**Minuta 6 – Petição inicial: Corte de energia elétrica a estabelecimento comercial**

Tribunal da Comarca de ... Meritíssimo Juiz de Direito

Adelino Martins e mulher Albertina Martins, respectivamente NIF , e NIF

, residentes em , instauram

Procedimento Cautelar de Restituição Provisória de Posse contra

Joaquim Alves e mulher Carla Alves, respectivamente NIF , e NIF , resi- dentes em , o que faz nos termos e com os seguintes fundamentos:

01 No passado dia 1 de Novembro de 2018, os ora AA., por mero ajuste verbal, celebraram com os ora Réus um contrato de promessa de arrendamento comercial relativo ao r/c, destinando-o a cervejaria e café, sito na Rua ....

02 Tomaram, logo, posse do mesmo, depois de terem pago, por transferência bancária (doc. 1), uma primeira prestação de 7.000€, destinada ao paga- mento da caução e dos primeiros seis meses de renda do locado, o qual se encontrava equipado com o rol de bens cuja lista se anexa e cujo conteúdo se dá aqui por devidamente reproduzido (doc. 2).

03 Os réus comprometeram-se a fornecer a energia eléctrica indispensável ao funcionamento do estabelecimento, a qual era proveniente da sua casa sita no andar de cima.

04 O que sempre fizeram. Com efeito, os réus forneciam, proveniente da sua casa, no andar de cima, a electricidade para o café no rés-do-chão, desde o primeiro dia em que o café entrou em funcionamento, lançando mensal- mente uma nota de débito respeitante ao valor dos consumos apurados me- diante um contador privado instalado para o efeito.

05 Sucede que os ora RR., quando os ora A., em 1 de Maio de 2019 efectua- ram uma transferência de € 1.000 (doc. 3), para pagamento da respectiva renda, vieram exigir mais 23% de IVA, alegando que o contrato acordado seria uma cessão de exploração de estabelecimento comercial, e não um mero arrendamento com coisas corpóreas incluídas no locado tendo inclu- sive enviado uma minuta de contrato com interpelação admonitória com prazo peremptório para o assinarem (doc. 4).

06 Os ora AA. discordaram, pois não pretendem pagar mais 23% de IVA, ale- gando ainda que o referido café, porque estava fechado há mais de dois anos, não tinha clientela alguma (doc. 5).

07 Os RR. vieram então interpelar os AA. para desocuparem e deixarem livre o dito estabelecimento, restituindo igualmente e em perfeito estado de con- servação o mobiliário e equipamento respectivo, até final de Agosto de 2019 (doc. 6).

08 Os ora AA. disseram que se recusavam a sair e exigiram a assinatura dum contrato de arrendamento comercial, tendo enviado a respectiva minuta (doc. 7).

09 Acontece que no passado dia 2 de Setembro de 2019, subitamente, os AA. ao chegarem ao estabelecimento para iniciar funções verificaram que os réus tinham cortado o fornecimento de energia elétrica aos AA., apesar de se encontrarem pagas todas as notas de débito remetidas para pagamento dos respectivos consumos.

10 Devido a isso deixaram de poder utilizar adequadamente o estabelecimento e dele retirar os rendimentos habituais, situação que lhes está a provocar prejuízos, pois é dali que retiram o seu sustento familiar.

11 O corte de energia eléctrica ao estabelecimento e o seu não restabelecimento constituem factos perturbadores do funcionamento e exploração do mesmo, sendo factos perturbadores da posse dos demandantes e imputáveis aos de- mandados.

12 Aos réus, na qualidade de proprietários do estabelecimento e para o qual se haviam comprometido a fornecer a electricidade, compete-lhes continuar a garantir o fornecimento daquela energia ao estabelecimento.

