

I. RELATÓRIO

Entre a "██████████, SA" e ██████████ foi celebrado, em 24.08.95, um contrato denominado de ocupação.

Na sua cláusula 18º previa-se que todas as questões emergentes do contrato seriam resolvidas por arbitragem.

O objecto do litígio, tal como foi definido pelas partes, visa determinar se houve incumprimento do referido contrato de ocupação e, no caso afirmativo, apurar o montante da indemnização a que eventualmente o infractor está sujeito.

Submetido o diferendo ao tribunal arbitral, este passou a funcionar no Supremo Tribunal de Justiça e ficou constituído pelo conselheiro jubilado, Américo Fernando de Campos Costa, como árbitro-presidente, e pelos Doutores Nuno Gomes de Andrade e Frederico Perry Vidal, como árbitros-adjuntos.

Neste tribunal arbitral, ██████████ propôs uma acção com um pedido de indemnização contra a "██████████, SA", fundado em esta não ter assegurado culposamente o gozo da loja, objecto do contrato de ocupação, e de não ter actuado de boa fé nas negociações preliminares, e com um outro pedido destinado a obter a devolução da caução de 780.000\$00.

A "██████████" contestou a acção, impugnando os factos concretos invocados na petição inicial.

Realizada a audiência de discussão e julgamento no Centro de Arbitragem da UAL, cumpre agora decidir, ouvidas que foram ambas as partes.

Afirmativo
D. Gomes
L

238

Perry

II. OS FACTOS

Handwritten notes: "Handwritten" with a checkmark, "234", and a signature.

De interesse para a decisão da causa, consideram-se provados os seguintes factos:

1º) Em 24.08.95, foi celebrado um negócio denominado "Contrato de Ocupação", em que figurava como primeira outorgante a "[REDACTED], SA" e como segunda outorgante "[REDACTED]", cujas cláusulas aqui se dão como reproduzidas (acordo das partes: artº. 7º da p.i. e artº. 7º da cont. e doc. junto a fls. 6);

2º) Antes de celebrado o contrato de ocupação, a R. comunicou à A. que havia tido um litígio com "[REDACTED], SA" acerca da loja, objecto do referido contrato, e que a mesma já abandonara (acordo das partes: arts. 5º e 6º da p.i. e art. 6º da cont.);

3º) No dia 24.08.95, a R. entregou à A. a carta, também datada de 24.08.95, em que lhe reafirma que a loja fora anteriormente ocupada por "[REDACTED], SA", que esta abandonara a dita loja e que o respectivo contrato fora rescindido pela A., devido ao incumprimento reiterado e multiforme por parte da ocupante (Doc. de fls. 112 que a A. diz ter-lhe sido entregue só após a assinatura do contrato de ocupação, em 24.08.95);

4º) A R. enviou à A. a carta de 13.07.95, junta a fls. 116, que a A. recebeu, não se tendo, porém, apurado quais os documentos a que a carta faz referência (art. 8º do cont. e doc. de fls. 116, que a A. diz ter recebido);

5º) As chaves da loja foram entregues à A. em 06.09.95 (acordo das partes, arts. 4º da p.i. e doc. de fls. 121);

6º) A caução de 780.000\$00 ainda não foi devolvida (acordo das partes: acta da audiência de julgamento, artº. 8º da p.i. e artº. 74º da cont.);

7º) A importância de 431.937\$00 corresponde à taxa de ocupação da loja no mês de Novembro de 1995 no montante de 422.334\$00, mais os valores relativos a despesas comuns e serviços de assistência, que a A. não pagou por considerar não serem

devidas tais quantias (acordo das partes: acta da audiência de julgamento, artº. 15º da p.i., artº. 13º da cont. e Docs. de fls. 124 a 128);

3
Hoc-locum
A. J. J. J.

235

fls.

8º) Em 16.11.95, na sequência do cumprimento de uma decisão judicial, emitida numa providência cautelar de restituição de posse interposta pela "I. SA", a loja foi retirada à A. (acordo das partes: artº. 13º da p.i., não impugnado, e doc. de fls. 147, que, por informação do mandatário da R., abrange apenas a 1ª e a última página da sentença proferida na providência da restituição provisória da posse);

9º) Já em 1997, após ter sido definitivamente julgado o litígio entre a R. e a "I. SA", encetaram-se negociações para a A. retomar a exploração da loja, mas elas vieram-se a malograr, devido à A. sempre ter manifestado a opinião de que só concordaria em retomar a exploração no caso de a R. a indemnizar pelos prejuízos que sofrera com o desapossamento da loja (arts. 17º, 18º, 19º, 22º, 25º e 26º da p.i., docs. de fls. 40 a 44, artº. 15º da cont. e docs. de fls. 130 a 144);

