**Minuta 2 – Petição inicial defendendo o equilíbrio das prestações**

Tribunal da Comarca de ... Meritíssimo Juiz de Direito

Mário , NIF , residente em , instaura

ACÇÃO DECLARATIVA COM PROCESSO COMUM CONTRA

Sociedade X, SA, NIF , com sede em , o que faz nos termos e com os seguintes fundamentos:

01 Em 30/11/09 deu de arrendamento à ré o prédio sito na Rua ..., o qual se encontra inscrito na matriz sob o art.º , da freguesia de , e descrito na Conservatória do Registo Predial de sob o n.º , a fim de a ré proceder no mesmo à instalação dos seus serviços técnico-administrativos (doc. 1);

02 A renda mensal convencionada foi inicialmente foi de 2.500,00 €, a qual, por virtude de sucessivas actualizações, ascende actualmente a 2.936,04 €;

03 Do acordo mencionado em 1) consta ainda o seguinte: “Sem prejuízo das deteriorações resultantes da sua utilização normal, a arrendatária compro- mete-se a entregar o prédio arrendado, no fim deste contrato, tal como o recebe neste momento, devoluto, sem deteriorações e em bom estado de conservação, com todas as chaves, vidros, louças sanitárias e acessórios, e tudo o mais que nele se encontra à data do presente contrato”;

04 Aquando do mencionado em 1) o prédio encontrava-se em bom estado de manutenção;

05 Em 7/10/08 a Câmara Municipal de C... concedeu a licença de utilização de tal prédio com o n.º 184/08 (doc. 2);

06 Por carta datada de 24/2/15, a ré comunicou ao autor o seguinte: “(...) Tendo em conta o contrato de arrendamento de 30 de Novembro de 2009, outorgado entre V. Exa. e esta empresa (...). Vimos, por este meio, denunciar (revogar) o mesmo contrato de arrendamento, com efeitos a partir de 31 de Agosto de 2015, data a partir da qual lhe entregaremos o arrendado livre de pessoas e coisas (...)” – doc. 3;

07 A última renda paga pela ré ao autor foi a correspondente ao mês de Agosto de 2015 (doc. 4);

08 Por carta datada de 7/7/15, o autor comunicou à ré o seguinte: “(...) Com vista a verificar e avaliar tal bom estado de manutenção, exijo que, através de competente vistoria a ser efectuada por essa empresa (...), e por mim próprio, (...), seja elaborado documento onde seja descrito o estado do prédio ao tempo da entrega, (...), sem o qual me reservo o direito de não receber o prédio em causa (...)” (doc. 5);

09 Em 22/9/15 foi efectuada vistoria ao prédio;

10 Actualmente o prédio apresenta o seguinte estado e compartimentação: Rés-do-chão:

– Um só estabelecimento, atendendo a que foi demolida a parede de separação entre os dois estabelecimentos anteriormente existentes;

– Todo este espaço do rés-do-chão foi compartimentado em vários ga- binetes, sendo, para o efeito, utilizada uma estrutura que foi revestida, em ambas as faces, com placas de gesso cartonadas, não tendo rodapé de remate com o pavimento;

– Foi aberta uma porta de comunicação entre o hall da caixa de escadas de acesso ao 1.º andar e o dito estabelecimento;

– No alçado lateral, Travessa do Tribunal, foram retiradas duas portas de acesso aos dois estabelecimentos anteriormente existentes;

– Foram removidos os acessórios e instalados vidros fixos;

– No estabelecimento, com entrada pela rua Dr. Luciano de Amorim e Silva, os degraus de acesso entre o exterior e o interior, que eram em lanço recto, foram alterados, tendo sido construído um patamar de entrada e depois os degraus;

– No pavimento do mesmo foi colocada tijoleira 30x30, tipo Maronagrés, na cor azul;

– Dado que há diferença de cotas de soleira entre o estabelecimento e a caixa de escadas, foram executados degraus com revestimento em tijoleira de marca e qualidade igual ao pavimento;

