse de novo a este Tribunal para ser proferido novo Acórdão que viesse a contemplar essas matérias.

.....

## II. Cumprimento do ordenado pelo STJ:

No cumprimento do doutamente ordenado pelo STJ, e uma vez que correram já novos vistos, vamos reanalisar o recurso, começando por nos pronunciarmos quanto às citadas cláusulas, na vertente do DL n.º 446/85, de 25 de Outubro, na redacção vigente à data dos factos.

Assim:

II-A) Quanto à invocada nulidade das cláusulas 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> e 6.<sup>a</sup> do denominado pelas partes “Contrato promessa”:

Escreveu-se na Sentença o seguinte:

“Os RR. invocam ainda a nulidade das cláusulas 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> e 6.<sup>a</sup> do contrato celebrado, que alegam não ter sido influenciado pelos RR., sustentando que as mesmas são contrárias à boa fé(1). Sucede que, no caso, não se vislumbra que as cláusulas invocadas pelos RR. sejam contrárias à boa fé – invocação que, aliás, não é fundamentada pelos RR. - sendo que, para o caso em apreço, algumas delas são até irrelevantes.

Concretizando, as cláusulas 3.<sup>a</sup> e 5.<sup>a</sup> são inócuas para o presente caso, já que se relacionam com a, conforme supra referida “inexistente” promessa de arrendamento; por sua vez, a cláusula 4.<sup>a</sup> corresponde a um dos elementos típicos do contrato de arrendamento (obrigação de pagar a renda); por fim, a cláusula 6.<sup>a</sup>, que prevê a responsabilidade dos fiadores, está redigida de acordo com o disposto no art. 655.º do CC., mas, em contrapartida, também limitada por este preceito, mais concretamente pelo seu n.º2 – seja como for, o período de duração do contrato em apreço torna despidiendas quaisquer outras considerações sobre as limitações impostas.

Quanto às demais cláusulas do contrato, cuja nulidade estará implicitamente invocada pelos RR., ainda que de forma genérica, importa apenas precisar que as mesmas não têm qualquer relevância para o caso, como sejam as relativas à cessão da posição contratual ou à denúncia.

Não assiste pois qualquer razão aos RR.(...)”

Vê-se assim que, de alguma forma, já o M.º Juiz se havia pronunciado quanto às cláusulas contratuais em causa, embora o não tivesse feito em toda a perspectiva latitudinária que o DL n.º 446/85, na redacção aplicável (já com as alterações introduzidas pelo DL 220/95, de 31/08 e pelo DL n.º 249/99, de 7/7) passou a prever, o mesmo acontecendo com este Tribunal uma vez que por remissão lavrou o Acórdão.

Para essa imputada deficiência pode ter concorrido o facto de a Apelante não ter invocado concretamente o diploma em causa nos seus articulados(2), apenas o havendo feito na fase do recurso, sendo assim passível de interpretação – ao que inculca o Ac. do STJ - que essa não era matéria nova, pelo que, de acordo com o douto Acórdão proferido, caberia também conhecer dela, sendo motivo de anulação essa omissão.

Pois bem:

Da releitura do que então foi escrito reconhece-se que não se fez, efectivamente, a apreciação explícita das citadas cláusulas em toda a sua latitude, designadamente à luz do DL n.º 446/85.

Se é certo que antes de 7 de Julho de 1999 (DL n.º 249/99, de 7/7) esta questão não tinha que ser apreciada à luz das cláusulas contratuais gerais, típicas de contratos de adesão, estabelecidos normalmente para regular as relações estabelecidas entre grandes empresas e o consumidor(3) - porque só a estes se aplicava tal regime (os vulgares contratos de adesão) -, veio a acontecer que a

partir dessa data, o art. 1.º - n.º 2 na nova redacção que lhe foi dada pelo DL citado, passou a preceituar que se aplicasse igualmente o regime daqueles às cláusulas inseridas em contratos individualizados cujo conteúdo tivesse sido previamente elaborado e o destinatário não tivesse podido influenciar. Assim, passou a ser obrigatório analisar as cláusulas inseridas em contratos autónomos e individualizados, desde que solicitada a sua apreciação por quem tenha alegado que o seu conteúdo fora previamente elaborado e não tenha tido a possibilidade de o influenciar.

