



Comarca de Lisboa

Lisboa - Inst. Local - Secção Cível - J5

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Do CD:

S

2012/2

200460-10080860



R J 6 3 6 2 2

Susana Antas Videira

Diretora-Geral

Exmo(a). Senhor(a)
Direcção-Geral da Política de Justiça
Ex, Gabinete de Dtº. Europeu)
Av. D. João II, N.º 1 1.08.01 E, Torre H, Pisos 2/3
1990-097 Lisboa

Processo: 2483/10.1YXLSB	Ação de Processo Sumário	N/Referência: 331654687 Data: 19-02-2015
Autor: Ministério Público Réu: Deutsche Bank (Portugal) Sa		

Assunto: Remessa de certidão

Junto se remete a V. Exa. certidão da sentença de fls.863 a 887, acordão do Tribunal da Relação de fls.1098 a 1141 vº, e acordão do Supremo Tribunal de Justiça de fls.1495 a 1522, proferidos nos autos supra referenciados, com nota de trânsito em julgado, para os fins previstos na Portaria n.º 1093/95 de 6 de Setembro

Com os melhores cumprimentos,

O/A Juiz de Direito,

Dr(a). Margarida Maria Rodrigues Rocha

Notas:

- *Solicita-se que na resposta seja indicada a referência deste documento*



Comarca de Lisboa

Lisboa - Inst. Local - Secção Cível - J5

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

CERTIDÃO

Maria Leonor Cardoso L Gaspar, Escrivão Adjunto, do Tribunal acima identificado:

CERTIFICA que, neste Tribunal e Juízo correm termos uns autos de Ação de Processo Sumário, com o nº 2483/10.1YXLSB, em que são:

Autor: Ministério Público.

e

Réu: Deutsche Bank (Portugal) Sa, domicílio: Rua Castilho, N.º 20, Lisboa, 1250-069 Lisboa

MAIS CERTIFICA que as fotocópias juntas e que fazem parte integrante desta certidão (sentença de fls.863 a 887, acordão do Tribunal da Relação de fls. 1098 a 1141 vº e acordão do Supremo Tribunal de Justiça de fls. 1495 a 1522), estão conforme os originais constantes dos autos, pelo que vão autenticadas com o selo branco em uso nesta Secretaria.

CERTIFICA-SE AINDA, que o acordam transitou em julgado em 02/07/2014.

É quanto me cumpre certificar em face do que dos autos consta e aos quais me reporto em caso de dúvida, destinando-se a presente para os efeitos previstos na Portaria n.º 1093/95 de 6 de Setembro.

A presente certidão vai por mim assinada e autenticada.

Lisboa, 18-02-2015
N/Referência: 331657414

O Oficial de Justiça,

Maria Leonor Cardoso L Gaspar



S. R.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

«3.3. Uma vez na posse do Imóvel, o Locatário não poderá deduzir contra o Locador qualquer reclamação com fundamento no estado do Imóvel, ou accionar qualquer direito ou procedimento, alegando defeitos ou vícios do mesmo, aparentes ou ocultos, mesmo que deles resulte restrição ou impedimento ao uso normal do mesmo.»

G. Determinam as cláusulas 4.1. (e) e 4.1. (f), sob a epígrafe “Obrigações do Locatário”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais: «4.1. Sem prejuízo de outras obrigações decorrentes do presente contrato ou de disposições legais, o Locatário obriga-se a:

(e) Cumprir todas as disposições legais, administrativas ou de outra natureza e obter todas as licenças que sejam impostas pelo fim previsto no artigo 2. das Condições Particulares, de forma a que o Locador não possa em circunstância alguma ser responsabilizado pelo incumprimento de tais disposições ou pela inexistência de tais licenças;

(f) Executar, por sua conta e sem direito de regresso contra o Locador, quaisquer obras ou trabalhos que venham a ser exigidos em consequência das disposições vigentes referidas no número anterior, nomeadamente das aplicáveis em matéria de higiene, salubridade e segurança de pessoas e bens.»

H. Consta na cláusula 6., sob a epígrafe “Propriedade das Obras e Benefeitorias”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais: «Sem prejuízo do disposto em 5.3., todas e quaisquer obras, benfeitorias, instalações e construções efectuadas pelo Locatário no decurso da vigência do presente contrato tornar-se-ão parte integrante do imóvel, sem que, em relação às mesmas, o Locatário possa exigir qualquer indemnização ou compensação, ou exercer qualquer direito de retenção.»

I. Determinam as cláusulas 9.1., 9.2. e 9.3., sob a epígrafe “Riscos do Imóvel”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais: «9.1. **Durante todo o período em que se mantiver na posse do Imóvel, mesmo após o termo da vigência do presente contrato, o Locatário será sempre responsável pelos danos sofridos no imóvel e por estes causados, seja qual for a respectiva causa.**

9.2. Nos termos do disposto no número anterior, o Locador não terá qualquer responsabilidade perante o Locatário por danos sofridos no imóvel ou por estes causados, não podendo o Locatário exigir do Locador qualquer indemnização ou compensação por:

- (a) Apropriação, ocupação ou qualquer outro acto ilícito praticado em relação ao imóvel;
- (b) Ruína, destruição total ou parcial do imóvel, ou expropriação deste;
- (c) Qualquer obstáculo levantado por terceiro ou terceiros à utilização do imóvel.

9.3. Em qualquer dos casos previstos no número anterior, competirá ao Locatário agir contra os responsáveis, sem prejuízo de o Locador poder accionar, sempre que o entender, os meios legais adequados à defesa dos seus direitos sobre o imóvel, sendo as respectivas despesas suportadas pelo Locatário.»

J. As cláusulas 12.1., 12.3. e 12.4., sob a epígrafe “Destruição do Imóvel”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, estipulam o seguinte:

«12.1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a destruição total ou parcial do Imóvel não acarretará a resolução do presente contrato ou a diminuição das Rendas ou de quaisquer encargos e indemnização nele previstos.

12.3. No caso de destruição parcial do Imóvel, qualquer que seja a importância relativa da parte destruída ou danificada, o contrato continuará a produzir todos os seus efeitos relativamente à parte utilizável, sendo o valor das Rendas e o Valor Residual reduzidos, a partir da data do recebimento pelo Locador da indemnização pelo sinistro ocorrido, na proporção do montante da indemnização recebido.

12.4. Caso o Imóvel não se encontre seguro, ou caso a sua destruição ou danificação ficar a dever-se a um sinistro não segurado, ou ainda, caso o sinistro esteja abrangido pela apólice, mas a Seguradora recusar por qualquer motivo o pagamento da indemnização, o Locatário fica obrigado a reparar o Imóvel sinistrado por sua exclusiva conta e risco, mantendo-se o presente contrato em pleno vigor e eficácia.»

L. As cláusulas 13.1., 13.2. (a) e 13.2. (b), sob a epígrafe “Reparação ou reconstrução do Imóvel”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, determinam o seguinte:

Processo n.º 2483/10.1YXLSB.L1.S1¹

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

I – O Ministério Público propôs acção inibitória contra **Deutsche Bank (Portugal), SA** (actualmente **Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Sucursal em Portugal**), a requerer a nulidade das cláusulas contratuais que identifica, por violação do disposto nos artigos 15.º, 16.º e 18.º a 22.º do DL 446/85 e que se condene a Ré a não mais utilizar, nos seus contratos com os particulares, as mesmas cláusulas, bem como a dar publicidade à sentença.

Estão assentes os seguintes factos:

A. A Ré encontra-se matriculada sob o n.º 502349620, com a sua constituição inscrita na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, e tem por objecto social a "realização de todas as operações e a prestação de todos os serviços permitidos aos bancos."

B. No exercício de tal actividade, a Ré procede à celebração de contratos de locação financeira imobiliária, apresentando aos interessados que com ela pretendem contratar um clausulado já impresso, previamente elaborado pela Ré, com o título: "Contrato de Locação Financeira Imobiliária n.º [*] – Condições Gerais", acompanhado de um clausulado, igualmente impresso e previamente elaborado pela Ré, denominado "Contrato de Locação Financeira Imobiliária n.º [*] – Condições Particulares".

C. O referido clausulado com o título "Contrato de Locação Financeira Imobiliária n.º [*] – Condições Gerais" contém onze páginas impressas, que não incluem quaisquer espaços em branco para serem preenchidos pelos contratantes que em concreto se apresentem, com excepção do número do contrato.

D. Por sua vez, o clausulado denominado "Contrato de Locação Financeira Imobiliária n.º [*] – Condições Particulares" contém espaços destinados ao preenchimento dos dados relativos a: (1) identificação das partes; (2) identificação finalidade do imóvel; (3) valor do contrato; (4) prazo do contrato; (5) renda; (6) valor residual; (7) seguros; (9) comunicações, e os espaços destinados à data e às assinaturas.

E O clausulado denominado "Contrato de Locação Financeira Imobiliária n.º [*] – Condições Particulares" contém igualmente artigos cujo conteúdo não é aditado por qualquer dado relativo ao contraente, nomeadamente os artigos 5.3. (b), 8., 9.2., 9.3., 9.4., 9.5., 9.6., 10. e 11.

F. Estipula a cláusula 3.3., sob a epígrafe "Imóvel", do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais:

¹ N.º 644

Relator: Paulo Sá

Adjuntos: Garcia Calejo e

Hélder Roque



S. R.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

«3.3. Uma vez na posse do Imóvel, o Locatário não poderá deduzir contra o Locador qualquer reclamação com fundamento no estado do Imóvel, ou accionar qualquer direito ou procedimento, alegando defeitos ou vícios do mesmo, aparentes ou ocultos, mesmo que deles resulte restrição ou impedimento ao uso normal do mesmo.»

G. Determinam as cláusulas 4.1. (e) e 4.1. (f), sob a epígrafe "Obrigações do Locatário", do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais: «4.1. Sem prejuízo de outras obrigações decorrentes do presente contrato ou de disposições legais, o Locatário obriga-se a:

(e) Cumprir todas as disposições legais, administrativas ou de outra natureza e obter todas as licenças que sejam impostas pelo fim previsto no artigo 2. das Condições Particulares, de forma a que o Locador não possa em circunstância alguma ser responsabilizado pelo incumprimento de tais disposições ou pela inexistência de tais licenças;

(f) Executar, por sua conta e sem direito de regresso contra o Locador, quaisquer obras ou trabalhos que venham a ser exigidos em consequência das disposições vigentes referidas no número anterior, nomeadamente das aplicáveis em matéria de higiene, salubridade e segurança de pessoas e bens.»

