**Minuta 1 – Petição inicial: Acção resolutiva por alteração das circunstâncias**

Tribunal da Comarca de ... Meritíssimo Juiz de Direito

AA, Lda, NIF , com sede em , instaura

ACÇÃO DECLARATIVA COM PROCESSO COMUM CONTRA

Belarmino e Gertrudes, casados entre si no regime de comunhão geral de bens, res- pectivamente NIF e NIF , residentes em , o que faz nos termos e com os seguintes fundamentos:

Os factos

01 1. Os Réus são donos e legítimos proprietários da fracção autónoma designada pela letra “00”, correspondente ao rés-do-chão do prédio urbano constituído em propriedade horizontal sito à Tapada ou ......, Rua do ...... Lote 00, em ... (Localidade), inscrito na matriz da Freguesia de ... sob o artigo 1618 (doc. 1).

02 Em inícios de Março de 2018, a Autora solicitou ao Réu marido o arrendamento da fracção autónoma acima referida, para a instalação de uma clínica médica.

03 Acordadas com os Réus as condições do arrendamento, a Autora tomou posse da fracção em inícios de Maio de 2018, vindo os Réus a redigir o contrato de arrendamento comercial, que foi assinado por ambos em 1 de Junho de 2018 (doc. 2).

04 O contrato foi celebrado pelo prazo 5 anos, tendo tido o seu início em 1 de Junho de 2018, renovando-se por iguais períodos, com a finalidade de exploração de uma clínica médica.

05 Foi convencionada a renda mensal de € 2.000,00.

06 A condição essencial que levou a Autora a celebrar o contrato foi o facto de o Réu marido lhe ter prometido que poderia, sem quaisquer entraves, usar o arrendado para prestar serviços de clínica médica, sendo que de outro modo o não teria celebrado.

07 Ao celebrar o contrato, a Autora esperava que o arrendado tivesse licença para a actividade de exploração da clínica médica.

08 O locado dos autos foi construído há mais de dez anos.

09 A Autora efectuou no arrendado obras e instalou o respectivo equipamento para o exercício da sua actividade de clínica médica.

10 O arrendado está apenas licenciado para o exercício do comércio (doc. 3).

11 Quando o contrato de arrendamento foi celebrado, os réus estavam convictos de que a clínica médica era enquadrável no comércio.

12 Quando a Autora ocupou a loja, em Maio desse ano de 2018, nenhum con- dómino manifestou qualquer oposição ou intenção de não autorizar a instalação de uma “clínica médica”.

13 Quando perceberam que a clínica incluía, entre outros, serviços de radiologia e TAC, alguns condóminos manifestaram a sua oposição, por recearem con- sequências nefastas para a sua saúde, devido à eventual exposição aos raios X.

14 Os legais representantes da autora e o réu marido procuraram saber junto da Câmara Municipal de ... se era realmente necessária a autorização do condomínio, ou seja, se a exploração da clínica médica se encontrava englobada na actividade de comércio, à qual se destinava a loja (doc. 4).

15 Foram então informados que a actividade cm causa (clínica médica) se incluía no ramo “prestação de serviços” e não no de “comércio”, pelo que seria necessária a autorização de todos os condóminos para que fosse alterada a finalidade da fracção arrendada (doc. 5).

16 A autora, por volta de finais de Julho de 2018, foi informada pela Câmara Municipal de ... de que não poderia ali exercer a sua actividade, não estando o arrendado licenciado para o uso da actividade de exploração de clínica médica (doc. 6).

17 Perante tal circunstancialismo, a Autora, de imediato, contactou os Réus, vindo estes a responsabilizar-se pela resolução desta questão, encetando di- ligências junto da Câmara Municipal de Viseu e dos condóminos para a obtenção da unanimidade dos votos para a alteração da finalidade da fracção, por tal ser obrigatório.

18 Transmitindo à Autora que a questão iria ser resolvida, indo obter com toda a certeza, as assinaturas dos condóminos.

19 Confiante nos Réus, a Autora continuou com a execução das obras no arrendado, bem como a pagar as respectivas rendas.

20 A Autora, na expectativa de fruição do locado, adquiriu bens e executou obras no arrendado, para assegurar a sua exploração, obras a que os Réus nunca se opuseram e inclusive incentivaram.

21 Os sócios da autora e o réu marido procuraram convencer todos os condóminos a aceitarem a alteração da finalidade da fracção, mas tal não foi possível devido à renitência de alguns deles.