Importa notar que, no caso em presença, os RR. (inquilina e fiadores) pretenderam efectivamente valer-se de alegadas nulidades do clausulado, enquanto que a A. (na qualidade de senhoria) sustenta o seu contrário.

Como é a A. que pretende fazer vingar a não discussão de tal clausulado, era a ela que nos termos do disposto no art. 1.º-3 do DL 446/85 (redacção do DL n.º 249/99, de 7/7) incumbia a alegação e prova de que a existência do clausulado interessante fora objecto de concreta pre-negociação e que os RR. as puderam influenciar.

Ora, a A. não veio a fazê-lo, pelo que, deixou efectivamente aberta a possibilidade de agora se poder discutir o suposto cariz abusivo, desproporcionadas ou contrárias aos princípios da boa fé, na matriz do citado diploma - arts. 16.º a 22.º do DL n.º 446/85

Aqui chegados, cumpre perguntar:

- Serão tais cláusulas válidas ou proibidas?
- No todo ou em parte?
- Quais as consequências?

É o que iremos tentar analisar.

Refere-nos o art. 10.º do DL n.º 446/85, de 25 de Outubro que “As cláusulas contratuais gerais são interpretadas e integradas de harmonia com as regras relativas à interpretação e integração dos negócios jurídicos, mas sempre dentro do contexto de cada contrato singular em que se incluem”

A interpretação e integração há-de portanto corresponder, em linhas gerais, às regras previstas nos arts. 236.º e ss. do CC.

Daí que a resposta à enunciada pergunta tenha de ser encontrada tendo em conta o normal equilíbrio e proporcionalidade das prestações face aos outorgantes, a efectiva liberdade na sua implantação e aceitação, e a boa fé na condução do negócio.

Comecemos então por passar em revista cada uma delas:

Quanto à cláusula 3.ª (relativa à obtenção de licença de utilização e impeditiva da responsabilização da empresa locadora, no caso de a não obtenção dessa licença dizer respeito ao prédio), diremos que efectivamente a cláusula, no seu n.º 3, parte final (vide nota) se nos afigura como desproporcionada face às obrigações da arrendatária e seus fiadores, uma vez que nessa parte se visava a completa desresponsabilização (por ausência de penalização da A.) caso não fosse possível a formalização do contrato prometido, e, por outro lado, não desonerava ou aliviava o inquilino e fiadores do pagamento das respectivas rendas ou a hipótese de as ver reduzida a contraprestação (renda) se porventura o contrato definitivo não viesse a poder ser celebrado, e mesmo assim o contrato viesse a perdurar.

Ora, embora o contrato celebrado se configure já como um contrato definitivo em termos de facto (mesmo sem a realização da escritura, a partir do momento em que houve a entrega do locado contra o pagamento efectivo da renda, como bem sustentado na decisão da primeira instância), nem por isso deixava a A. de estar obrigada a cumprir tudo aquilo que dela dependia, designadamente a obtenção da licença de utilização, e a formalização do contrato pela forma que a lei estipulava, porque só dessa forma estaria a Ré investida na plenitude dos direitos consagrados para o contrato definitivo, e só dessa forma passaria a laborar sem potenciais/eventuais contratemplos de ordem administrativa ou burocrática, porventura penalizantes para a sua actividade.

Só o contrato definitivo formalmente celebrado (e não apenas em situação

factual), estaria em condições de poder preencher todos os pressupostos e condições contratuais contemplados, podendo dizer-se que sem a observância de todos eles, se estaria perante situação de mora ou de cumprimento defeituoso.

A exclusão de sanção e/ou de responsabilidade para a A., nas enunciadas condições violava o comando contido no art. 18.º-c) do DL n.º 446/85, porque aí estava efectivamente proibida cláusula com esse jaez, dado se mostrar unilateralmente desresponsabilizante para a entidade locadora.