H. Consta na cláusula 6., sob a epígrafe "Propriedade das Obras e Benfeitorias", do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais: «Sem prejuízo do disposto em 5.3., todas e quaisquer obras, benfeitorias, instalações e construções efectuadas pelo Locatário no decurso da vigência do presente contrato tornar-se-ão parte integrante do imóvel, sem que, em relação às mesmas, o Locatário possa exigir qualquer indemnização ou compensação, ou exercer qualquer direito de retenção.»

I. Determinam as cláusulas 9.1., 9.2. e 9.3., sob a epígrafe "Riscos do Imóvel", do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais: «9.1. **Durante todo o período em que se mantiver na posse do Imóvel, mesmo após o termo da vigência do presente contrato, o Locatário será sempre responsável pelos danos sofridos no imóvel e por estes causados, seja qual for a respectiva causa.**

9.2. Nos termos do disposto no número anterior, o Locador não terá qualquer responsabilidade perante o Locatário por danos sofridos no imóvel ou por estes causados, não podendo o Locatário exigir do Locador qualquer indemnização ou compensação por:

- (a) Apropriação, ocupação ou qualquer outro acto ilícito praticado em relação ao imóvel;
- (b) Ruína, destruição total ou parcial do imóvel, ou expropriação deste;
- (c) Qualquer obstáculo levantado por terceiro ou terceiros à utilização do imóvel.

9.3. Em qualquer dos casos previstos no número anterior, competirá ao Locatário agir contra os responsáveis, sem prejuízo de o Locador poder accionar, sempre que o entender, os meios legais adequados à defesa dos seus direitos sobre o imóvel, sendo as respectivas despesas suportadas pelo Locatário.»

J. As cláusulas 12.1., 12.3. e 12.4., sob a epígrafe "Destruição do Imóvel", do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, estipulam o seguinte:

«12.1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a destruição total ou parcial do imóvel não acarretará a resolução do presente contrato ou a diminuição das Rendas ou de quaisquer encargos e indemnização nele previstos.

12.3. No caso de destruição parcial do imóvel, qualquer que seja a importância relativa da parte destruída ou danificada, o contrato continuará a produzir todos os seus efeitos relativamente à parte utilizável, sendo o valor das Rendas e o Valor Residual reduzidos, a partir da data do recebimento pelo Locador da indemnização pelo sinistro ocorrido, na proporção do montante da indemnização recebido.

12.4. Caso o imóvel não se encontre seguro, ou caso a sua destruição ou danificação ficar a dever-se a um sinistro não segurado, ou ainda, caso o sinistro esteja abrangido pela apólice, mas a Seguradora recusar por qualquer motivo o pagamento da indemnização, o Locatário fica obrigado a reparar o imóvel sinistrado por sua exclusiva conta e risco, mantendo-se o presente contrato em pleno vigor e eficácia.»

L. As cláusulas 13.1., 13.2. (a) e 13.2. (b), sob a epígrafe "Reparação ou reconstrução do Imóvel", do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, determinam o seguinte:



S. R.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

«13.1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, no caso de destruição do Imóvel por verificação de um risco seguro, o Locatário obriga-se, se o Locador o exigir por escrito e contanto que se mantenham os demais termos e o cumprimento das demais obrigações resultantes do presente contrato, a reconstruir o Imóvel, ficando o Locador obrigado a entregar ao Locatário as importâncias recebidas da Seguradora, a título de indemnização pelo sinistro ocorrido.

13.2. Se a reparação ou reconstrução não puder ser efectuada por denegação de autorização administrativa ou por qualquer outra causa alheia à vontade do Locatário, proceder-se-á do seguinte modo:

(a) Se o sinistro tiver provocado a destruição parcial do Imóvel, qualquer que seja a importância relativa da parte destruída ou danificada, o contrato continuará a produzir todos os efeitos em relação à parte utilizável, aplicando-se as seguintes regras:

(i) Caso seja atribuída ao Locador uma indemnização pelo sinistro, as Rendas e o Valor Residual serão reduzidos, a partir da data do recebimento efectivo da indemnização, na proporção do montante de indemnização recebido;

(ii) Caso não seja atribuída ao Locador uma indemnização pelo sinistro, qualquer que seja a sua causa, não haverá redução no montante das Rendas e do Valor Residual.

(b) Se o sinistro tiver provocado a destruição total do Imóvel, o contrato considera-se resolvido a contar da data em que seja certificada a impossibilidade de reconstrução, continuando o Locatário obrigado ao pagamento das Rendas e demais encargos do contrato até essa data, aplicando-se as seguintes regras:

(i) Caso seja atribuída ao Locador uma indemnização pelo sinistro, o montante da indemnização atribuída pertencerá ao Locador até à concorrência do Capital Financeiro em Dívida, devendo o eventual excesso ser entregue ao Locatário;

(ii) Caso a indemnização atribuída ao Locador pelo sinistro seja inferior ao Capital Financeiro em Dívida, o Locatário ficará obrigado a pagar a diferença ao Locador, na data da resolução do contrato;

(iii) Caso não seja atribuída ao Locador qualquer indemnização, o Locatário obriga-se a pagar àquele, a título de indemnização pelos prejuízos sofridos, uma quantia igual ao Capital Financeiro em Dívida na data da resolução do contrato.»

M. Estabelecem as cláusulas 11.1. e 11.2., sob a epígrafe “Expropriação do Imóvel”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais:

«11.1. Se o Imóvel for objecto de expropriação total, o presente contrato considerar-se-á imediata e automaticamente resolvido, ficando todavia o Locatário obrigado a pagar ao Locador as Rendas que se vencerem no período que decorrer entre a data de expropriação ou posse administrativa, consoante a que primeiro ocorra, e a data do recebimento efectivo da indemnização por expropriação.

11.2. Se o montante líquido de tal indemnização for inferior ao Capital Financeiro em Dívida no momento do seu efectivo pagamento, a diferença será paga pelo Locatário ao Locador, no prazo máximo de quinze dias após o recebimento da indemnização.»

N. As cláusulas 15.1., 15.2. (b) e 15.3., sob a epígrafe “Encargos Relativos ao Imóvel”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, estipulam o seguinte:

«15.1. O Locatário é o único e exclusivo responsável pela libertação de todos os ónus ou encargos que incidam sobre o Imóvel, cabendo-lhe efectuar todas as diligências e suportar todas as despesas que para tal forem necessárias, bem como pelo pagamento de todas as taxas, impostos e seguros resultantes da celebração e execução do presente acordo.

15.2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, para além da Renda, o Locatário deverá reembolsar ou pagar ao Locador à sua primeira solicitação, mediante carta registada com aviso de recepção e no prazo indicado na referida carta, o qual não será contudo inferior a 8 dias, todos os montantes que este/ deembolsar no que respeita a:

...

(b) Encargos, qualquer que seja a sua natureza, que possam incidir sobre o Imóvel em geral, ou sobre a própria locação financeira, por forma a assegurar que a renda seja sempre recebida pelo Locador líquida de quaisquer encargos.



S. R.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

15.3. O Locatário é ainda responsável pelo pagamento de todas e quaisquer despesas de natureza judicial, extrajudicial e/ou administrativa em que o Locador venha a incorrer com vista à protecção e exercício dos direitos que lhe assistem ao abrigo do presente contrato, incluindo honorários de advogados e solicitadores.»

O. Consta na cláusula 20.3., sob a epígrafe “Valor Residual”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais:

«20.3. Em qualquer caso, todas as despesas, encargos, emolumentos e taxas inerentes à aquisição do Imóvel pelo Locatário nos termos previstos no presente contrato, correm por sua conta exclusiva.»

P. A cláusula 16.1. (a), sob a epígrafe “Resolução do Contrato”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, fixa o seguinte:

«16.1. Sem prejuízo de quaisquer outros direitos que legal ou contratualmente lhe assistam e das disposições legais aplicáveis, o Locador poderá resolver o presente contrato, por carta registada com aviso de recepção enviada ao Locatário, sempre que se verifique qualquer uma das seguintes situações:

(a) Se se verificar uma situação de incumprimento definitivo por parte do Locatário relativamente a qualquer uma das obrigações devidas por força do presente contrato;»

Q. A cláusula 17.1, sob a epígrafe “Vencimento Antecipado das Rendias” do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, determina: “Em alternativa à resolução do contrato nos termos do artigo anterior, nas situações ali previstas, o Locador poderá optar por considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações pecuniárias assumidas pelo Locatário através do presente contrato e exigir o seu cumprimento imediato, acrescidas de juros de mora calculados a partir da declaração de vencimento e até integral pagamento”.

R. A cláusula 11., sob a epígrafe “Lei Aplicável e Jurisdição”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Particulares: «O presente contrato está sujeito à lei portuguesa. Para todas as questões dele emergentes do presente contrato, e sem prejuízo das regras legais imperativas, as partes elegem o foro do Tribunal da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.»

S. A Ré é uma empresa multinacional, tendo um poder económico muito superior ao da generalidade dos consumidores que são os destinatários prováveis deste contrato de adesão.

T. Em Portugal, para além da sua sede em Lisboa, a Ré dispõe também de uma rede de balcões/delegações (denominados como “Centros Financeiros”) nas seguintes localidades: 17 em Lisboa, 6 no Porto, 2 em Braga, 1 em Espinho, 1 em Famalicão, 1 em Gaia, 1 em Guimarães, 1 na Maia, 1 em Matosinhos, 1 na Póvoa de Varzim, 1 em Viseu, 1 em Aveiro, 1 em Coimbra, 1 em Leiria, 1 em Évora, 1 em Santarém, 1 em Torres Novas, 1 em Cascais, 1 no Estoril, 1 em Linda-a-Velha, 1 em Oeiras, 1 na Parede, 1 em Torres Vedras, 1 em Setúbal, 1 em Almancil, 1 em Faro, 1 em Loulé, 1 em Portimão e 1 no Funchal.

Realizado o julgamento, o Tribunal de 1.^a Instância julgou a acção improcedente, tendo absolvido a ré dos pedidos.