– Na execução do pavimento não foram mantidas as cotas das instalações sanitárias;

– Estas encontravam-se acabadas quer quanto ao pavimento quer quanto às paredes;

– Existe um pequeno degrau de cerca de 0,03m (três centímetros)

entre os pavimentos dos estabelecimentos e as mesmas;

– Nos locais onde existiam as portas de acesso à Travessa do Tribunal foram suprimidos os degraus que permitiam vencer a diferença de cotas entre o exterior e o interior;

– Algumas armaduras de iluminação foram deslocadas do local inicial em função das divisórias construídas;

– Em todos os compartimentos foram colocadas calhas técnicas de instalações eléctricas quer ao nível do rodapé, nos tectos e, nalguns casos, na parede entre o rodapé e o tecto;

– Em comunicação com os três pisos foi construída uma courette técnica, tendo sido utilizada uma estrutura que foi acabada com o emprego de placas de gesso cartonadas;

– Os estores agora existentes não fazem parte da obra inicial;

– Há paredes interiores pintadas a cores completamente diferentes das que existiam aquando da entrega do prédio à R;

– Assim como os mesmos panos de paredes pintados a cores diferentes;

– Também há paredes interiores deterioradas, com supressão de argamassa e de tinta;

1.º andar:

– No patamar das escadas foram retiradas as duas portas corta-fogo;

– Uma dava acesso ao escritório e a outra à habitação;

– Ao retirar as portas também foram removidas as respectivas paredes;

– O escritório foi compartimentado em vários gabinetes;

– Para a execução dos mesmos, foi utilizada uma estrutura que foi revestida, em ambas as faces, com placas de gesso cartonadas;

– Estas foram assentes directamente sobre o pavimento flutuante existente, prevendo-se que, aquando da remoção das mesmas, deixem o mesmo pavimento, paredes e tectos com marcas profundas da sua existência;

– A instalação sanitária aqui construída foi demolida pelo que não há qualquer vestígio da mesma;

– Em todos os compartimentos foram colocadas calhas técnicas de instalações eléctricas quer ao nível do rodapé, nos tectos e, nalguns casos, na parede entre o rodapé e o tecto;

– Algumas armaduras de iluminação foram deslocadas do local inicial em função das divisórias construídas;

– O pavimento flutuante é o da obra inicial, mas encontra-se em mau estado;

– A porta decorativa da habitação, tendo corno desenho a divisão em vários vidros, entre o hall de entrada e a sala comum, foi retirada;

– Foi construída uma outra parede, com vão de porta, à entrada da sala comum;

– Não há qualquer leitura da cozinha da habitação antes existente;

– Foram removidos todos os móveis da mesma, quer inferiores quer superiores;

– O lava-loiças, torneiras, passadores e todos os demais acessórios existentes foram removidos e a instalação eléctrica foi alterada;

– Este espaço de cozinha está actualmente adaptado a instalação sanitária;

– A porta de comunicação entre a cozinha e a sala comum foi removida e o vão fechado com a construção de uma parede em alvenaria de tijolo;

– Foi aberta urna porta entre esta nova instalação sanitária e o hall de entrada;

– Em todos os vãos exteriores, os estores aí colocados na execução da obra, tipo plissado com comando manual da Vitória, foram retirados, procedendo-se à colocação de outros constituídos por lâminas verticais, apresentando-se degradados;

– Nos compartimentos foram colocadas calhas técnicas de instalações eléctricas quer ao nível do rodapé, nos tectos e, nalguns casos, na parede entre o rodapé e o tecto;

– O pavimento flutuante é o do projecto, mas encontra-se em mau estado;

– Há paredes interiores pintadas a cores completamente diferentes das que existiam aquando da entrega do prédio à ré;

– Assim como os mesmos panos de paredes pintados a cores diferentes;

– Também há paredes interiores deterioradas, com supressão de argamassa e de tinta;

2.º andar/vão do telhado:

– Existência de calhas técnicas para instalação eléctrica;

– Nas clarabóias, quer na caixa de escadas quer no arrumo, os estores aí existentes são os do projecto, mas em muito mau estado;

