**Minuta 9 – Contestação: abuso de direito do inquilino a pedir obras**

Tribunal da Comarca de

Proc. n.º ....

Meritíssimo Juiz de Direito

Victor, Réu nos autos em referência, vem deduzir contestação à acção deduzida pelo

Autor Zeferino, o que faz nos termos e com os seguintes fundamentos:

Por excepção peremptória

01 O ora Réu confessa que o ora Autor sempre cumpriu as obrigações decorrentes do contrato, tendo efectuado obras no locado e que o locado ficou muito degradado, originando infiltrações desde os pisos superiores aos inferiores, insalubridade, insegurança, e más condições de habitação/utilização.

02 Também é verdade que o ora Réu nunca efectuou obras de manutenção e/ou conservação no prédio, tendo o A. interpelado várias vezes o ora R. para melhorar o estado de conservação do edifício, e tendo a Câmara Municipal ordenado a execução de trabalhos de estabilização e protecção da coisa pública, que não foram efectuados pelo R., obrigando à tomada de posse administrativa do imóvel e à intervenção da brigada de demolição da Câmara Municipal de

... [CMV] e que, em virtude de não ter o R. executado as obras exigidas, o locado ficou sem condições mínimas de utilização, continuando o estabelecimento, no entanto, a laborar até 22/02/2019, data do falecimento do cessionário.

03 O ora R. desconhece, sem culpa, se o A. procurou novos cessionários, sem sucesso, devido às condições em que se encontrava a loja, pelo que impugna este facto.

04 É verdade que foi declarado o estado de ruína do edifício.

05 O ora R. todavia, não considera justo ter que pagar ao A. € 70.000,00, a título de danos patrimoniais, acrescidos de juros à taxa legal a partir da citação, até efectivo e integral pagamento; nem € 5.000,00, a título de danos não patrimoniais, acrescidos de juros, à taxa legal, desde a citação, até integral e efectivo pagamento, pelos motivos que se seguem.

06 A barbearia em causa nos autos encerrou em Outubro de 2019, altura em que a CMV anunciou a sua intenção de proceder ao encerramento, uma vez que, pelo menos desde 2015, o prédio estava em estado de degradação genérica, que apenas a reconstrução do mesmo poderia ultrapassar, e não a realização de quaisquer obras de conservação.

07 O réu apresentou em 2015 junto da CMV projeto de reconstrução total e ampliação do prédio, e solicitou a declaração do estado de ruína do mesmo designadamente em 7.4.2020 (doc. 1).

08 O estado de ruina do imóvel foi confirmado por vistoria de 28.11.2019, e deliberação camarária de 6.12.2019 (docs. 2),

09 o que foi comunicado aos interessados, entre os quais se encontra ao autor

(docs. 3).

10 O projecto de reconstrução foi aprovado (doc. 4).

11 O ora Réu apenas não conseguiu demolir o imóvel porque o ora A. não entregou o locado, apesar de saber que a entidade administrativa competente ordenar a demolição total do edifício num determinado prazo.

12 Pelo que em 26.4.2020, foi determinada a posse administrativa do imóvel, para posterior intervenção da Brigada de Demolição da CMV (doc. 5).

13 A não realização pelo ora Réu senhorio de obras de conservação no locado ao longo dos anos não constitui causa de resolução do contrato de arrendamento, nos termos pretendidos pelo autor.

14 Acresce que, o inquilino ora A. reclamou junto do senhorio ora R. a realização de obras de conservação do locado numa altura em que a execução de tais obras não era suficiente para suster a degradação e iminente ruina do edifício.

15 Finalmente, quando o ora A. comunicou a resolução do contrato o mesmo havia já caducado por perda da coisa locada.

16 Ora sucede que o arranjo total do telhado e respetiva impermeabilização, o revestimento e impermeabilização das paredes exteriores e a necessária subs- tituição de, pelo menos, o pavimento do primeiro piso, que era o teto do R/C, seriam obras de avultado custo, nunca menos de 100.000€ (doc. 6).

17 Apesar do Réu estar vinculado à obrigação de realização de obras de conservação e manutenção no locado, verifica-se uma manifesta desproporção entre o valor da renda paga (que nunca ultrapassou a quantia de € 38,94) e o “avultado custo” das obras necessárias para recuperar a coisa locada, pelo que quer a exigência da realização de tais obras quer a pretensão do A. arrendatário em ser indemnizado pelos danos alegadamente sofridos em resultado da sua não realização configuram situações de exercício abusivo do direito nos termos do art. 334.º do Código Civil.