Inconformado com esta decisão, o A. interpôs recurso de apelação, com parcial sucesso, uma vez que a Relação, na procedência parcial da apelação, declarou feridas de nulidade, por violação dos apontados normativos do RCCG, as cláusulas contratuais: 3.3.; 6 (na parte em que exclui o direito de retenção); 9.1 a 9.3; 11.1 e 2; 12.1, 12.3 e 12.4; 13.1 e 13.2, a) e b); 15.2, b) e 3; 16.1; 17.1 e 20.3.

Consequentemente, condenou a Recorrida a não mais utilizar nos seus contratos as cláusulas declaradas nulas e a publicitar a decisão, em dois jornais diários de maior tiragem editados em Lisboa e no Porto, durante três dias consecutivos.



S. R.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No mais, julgou improcedente a apelação.

É agora o Réu que, inconformado, vem interpor recurso de revista, a qual foi admitido, para além de ter requerido a reforma do acórdão quanto a custas.

São as seguintes as conclusões formuladas pelo R. no seu recurso, depois de convidado para sintetizar as inicialmente apresentadas, por violarem o disposto no artigo 639.º do CPC:

A. Vem o Réu interpor recurso de revista do acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa que revogou, quase na íntegra, a sentença absolutória da 1ª instância.

B. Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 616.º, n.º 1 e n.º 3, do CPC, deve o ACÓRDÃO SER REFORMADO QUANTO A CUSTAS, porquanto ao abrigo do n.º 1 do artigo 29.º do RCCG "[a] ação [inibitória] está isenta de custas", não devendo o ora Recorrente ser condenado em custas.

C. Caso se entenda que a isenção de custas apenas aproveita ao Ministério Público e admitindo-se (sem conceder) a manutenção do decidido pelo Tribunal a quo, não pode o ora Recorrente ser condenado na totalidade das custas, mas apenas na proporção do decaimento – cfr. o n.º 2 do artigo 527.º do CPC.

D. Quanto à NATUREZA DA LOCAÇÃO FINANCEIRA MOBILIÁRIA COMO RAZÃO TRANSVERSAL DA IMPROCEDÊNCIA DA NULIDADE DAS CLÁUSULAS, atentar-se-á ao seu regime legal previsto no DL 149/95, de 24 de junho (doravante "DL 149/95"), sendo o seu objeto divergente do de uma locação tout court, conforme é amplamente reconhecido pela Doutrina e pela Jurisprudência.

E. Relativamente à nulidade da CLÁUSULA 3.3 DAS CONDIÇÕES GERAIS – isenção e responsabilidade do locador, importa referir que, em matéria de distribuição do risco, rege o artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 149/95, de 24 de junho ("RCLF"), segundo o qual a responsabilidade do locador pelos vícios do bem locado ou pela respetiva inadequação face aos fins do contrato celebrado é excluída, atendendo-se, contudo, ao disposto no artigo 1034.º do CC.

F. A ratio legis do sobredito preceito legal reside precisamente no facto de, nesta figura contratual, ser o locatário quem escolhe o bem imóvel de acordo com as suas necessidades, limitando-se o locador a comprá-lo ou a mandar construí-lo, pelo que, pela mesma ordem de ideias, também deve ser o locatário quem deve conhecer a coisa, com as suas qualidades e os seus defeitos.

G. A cláusula 3.3. ora sob censura, limita-se a reproduzir o regime da repartição do risco no contrato de locação financeira previsto no artigo 12.º do RCLF, não tendo qualquer finalidade de alterar o seu alcance, antes tendo uma finalidade informativa do mesmo aos clientes do Recorrente, razão pela qual tal cláusula não pode ter-se por contrária à norma da alínea f) do artigo 21.º do RCCG.

H. Ademais, da cláusula em apreço não consta, sequer, qualquer referência aos conceitos de dolo ou de culpa grave, sendo esse o âmbito de aplicação da alínea c) do artigo 18.º do RCCG, sendo que este normativo não se dirige, nem se poderia dirigir, às cláusulas que, conforme sucede no caso presente, se limitam a reproduzir, para fins informativos, as soluções dadas pelo normativo legal, neste caso, o regime previsto no artigo 12.º do DL 149/95.

I. Aliás, nos termos do artigo 13.º do RCLF, "O locatário pode exercer contra o vendedor ou o empreiteiro, quando disso seja caso, todos os direitos relativos ao bem locado ou resultantes do contrato de compra e venda ou de empreitada".

J. Conforme refere a Doutrina citada em alegações, "é co-natural ao leasing que a sociedade locadora se obrigue a adquirir e a conceder o gozo da coisa ao locatário mas se desinteresse ou exonere dos riscos e da responsabilidade relativos à sua utilização". [...]



S. R.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

K. Relativamente a uma eventual exclusão ou limitação do direito do locatário de invocar contra o ora Recorrente a exceção de não cumprimento do contrato e o direito de resolver o contrato, resulta expressamente da cláusula 3.3. ora em discussão que o âmbito do que nela se estipula apenas tem lugar após o locatário se encontrar na "posse do Imóvel", ou seja, depois de o Recorrente lhe ter concedido o "gozo do bem para os fins a que se destina" e depois de o locatário ter aceite o gozo do imóvel e de ter confirmado "expressamente ser o imóvel inteiramente adequado ao fim [...] e ter perfeito conhecimento do estado em que o mesmo actualmente se encontra", conforme resulta da cláusula 3.2 das Condições Gerais do Contrato, a qual não foi sequer sindicada pelo Ministério Público.

L. Face ao exposto, salienta a Doutrina que "essa obrigação da entrega não envolve a obrigação de garantia dos vícios da coisa, como decorre do artigo 12º do DL 149/95", posição corroborada por toda a Jurisprudência citada.

M. Em último lugar, também não se verifica qualquer violação do disposto na alínea h) do artigo 21.º do RCCG, uma vez que esta norma decorre da disposição constante da alínea q) do n.º 1 do Anexo à Diretiva 93/113/CEE do Conselho, de 5 de abril de 1993 e a interpretação que aí se faz é no sentido de se considerarem abusivas as cláusulas que tenham como finalidade ou efeito "suprimir ou entravar a possibilidade de intentar acções judiciais ou seguir outras vias de recurso, por parte do consumidor, nomeadamente obrigando-o a submeter-se exclusivamente a uma jurisdição de arbitragem não abrangida por disposições legais, limitando indevidamente os meios de prova à sua disposição ou impondo-lhe um ónus da prova que, nos termos do direito aplicável, caberia normalmente a outra parte contratante" [...]

N. Conforme frisado pela Jurisprudência citada, "resulta legítima a interpretação segundo a qual aquilo que a primeira parte da alínea h) do artigo 21º do Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de Outubro, proíbe é apenas a renúncia antecipada ao recurso para os tribunais judiciais da decisão arbitral que vier a ser proferida se a ele houver lugar nos termos gerais" [sublinhado nosso].

O. Não se pode fazer uma interpretação da lei que não tem cabimento no direito positivado (com o intuito de colmatar alegadas lacunas da lei, ignorando o regime de integração de lacunas e de interpretação da lei), apelando à pretensa injustiça da solução legal, pretensão que configura uma interpretação abrogante valorativa, a qual é vedada pelo n.º 2 do artigo 8.º do CC.

P. Relativamente à CLÁUSULA 6 DAS CONDIÇÕES GERAIS – exclusão do direito de retenção em caso de obras ou benfeitorias, para o douto Tribunal a quo, a referida cláusula 6 é válida em praticamente toda a sua extensão, considerando que "todas e quaisquer obras, benfeitorias, instalações e construções efectuadas pelo Locatário no decurso da vigência do presente contrato tornar-se-ão parte integrante do imóvel, sem que, em relação às mesmas, o Locatário possa exigir qualquer indemnização ou compensação", mas já não é válida na parte em que exclui o direito de retenção, ou seja, concluiu o Tribunal a quo que "a cog 6ª é pois, nula, por violação do artº 18º g) do RCCG, na parte em que exclui o direito de retenção" [realce no texto original] – cfr. página 70 do acórdão ora recorrido.

Q. É pacífico na Jurisprudência e na Doutrina que um dos pressupostos do direito de retenção é a existência de um nexo causal entre o crédito e a coisa: é o que decorre da declaração da lei de que o crédito deve resultar de despesas por causa da coisa ou de danos por ela causados (artigo 754.º do Código Civil).

R. Ora, se nem sequer há crédito, como é que pode haver esse nexo causal?

S. Da conjugação dos artigos 9.º, n.º 2, alínea c), 10.º, n.º 1, alínea f) e artigo 14.º RCFL resulta que, num contrato de locação financeira e na ausência de estipulação contratual em contrário, o locatário (i) tem a obrigação de efetuar as reparações necessárias no bem locado [cláusula considerada válida pelo Tribunal a quo] e (ii) uma vez efetuadas [as obras, benfeitorias, etc.], quaisquer peças ou acessórios adicionados passam a ser propriedade do locador, sem que este seja devedor de qualquer indemnização ao locatário.

T. Se não há lugar a um direito [por parte do locatário] suscetível de ser indemnizado [como concluiu o Tribunal a quo], naturalmente, também não poderá o locatário exercer o correspondente direito de retenção, porquanto não lhe assiste qualquer direito de crédito, pelo que não pode a mencionada cláusula ser contrária à alínea g) do artigo 18.º do RCCG.



S. R.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5
C
J

U. Relativamente às CLÁUSULAS 9.1, 9.2, 9.3, 11.1, 11.2, 12.1, 12.3, 12.4, 13.1, 13.2 A) e B) DAS CONDIÇÕES GERAIS – repartição dos riscos do imóvel, sumariamente, o entendimento do Tribunal assenta quase exclusivamente no facto de as respetivas cláusulas transferirem o risco de perda do bem para o locatário mesmo nos casos fortuitos ou de força maior.

V. Confrontando os regimes legais previstos no artigo 15.º do RCLF e do 1044.º do CC, conclui-se que o regime da locação é substancialmente mais favorável ao locatário do que o regime da locação financeira.

W. Saliente-se que a Jurisprudência em que se ancora o Tribunal a quo é, toda ela, referente a contratos absolutamente díspares do contrato aqui em causa e aos quais não se aplicam as regras do RCLF, designadamente os acórdãos referentes a ALD's (alugueres de longa duração).

X. A obrigação presente no artigo 9.º, n.º 1, alínea b), do DL 149/95, não inclui a obrigação de assegurar o gozo do bem, atendendo ao regime de transferência de risco constante do artigo 15.º do RCLF, de acordo com o qual, após a entrega do bem, ocorrendo um facto que impossibilite o locatário de continuar a usufruir do gozo do bem, o mesmo não será da responsabilidade do locador.