10º) Na loja, objecto do contrato de ocupação, a A. mandou executar obras de remodelação, absolutamente necessárias para a sua abertura, adquiriu mercadoria indispensável à actividade de cabeleireira, desenvolveu uma larga campanha publicitária e gastou com a assessoria jurídica de que necessitou, para outorga do contrato de ocupação, quantias cujo montante se não pôde apurar, mas que se eleva a alguns milhares de escudos (Docs. de fls. 159 a 212 e depoimentos da A. e das 1ª, 2ª, 3ª e 6ª testemunhas da A.);

11º) Devido a ter sido desapossada da loja, a A. teve que suportar encargos financeiros e deixou de receber as receitas da sua exploração, encargos e receitas cujo quantitativo não se pôde apurar (depoimento da A. e das 1ª, 4ª e 8ª testemunhas de A.);

12º) A A. ficou seriamente doente, como efeito necessário de ter sido desapossada da loja (testemunhas 1ª, 4ª, 5ª e 8ª da A).

Os fundamentos decisivos para a convicção do julgador, no que toca à matéria de facto, estão sumariamente apontados entre parêntesis, a seguir a cada resposta.

Alguns dos factos, que se alicerçavam em prova documental, não foram dados como provados, dado se tratar de documentos particulares, desprovidos em regra de qualquer valor probatório; a outros não se fez referência alguma, em virtude de terem sido elaborados numa época já posterior ao acontecimento central dos presentes autos e, portanto, já não terem qualquer relevância.

III. O DIREITO

4. Acerca de um contrato precisamente análogo, celebrado com "I. [REDACTED] SA", escreveu-se no acórdão de 16.07.96, de que também se foi relator:

«Deste conjunto de normas legais e contratuais resulta que não interessa muito averiguar se o contrato celebrado entre as partes é um contrato atípico (como defendem, entre outros, Antunes Varela, RLJ, 127º/174 e 128º/135 e Boletim da Faculdade de Direito de Coimbra, em homenagem ao Prof. Ferrer Correia, II/43, e acórdão do STJ, de 12.07.94, RLJ, 127º/163) ou se é um contrato misto de locação e de prestação de serviços (como pretende Galvão Teles, Col. Jur., 1990, XV/II/23).»

Na verdade, a cláusula 15ª do contrato preceitua claramente:

“Em todos os casos não previstos no presente contrato aplicar-se-ão todas as disposições que regulam o contrato de arrendamento para comércio ou indústria.”

4
Afonso
236
Pereira

Ora, cotejando o disposto no Cód. Civil acerca do contrato de locação, logo se depara com o artº. 1031, em cuja alínea b) se atribui ao locador a obrigação de assegurar o gozo da coisa locada para os fins a que a mesma se destina.

⁵
Afrânio
237
Pires

Por seu turno, o artº. 1040º estabelece o seguinte:

«1) Se, por motivo não atinente à sua pessoa ou à dos seus familiares, o locatário sofrer privação ou diminuição do gozo da coisa locada, haverá lugar a uma redução da renda ou aluguer proporcional ao tempo da privação ou diminuição e à extensão desta (...).

2) Mas, se a privação ou diminuição não for imputável ao locador nem aos seus familiares, a redução só terá lugar no caso de uma ou outra exceder um sexto da duração do contrato.»

Como advertem, porém, Pires de Lima e Antunes Varela (CC Anot., 2º ed., II/361) se a privação do gozo da coisa não for imputável ao locador nem ao locatário não há sequer direito à redução da renda e, neste caso, ao inquilino apenas assiste o direito de resolver o contrato (artº. 1050º/a) do C.C.).

O pedido de indemnização da A. baseia-se, quer na violação dos princípios de boa fé nas negociações preliminares (art. 227º do CC), quer na ofensa da obrigação de o senhorio assegurar o gozo da coisa locada e da responsabilidade que lhe advém de culposamente não ter cumprido essa obrigação (art. 798º do CC).

6
Alameda
238

238

Rui

A matéria de facto dada como provada e que coincide rigorosamente com o depoimento da A., cuja seriedade e honradez não deixou de impressionar vivamente o tribunal, mostra que a R. se limitou a informar a A. que a loja fora objecto de um litígio com a anterior ocupante e que esta já abandonara as respectivas instalações.

Ora, as regras da boa fé impostas pelo art. 227º do CC a mais não obrigavam a R.

Além disso, o incumprimento da obrigação de assegurar o gozo da coisa locada só dá lugar a indemnização quando o senhorio actua culposamente.

É certo que, de acordo com o art. 799º/1 do CC, existe aqui uma presunção de culpa por parte do senhorio, como devedor que é da obrigação de assegurar o gozo da loja arrendada.

Acontece que a culpa do devedor se encontra manifestamente arredada num caso, como o presente, em que o desapossamento da coisa resultou de uma decisão judicial proferida num procedimento da restituição provisória de posse.