22 Por volta de Setembro de 2018, os réus comunicaram à autora que, defini- tivamente, não iriam conseguir obter a unanimidade dos votos dos condóminos do edifício para a alteração da finalidade da fracção.

23 A fim de realizar as obras, a autora não obteve prévia licença camarária.

24 Foi apresentado à Autora, com data de 17 de Março de 2018, um orçamento para execução das obras de interiores na Clínica, onde expressamente identifica todas as obras a executar, incluindo salas de exame Tac, sala de comando Tac, salas de exame Rx, Comando Rx, Mamografia, Ecografia, etc. (doc. 7).

25 A Autora contratou com a sociedade “EE, L.da”, a execução de todas as obras da clínica médica (doc. 8).

26 As quais consistiram na edificação das paredes divisórias interiores e adap- tabilidade da fracção a clínica, com respectivos gastos na aquisição e aplicação de materiais propositadamente adquiridos para a fracção, construção de di- visórias, wc(s), tectos falsos, ... etc, melhor descriminados na memória descritiva anexa ao contrato e cuja cópia consta de doc. 8 que aqui se dão por integralmente reproduzidos.

27 Obras que de uma forma geral foram executadas, vindo a dita sociedade a emitir pela execução de tais trabalhos as facturas ns., no total de € 165.396,50 (docs. 9).

28 Para a instalação da clínica médica, teve a autora necessidade de reformular a instalação eléctrica.

29 Os equipamentos existentes no locado não foram aproveitados para a clínica médica que a autora ali pretendia instalar.

30 A Autora pagou de rendas aos Réus a quantia de € 8.000,00, até Setembro de 2018 (docs. 10).

31 A Autora, por carta registada com aviso de recepção, datada de 08-10-2018, que os réus receberam e aqui se reproduz, notificou-os do seguinte (doc. 11):

“Ex.mos Senhores:

Apresentando respeitosos cumprimentos, vem esta reportar-se ao contrato de arrendamento comercial, celebrado aos 1 de Junho de 2018, incidente sobre a fracção autónoma designada pela letra ..., correspondente ao Ré do Chão do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito à

.............. – Rua .............., Lote 00

Fracção esta destinada a fim não habitacional/comércio e a que corresponde, segundo consta no ponto 2 da cláusula introdutória daquele contrato, a licença de utilização, titulada pelo Alvará n.º 000, emitido pela Câmara Municipal de ... em 27.10.19.

Acontece, agora, que o arrendado não está licenciado para a actividade de exploração de clínica médica, finalidade contratualmente prevista na cláusula terceira do sobredito contrato.

Estando tão só licenciado para comércio.

Sendo necessário junto da Câmara Municipal de ... alterar o seu uso de comércio para clínica TAC/RX.

Daqui decorrendo que o arrendamento foi realizado para fim diverso do licenciado.

Pelo que solicitamos a V. Ex.ª, pelo prazo máximo de dez dias a contar da recepção da presente, se digne junto da Câmara Municipal de ... proceder

ao pedido de alteração da licença da fracção de uso de comércio para clínica médica, podendo caso opte, autorizar-nos por escrito a proceder a esta mesma alteração, ao que solicitamos nos remeta no prazo fixado esta autorização escrita e ainda a autorização da Assembleia de Condóminos ou alteração individual de cada condómino para alteração à finalidade da fracção de comércio para clínica médica, dando cumprimento ao n.º 2 do art.º 1419.º ou n.º 5 do art.º 1432.º e 1422.º do Código Civil.

Como compreenderá tal situação, é-lhe directamente imputável, pois que é da obrigação do senhorio assegurar o gozo do arrendado para os fins a que se destina e causa graves prejuízos a esta empresa, bastando atentar à impossibilidade de exercer a sua actividade no local arrendado, onde já despendeu milhares de euros em obras, aí tendo instalado os equipamentos ao exercício da sua actividade.

Permitimo-nos pois dar-vos conta, que caso não regularize tal situação no fixado prazo, procederemos à resolução do contrato de arrendamento, pelo incumprimento da sua obrigação de assegurar o seu gozo para os fins a que se destina, já que não tem aptidão ou as qualidades formais necessárias para aí podemos exercer a nossa actividade, incumprimento que torna inexigível a manutenção do arrendamento, sem prejuízo de se considerar nulo por o arrendamento ser para fim diverso do licenciado, reclamando em ambos os casos as legais indemnizações.