Y. De acordo com o artigo 12.º do RCLF, a obrigação do locador financeiro cinge-se à exigência de conceder a cedência do gozo do bem, não lhe podendo ser exigido a obrigação de assegurar o gozo da coisa locada, razão pela qual a cláusula 9.3. das Condições Gerais surge como uma forma de o Banco informar o locatário de que poderá exercer o direito a "defender a integridade do bem" conferido ao locador (alínea a) do n.º 2 do artigo 9.º do RCLF), caso o locatário não cumpra, ou cumpra defeituosamente, o dever de "assegurar a conservação do bem" que sobre si recai ao abrigo do n.º 1 do artigo 10.º do mesmo diploma.

Z. Sendo o Recorrente a entidade lesada pelo não cumprimento ou cumprimento defeituoso pelo locatário da sua obrigação legal, estipula-se que o locatário o compensará pelas despesas emergentes, o que tem sentido, na medida em que a defesa da integridade do bem locado perante as situações referidas na cláusula 9.2. aproveita igualmente (talvez até, aproveita sobretudo) ao locatário.

AA. As referidas cláusulas não se afiguram contrárias ao princípio da boa fé, tutelado pelos artigos 15.º e 16.º do RCCG, na medida em que, mesmo que o regime legal aplicável à locação financeira fosse omissivo quanto à matéria regulada pelas referidas cláusulas (o que não se concebe), ainda assim não seria de as considerar contrárias ao objetivo que duas partes, em condições normais, visam atingir com a celebração de um contrato de locação financeira.

BB. Na ausência de um direito do locador de poder acionar os meios legais adequados à defesa dos seus direitos sobre o imóvel, suportando o locatário as despesas suportadas, o locador ver-se-ia perante uma escolha difícil: ou promovia essa reparação/construção a suas expensas, arriscando-se a que o locatário, com o exercício da opção, capturasse o valor assim acrescentado pelo locador ao bem locado (situação que seria tão mais provável quanto maior o esforço do locador), ou ignorava a mesma, arriscando acabar proprietário de um bem destruído, deteriorado ou desvalorizado (situação que seria tão mais provável quanto mais o locador ignorasse a reparação ou integridade do bem).

CC. Também não colhe o argumento de que a cláusula 9.3 configura "uma confissão de dívida e desse modo libera o credor de provar os jactos constitutivos do seu direito (artº 342º do CC)", porquanto tal cláusula não eximirá o Recorrente de alegar e provar todos os factos constitutivos do seu direito, tal como o impõe o disposto no artigo 342.º, n.º 1, do Código Civil.

DD. Já o aderente, caso pretenda contraditar a natureza ou os valores em causa e de negar o dever de pagamento dos mesmos, poderá fazê-lo, por via de mera impugnação ou por via de exceção – alegando, por exemplo, ter procedido ao pagamento, cabendo-lhe, naturalmente, o ónus da prova (cfr. 342.º, n.º 2, CC).

EE. Concluindo, as cláusulas 9.1., 9.2., 9.3. das Condições Gerais não representam qualquer desvio ao regime previsto no artigo 15.º do RCLF, o qual transfere para o locatário todo o risco pela perda ou deterioração do bem locado, pelo que não conflituam com o disposto na alínea f) do artigo 21.º do RCCG, nem com o valor da boa-fé protegido pelos artigos 15.º e 16.º do RCCG.

FF. Não pode agora o Tribunal a quo pretender equiparar regimes, quando foi o próprio legislador que, propositadamente, os distinguiu.



S. R.
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

GG. Relativamente às cláusulas 12.1, 12.3, 12.4, 13.1 e 13.2 e das Condições Gerais, nas quais se regulam os efeitos da destruição do bem locado, importa desde logo referir que não é exato conferir, como fez o Tribunal a quo, à alínea e) do artigo 1051.º do CC o efeito de fazer caducar o contrato de locação financeira sem que por esse motivo sejam devidos quaisquer montantes.

HH. A alínea e) do artigo 1051.º do CC deve ler-se em conjunto com o artigo 1044.º, do mesmo diploma, nos termos do qual o locatário só é responsável pela perda da coisa caso a mesma lhe seja imputável a si ou a terceiro a quem tenha permitido a utilização da mesma.

II. Na medida em que o artigo 1044.º do CC permite afastar, em relação ao risco de perda no âmbito da locação, o critério geral de repartição do risco previsto no artigo 796.º do CC, é lógico que, não sendo imputável ao locatário (nos termos do artigo 1044.º do CC) a perda ou deterioração do bem locado, não lhe assista qualquer obrigação de indemnizar o locador, sendo o inverso verdade quando a perda também não seja imputável ao locador.

JJ. Por outro lado, na locação financeira, o artigo 15.º do RCLF afasta a aplicação do artigo 1044.º do CC, colocando o risco de perda ou deterioração do bem locado na esfera do locatário, ao contrário do sustentado pelo Tribunal a quo.

KK. Assim, tendo em atenção que, nos termos do RCLF, recai sobre o locatário a responsabilidade pela perda ou deterioração do bem locado, deve entender-se que a caducidade do contrato de locação financeira em virtude da perda do bem locado não exclui o pagamento, pelo locatário, do que seja devido no contexto da operação de locação financeira em questão.

LL. Depois de referir (cláusula 12.1) que a destruição do bem locado não implica por si só a resolução do Contrato, nem confere a qualquer das partes o direito de o resolver, as referidas Condições Gerais distinguem entre as situações nas quais o acontecimento que causou a destruição do bem corresponde a um risco seguro e aquelas em que isso não acontece (cláusulas 12.3 e 12.4 das Condições Gerais, respetivamente), possibilitando, apenas no primeiro daqueles casos, que o locador exija ao locatário a reconstrução do bem, caso em que o locador se obriga a entregar ao locatário todas as importâncias recebidas da seguradora a título de ressarcimento pelo sinistro ocorrido (cláusula 13.1 das Condições Gerais).

MM. A cláusula 13.2 das Condições Gerais trata dos casos nos quais a reparação ou reconstrução do bem locado não é possível em virtude de causas não imputáveis ao locatário. Neste caso, distingue-se entre os casos de "destruição parcial" e os de "destruição total" do bem locado [cláusulas 13.2 a) e 13.2 b)].

NN. No caso de destruição parcial (cláusula 13.2 a) das Condições Gerais), prevê-se a manutenção do contrato de locação financeira, no aplicável, reduzindo-se as rendas e o valor residual "na proporção do montante de indemnização recebido". Caso não seja atribuída qualquer indemnização, não haverá redução nos montantes a pagar pelo locatário.

OO. Em situações de destruição total (cláusula 13.2 b) da Condições Gerais), o locador entrega ao locatário a indemnização recebida da seguradora e o locatário entrega ao locador (para além do valor de todas as rendas vencidas e não pagas, acrescido dos juros de mora devidos) o valor das rendas vincendas e o valor residual, ambos atualizados à data da extinção do contrato.

PP. Refira-se que, para além do critério de repartição de risco previsto pelo artigo 15.º do RCLF, é obrigatória a contratação pelo locatário de um seguro contra a perda ou deterioração do bem locado, nos termos da alínea j) do n.º 2 do artigo 10.º do RCLF, sendo o mesmo contratado em benefício do locador, proprietário do bem cuja perda ou deterioração constitui o risco segurado.

QQ. O locador é alheio a tal relação/contrato de seguro celebrado entre o locatário e a empresa de seguros, pelo que se justifica que não possa o locatário opor ao locador as vicissitudes da sua relação com a empresa seguradora.

RR. É esse alheamento do locador face ao seguro que o locatário está obrigado a contratar que justifica o disposto na cláusula 12.4 das Condições Gerais, a qual incide sobre o não cumprimento (ou cumprimento defeituoso), pelo locatário, dessa obrigação legal ("caso o Imóvel não se encontre seguro, ou caso a sua destruição ou danificação ficar a dever-se a um sinistro não segurado"), ou sobre situações que se prendem com a relação entre o locatário e a seguradora, na qual o locador não intervém e à qual é totalmente alheio ("a Seguradora recusar por qualquer motivo o pagamento da indemnização").



S. R.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

6
[assinatura]

SS. Caso o bem locado não se encontre seguro é certo que se estará perante uma situação na qual locatário não cumpriu uma obrigação legal, pelo que não chocará, neste caso, que tenha de reparar, por sua conta e risco, o bem locado.

TT. Já em caso de ocorrência de um sinistro não coberto pela apólice, surgem duas alternativas: ou o locatário não cumpriu satisfatoriamente a sua obrigação, contratando um seguro com uma cobertura menos abrangente do que seria aconselhável (caso em que se deve aplicar a lógica seguida no artigo anterior), ou então cumpriu, mas terá sucedido um evento verdadeiramente imprevisível, o qual se encontrará coberto pelo artigo 15.º do RCLF ou, no limite e se aplicável, pelo artigo 437.º do CC.

UU. O locatário mantém as obrigações assumidas ao abrigo do Contrato e goza do benefício económico do seguro por si tomado. Inclusive, conforme decorre da cláusula 13.1 b), pode até vir a receber algum rendimento caso a indemnização paga pela seguradora exceda o valor em dívida, situação que se toma mais provável quanto mais perto se estiver do final do prazo do contrato.

VV. É também o texto da cláusula 13.1 b) das Condições Gerais que permite corrigir a interpretação inexata do Tribunal quanto ao conteúdo da cláusula 12.1. do mesmo contrato, na medida em que esta não pretende afastar a extinção do mesmo em caso de destruição total do bem locado.

WW. O seu propósito é apenas e tão-só o de informar o locatário de que a destruição do bem locado não lhe confere, por si só, o direito de resolver o contrato de locação financeira ou de obter a diminuição de quaisquer valores pagáveis ao abrigo do mesmo.

XX. Tal como resulta do artigo 1.º do RCLF, no contrato de locação financeira a obrigação de retribuição impõe-se mediante a cedência do gozo do bem locado. No entanto, o locador financeiro não se obriga a assegurar a cedência do gozo da coisa para os fins a que esta se destina, contrariamente ao locador tradicional. pelo que, na eventualidade de o locatário ser privado da continuação do gozo do bem descrito no contrato de locação financeira, permanece na obrigação de prestar os pagamentos devidos, a título de rendas.