O Direito

Relativamente à qualificação do contrato celebrado entre as partes importa reter o seguinte: «Durante muito tempo, quer na doutrina, quer na jurisprudência, não se fez qualquer distinção entre o contrato de arrendamento e o contrato de locação de estabelecimento, a que, também usualmente se chama de contrato de cessão de exploração comercial ou de concessão de exploração. Após o acórdão do STJ de

8/2/35 (in Rev. Trib., ano 53º, pág. 116), os tribunais começaram a fazer a distinção entre arrendamento de prédio urbano e o contrato que passaram a designar de con- cessão ou cessão de exploração e que, em rigor, será um contrato de locação de es- tabelecimento (*cfr.* Orlando de Carvalho, “Critério e Estrutura do Estabelecimento Comercial”, pág. 454, nota 198). Passou a aceitar-se o entendimento de que o es- tabelecimento mercantil constituía uma organização concreta de factores produtivos com valor de posição no mercado” e, nesse sentido, era susceptível de negociação autónoma, pois “o uso do prédio distinguia-se do estabelecimento como bem e podia, em princípio, excluir-se da negociação que sobre ele versava” (cfr. Orlando de Carvalho, *in* “Alguns Aspectos da Negociação do Estabelecimento”, Rev. Leg. Jur., ano 115.0, pág. 167). A consagração legal da distinção entre os dois contratos surgiu, depois, no Código Civil de 1966, ao estabelecer no seu art. 1.055º que “não é havido como arrendamento de prédio urbano ou rústico o contrato pelo qual al- guém transfere temporária e onerosamente para outrém, juntamente com a fruição do prédio, a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele insta- lado”(cfr. ac. Rel. do Porto de 18 de Janeiro de 1994, CJ, 1994, I Tomo, pág. 211 a 214 e acs. do STJ de 7 de Fevereiro de 1995, BMJ 444, págs. 618 a 629 e de 6 de Maio de 1998, BMJ 477, pág. 428 a 437 e demais elementos doutrinal e jurispru- dênciais neles citados). Pode dizer-se que existe contrato de arrendamento de prédio urbano sempre que haja um contrato de locação que verse sobre coisa imóvel (art.

1.023º do Cód. Civil), isto é, quando uma das partes se obriga a proporcionar – ou concede – à outra o gozo temporário de um imóvel urbano, mediante retribuição (cfr. arts. 1.022º do Cód. Civil e 1º do RAU). Deste modo, como elementos carac- terísticos do contrato de arrendamento, temos, por um lado, “a obrigação de pro- porcionar o gozo de um prédio urbano durante determinado prazo e, por outro, a retribuição” (cfr. Conselheiro Pais de Sousa, in “Anotações ao Regime do Arrenda- mento Urbano”, Rei dos Livros, pág. 54). Por seu turno, como resulta do art. 1.085º do Cód. Civil, “a locação de estabelecimento é, a bem dizer, a disposição temporária

e remunerada do mero gozo do estabelecimento ou da empresa. O que há, com efeito, de característico no contrato de Locação de estabelecimento não é a cedência do imóvel, nem a do gozo do mobiliário ou do recheio que nele se encontre, mas a cedência temporária do estabelecimento como um todo, como uma universalidade, como uma unidade económica mais ou menos complexa. Pode, pois, afirmar-se que no contrato de cessão de exploração de estabelecimento comercial são exigidos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

a) transferência da exploração de estabelecimento comercial ou industrial;

b) essa transferência deve ser juntamente com a fruição do prédio, envolvendo em conjunto as instalações, utensílios, mercadorias, ou outros instrumentos que integram o estabelecimento;

c) essa transferência tem de ser temporária e onerosa;

d) no prédio tem de continuar a exercer-se o mesmo ramo de comércio ou indústria.

Neste contrato, o prédio, como os restantes elementos que integram o estabe- lecimento, não tem autonomia como tal, pois é apenas um dos elementos consti- tutivos do estabelecimento, sendo este que emerge como realidade jurídica objecto do contrato. Do estabelecimento, enquanto unidade económica, fazem parte ele- mentos corpóreos (o imóvel utilizado, máquinas, mercadorias, matérias-primas, mobília...) e elementos incorpóreos (direito ao uso exclusivo do nome, insígnia, marcas, patentes, direitos resultantes de contratos, de arrendamento, etc.). Aliás, se no momento da negociação do contrato, o seu objecto se traduzir num esta- belecimento, ainda que desfalcado de algum ou alguns dos seus elementos não essenciais, nada haverá a opor à caracterização do contrato como de locação de estabelecimento” (cfr. ac. STJ de 4/5/93, in CJSTJ, ano 1, tomo 2, pág. 87 e 88).