.....

A cláusula 4.ª afigura-se-nos como absolutamente inócua porque respeita apenas à renda, que é elemento essencial do contrato, nada havendo sido estipulado entre as partes qualquer previsão que fizesse depender da licença de utilização a alteração da renda acordada.

Nada a censurar, sob este aspecto, ao que já foi dito na primeira instância.

.....

A cláusula 5.ª, no segmento da previsão normativa em que contemplava o regime sancionatório (n.º3) para o caso de inviabilidade formal de celebração de escritura por incumprimento da A., não nos parece padecer de qualquer vício, porque não proibia qualquer das partes de extraírem as consequências legais do eventual incumprimento que lhes fosse imputável.

.....

A cláusula 6.ª era relativa à extensão da fiança.

Tendo em conta que a A. não provou a prévia discussão do seu teor, fica apenas como proibida a parte da cláusula que prevê a responsabilidade dos fiadores para além do prazo inicial do contrato.- art. 655.º-1 do CC.

Tendo em conta que o período inicial do contrato era de cinco anos (cláusula 2.ª) e dado que o contrato promessa passou logo a definitivo com a entrega das chaves e pagamento das primeiras duas mensalidades de rendas em 2 de Novembro de 2002, a proibição da inclusão da cláusula sem suposta discussão prévia e sem possibilidade de influência dos RR. na sua redacção, só viria a atingir o segmento de norma relativo ao período posterior de renovação, ou seja, a partir de 2 de Novembro de 2007, dada a previsão de cinco anos para o período inicial do contrato

Tendo em conta que a responsabilidade exigida aos fiadores respeita a rendas relativas ao período inicial, torna-se inócua a invocação da proibição do segmento da cláusula que se mostra passível de vício, por respeitar aos períodos posteriores, de renovação. - art. 655.º-2 do CC.. e art. 18.º-j) do DL n.º 446/85, na redacção que lhe foi dada pelo DL n.º 220/95, de 31/08.

.....

Temos assim como proibidas as cláusulas 3.ª-n.º3, in fine, e na parte final da 6.ª

.....

Dito isto, porque é nula a cláusula 3.ª-n.º3, por força do art. 809.º do CC. e arts. 12.º e 18.º-c) do DL n.º 446/85, de 25 de Outubro, pode efectivamente vir a A. a responder pelos danos que porventura tenha ou tivesse causado à Ré(4) por não cumprimento definitivo, mora ou cumprimento defeituoso, em caso de dolo ou culpa grave.

Para a efectivação dessa responsabilidade terá no entanto a Ré que provar o respectivo nexo causal, dado que não há responsabilidade civil sem conexão causal entre incumprimento e dano.

.....

As considerações acima referidas, vistas agora também à luz de um novo enquadramento - conforme ordenou o STJ -, exige a reformulação da redacção do Acórdão deste Tribunal da Relação.

.....

Passemos então agora à reanálise da restante parte do recurso.

.....

II-B) Conclusões apresentadas pelos RR. nas suas alegações de recurso

No Acórdão anulado foram transcritas as conclusões apresentadas pelos RR. Apelantes, nas suas alegações de recurso.  
Para facilidade de consulta, vamos voltar a reproduzi-las,

Continham elas os dizeres seguintes:

“1.<sup>a</sup> A acção deveria ter sido julgada improcedente, dada a nulidade decorrente da falta de licença de utilização, que inviabilizava, desde logo, nos termos do art. 9.º-4 do RAU, a qualificação do denominado contrato-promessa como contrato de arrendamento.

2.<sup>a</sup> A falta de licença de utilização para indústria torna nulo, por impossibilidade da prestação, o contrato promessa de arrendamento. Ac. do STJ de 96.02.29, in CJ STJ –ano IV, tomo I, pg 107.

3.<sup>a</sup> Face à matéria dada como provada sempre seria nulo o contrato de arrendamento em que forçadamente fosse qualificado o denominado contrato-promessa por impossibilidade legal, objectiva e originária do objecto do contrato.