YY. Também não é correto sustentar (como já o fez anteriormente o Autor, ora Recorrido) a existência de uma contradição entre a cláusula 12.1 e a cláusula 12.3 das Condições Gerais, na medida em que, conforme se percebe através da leitura da cláusula 13.1 b), tudo o que o Contrato exige para que à "destruição total" do imóvel seja atribuído um efeito extintivo do contrato de locação financeira é que a impossibilidade de reconstrução seja certificada.

ZZ. Os casos de inexistência de seguro previstos nas cláusulas 12.4, 13.2 a) ii) e 13.2 b) iii) das Condições Gerais configuram situações de não cumprimento ou de cumprimento defeituoso, por parte do locatário, da sua obrigação legal, ou de vicissitudes da relação entre o locatário e a seguradora (as quais não devem afetar o locador), em relação às quais se justificam as soluções adotadas, pelas razões apontadas.

AAA. A cláusula 13 das Condições Gerais apenas se aplica se o risco de perda e deterioração do bem se encontrar seguro pelo locatário e, caso se exija ao locatário a reconstrução do imóvel, o locador compromete-se desde logo a entregar-lhe todos os montantes recebidos da seguradora.

BBB. Assim, o artigo 15.º do DL 149/95 é claro ao pretender transferir para o locatário todo o risco pela perda ou deterioração do bem locado, pelo que as cláusulas 12.1, 12.3, 12.4, 13.1 e 13.2 das Condições Gerais não conflituam com o disposto na alínea f) do artigo 21.º e nos artigos 15.º e 16.º do RCCG.

CCC. Relativamente às cláusulas 11.1 e 11.2. das Condições Gerais, relativas às consequências da expropriação do bem locado, à semelhança do que acontece com as demais situações abordadas supra, a distribuição do risco de expropriação do imóvel segue de perto o artigo 15.º do RCLF.

DDD. O locatário permanece obrigado a cumprir o contrato a que se vinculou ab initio e tem direito a receber, através do locador, que lho entrega, a totalidade do valor da indemnização pela expropriação.

EEE. É significativo que, à semelhança do previsto na cláusula 13.2 b) i) das Condições Gerais quanto à indemnização paga pela seguradora em caso de destruição total do bem, o locatário



S. R.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

tenha direito a receber o excedente da indemnização, independentemente do valor assumido por este excedente.

FFF. É a clara aproximação (do locador financeiro) à posição do mutuante que está na base da diferença entre a locação financeira e a locação comum, prevista no CC, justificando-se um regime jurídico diverso, contendo normas como o artigo 15.º do RCLF, pelo que, também neste caso, não há qualquer violação do disposto na alínea f) do artigo 21.º e artigos 15.º e 16.º, todos do RCCG.

GGG. Relativamente às CLÁUSULAS 15.2 B) E 20.3 DAS CONDIÇÕES GERAIS – despesas e encargos relativos ao imóvel, importa previamente referir que a ação inibitória que deu origem ao presente recurso foi proposta ao abrigo dos artigos 25.º e 26.º, n.º 1, alínea c) do RCCG, pelo que o cumprimento dos artigos 5.º e 8.º, alínea a) do RCCG (conforme pretendeu o MP) não é suscetível de sindicância ao abrigo do artigo 25.º do RCCG, não sendo aquelas, aliás, suscetíveis de violação "em abstracto".

HHH. Relativamente à cláusula 15.2. b) das Condições Gerais, a referência feita na última parte da cláusula esclarece tratar-se aqui igualmente de encargos devidos, não ao locador, mas a terceiros, na medida em que apenas os encargos devidos a terceiros poderiam justificar que este recebesse a renda sem que a mesma estivesse líquida de encargos.

III. Assim, da cláusula 15.2 b) das Condições Gerais não resulta o direito do Recorrente a receber quaisquer encargos, mas apenas a receber a renda líquida dos encargos de que o locatário seja devedor perante terceiros.

JJJ. O mesmo raciocínio é aplicável à cláusula 20.3 das Condições Gerais, na medida em que as referidas despesas, encargos e taxas não serão pagos ao Recorrente, mas sim a terceiros (Administração Pública, central e/ou local, companhia de seguros, notário, etc.), pelo que não se vislumbra como poderia resultar da cláusula 20.3. das Condições Gerais o direito do Recorrente a cobrar ou a receber o que quer que seja.

KKK. A responsabilidade do locatário pelos montantes previstos nas referidas cláusulas não tem qualquer relação com o cumprimento, pelo locatário, das demais obrigações previstas no Contrato, pelo que não faz sentido configurar tais valores como sancionatórios.

LLL. Relativamente à ficção de aceitação do pagamento de diversas quantias importa referir que (i) as despesas e encargos constituem custos advenientes da atividade bancária que, como é prática comercial corrente, são repercutidos pelas instituições financeiras nos respetivos clientes, consumidores finais (onde se incluem, por exemplo, os impostos devidos pelos beneficiários das operações/aplicações financeiras realizadas pelos bancos, a pedido de cada um dos clientes, em cada caso); e (ii) as taxas e comissões constituem, por sua vez, remuneração dos serviços prestados pelas mesmas instituições financeiras aos seus clientes – cfr. Aviso n.º 4/2009, do Banco de Portugal.

MMM. E, em conformidade com o disposto no artigo 19.º, alínea d), do RCCG, a lei proíbe, portanto, as cláusulas contratuais gerais que, considerando o quadro negocial padronizado em que se inserem, imponham uma ficção de aceitação do aderente, com base em factos para tal insuficientes.

NNN. Como vimos, decorre do quadro negocial padronizado – assente pelo próprio Banco de Portugal – que, no âmbito da atividade bancária, é lícito às instituições financeiras (i) exigir juntos dos respetivos clientes o pagamento de prestações pecuniárias enquanto retribuição pelos serviços prestados, ou subcontratados a terceiros – as comissões e taxas; e (ii) fazer repercutir nos clientes os encargos suportados pelas instituições – as despesas e encargos, sob pena de o serviço contratado ao banco ser gratuito.

OOO. Acresce que todos os montantes cobrados se encontram detalhadamente descritos no extrato enviados ao cliente, assistindo sempre ao aderente a possibilidade de contestar os valores, natureza e origem desses montantes.

PPP. Face ao exposto, é forçoso concluir que as cláusulas 15.2 b) e 20.3 das Condições Gerais não violam o disposto no artigo 19.º, alínea d), nem os artigos 15.º e 16.º do RCCG.

QQQ. Relativamente à CLÁUSULA 15. 3 DAS CONDIÇÕES GERAIS – despesas judiciais e extrajudiciais, ao contrário do que parece crer o Tribunal a quo, a cláusula 15.3. das Condições Gerais não se substitui nem afasta a aplicabilidade das regras gerais, limitando-se a fazer



S. P. R.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

referência aos elementos referidos quer pela lei processual civil, quer pelo Regulamento das Custas Processuais.

RRR. Resulta do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais que o cliente reconhece o direito de o banco lhe cobrar, para além dos montantes em dívida ao abrigo do acordo firmado entre as partes, também as despesas em que o banco incorra para satisfação do respetivo crédito, no âmbito judicial ou extrajudicial (encontrando-se os respetivos limites regulados no CC, designadamente das regras aplicáveis em matéria de responsabilidade obrigacional – incumprimento contratual definitivo, culpa presumida, dano e nexo de causalidade entre a verificação do dano e o incumprimento do agente).

SSS. Tal como estão também balizados os montantes cobrados no âmbito judicial, sendo as "balizas" constituídas pelo disposto nos artigos 533.º do CPC e 25.º, n.º 2 e 26.º, n.º 3, do Regulamento das Custas Processuais ("RCP").

TTT. Não significa, porém, que as partes não possam prever contratualmente que a responsabilidade pelas despesas sejam atribuídas à parte incumpridora.

UUU. A fixação contratual dos direitos do credor, previamente e no próprio contrato é possível e legal, como decorre do disposto no artigo 810.º do CC.

VVV. Nesta medida, a cláusula 15.3 das Condições Gerais é válida, ao abrigo da livre estipulação contratual das partes, sem que ofenda qualquer norma imperativa e em nada ofende a boa fé ou a confiança que ambas as partes depositam no sentido global do clausulado (cfr. artigos 15.º e 16.º do RCCG).

WWW. Não resulta também da referida cláusula 15.3 qualquer imposição de confissão de uma dívida ao cliente na precisa medida em que, de acordo com as disposições conjugadas dos artigos 352.º do CC, 46.º, n.º 1, alínea c), e 805.º, ambos do CPC, os factos constitutivos da confissão da dívida decorrem das restantes disposições do contrato de locação financeira.

XXX. Relativamente à CLÁUSULA 16.1 DAS CONDIÇÕES GERAIS – resolução, a verdade é que, de acordo com a referida cláusula, a possibilidade de resolução do contrato por parte do banco existe em caso de incumprimento de obrigações do cliente, na medida em que não é exigível ao banco que se mantenha vinculado à relação contratual atento o incumprimento definitivo do cliente.

YYY. Acresce considerar que mesmo que não existisse tal cláusula, não se encontraria vedada a possibilidade de o Recorrente resolver o contrato de locação financeira nos termos do disposto no artigo 432.º do CC, desde que invoque uma violação da lei ou do contrato que a justifique.

ZZZ. O esquema de resolução do contrato fundado na lei é complexo, pelo que não é de estranhar que as partes, na conclusão dos contratos, fazendo uso da faculdade legal, introduzam fundamentos de resolução mais expeditos, designadamente o incumprimento das obrigações contratuais.

AAAA. A cláusula 16.1 a) das Condições Gerais não permite que o banco resolva o contrato sem mais, dado que a resolução terá que decorrer do incumprimento das obrigações constantes do contrato, nos termos das cláusulas neste inseridas, bem como nos termos da lei, conforme esclarece a Jurisprudência.

BBBB. O incumprimento das obrigações do cliente terá de constituir incumprimento definitivo, nos termos previstos na lei civil, designadamente quanto ao disposto nos artigos 798.º, 801.º e 802.º do CC, pelo que nenhuma invalidade resulta da cláusula 16.1 a) do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, à luz do disposto no artigo 15.º e 16.º do RCCG.