Do Abuso de Direito

«A respeito da questão da proporcionalidade entre o valor das rendas pagas pelo arrendatário e o custo das obras a suportar pelo senhorio, constitui orientação reiterada deste Supremo Tribunal aquela que encontramos explanada nas seguintes palavras do acórdão de 05/02/2013 (proc. n.º 1235/07.0TVPRT.P1.S1), in [www.dgsi.pt:](http://www.dgsi.pt:) “Entre os campos de aplicação relevantes do abuso de direito, englobam-se as situações de desequilíbrio no exercício de posições jurídicas (António Menezes Cordeiro, Tratado de Direito Civil Português I – Pare Geral, Tomo I, 1999, p 221-212), que este Autor desdobra em três sub-hipóteses: a de exercício danoso inútil, a de exigir o que de seguida se deve restituir e a de desproporcionalidade entre a vantagem auferida pelo titular e o sacrifício imposto pelo exercício a outrem, equacionando-as nos seguintes termos: Trata-se duma fórmula antiga e intuitiva de abuso do direito: mercê de conjunções extraordinárias, ocorre um exercício jurídico, aparentemente regular, mas que desencadeia resultados totalmente alheios ao que o sistema poderia admitir, em consequência do exercício e acrescentando que a redução dogmática do desequilíbrio faz apelo, consoante as circunstâncias, ora ao princípio da confiança, ora ao da primazia da materialidade subjacente. O primeiro dá cobertura a actuações

anormais e inesperadas, que se tornam danosas por apanhar desprevenidas as pessoas que contavam (justificadamente) com uma actuação mais comedida. O segundo re- porta-se a exercício de puro equilíbrio objectivo. A lei considera verificado o abuso, prescindindo dessa intenção, bastando que a actuação do abusante, objectivamente, contrarie aqueles valores. Em suma, o direito não pode ser exercido de forma arbitrária, exacerbada ou desmesurada, mas antes de um modo equilibrado, moderado, lógico e racional. No que respeita ao direito do arrendatário à realização de obras pelo senhorio, considerando o cariz sinalagmático do vínculo contratual e não obstante o disposto nos arts. 1031.º, al. b), do Código Civil, e 12.º do RAU importa – por respeito ao princípio geral de direito do equilíbrio das prestações – que exige certa proporcionalidade entre os valores das obras e das rendas – cf. artigos 237.º e 994.º C. Civil (...). Havendo, assim, casos em que o valor ínfimo da renda se apresenta manifestamente insuficiente para que se possa exigir ao senhorio a realização de obras cujo montante ascende a valores elevados.” Cfr, no mesmo sentido, os acórdãos de

26/10/1999 (proc. n.º 740/99), de 28/11/2002 (proc. n.º 3436/02), de 11/10/2005 (proc. n.º 2274/05), de 14/11/2006 (proc. n.º 3597/06), de 24/05/2007 (proc. n.º

582/07), de 24/05/2007 (proc. n.º 1060/07), de 30/09/2008 (proc. n.º 2259/08), de 20/01/2009 (proc. n.º 3810/08), de 19/11/2009 (proc. n.º 812/03.3TVPRT.S1) e de 11/12/2012 (proc. n.º 655/06.2TBCMN.G1.S1), todos consultáveis na base dos sumários da jurisprudência cível in [www.stj.pt](http://www.stj.pt); assim como os acórdãos de

16/12/2004 (proc. n.º 3903/04), de 08/06/2006 (proc. n.º 1103/06), de 31/01/2007 (proc. n.º 4404/06) e de 02/06/2009 (proc. n.º 256/09.3YFLSB), consultáveis in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).» STJ 19-01-2017 Processo: 1381/13.1TBVIS.C1.S1 Relator: MARIA DA GRAÇA TRIGO

Em reconvenção

01 O ora Réu comunicou ao A. a caducidade do arrendamento, por perda do locado, em 21/02/2013, na sequência do estado de ruina do imóvel reconhecido na vistoria de 28.11.2012, e declarada na deliberação camarária de 6.12.2012 (docs. 2).

02 Estamos perante uma perda total da coisa (e não parcial) quando a mesma deixa de poder ser usada para o fim convencionado, uma vez que inexiste já fisicamente o local onde o A. tinha instalado, no prédio dos RR., o seu estabelecimento comercial – art. 790.º, n.º 1, do Código Civil.

03 Por outro lado, tal caducidade opera independentemente de culpa do senhorio, nomeadamente pela omissão da realização de obras de conservação que evitem a ruína do edifício.

04 Em suma, cessou o contrato de arrendamento em causa nos autos por ca- ducidade, que operou a 6.12.2012 (data da declaração camarária do estado de ruína, e ordem da respetiva demolição).

Termos em que, e nos mais de Direito que Vossa Excelência dou- tamente suprirá,

a) deve a petição ser julgada integralmente improcedente por não provada, e, em consequência, sejam os RR. absolvidos de todos os pedidos formulados na PI;

b) Na procedência total da reconvenção, seja declarada a caducidade do contrato de arrendamento descrito no artigo primeiro, por perda da coisa locada, com efeitos a partir de 6.12.2012.

Valor: o da p. i.

Valor da Reconvenção: ...

Junta: procuração forense, e 6 documentos.

Rol de testemunhas: nome, profissão e morada. O Advogado