– Há paredes interiores pintadas a cores completamente diferentes das que existiam aquando da entrega do prédio à ré;

– Assim como os mesmos panos de paredes pintados a cores diferentes;

– Também há paredes interiores deterioradas, com supressão de argamassa e de tinta (L);

11 Por carta datada de 10/10/15, o autor comunicou à ré o seguinte: “(...) Como bem pode ser constatado, pelo confronto entre aquele projecto e a vistoria agora realizada, o prédio em questão não se encontra no estado em que foi recebido por essa empresa, nem sequer no âmbito das deteriorações existentes, que nada têm de inerente a uma prudente utilização, pelo que

não aceitei nem aceitarei o mesmo prédio enquanto não seja reposto no exacto estado em que foi entregue a essa empresa” (doc. 5);

12 O prédio mencionado em 1) quando foi dado de arrendamento à ré tinha a seguinte compartimentação:

Rés-do-chão:

– Dois estabelecimentos independentes, com as respectivas instalações sanitárias, um virado a poente, com entradas pela Rua ... e pela Travessa ... l, e outro a nascente, com entradas pela Rua ... e pela Travessa ... l;

– Os pavimentos dos mesmos não tinham qualquer acabamento de revestimento, estando em betonilha;

– Caixa de escada de acesso exclusivo ao 1.º andar;

1.º andar:

– Escritório com respectiva instalação sanitária;

– Uma habitação do tipo T1 (hall de entrada, sala comum, cozinha, totalmente mobilada e equipada, e escada de acesso ao segundo andar/vão do telhado);

2.º andar/vão do telhado:

– Quarto, instalação sanitária completa e terraço (1.º);

13 O prédio supra mencionado foi dado de arrendamento à ré completamente concluído, mostrando-se equipado no que respeita a armaduras de iluminação, tomadas, interruptores e quadros, assim como móveis de cozinha, superiores e inferiores, lava-loiças e misturadora;

14 Depois da realização da vistoria a que se alude supra, a ré pretendeu entregar ao autor as chaves do local arrendado, tendo este recusado a entrega com fundamento no facto de o local não se encontrar no estado em que foi recebido pela ré;

15 Porém, tendo o contrato cessado em 31/8/15, a ré pretendeu entregar o prédio com uma configuração interna e num estado diferente do que apresentava na altura da celebração do arrendamento, motivo pelo qual o autor recusou a entrega.

O Direito

Para o efeito de analisar o sentido que um declaratário normal, dispondo dos elementos de que o Autor e Ré dispunham, iria deduzir, há que ver que se tratava de um prédio que estava em bom estado de manutenção (aliás, tinha sido recentemente reconstruído); que estava licenciado para habitação, escritório e comércio; que a concepção do licenciamento previa a construção de quatro unidades individualizadas autónomas, distintas e isoladas entre si, em propriedade horizontal; e, finalmente, que as obras a realizar pela Ré eram de adequação do local aos seus idiossincráticos fins funcionais (fins específicos, como se diz no contrato) e não a fins que pudessem servir posteriormente para uma generalidade de afectações.

Perante estas circunstâncias, haverá de concluir-se, até mesmo por actuação do vector da boa fé (que se presume ter sido adoptado pelas partes), que as partes não pretenderam que o prédio fosse devolvido ao dono em contrário de tudo o que era, ou seja, modificado (rectius, descaracterizado) na sua compartimentação e poten- cialidades naturais e jurídicas.

«Ao invés, é de concluir que esteve imanente ao pensamento e à vontade das partes, no essencial, a ideia de reposição do prédio, justamente porque a sua afetação à Ré era específica, no seu estado e configuração anteriores. Ideia essa a que a cláusula décima quarta dá expressamente corpo. Nesta medida, o sentido que a cláusula nona comporta não é aquele que o seu elemento literal imporia sem mais, mas ne- cessariamente o de que pretenderam as partes que aquilo que a Ré incorporasse no prédio com as obras de adaptação e que de alguma forma o beneficiasse ou acrescentasse relativamente ao estado e configuração anteriores (ou seja, relativamente ao seu destino normal, que era de habitação e comércio) reverteria a favor do senhorio, integrava-se no prédio. Mas não o mais, ou seja, aquilo que fosse irrelevante para o prédio como era antes. No fundo, do que se tratou, como nos parece evidente, foi de regular a questão da mais-valia ou benfeitorização que as obras de adaptação pudessem acaso trazer ao prédio. (...)