4.<sup>a</sup> Nada legítima (nem nos autos, nem em juízo de razoabilidade), bem pelo contrário, a ficção criada no sentido da impossibilidade, desde logo desmembrada pelos factos provados e pela legislação da urbanização e edificação, seu complemento industrial (v.g. licenciamento) e atinente a legislação de segurança eléctrica.

5.<sup>a</sup> Verifica-se, igualmente, como se vê da prova produzida, impossibilidade de facto da prestação.

6.<sup>a</sup> Várias, quando não todas, as cláusulas do contrato promessa de arrendamento, bem como da minuta de arrendamento, são ainda nulas por força do DL n.º 446/85 de 25/10 na sua redacção actualizada

7.<sup>a</sup> Não só porque a nulidade contratual inquinaria de nulidade também a fiança, sempre esta seria nula em virtude do diploma referido na anterior conclusão 6.<sup>a</sup>

8.<sup>a</sup> Está vertebado pela prova e estribado no direito o pedido reconvenicional formulado.

9.<sup>a</sup> Normas violadas: 8.º e 9.º do RAU, 280.º-1, 401.º-1 e 483.º e ss do CC, DL n.º 466/85, de 26/10 na sua redacção actualizada, DL n.º 555/99 seus complementos de índole industrial e atinentes normas de segurança das instalações eléctricas, 664.º, 668.º-1-b), c) e d) do CPC.

Nestes termos (...) deverá, no provimento do presente recurso ser revogada a douda Sentença posta em crise, sendo julgada improcedente a acção contra todos os RR. e procedente a reconvenção, com todas as consequências legais, como é de Direito e Justiça.”

.....

## II-C) Questões colocadas

Para melhor percepção das questões levantadas, relemos com toda a atenção não só as conclusões como também o próprio corpo das alegações donde elas foram extraídas.

Assim, num esforço de concreta determinação, e tendo em conta o disposto nos arts. 684.º-3 e 690.º-1 do CPC, podemos dizer que a reanálise do recurso deve incidir sobre as questões seguintes:

- a) Falta de licença de utilização;
- b) Insuficiência da potência eléctrica e impossibilidade da sua ampliação enquanto não obtida a licença de utilização do armazém
- c) Inadequação da estrutura do locado para poder suportar o peso e a quantidade das máquinas da Ré
- d) Inexigibilidade das rendas peticionadas
- e) Irresponsabilidade dos fiadores
- f) Direito de devolução das rendas pagas e direito da Ré em ser indemnizada

.....

### II-C)- a) Da falta de licença de utilização

Quanto à falta de licença de utilização do imóvel continuamos a sentir-nos sintonizados quanto a tudo que foi escrito na Sentença da primeira instância. Remetemos para o que aí foi escrito, podendo dizer-se, em breve síntese, que a falta de licença de utilização poderia inviabilizar temporariamente a celebração formal do contrato de arrendamento através de escritura, mas não impediria que

o contrato definitivo de arrendamento passasse desde logo a existir e a produzir os seus efeitos.

Enquanto inexistente a licença, mas ainda não negada a sua obtenção em termos definitivos pela autoridade administrativa, o contrato é válido (ainda que sujeito a determinadas condições e a regime sancionatório que abaixo enunciaremos), validade essa que se manifesta desde o momento em que houve entrega do locado ao inquilino e em que passou este a estar obrigado a pagar a renda àquele, como contrapartida dessa utilização, porque são esses os elementos essenciais que definem o contrato de arrendamento. (arts. 1022.º e 1023.º do CC. e arts. 1.º, 3.º e 110.º do RAU)

Na verdade, a própria lei admite que em casos de urgência se celebrem contratos de arrendamento sem a licença de utilização, definindo quais as consequências daí decorrentes. (art. 9.º do RAU).

Não pode aceitar-se, portanto, e desde logo, a nulidade do contrato assente na impossibilidade originária da prestação.- art. 401.º do CC.