CCCC. Relativamente à CLÁUSULA 17.1 DAS CONDIÇÕES GERAIS – vencimento antecipado, dá-se por reproduzido tudo quanto se disse relativamente à cláusula 16.1, acrescentando que da cláusula ora em análise apenas decorre a predefinição de um direito do banco de, em caso fundamento para a resolução do contrato, optar pela realização do respetivo interesse contratual positivo, sem qualquer indemnização adicional por incumprimento.

DDDD. A cláusula 17.1. apenas é aplicável nas seguintes situações: a) incumprimento definitivo do locatário; b) dissolução ou liquidação do locatário; ou c) se se verificar qualquer dos fundamentos de declaração de insolvência do locatário ou o recurso a qualquer procedimento do processo especial de recuperação de empresas, ou qualquer acordo de reestruturação do seu passivo ou cessação generalizada de pagamentos a credores e/ou fornecedores.



S. R.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EEEE. O disposto na cláusula 17.1 das Condições Gerais apenas opera numa situação em que se dá o incumprimento das obrigações que vinculam o locatário, sendo certo que, nestas circunstâncias - e sem prejuízo da aplicação das normas imperativas em matéria de insolvência - o locador teria sempre direito, resolvido o contrato pelo interesse contratual positivo, a ser igualmente indemnizado pelo incumprimento, pelo que não pode a referida cláusula ser considerada violadora do disposto no artigo 19.º, alínea c), do RCCG.

FFFF. É pois totalmente desprovido de sentido invocar que tal opção equivale a impor ao locatário a aquisição da coisa locada, na medida em que essa continuará sempre dependente do exercício do direito de opção previsto na cláusula 20 do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais.

GGGG. Por fim, relativamente à PUBLICITAÇÃO DA SENTENÇA, importa referir que publicação de uma condenação em jornais diários de maior triagem, editados em Lisboa e Porto, durante dois dias consecutivos e de tamanho não inferior a ¼ de página é pena desproporcionada ao eventual ilícito verificado.

HHHH. O Gabinete de Direito Europeu "é o serviço incumbido de organizar e manter actualizado o registo das cláusulas contratuais abusivas" (Portaria n.º 1093/95), sendo este o sistema de registo instituído pelo artigo 35.º da LCCG.

IIII. Ainda que a Ré venha a ser condenada pelos demais pedidos, o que se admite, sem conceder, não deverá ser duplamente condenada na publicação da decisão.

O M.P.º concordou com a reforma peticionada, mas sustentou a bondade do mais decidido.

A Relação, em conferência, reformou o acórdão quanto a custas, mas a questão não está ultrapassada.

Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

II – Fundamentação

A) De Facto

Dá-se aqui por reproduzida a factualidade supra referida.

B) De Direito

1. O objecto do recurso é, de acordo com a jurisprudência uniforme, balizado pelas conclusões do recorrente, como decorre, de resto, do disposto nos artigos 684.º, n.º 3 e 690.º, n.º 1, do Código de Processo Civil.

Por outro lado os recursos destinam-se a modificar decisões e não a discutir questões novas, pelo que apenas se considerarão as questões abordadas no acórdão da Relação e ora impugnadas.

São as seguintes as questões suscitadas:

- a) Nulidade da Cláusula 3.3 das Condições Gerais;
- b) Nulidade da Cláusula 6 das Condições Gerais;
- c) Nulidade das Cláusulas 9.1, 9.2, 9.3, 11.1, 11.2, 12.1, 12.3, 12.4, 13.1, 13.2 a) e b) das Condições Gerais;



S. R.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

8
Coutinho

- d) Nulidade das Cláusulas 15.2 b) e 20.3 das Condições Gerais;
- e) Nulidade da Cláusula 15.3 das Condições Gerais;
- f) Nulidade da Cláusula 16.1 das Condições Gerais;
- g) Nulidade da Cláusula 17.1 das Condições Gerais;
- h) Condenação na Publicitação da Sentença;
- i) Condenação em custas.

2. Validade das citadas cláusulas contratuais

As partes não controvertem a qualificação do contrato como de locação financeira e, face à factualidade apurada e ao teor das cláusulas do contrato, entendeu-se ser essa a sua qualificação, nos termos da noção que dele dá o art.º 1.º do DL n.º 149/95, de 24 de Junho.

O que está em causa é o cumprimento dos procedimentos exigidos pelo regime legal das cláusulas contratuais gerais, instituído pelo Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de Outubro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 220/95, de 31 de Agosto, 249/99, de 7 de Junho e 323/2001, de 17 de Dezembro.

Como se diz no acórdão recorrido:

«Com a massificação do comércio jurídico foi diminuindo a fase negociatória que normalmente precedia os contratos, surgindo os chamados contratos de adesão, em que a liberdade contratual da parte mais débil se cinge, no fundo, à sua aceitação ou rejeição.

Não sendo suficientes os princípios básicos que presidem objectivamente ao direito obrigacional – a boa fé contratual, quer na fase pré-negocial, quer na execução dos contratos e a ordem pública – era necessário regulamentar juridicamente as cláusulas contratuais gerais, o que veio a acontecer com a publicação do D.L. n.º 446/85, de 25/10, o qual “descreve” no seu art.º 1.º, n.º 1, as cláusulas contratuais gerais como aquelas que são “elaboradas sem prévia negociação individual, que proponentes ou destinatários indeterminados se limitem, respectivamente, a subscrever ou aceitar”.

São, assim, características das cláusulas contratuais gerais: a pré-elaboração, por estarem disponíveis antes de surgir a declaração que as perfilha; a rigidez, por não haver possibilidade de serem alteradas, independentemente de obterem ou não a adesão das partes; e a possibilidade de utilização por pessoas indeterminadas, quer como proponentes quer como destinatários (Almeida Costa e Menezes Cordeiro, “Cláusulas Contratuais Gerais”, 1995, p. 17).

A adesão faz-se tanto pela emissão de propostas baseadas nessas cláusulas como pela aceitação de propostas que as contenham. Em qualquer caso, o exercício efectivo e, portanto, eficaz, da autonomia privada reclama uma vontade

bem formada e correctamente formulada dos aderentes, maxime um conhecimento exacto do clausulado (ob cit., p. 24).»

O regime legal estabelecido para as cláusulas contratuais gerais justifica-se para evitar que a liberdade contratual se cinja, de facto, "ao dilema da aceitação ou rejeição desses esquemas predispostos unilateralmente por entidades sem autoridade pública, mas que desempenham na vida dos particulares um papel do maior relevo" (ut preâmbulo do Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de Outubro).

Apreciemos, pois, a validade das cláusulas questionadas.

Cláusula 3.3

"3.3 Uma vez na posse do imóvel o locatário não poderá deduzir contra o locador qualquer reclamação com fundamento no estado do imóvel, ou accionar qualquer direito ou procedimento, alegando defeitos ou vícios do mesmo, aparentes ou ocultos, mesmo que deles resulte restrição ou impedimento ao uso normal do mesmo".

A apreciação da questão prende-se com o disposto nos artigos 12.º e 13.º do DL n.º 149/95, na redacção vigente.

Dispõem os referidos artigos o seguinte:

"Artigo 12.º

Vícios do bem locado

O locador não responde pelos vícios do bem locado ou pela sua inadequação face aos fins do contrato, salvo o disposto no artigo 1034.º do Código Civil.

Artigo 13.º

Relações entre o locatário e o vendedor ou o empreiteiro

O locatário pode exercer contra o vendedor ou o empreiteiro, quando disso seja caso, todos os direitos relativos ao bem locado ou resultantes do contrato de compra e venda ou de empreitada."

Importa ainda ter presente o disposto nos artigos 15.º, 16.º, 18.º, 19.º e 21.º do Decreto-Lei n.º 446/85 que dispõem:

"Artigo 15.º

Princípio geral

São proibidas as cláusulas contratuais gerais contrárias à boa fé."

"Artigo 16.º

Concretização

Na aplicação da norma anterior devem ponderar-se os valores fundamentais do direito, relevantes em face da situação considerada, e, especialmente:



S. R.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

9
C
P

- a) *A confiança suscitada, nas partes, pelo sentido global das cláusulas contratuais em causa, pelo processo de formação do contrato singular celebrado, pelo teor deste e ainda por quaisquer outros elementos atendíveis;*
- b) *O objectivo que as partes visam atingir negocialmente, procurando-se a sua efectivação à luz do tipo de contrato utilizado."*

"Artigo 18.º

Cláusulas absolutamente proibidas

São em absoluto proibidas, designadamente, as cláusulas contratuais gerais que:

- a) *Excluam ou limitem, de modo directo ou indirecto, a responsabilidade por danos causados à vida, à integridade moral ou física ou à saúde das pessoas;*
- b) *Excluam ou limitem, de modo directo ou indirecto, a responsabilidade por danos patrimoniais extracontratuais, causados na esfera da contraparte ou de terceiros;*
- c) *Excluam ou limitem, de modo directo ou indirecto, a responsabilidade por não cumprimento definitivo, mora ou cumprimento defeituoso, em caso de dolo ou de culpa grave;*
- d) *Excluam ou limitem, de modo directo ou indirecto, a responsabilidade por actos de representantes ou auxiliares, em caso de dolo ou de culpa grave;*
- e) *Confirmam, de modo directo ou indirecto, a quem as predisponha, a faculdade exclusiva de interpretar qualquer cláusula do contrato;*
- f) *Excluam a excepção de não cumprimento do contrato ou a resolução por incumprimento;*
- g) *Excluam ou limitem o direito de retenção;*
- h) *Excluam a faculdade de compensação, quando admitida na lei;*
- i) *Limitem, a qualquer título, a faculdade de consignação em depósito, nos casos e condições legalmente previstos;*
- j) *Estabeleçam obrigações duradouras perpétuas ou cujo tempo de vigência dependa apenas da vontade de quem as predisponha;*
- l) *Consagrem, a favor de quem as predisponha, a possibilidade de cessão da posição contratual, de transmissão de dívidas ou de subcontratar, sem o acordo da contraparte, salvo se a identidade do terceiro constar do contrato inicial."*

"Artigo 19.º

Cláusulas relativamente proibidas

São proibidas, consoante o quadro negocial padronizado, designadamente, as cláusulas contratuais gerais que:

- a) *Estabeleçam, a favor de quem as predisponha, prazos excessivos para a aceitação ou rejeição de propostas;*
- b) *Estabeleçam, a favor de quem as predisponha, prazos excessivos para o cumprimento, sem mora, das obrigações assumidas;*
- c) *Consagrem cláusulas penais desproporcionadas aos danos a ressarcir;*
- d) *Imponham ficções de recepção, de aceitação ou de outras manifestações de vontade com base em factos para tal insuficientes;*
- e) *Façam depender a garantia das qualidades da coisa cedida ou dos serviços prestados, injustificadamente, do não recurso a terceiros;*



S. R.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

- f) Coloquem na disponibilidade de uma das partes a possibilidade de denúncia, imediata ou com pré-aviso insuficiente, sem compensação adequada, do contrato, quando este tenha exigido à contraparte investimentos ou outros dispêndios consideráveis;*
- g) Estabeçam um foro competente que envolva graves inconvenientes para uma das partes, sem que os interesses da outra o justifiquem;*
- h) Consagrem, a favor de quem as predisponha, a faculdade de modificar as prestações, sem compensação correspondente às alterações de valor verificadas;*
- i) Limitem, sem justificação, a faculdade de interpelar.”*

“Artigo 21.º

Cláusulas absolutamente proibidas

São em absoluto proibidas, designadamente, as cláusulas contratuais gerais que:

- a) Limitem ou de qualquer modo alterem obrigações assumidas, na contratação, directamente por quem as predisponha ou pelo seu representante;*
- b) Confiram, de modo directo ou indirecto, a quem as predisponha, a faculdade exclusiva de verificar e estabelecer a qualidade das coisas ou serviços fornecidos;*
- c) Permitam a não correspondência entre as prestações a efectuar e as indicações, especificações ou amostras feitas ou exibidas na contratação;*
- d) Excluam os deveres que recaem sobre o predisponente, em resultado de vícios da prestação, ou estabeleçam, nesse âmbito, reparações ou indemnizações pecuniárias predeterminadas;*
- e) Atestem conhecimentos das partes relativos ao contrato, quer em aspectos jurídicos, quer em questões materiais;*
- f) Alterem as regras respeitantes à distribuição do risco;*
- g) Modifiquem os critérios de repartição do ónus da prova ou restrinjam a utilização de meios probatórios legalmente admitidos;*
- h) Excluam ou limitem de antemão a possibilidade de requerer tutela judicial para situações litigiosas que surjam entre os contratantes ou prevejam modalidades de arbitragem que não assegurem as garantias de procedimento estabelecidas na lei.”*

Do artigo 13.º do DL 149/95, atrás citado, decorre que o locatário poderá usar todos os meios legais ao seu dispor para, relativamente ao vendedor ou empreiteiro, reconstituir uma situação em que esteja em causa qualquer vício do bem.

Sucede que são configuráveis casos, em que o bem pode ser entregue ao locatário pelo locador que o adquiriu, mas em situação de desconformidade com o bem escolhido pelo locatário e esta situação surge, na formulação contratual “sub judice” (basta que entre o momento da escolha e o da entrega tenha ocorrido um facto danoso), carecida de tutela.



S. R.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

10
C
/

Aqui e em todas as situações em que seja configurável o dolo ou mera culpa por parte do locador, é abusiva a exclusão da responsabilidade do locador, nos termos em que se acha contratualmente fixada.

No acórdão recorrido citam-se diversas decisões que sufragam o entendimento de que são nulas as CCG que vão contra o disposto nos citados artigos do regime da locação financeira e da alínea c) do artigo 18.º do RCCG:

Assim, no "Ac do TRL de 10.04.2008 www.dgsi.pt (Ezaguy Martins) «As cláusulas contratuais gerais que, em contrato ALD excluem a responsabilidade do locador, em caso de dolo ou culpa grave, relativamente a vícios da coisa, determinantes da imobilização da viatura, violam a proibição absoluta enunciada no artº 18º c) da LCCG», Acórdão (...)TRL de 17.07.2008 in www.dgsi.pt (Luís Espírito Santo) «(...) Basta que o predisponente inclua no contrato de adesão uma cláusula em que se exclua ou limite a sua responsabilidade, sem ressalva dos casos de dolo ou culpa grave, para a mesma se encontrar necessariamente ferida de nulidade (...)» e Ac do STJ de 27.04.99, *BMJ* 486, 291 (Lopes Pinto) «O regime previsto no artº 18º c) e d) do decreto lei 446/85 de 25.10, sobre a proibição de cláusulas que excluam ou limitem de modo directo ou indirecto a responsabilidade civil, visa assegurar a protecção a todos os que adiram a contratos com ccg, impedindo que a parte contratual mais forte exclua ou limite a sua responsabilidade nos casos de dolo ou culpa grave. A cláusula contratual geral, para ser objecto de proibição, não tem de se referir explicitamente à exclusão ou limitação da responsabilidade bastando que tal exclusão ou limitação dela se possa inferir (...)».

Citar-se-á, ainda, no mesmo sentido o acórdão deste Tribunal de 19.10.2010, proferido no processo n.º 10552706.6TBOER.S1, sumariado em www.dgsi.pt.

Entende o acórdão recorrido que não é apenas neste caso que deverá rejeitar-se o entendimento da exclusão da responsabilidade do locador.

A cláusula em causa prescreve, na sua primeira parte, que, uma vez na posse do "imóvel, o locatário não poderá deduzir contra o locador qualquer reclamação com fundamento no estado do imóvel, ou accionar qualquer direito ou procedimento"

Nesta parte, a norma em apreço viola o disposto no art.º 21, h), do RCCG, que proíbe as ccg que "*excluam ou limitem de antemão a possibilidade de requerer tutela judicial para situações litigiosas que surjam entre os contratantes (...)*".

Neste sentido, é invocado o Ac do TRP de 20.10.2005 in www.dgsi.pt (Pinto Monteiro) que sustenta que «é nula a cláusula aposta em contrato de locação financeira em que o locatário renuncia a invocar direitos contra o locador por vícios da coisa locada».



S. R.
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nada, pois, a objectar ao entendimento da Relação de esta cláusula é nula, por violação dos art.^{os} 18.º, c), e 21.º, h), 1.ª parte, do RCCG.

Cláusula 6.

Está apenas em questão a sua nulidade, no que concerne à exclusão do direito de retenção, constante da mesma.

O art.º 18.º, alínea g), prescreve a nulidade das ccg que excluam ou limitem o direito de retenção.

Poderia parecer que existiria uma incongruência, ao entender-se não ser nula a cláusula por violadora do disposto no artigo 18.º, alínea h), do RCCG e concluir-se, em sentido oposto, relativamente ao direito de retenção.

Porém, o que se disse no acórdão é que não se viola a referida alínea h), porquanto a cláusula não impede a compensação, tal como a configura o artigo 847.º do CC, sendo certo que a compensação referida na cláusula se reporta a algo de diferente, exprimindo uma ideia de ressarcimento ou indemnização.

Daí que não se nos afigure carecer de maior fundamentação a conclusão de que a cláusula 6.º do contrato referido viola o citado preceito legal, já que expressamente nega ao locatário o direito de retenção.

A ccg 6.ª é pois, nula, por violação do art.º 18.º, g) do RCCG, na parte em que exclui o direito de retenção.

Cláusulas 9.1, 9.2, 9.3 e 12.1, 12.3 e 12.4, 13.1, 13.2 a) e 13 2 b) relativas à repartição dos riscos do imóvel:

É o seguinte o respectivo teor:

9.1. Durante todo o período em que se mantiver na posse do imóvel, mesmo após o termo da vigência do presente contrato, o locatário será sempre responsável pelos danos sofridos no imóvel e por este causados seja qual for a respectiva causa.

9.2 Nos termos do disposto no numero anterior, o locador não terá qualquer responsabilidade perante o locatário por danos sofridos no imóvel ou por este causados, não podendo o locatário exigir do locador qualquer indemnização ou compensação por:

(A) Apropriação, ocupação ou qualquer outro acto ilícito praticado em relação ao imóvel;

(B) Ruína, destruição total ou parcial do imóvel ou expropriação deste;

(C) Qualquer obstáculo levantado por terceiro ou terceiros à utilização do imóvel.

9.3 Em qualquer dos casos previstos no número anterior, competirá ao locatário agir contra os responsáveis, sem prejuízo de o locador poder accionar, sempre



S. R.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

11
[Handwritten signature]

que o entender os meios legais adequados à defesa dos seus direitos sobre o imóvel, sendo as respectivas despesas suportadas pelo locatário.

Prende-se este clausulado com a repartição do risco da prestação, durante a vigência do contrato e exclusão da responsabilidade do locador.

O 9.1 e 9.2., fixa a irresponsabilidade total do locador quanto aos danos ou destruição sofridos pelo ou por causa do imóvel, atribuindo esta responsabilidade ao locatário, seja qual for a causa.

Ao não ressaltar a situação de caso fortuito ou de causa imputável a título de dolo ao locador, esta regra está para lá do disposto no art.º 15.º do RLF ("Salvo estipulação em contrário, o risco de perda ou deterioração do bem corre por conta do locatário"), pelo que deve considerar-se nula por violação do disposto no art.º 21.º, f), e art.º 18.º, c) e d), do RCCG.

São para aqui válidas as decisões constantes dos Acs. supra citados, a saber do STJ de 27.04.99 e de 19.10.2010 e da RL de 17.07.2008, não podendo pois, manter-se tais ccg, por violação do disposto no art.º 21.º, f), do RCCG.

No respeitante à ccg 9.3, vejamos:

O seu teor não exclui a causa imputável ao locador, por um lado, e, por outro, põe a cargo do locatário todas as despesas, designadamente, aquelas que o locador efectuar na "defesa dos seus direitos".

Ora, não pode ser transferida para o locatário a responsabilidade pelo custo das acções e quaisquer outros actos que o locador entenda intentar em defesa do seu direito de propriedade.

Esta cláusula ficciona o conhecimento e a aceitação por parte do locatário de eventos danosos e dívidas, com base em insuficiência factual, e danos que o mesmo não pode prever, ou que, de modo algum, pode razoavelmente antecipar, o que é violador da regra do artigo 19.º, alínea d), do RCCG.