Neste seguimento, aguardamos as v/ prezadas notícias sobre o exposto. De Vs. Ex.as

A gerência”.

32 Não obstante esta interpelação, os Réus não lograram alterar a finalidade do arrendamento, alegando ser inviável a obtenção da unanimidade dos votos dos condóminos do edifício para a alteração da finalidade da fracção.

33 A Autora resolveu o contrato através da notificação de 16-12-2018, que os réus receberam e aqui se reproduz, remetendo-lhes com esta, após procederem à limpeza do arrendado, as respectivas chaves do arrendado, assim formalizando a sua restituição (doc. 12):

“Ex.mos Senhores:

Damos como reproduzida a nossa comunicação de 21.11.18.

A verdade é que, por o motivo do arrendamento ter sido realizado para fim diverso do licenciado, continuamos impedidos de exercer a nossa actividade de exploração de clínica médica, finalidade aliás, expressamente prevista na cláusula terceira do contrato.

Sendo que não era da N/ incumbência a obtenção daquela licença, mas da

V/ exclusiva responsabilidade.

Relativamente ás rendas em atraso, estranhamos a V/ posição, pois que nos disseram que não pagaríamos mais rendas até conseguir resolver o assunto.

Por outro lado, alegando V. Ex.as ser inviável a obtenção da unanimidade dos votos dos condóminos do edifício para a alteração da finalidade da fracção, manifesto resulta que continuaremos impossibilitados de aí exercer N/ actividade.

Aliás sempre foram, ao longo deste tempo, criadas expectativas por parte de V. Exas. de que estavam a tratar do problema e de que iriam obter, com toda a certeza, as referidas assinaturas, assumindo sempre a inteira respon- sabilidade quanta a resolução desta questão.

Razão pela qual as obras foram avançando, com o seu devido conhecimento e incentivo, bem como foram feitos os pagamentos das respectivas rendas.

Pelo que, é deveras estranho invocarem a falta de pagamento das rendas desde Setembro quando a iniciativa partiu de V. Exas.

Pois que foi nesse momento que deram por finalizadas as diligências, por in- frutíferas, para obtenção das assinaturas, tendo-nos informado que não pa- garíamos mais rendas até arranjar uma alternativa e a assunto ficar resolvido.

Como deverá compreender, e de acordo com todos os contactos havidos, mantivemos sempre uma postura de abertura, compreensão e tolerância para resolução deste incidente.

Lamentavelmente, face aos prejuízos e montantes envolvidos, não poderíamos, de forma alguma, esperar mais tempo, situação esta também transmitida verbalmente.

Acresce que a nossa missiva foi única e exclusivamente formalizar, por escrito, o que há muito tem vindo a ser informado a V. Exas.

Tentamos de todo evitar este desfecho, demos tempo, propusemos soluções, pelo que é com muito pesar que tenhamos sido acusados de ter agido com má-fé, o que deveras lamentamos!

Permitimo-nos pois dar-vos conta, que procedemos a resolução do contrato de arrendamento, pelo incumprimento da sua obrigação de assegurar o seu gozo para os fins a que se destina, já que não têm aptidão ou as qualidades formais necessárias para aí podemos exercer a nossa actividade, incumprimento que torna inexigível a manutenção do arrendamento.

Sem conceder, invocamos a nulidade do arrendamento por ser para fim diverso do licenciado.

Relativamente aos prejuízos sofridos, ascendem neste momento em montante não inferior a € 173.396,50 (€165.396,50 obras + € 8.000 rendas).

Em anexo, remetemos as chaves do arrendado, tendo procedido ontem a sua limpeza.

Neste seguimento, aguardamos as v/ prezadas noticias sobre o exposto. De Vs. Ex.as

A gerência”

34 Para atenuar os seus prejuízos, a autora contratou a sociedade empreiteira para retirar do arrendado todos os materiais que pudessem ser aproveitados em nova obra.