Numa breve resenha, podemos dizer que a inexistência de licença de utilização pode dar lugar a:

a) aplicação de coima- art. 9.º-5 do RAU;

b) imposição da obrigação ao senhorio para fazer obras e permissão que o inquilino se lhe substitua na sua execução em caso de recusa do senhorio, repercutindo-se essas despesas na retenção do pagamento das rendas, ou sua parte, que supostamente seriam devidas àquele- art. 14.º a 18.º do RAU

c) possibilidade de o inquilino poder resolver o contrato ou vir a denunciá-lo – arts. 50.º, 63.º e 68.º do RAU

d) e exigir uma indemnização, nos termos gerais do direito – art. 406.º, 762.º e 798.º do CC.,

mas não propriamente na nulidade do contrato, designadamente por impossibilidade legal do objecto, uma vez que a lei admite inclusive a celebração do contrato mesmo sem licença, em casos de urgência, bastando para o efeito que seja apresentado documento comprovativo de a referida licença ter sido requerida. – art. 9.º-2 do RAU.

.....

II-C-b) Da insuficiência da potência eléctrica instalada e impossibilidade da sua ampliação enquanto não obtida a licença

No caso em presença, os RR. também não podem valer-se da alegada falta de potência eléctrica instalada no armazém, para conseguirem a anulação do negócio, uma vez que está provado que a conheciam desde o momento em que o contrato foi celebrado, e uma vez que – como já vimos – também sabiam que o local arrendado não tinha ainda licença de utilização.

.....

II-C-c) Da inadequação da estrutura do locado para poder suportar o peso e a quantidade das máquinas

Quanto às insuficiências estruturais do piso do locado para poderem suportar as máquinas, será de ter-se em consideração que a Ré não alegou nem provou que tivesse sido objecto de negociação a quantidade e peso das máquinas que no local arrendado pretendia instalar, pelo que se torna de todo inoportuna a invocação desse suposto requisito do objecto para se tentar convencer o Tribunal de que este não podia satisfazer materialmente aquilo que fora previamente acordado.

Por outro lado, não seria de exigir que a A., motu proprio, conhecesse a quantidade e peso das máquinas que a Ré nele pretendia instalar. Inaplicável assim a hipotética aplicação do disposto no art. 1032.º do CC.

.....

II-C-d) Da inexigência das rendas peticionadas

Não obstante o conteúdo abusivo das cláusulas 3.ª e 6.ª nos segmentos já tratados supra, verificamos que nenhuma influência vêm a ter nos efeitos da presente acção.

A nulidade de algumas cláusulas, quando os contratos não sejam os típicos contratos de adesão, torna apenas nula a previsão da cláusula ou respectivo

segmento, ficando o contrato expurgado dessa parte, e passando a reger-se segundo as regras legais que supletivamente se lhe apliquem.- art. 12.º e 13.º-2 do DL n.º 446/86.

Ora, como já referimos, o contrato promessa celebrado foi validamente transformado em definitivo, por vontade das partes, com a entrega das chaves e com a entrega da Ré inquilina das primeiras duas rendas, sendo de notar que a Ré passou a gozar e gozou, entretanto, das utilidades do arrendado.

Interessa entretanto trazer à colação o seguinte:

A. e R. não haviam fixado prazo para a obtenção da licença e formalização do contrato definitivo.

Não foi alegado sequer que, antes desta acção, houvesse a Ré suscitado o pedido de fixação judicial de prazo para a A. vir a obter a licença e formalizar o contrato, (que já se havia transformado em definitivo), realizando a prometida escritura, nem muito menos alegada interpelação extrajudicial à A., para o efeito. Não foi alegado também que tivesse sido suscitado judicialmente a resolução do contrato por parte da Ré, com base na não obtenção da licença de utilização, ou pelo menos tivesse sido acordada a redução ou suspensão da renda.