Procedimento cautelar que, para mais, é ordenado pelo juiz “sem citação nem audiência do esbulhador” (art. 394º do CPC) e cujo recurso da

7
Alameda
239
P. 100

sentença de restituição provisória naufragia quase pela certa, uma vez que em 1995, a prova não era reduzida a escrito (cfr. actual art. 386º/4 e anterior art. 304º/3, aplicável por força do art. 381º do CPC).

O caso dos autos reveste-se de uma simplicidade extrema, em virtude de o desapossamento da loja ter resultado de um acto judicial requerido por Isabel Queiroz do Vale, e acerca do que a R. não ouvida nem achada.

O regime que a lei estabelece de um modo muito claro, acerca do qual nunca se levantaram dúvidas na jurisprudência e na doutrina.

Ainda se tentou, na audiência de julgamento, descobrir qualquer atitude da R. susceptível de a responsabilizar com assento num procedimento menos correcto na fase das negociações. Mas, em verdade, o seu comportamento corresponde àquela diligência que é exigível do comum das pessoas. O próprio acto da entrega à A. da carta de 24.08.95 (Doc. de fls. 112), depois de assinado o contrato, nada tem de condenável, já que nela se repete afinal o que a R. dissera verbalmente à A., e que esta com toda a lisura confirmou no seu depoimento.

Sem dúvida que o regime legal se poderá afigurar injusto para a A., na medida em que, apesar de ter cumprido escrupulosamente todas as suas obrigações, se viu privada da loja que licitamente arrendara. Injusto seria, porém, igualmente responsabilizar a R. pelos prejuízos causados à A., por um acto a que fora de todo alheio.

Perante a colisão de dois interesses legítimos, a lei mandou sacrificar os interesses do inquilino.

o cumprimento das suas obrigações, a A. prestou uma
 caução de 780.000\$00 (cláusula 14ª do contrato de ocupação).

Segundo o art. 74º da contestação, a única obrigação que se afirma não
 ter sido cumprida respeita à de pagar a importância de 431.937\$00,
 correspondente à taxa de ocupação durante 15 dias de Novembro de
 1995, mais os valores relativos às despesas comuns e serviços de
 assistência (resposta ao quesito 7º).

Feitas as contas, a R. é devedora à A. da quantia de 348.063\$
 (=780.000\$ - 431.937\$).

IV. DECISÃO

7. O tribunal arbitral julga improcedente a acção da indemnização proposta
 por ^A [redacted] e parcialmente procedente o pedido de
 restituição da caução de 780.000\$00, visto que condena a "^R [redacted]
 [redacted], SA" a satisfazer àquela a importância de 348.063\$00.

Ambas as partes vão condenadas no pagamento dos honorários e
 encargos administrativos na proporção em que ficaram vencidas.

Notifique o presente acórdão e, oportunamente, proceda ao depósito na
 Secretaria-Geral do Tribunal Judicial de Lisboa e à respectiva
 notificação, nos termos do art. 24º da Lei nº 31/86.

Lisboa, 07/06/99
 Autoridade Arbitral
 [assinatura]
 [assinatura] (presidente)

f

Pinheiro

VOTO DE VENCIDO

contra a decisão por não concordar com a valoração naquela sufragada de que não existiu culpa por parte da ~~parte~~^R no que se refere ao incumprimento da obrigação de assegurar o gozo da coisa locada.

Entendo que o argumento utilizado - o acto de desapossamento resultou de decisão judicial - não é suficiente para arredar a culpa do devedor Locatário.

Na verdade as decisões judiciais são sempre consequência da actos ou comportamentos das partes - em que decai a parte que agindo culposamente violou normas e preceitos tutelados pelo direito - pelo que sempre competia indagar da culpa do comportamento que deu origem ao acto processual que se reflectiu no desapossamento.

É pois evidente que o desapossamento é "imputável" não a uma decisão do tribunal mas a um comportamento do esbulhador, que levou o tribunal, no estrito cumprimento das normas legais, a decretar tal medida.

Acresce que o comportamento da parte, no caso da restituição provisória de posse, como o é o em apreço, tem que ser marcado por características que acentuam a sua gravosidade: o esbulho e violência.

Ora no caso presente e porque sobre a ~~parte~~^R impendia, como se diz e bem na decisão, uma presunção de culpa, competia-lhe afastar tal presunção, sendo que, é meu entendimento, não basta para afastar tal presunção invocar que o desapossamento resultou de acto judicial, mas antes provar que para acto judicial em questão não contribuiu um comportamento culposo seu.

Rau

afastar tal ónus, o que não só não foi manifestamente feito, como os
momentos - desinteresse no recurso da decisão que decretou a providência e
condenação da acção principal de restituição de posse - levam, em meu entender a concluir
um comportamento culposo por parte da "SA".

franc.