35 Foram reaproveitados os seguintes materiais (docs. 13):

– 90% das carpintarias, portas, aros e guarnições a que corresponde um valor de € 1.500,00;

– 80% da blindagem de chumbo aplicada, obtendo-se depois um ren- dimento de 67.37%, dado o grau de deterioração da mesma blindagem em virtude da remoção, que implicou que 32,63% do material não pudesse ser aplicado, a que corresponde um valor de € 18.324,64;

– da rede eléctrica aproveitou-se a totalidade da esteira, os cabos que alimentavam os cabos parciais e as caixas de quadro, tendo-se retirado mais cablagem mas que devido às curtas distâncias entre caixas se

revelaram curtos para a realidade física desta obra, tornando-se com- pletamente irrealizável o seu aproveitamento pela onerosidade do emendar de troços curtos bem como da não conformidade com a regras da boa execução. O valor estimado para o material aproveitado é de € 1.350,00, no total de € 19.052,99 (Resposta dada ao quesito

19.º da b.i., com a correcção supra decidida).

36 A autora tinha previsto a abertura do estabelecimento para Setembro de

2018, mas em virtude de algum atraso na execução das obras, foi posteriormente adiada para Dezembro de 2018.

O Direito

«o contrato bilateral, verificando-se que o devedor deixou de cumprir definitivamente a sua obrigação, tem o credor a possibilidade de resolver o contrato celebrado (art.º

801.º, n.º 1 e 2, do C.Civil).

Pode, assim, o credor resolver o contrato sempre que a prestação se tenha tornado impossível por causa imputável ao devedor. Para tanto só tem que dirigir declaração nesse sentido à outra parte (art.º 436.º, n.º 1, do C.Civil).

Para a resolução do contrato torna-se necessário o inadimplemento definitivo

– não a simples mora – por o credor ter perdido o interesse no cumprimento da obrigação. A simples mora do devedor (“mora solvendi”), representando um simples retardamento da prestação por causa imputável ao devedor, só dá ao credor o direito de exigir o cumprimento da obrigação e a indemnização pelos danos causados e não é fundamento para a resolução do contrato – o direito à resolução está sempre condicionado a uma situação de inadimplência [Baptista Machado; Pressupostos da Resolução por Incumprimento; Estudos em Homenagem ao Prof. Teixeira Ribeiro; II Jurídica, págs. 3 48 e 349].

A resolução do negócio jurídico só tem lugar nos casos de incumprimento definitivo, havendo-se como tal a verificação da perda do interesse do credor no cumprimento, apreciada objectivamente, ou quando a prestação, apesar de objec- tivamente ter interesse, não for realizada dentro do prazo que razoavelmente for fixado pelo credor (art.º 808.º, n.º 1 e 2, do C.Civil); e, salvo se a obrigação tiver prazo certo, o devedor só fica constituído em mora depois de ter sido interpelado para cumprir, judicial ou extrajudicialmente (art.º 805.º, n.º 1 e 2, al. a) do C.Civil).

Deste modo, tendo a prestação um prazo certo, o facto de esta não ser realizada no tempo acordado implica desde logo o não cumprimento, que se tornará definitivo no caso de ocorrer a perda do interesse do credor no cumprimento; e este prazo para o cumprimento da obrigação, se não foi clausulado no momento da celebração do contrato e sob a cominação de a prestação deixar de interessar ao credor a partir da data em que expirar o prazo de cumprimento, há-de ser fixado posteriormente.

Tenhamos em consideração que “a declaração de resolução não visa invalidar um contrato perfeitamente válido (e parcialmente executado), mas procura apenas eliminar o «vício» de uma relação contratual truncada no seu desenvolvimento [José Carlos Brandão Proença; A Resolução do Contrato no Direito Civil; pág. 22].

Não ocorrendo qualquer vício nesta relação que torne palpável o inadimplemento do contrato, também se não pode asseverar que a resolução do contrato se legitimou e concretizou.

A resolução do contrato por alteração das circunstâncias que é o fundamento deduzido pela autora com o fim de, através dela, obter as parcelares indemnizações que em seu proveito deduz, está expressamente regimentada na lei.

Quando “as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar tiverem sofrido uma alteração anormal, tem a parte lesada direito à resolução do contrato...” (n.º 1 do art.º 437.º do C.Civil).

Flui deste normativo legal que esta particularizada resolução fundada na alteração das circunstâncias está dependente da verificação dos seguintes pressupostos:

– Uma alteração anormal das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar – para que haja alteração anormal das circuns- tâncias em que as partes tenham fundado a decisão de contratar é preciso que essas circunstâncias se tenham modificado [Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil, Anotado, volume I, 2.ª ed., pág.363.].