Assim, não obstante a apreciação feita ao conteúdo abusivo das cláusulas contratuais estabelecidas, deve a Ré pagar os montantes peticionados a título de rendas, na medida em que correspondem à contrapartida acordada pela utilização do arrendado pelo período em que factualmente a Ré o esteve a ocupar, até porque, quanto mais não fosse, e mesmo admitindo que por hipótese meramente académica o contrato fosse nulo – situação que de forma alguma perfilhamos -, a Ré não poderia restituir a utilização que entretanto foi fazendo do armazém, tendo portanto de devolver o valor equivalente, que no caso seria, o valor correspondente ao convencionado para a renda, pelo período em que dispôs do locado.

.....

#### II-C-e) Da responsabilidade dos fiadores

A admitir-se a não possibilidade de discussão prévia da cláusula atinente à fiança, ela só seria nula na parte em que obrigava os fiadores para além do período inicial do contrato, ou seja, para além dos cinco anos apontados como período inicial.- art. 655.º-1 do CC.

Como todas as responsabilidades aqui em causa respeitam ao período inicial (que ia de 2 de Novembro de 2002 a 2 de Novembro de 2007), nenhuma influência vai ter a nulidade do segmento de norma julgado como nulo, uma vez que estas estão delimitadas ao período inicial do contrato, onde a previsão clausulada é válida.

Assim, é absolutamente inócua a alegação dos RR. fiadores para conseguirem a exoneração da obrigação assumida.

.....

#### II-C)-f) Da devolução das rendas pagas e do direito a indemnização da Ré

Como já atrás foi referido, o contrato não foi nulo (apesar da nulidade que à luz do DL n.º 446/85 eram passíveis as partes das cláusulas 3.ª e 6.ª nos segmentos já enunciados).

A eventual anulação dele, se efectivamente e por mera hipótese viesse a ser decretada, acarretaria a devolução das prestações, pelo que, para a Ré locatária, na impossibilidade de devolver a utilização do locado relativamente ao período pretérito que já havia gozado, seria imposta a obrigação de entregar as importâncias correspondentes a esse período de gozo.

Assim, não podia efectivamente proceder o pedido reconvenicional quanto à devolução das rendas que a Ré efectivamente havia pago.

Por outro lado, a Ré não conseguiu provar nexo causal existente entre as condições em que gozou o arrendado e as despesas e ou os prejuízos que referiu.

Assim, não havendo a Ré-reconvinte conseguir provar um dos pressupostos da responsabilidade civil contratual, nenhum direito de indemnização conseguiu fazer vingar, pelo que o pedido reconvenicional teria de soçobrar, como soçobrou, também quanto a esta parte.

.....  
Em face do exposto, a apelação terá de ser julgada improcedente.  
.....

### Deliberação

Na improcedência da apelação, confirma-se inteiramente a douda Sentença recorrida.

Custas do recurso a cargo dos RR.

Porto, 05 de Dezembro de 2006

Mário de Sousa Cruz

Augusto José Baptista Marques de Castilho

Maria Teresa Montenegro V. C. Teixeira Lopes

#### (1) Cláusula 3.<sup>a</sup>:

“1. O contrato de arrendamento ora prometido será celebrado – nos precisos termos constantes da minuta anexa, salvo alterações legalmente impostas e, sendo caso disso, com as adaptações decorrentes do exercício do direito previsto na cláusula 7.<sup>a</sup>-, nas datas, hora e local de Lisboa que a primeira outorgante indicar à segunda, por meio de carta registada com aviso de recepção, com a antecedência mínima de 30 dias.  
2. Do contrato prometido constará como valor da renda o que à data da sua celebração estiver em vigor, nos termos dos números 2 e 3 da cláusula seguinte.  
3. À primeira outorgante competirá obter a documentação necessária à celebração do contrato prometido no respeitante a si e ao prédio objecto do mesmo, designadamente a licença de utilização emitida na sequência de vistoria realizada há menos de oito anos – não respondendo, porém, por quaisquer danos que à segunda outorgante possam advir da impossibilidade de obtenção dos documentos legalmente exigíveis, desde que relativos ao prédio.”