Ora, visto o objectivo do contrato no seu todo, mas com destaque para a cir- cunstância de se ter tratado de um arrendamento que implicou, em atenção exclu- sivamente aos fins funcionais da Ré e não também aos fins intrínsecos do prédio de acordo com a sua conformação pré-existente, obras que de outra forma não se antolha que houvessem de ser realizadas, o que é mais equilibrado e justo é que ao Autor seja restituído aquilo que tinha e deu, e não que seja entregue aquilo que a

Ré tem para dar. (...) STJ 12-06-2012 Processo: 14/06.7TBCMG.G1.S1 Relator: NUNO CAMEIRA

Estamos na «presença dum contrato, no qual, por definição, existe um mútuo acordo de vontades diversas que se ajustam em ordem à obtenção de uma finalidade também comum; e vontade real, como de igual modo referimos, porquanto o seu apuramento no quadro da interpretação dos negócios jurídicos apenas constitui matéria de direito – e sujeita, portanto, ao controle do STJ enquanto tribunal de revista – quando, sendo ela desconhecida, devam seguir-se para o efeito os critérios fixados nos art.os 236.º/238.º do CC (neste preciso sentido cfr. o acórdão desta con- ferência proferido em 26/10/10 na Rev.ª n.º 447/2001.C1.S1, cujo texto integral [pode ser consultado em www.stj.pt).](http://www.stj.pt)

Assim sendo, em ordem a determinar o sentido juridicamente relevante das de- clarações negociais que no caso ajuizado autor e ré produziram, há que interpretar o estipulado no contrato de arrendamento. (...).

Os princípios essenciais a ter em consideração nesta matéria são os seguintes:

– A declaração negocial valerá de acordo com a vontade real do declarante, se esta for conhecida do declaratário – art.º 236, n.º 2, CC;

– Não o sendo, valerá com o sentido que possa ser deduzido por um declaratário normal, colocado na posição do declaratário real, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele (teoria da impressão do destinatário) – art.º 236, n.º 1;

– Nos negócios formais, a declaração não pode valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto – art.º 238, n.º

1; dito doutra forma: para que possa valer, o sentido atribuído pelo “declaratário normal” deverá estar expresso, ainda que de forma im- perfeita, no próprio texto do documento que corporiza a garantia prestada;

– O sentido sem correspondência mínima no texto poderá ainda valer se traduzir a vontade real das partes e as razões determinantes da forma do negócio se não opuserem e essa validade – art.º 238.º, n.º 2.

Estas regras, no fundo, não são mais do que critérios interpretativos dirigidos ao juiz e às partes contratantes. E o que basicamente se retira do art.º 236.º é que, em homenagem aos princípios da protecção da confiança e da segurança do tráfico jurídico dá-se prioridade, em tese geral, ao ponto de vista do declaratário (receptor). A lei, no entanto, não se basta com o sentido compreendido realmente pelo declaratário (entendimento subjectivo deste) e, por isso, concede primazia àquele

que um declaratário normal, típico, colocado na posição do real declaratário, de- preenderia (sentido objectivo para o declaratário) – acordão deste Tribunal de