– A exigência das obrigações assumidas pela parte lesada tem de afectar gravemente os princípios da boa-fé e não estar coberta pelos riscos próprios do negócio – em princípio o tribunal não deve aceitar a re- solução dos contratos, mas deve fazê-lo quando as alterações forem de tal monta que no momento da realização do contrato se consi- derassem completamente impossíveis. [Vaz Serra; RLJ; 113.º-314].

No cumprimento da obrigação, assim como no exercício do direito correspondente, devem as partes proceder de boa-fé (art.º 762.º, n.º 2, do C.Civil), ou seja, deverão “agir lealmente, correctamente, honestamente, quer no cumprimento do dever que a lei impõe ou sufraga, quer no desfrute dos poderes que o Direito confere” [A.

Varela; R.L.J.; 122.º; pág. 148], devendo a sua actuação ser presidida pelos “ditames da lealdade e probidade” [A. Varela; R.L.J.; 122.º; pág. 148].

Exige-se também que essa deslealdade, detectada no comportamento desta omissão de fidelidade, tenha a suportá-la culpa sua, isto é, que se lhe possa imputar um juízo de reprobabilidade pessoal da sua conduta, podendo exigir-se-lhe um outro comportamento, culpa que se presume se o contraente violou esse dever, nos termos do disposto no art.º 799.º, n.º 1, do C.Civil. (...)

A resolução do contrato, tornada admissível por envolver uma anormal alteração das circunstâncias que foram decisivas para os objectivos da contratação, tem também por detrás dela – e a fundamentá-la – o incumprimento do que foi acordado no contrato bilateral pelas partes assumido; e o seu exercício, ex vi do estatuído nos artigos 433.º (princípio da liquidação resolutiva), 289.º e 434.º, todos do C.Civil, confere-lhe eficácia retroactiva, equiparada aos efeitos da invalidade do negócio.

A nulidade do negócio jurídico impõe às partes signatárias a restituição de tudo o que receberam por força desse acordo – tanto a declaração de nulidade como a anulação do negócio jurídico têm efeito retroactivo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente (n.º 1 do artigo 289.º do Cód. Civil).

A resolução operada num contrato bilateral tem o seu fundamento, essencialmente, no inadimplemento da obrigação da outra parte contratante – a resolução surge motivada por factores supervenientes e exteriores ao próprio «corpo» negocial, que geram situações violadoras da disciplina contratual originária [José Carlos Brandão Proença; ob. citada; pág. 64]; e o seu regime legal há-de ter em consideração a situação que assim foi criada, ou seja, a desvinculação do contrato tornada efectiva por uma das partes e a necessidade recuperatória do que já foi prestado no âmbito desse mesmo negócio jurídico.

Da resolução do contrato, jurisdicionalmente consentida, advém para o credor o direito de ser indemnizado pelos prejuízos que neste contexto sofreu em virtude da conduta culposa do devedor e ainda de reaver para si a sua prestação já realizada (art.º 801.º, n.º 2, do C. Civil).

Esta indemnização há-de medir-se pelo dano advindo ao credor em consequência de ter celebrado o contrato, também chamada indemnização do interesse negativo ou de confiança.

O que o credor pretende, com a opção feita, é a exoneração da obrigação que, por seu lado, assumiu (ou a restituição da prestação que efectuou) e a reposição do seu património no estado em que se encontraria, se o contrato não tivesse sido

celebrado (interesse contratual negativo), que pode compreender tanto o dano emergente como o lucro cessante (o proveito que o credor teria obtido, se não fora o contrato que efectuou [Prof. A. Varela; Obrigações; II; pág. 104 e 105].» STJ

06-06-2013 Processo: 2960/09.7TBVIS.C1.S1 Relator:SILVA GONÇALVES

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

– seja declarada procedente a invocada resolução contratual, por parte da locatária-autora, do contrato de arrendamento da fracção autónoma identificada no ponto 1.º da petição ou, subsidiariamente, a sua invocada nulidade;

– sejam os réus condenados a pagar à autora, a título indemnizatório, a quantia de € 146.343,51, acrescida de juros de mora, desde a citação e até efectivo pagamento;

– sejam os réus condenados a pagar à autora uma indemnização por perda de facturação e de clientela, a liquidar em execução de sentença.

– sejam os réus condenados a restituir à autora € 8.000,00, relativos às rendas pagas.

Valor: € 146.343,51.

Junta: Procuração forense e 13 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