À luz destes ensinamentos e considerações concluímos que o negócio celebrado entre os autores e os réus é um contrato-promessa (art. 410º da Cód. Civil) de “cessão de exploração comercial” ou de locação de estabelecimento, mas com antecipação dos efeitos próprios do contrato prometido, na medida em que houve *tradictio* do estabe- lecimento a favor dos autores (promitentes-cessionários), que tomaram logo conta do mesmo, passando em contrapartida a pagar aos réus (promitentes-cedentes) a respectiva retribuição (cfr. ac. do STJ de 15/10/96, Cl do STJ, ano IV, Tomo III, pág. 59). Ainda que não sejam titulares de um direito real, podem os autores defender o seu direito pelos meios possessórios, conforme resulta do nº 2 do art. 1037º do Cód. Civil. É que, conforme diz Januário Gomes, em “Arrendamentos Comerciais” – 2ª edição remo- delada, pág. 72 “o chamado contrato de locação de estabelecimento é um contrato de

tipo locativo, abrangido pela ampla descrição tipológica do art. 1022º do C.C., sendo-lhe, portanto, aplicáveis as disposições legais da locação. (...). E inteiramente adequada a aplicação (ao contrato de locação de estabelecimento) do disposto no nº 2 do art. 1037º do Cód. Civil que permite ao locatário privado da coisa ou perturbado no exercício dos seus direitos usar, mesmo contra o locador, dos meios facultados ao possuidor nos arts. 1276º e segs”. (cfr. também neste sentido, Pires de Lima e Antunes Varela, Cód. Civil Anotado, I, 3ª Edição pg. 532). Igual entendimento expressa ainda o Prof. Vaz Serra ao escrever, na R.LJ. ano 112º, pág. 194º o seguinte: “quer o cedente da exploração do estabelecimento seja arrendatário desse local, quer seja seu proprietário; o cessionário fica a ser titular de um direito locatício, que lhe confere, nos termos do nº 2 do art. 1037º C.C. legitimidade para o exercício dos meios legais de posse e mesmo contra o próprio cedente da locação”. Ainda, com inteiro a propósito para o caso em apreço, escreveu o mesmo, nessa publicação ano 114º, pág. 22, “o promitente a quem foi atribuído no contrato promessa o uso e fruição do prédio pode usar dos meios possessóros”.» TRC Ac. 11 Jan. 2000, Processo 994/99 CJ T. I

Neste quadro, será bom de ver que os ora autores, na qualidade de promiten- tes-cessionários do estabelecimento e do qual tomaram logo conta (houve traditio do mesmo), passando em contrapartida a pagar aos réus (promitentes-cedentes) a respectiva retribuição, podem socorrer-se, nos termos do nº 2 do art.1037º do Cód. Civil, dos meios possessórios inclusivamente contra os próprios réus.

*Nestes termos, nos mais de Direito que Vossa Excelência doutamente suprirá, deverá o presente procedimento cautelar ser julgado procedente por provado, e consequentemente serem os RR. condenados a tomar todas as medidas necessárias ao imediato restabelecimento do fornecimento da energia eléctrica indispensável ao funcionamento do estabelecimento, tal como sucedia inicialmente.*

A prova do fundamento da presente providência determina, ne- cessariamente, uma inversão do contencioso, o que se requer, sem prejuízo dos requeridos poderem obstar à consolidação daquela tu- tela como tutela definitiva através de uma acção de impugnação (art.ºs 369º, n.º 1e 371º, n.º 1 do CPC).

Valor: € [art.º 304.º/3 al. b) CPC]

Junta: Procuração forense, DUC comprovativo do pagamento da taxa de justiça e 7 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