#### Cláusula 4.<sup>a</sup>:

“1. Na presente data, a primeira outorgante (B.....) entregou à segunda (C.....) a chave do armazém “H.4”, para que esta o utilize nos termos da cláusula 5.<sup>a</sup> da minuta anexa.  
2. Em contrapartida do disposto no número anterior, a segunda outorgante obriga-se a pagar à primeira, mensalmente, a quantia de € 2.671,00, no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que respeitar, ou nos oito dias imediatos, na sede da primeira outorgante, ou no local por esta para o efeito indicado.  
3. Na presente data, a primeira outorgante recebeu da segunda a quantia de € 5.342,00, para pagamento das duas primeiras mensalidades, relativas aos meses de Dezembro e Janeiro.  
4. A primeira outorgante poderá utilizar anualmente a quantia referida no n.º 2 anterior, nos mesmos termos e de acordo com o mesmo factor aplicável às rendas comerciais.  
5. Às relações entre as outorgantes são aplicáveis as cláusulas do presente contrato, da minuta anexa e do regime legal do arrendamento urbano, para comércio ou indústria, de duração limitada.”

#### Cláusula 5.<sup>a</sup>:

“1.As outorgantes acordam em que a não realização do contrato definitivo, o não comparecimento no local e data designada ou o não cumprimento, por qualquer delas, dos actos necessários à perfeição do contrato, será considerado incumprimento definitivo do contrato promessa pela parte faltosa, com as legais consequências, sem necessidade de qualquer outra interpelação, mas sem prejuízo do disposto no n.º 3 da presente cláusula.  
2. Caso o incumprimento seja imputável à segunda outorgante, deverá ela restituir à primeira o local prometido arrendar, livre e devoluto de pessoas e bens, no prazo de trinta dias e, se o não fizer, pagar-lhe como indemnização, por cada trinta dias de mora, uma quantia igual ao dobro da fixada no n.º 2 da cláusula antecedente.  
3. O disposto no número anterior é aplicável ao caso de não ser possível celebrar o contrato prometido por impossibilidade de obter os documentos relativos ao prédio legalmente exigíveis, com a única modificação de, nesta hipótese, o prazo para a devolução ser de cento e oitenta dias.”

#### Cláusula 6.<sup>a</sup>

“Os terceiros outorgantes constituem-se fiadores e principais pagadores, pela

segunda outorgante, por todas as obrigações para ela resultantes do presente contrato e obrigam-se a outorgar nessa qualidade no contrato ora prometido, responsabilizando-se pelo pontual pagamento da renda, no prazo inicial do contrato e nas suas prorrogações, ainda que seja alteração do seu valor e mesmo depois de decorridos cinco anos após a primeira prorrogação.”

(2) Alegaram os RR. na contestação, sob os arts. 22.º e 23.º o seguinte:

“22.º

As cláusulas 3.ª, 4.ª 5.ª e 6.ª do contrato promessa (e, em bom rigor, todas as demais) são nulas porque contrárias à boa fé, estipulando desigualdades negociais com o objectivo de obtenção da supremacia negocial da A. sobre os RR., excluindo-se ou limitando-se a responsabilidade da A. por danos causados á Ré, bem como pelo não cumprimento definitivo ou incumprimento defeituoso, estabelecendo-se para os fiadores obrigações duradouras perpétuas ou cujo tempo de vigência depende apenas da vontade de quem as predispõe, mais se consagrando a favor de quem as predispõe a possibilidade de cessão da posição contratual sem o acordo da contraparte, permitindo-se a denúncia sem compensação adequada à contraparte que fez dispêndios consideráveis, etc...

23.º

Tais cláusulas, quer do contrato promessa quer do anexo, são proibidas e nulas.”

(3) figurando, entre os mais típicos, os contratos celebrados com bancos, seguradoras, empresas financeiras, empresas de leasing ou de ALD.

(4) “É nula a cláusula pela qual o credor renuncia antecipadamente a qualquer dos direitos que lhe são facultados nas divisões anteriores nos casos de não cumprimento ou mora do devedor (...)”