28.10.97, BMJ 470, 597. Há que imaginar – escreve o Prof. Paulo Mota Pinto em Declaração Tácita e Comportamento Concludente no Negócio Jurídico, 208 – uma pessoa com razoabilidade, sagacidade, conhecimento e diligência medianos, con- siderando as circunstâncias que ela teria conhecido e o modo como teria raciocinado a partir delas, mas figurando-a na posição do real declaratário, isto é, acrescentando as circunstâncias que este efectivamente conheceu (mesmo que um declaratário normal delas não tivesse sabido – por exemplo, devido ao facto de o real declaratário ser portador de uma cultura invulgarmente vasta e superior à média) e o modo como aquele concreto declaratário poderia a partir delas ter depreendido um sentido declarativo. Ainda segundo este mesmo autor, “... a interpretação da declaração negocial não tem em vista apurar a vontade do declarante ou um sentido que este tenha querido declarar, estando antes em causa o sentido objectivo que se pode de- preender do seu comportamento”. Importa por fim acrescentar que estando-se no caso sub judice em presença dum contrato, e dum contrato tipicamente sinalagmático, há que atender, simultaneamente, às declarações de ambas as partes porque ambas são, também simultaneamente, declarante e declaratário (neste sentido, Oliveira Ascensão, Direito Civil, Teoria Geral, II, 2.ª edição, pág. 435). Tudo isto significa em termos práticos que o intérprete deve, relativamente a ambos os contraentes, tentar definir a posição em que se encontram perante a declaração da contraparte, e colocar um declaratário ideal (normal) na posição de declaratário real.» STJ

12-06-2012 Processo: 14/06.7TBCMG.G1.S1 Relator: NUNO CAMEIRA

Sem conceder, sempre se dirá que, mesmo que se entenda que os factos concretos descritos supra não permitam afirmar com certeza qual foi a comum vontade real das partes no que respeita à correcta determinação do conteúdo da obrigação que se discute; a Ré não tem razão.

Dispõe o art.º 237.º do CC, que, para os casos duvidosos: “Em caso de dúvida sobre o sentido da declaração, prevalece, nos negócios gratuitos, o menos gravoso para o disponente e, nos onerosos, o que conduzir ao maior equilíbrio das prestações”.

Ora, sendo inegável que estamos perante um negócio oneroso (mais exactamente, um contrato oneroso, por isso que importou sacrifícios económicos para as duas partes), consideramos que, ponderado o negócio concluído na sua globalidade, o sentido (interpretação) conducente ao maior equilíbrio das prestações é o defendido pelo ora A.

«Na verdade, o princípio da equivalência das prestações tem que ser entendido em termos cautelosos. Por isso, regra geral o tribunal não interfere, exceptuando as situações enquadráveis nos vícios da vontade ou determinantes da nulidade do objecto negocial, naquilo que as partes livremente pactuaram no exercício da sua autonomia privada. Daí que só em casos excepcionais – e, oficiosamente, apenas perante situações de abuso do direito – o juiz intervenha para repor o equilíbrio contratual.» STJ

12-06-2012 Processo: 14/06.7TBCMG.G1.S1 Relator: NUNO CAMEIRA Finalmente, parece ajustado prestar atenção ao que a lei, supletivamente, dispõe

sobre esta obrigação do locatário no art.º 1043.º, n.º 1, do CC. É o seguinte: “na falta de convenção, o locatário é obrigado a manter e restituir a coisa no estado em que a recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização em conformidade com os fins do contrato”.

Nestes termos, nos mais de Direito que Vossa Excelência doutamente suprirá, deverá a presente acção ser julgada procedente por provada, e consequentemente ser a Ré condenada

i) a repor e a restituir ao A. no exacto estado em que se encontrava o prédio identificado na petição inicial;

ii) bem como a pagar-lhe a indemnização líquida corres- pondente ao dobro da renda estipulada desde a data em que operou a denúncia do contrato até à restituição do imóvel no estado inicial, com juros legais e sanção compulsória de 5% a partir do trânsito em julgado da sentença

iii) e, por último, a pagar ao A. uma indemnização a liquidar posteriormente em relação aos danos cuja quantificação não é ainda possível.

Valor: €

Junta: Procuração forense, e 5 documentos.

Rol de Testemunhas: Nome, profissão e morada

Requer-se ainda a prova por declarações de parte da Autora à matéria descrita nos art.os da p. i. (art.º 466.º CPC).

O Advogado