Neste sentido, os Acs. da RL de 7.12.95, in *CJ*, V, 135 (Noronha do Nascimento) (...) «São nulas as cláusulas contratuais que imponham ficções de recepção ou aceitação ou outras manifestações de vontade assentes em factos insuficientes» e de 9.05.06, in www.dgsi.pt (Roque Nogueira) (...) «a cláusula (...) ao dispor que "o concorrente tem esclarecimento e aceita o formato, regras e procedimentos do programa e os possíveis riscos adjacentes (...) indemnizará ou reembolsá-lo-á por quaisquer responsabilidades exigidas por terceiros ficciona o conhecimento e a aceitação pelos contraentes...de cláusulas contratuais e eventos danosos com elas conexos que, de modo algum, podem, razoavelmente concretizar antecipadamente, por total ausência de factos respectivos, o que configura flagrante violação do disposto no art.º 19 d) do dl 446/85 (...)»


S. R.
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Constitui ainda alteração da regra do ónus da prova, na medida em que configura uma confissão de dívida e desse modo libera o credor de provar os factos constitutivos do seu direito (art.º 342.º do CC).

Daí decorre estar a mesma em infracção ao disposto no art.º 21.º, f), do RCCG.

Neste sentido, em situações que, embora análogas, são referidas a cartões de crédito, veja-se o Ac. do STJ de 15.10.2009, proc. 29368/03.5TJLSB.S1, in www.dgsi.pt (Alberto Sobrinho) “Com a cláusula em que o cliente se reconhece devedor ao Banco dos valores registados electrónicamente está o banco a criar, nas transacções efectuadas em ambiente aberto, uma presunção de dívida relativamente aos valores registados (...) ao estabelecer-se uma presunção de dívida (...) nos termos apontados e ao conceder-se um valor absoluto ao registo electrónico, está-se a alterar os critérios de repartição do ónus da prova e a subtrair ao juiz a livre apreciação de um documento particular, o que a torna absolutamente proibida(...)», bem como os acórdãos nele citados, de 15.05.2008, proc. 08B357 e de 12.10.2000.

Conclui-se pois, que a ccg 9.3. é nula, por violação dos art.º 19.º, d), e 21.º, f), do RCCG.

Dispõe a cláusula:

12.1 “Sem prejuízo do disposto nos números seguintes a destruição total ou parcial do imóvel não acarretará a resolução do presente contrato ou a diminuição das rendas ou de quaisquer encargos e indemnização neles previstos”.

Também aqui se trata de uma manifestação clara de alteração de regra de distribuição do risco, uma vez que no teor desta ccg não está salvaguardada a situação de caso fortuito ou de força maior, sequer o dolo ou mera culpa do locador.

Neste sentido, muito embora quanto a veículos automóveis, decidiram o Ac. do STJ de 19.09.2006, proc. 06A2616, in www.dgsi.pt (João Camilo) “A cláusula contratual geral inserida no mesmo tipo de contratos (ALD) que prevê que a destruição ou o desaparecimento do veículo locado ainda que não imputáveis ao locatário, não o desobriga de pagar a totalidade dos alugueres vencidos e vincendos até final, bem como o pagamento do valor residual, é proibida pelo disposto na alínea f) do art.º 21.º do RGCC.”; os Acs da RL de 10.04.2008, www.dgsi.pt Ezaguy Martins “Em contrato de ALD as cláusulas contratuais gerais que definem a responsabilidade do locatário por perda ou deterioração devida a caso fortuito ou de força maior, violam por alterarem as regras relativas à distribuição do risco a proibição absoluta enunciada no art.º 21º f) do RCCG” e de 2.07.2009 in www.dgsi.pt (Ondina Alves) “A cláusula contratual geral inserta num contrato de aluguer de veículo automóvel vulgo ALD que prevê a responsabilidade do locatário por perda ou deterioração devida a caso fortuito ou



S. R.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

12
Coutinho

de força maior, altera as regras relativas à distribuição do risco, pelo que viola a proibição absoluta enunciada no art.º 21.º, f), do RCCG”.

Na ccg 12.3 estabelece-se:

“No caso de destruição parcial do imóvel qualquer que seja a importância relativa da parte destruída ou danificada, o contrato continuará a produzir todos os seus efeitos relativamente à parte utilizável, sendo o valor das rendas e o valor residual reduzidos, a partir da data do reconhecimento pelo locador da indemnização pelo sinistro ocorrido, na proporção do montante de indemnização recebido.

A redacção desta cláusula, num manifesto abuso de posição negocial, contrário à boa fé, estabelece a favor do locador a faculdade de vir a determinar o período de duração da obrigação, no seu todo, sem que quanto a tal o locatário nada possa fazer, já que o momento juridicamente relevante é aquele em que “o locador reconhece” estabelecendo também a favor do mesmo a faculdade de interpretar unilateralmente, e definir a situação contratual de ocorrência de sinistro. Cfr., Ac do TRC de 13.07.2005 www.dgsi.pt (Hélder Roque) (...) Têm natureza absolutamente proibida porque contrárias à boa-fé e são nulas as estipulações pré formuladas unilateralmente, pelo proponente, num contrato individualizado, mas que o destinatário não pode modificar, como sejam as que conferem ao proponente a definição da situação que determina a resolução contratual e o incumprimento definitivo, a faculdade exclusiva de interpretar a cláusula contratual e ainda a retoma (...)».

Por outro lado constitui alteração do risco contratual proibida pelo art.º 21.º, f), já que não salvaguarda as situações em que os danos ocorrem por causa não imputável ao locatário.

Daí que se imponha a declaração de nulidade por violação do disposto no art.º 21.º, b) e f), e 18.º j), 2.ª parte, do RCCG.

Cláusula:

12.4 “Caso o imóvel não se encontre seguro ou caso a sua destruição ou danificação ficar a dever-se a um sinistro não segurado ou ainda caso o sinistro esteja abrangido pela apólice, mas a seguradora recusar por qualquer motivo o pagamento da indemnização, o locatário fica obrigado a pagar o imóvel sinistrado por sua exclusiva conta e risco, mantendo-se o presente contrato em pleno vigor e eficácia”

Trata-se de cláusula nula pelas razões aduzidas quanto à ccg 12.1, que por serem aqui inteiramente aplicáveis se dão por reproduzidas.

Cláusula:

“13.1: Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, no caso de destruição do imóvel por verificação de um risco seguro, o locatário obriga--se, se o locador



S. R.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

o exigir por escrito e contanto que se mantenham os demais termos e o cumprimento das demais obrigações resultantes do presente contrato a reconstruir o imóvel, ficando o locador obrigado a entregar ao locatário as importâncias recebidas da seguradora a título de indenização pelo sinistro ocorrido”.

Também aqui, não estão salvaguardadas as situações de inexistência de culpa do contraente, ao que acresce que, uma vez o contrato extinto por caducidade, designadamente decorrente de destruição do imóvel, não é possível exigir ao locatário o cumprimento do mesmo ou a reconstrução do imóvel.

Neste sentido, o Ac do STJ de 19.09.2006, *CJ*, III, 59 (João Camilo) “(...) VII A cláusula contratual geral inserida no mesmo tipo de contratos (ALD) que prevê que a destruição do veículo locado ainda que não imputáveis ao locatário, não o desobriga de pagar a totalidade dos alugueres vencidos ou vincendos até final, bem como do pagamento do valor residual, é proibida pelo disposto no artº 21 f) do RCCG”; Ac da RL de 10.04.2008, Ezaguy Martins, já supra citado e de 2.07.2009 www.dgsi.pt (Ondina Alves) também já citado “(...) A cláusula contratual geral inserida num contrato de aluguer de veículo automóvel, vulgo ALD que prevê a responsabilidade do locatário por perda ou deterioração devida a caso fortuito ou de força maior altera as regras relativas à distribuição do risco pelo que viola a proibição absoluta enunciada no art.º 21.º f) do RCCG.”

Estamos, pois, na presença de cláusula nula, por violação do art.º 21.º, f), do RCCG.

Com respeito à cláusula:

13.2 Se a reparação ou reconstrução não puder ser efectuada por denegação da autoridade administrativa ou por qualquer outra causa alheia à vontade do locatário, proceder-se-á do seguinte modo:

(a) Se o sinistro tiver provocado a destruição parcial do imóvel qualquer que seja a importância relativa à parte destruída ou danificada o contrato continuará a produzir todos os efeitos em relação à parte utilizável, aplicando-se as seguintes regras:

(i) caso seja atribuída ao locador uma indemnização pelo sinistro, as rendas e o valor residual serão reduzidos a partir da data do recebimento efectivo da indemnização na proporção do montante de indemnização recebido

(ii) caso não seja atribuída ao locador uma indemnização pelo sinistro qualquer que seja a sua causa, não haverá redução no montante das rendas e do valor residual.

b) Se o sinistro tiver provocado a destruição total do imóvel o contrato considera-se resolvido a contar da data em que seja certificada a impossibilidade de reconstrução continuando o locatário obrigado ao pagamento das rendas e demais encargos do contrato até essa data aplicando-se as seguintes regras:

(i) Caso seja atribuída ao locador uma indemnização pelo sinistro, o montante da indemnização atribuída pertencerá ao locador até à concorrência do capital financeiro em dívida devendo o eventual excesso ser entregue ao locatário.

(ii) Caso a indemnização atribuída ao locador pelo sinistro seja inferior ao capital financeiro em dívida o locatário ficará obrigado a pagar a diferença ao locador na data da resolução do contrato

(iii) Caso não seja atribuída ao locador qualquer indemnização, o locatário obriga-se a pagar àquele a título de indemnização pelos prejuízos sofridos uma quantia igual ao capital financeiro em dívida na data da resolução do contrato.

Todas as questões equacionadas relativamente às cláusulas anteriores 12.1 a 12.4 são para aqui válidas pelo que, pelas mesmas razões, estão estas mesmas cláusulas feridas de nulidade.

Tais cláusulas violam o disposto no art.º 21.º, f), do RCCG.

As cláusulas 11.1. e 11.2., sob a epígrafe “Expropriação do Imóvel”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais estabelecem:

«11.1. Se o Imóvel for objecto de expropriação total, o presente contrato considerar-se-á imediata e automaticamente resolvido, ficando todavia o Locatário obrigado a pagar ao Locador as Rendas que se vencerem no período que decorrer entre a data de expropriação ou posse administrativa, consoante a que primeiro ocorra, e a data do recebimento efectivo da indemnização por expropriação.

11.2. Se o montante líquido de tal indemnização for inferior ao Capital Financeiro em Dívida no momento do seu efectivo pagamento, a diferença será paga pelo Locatário ao Locador, no prazo máximo de quinze dias após o recebimento da indemnização.»

Estamos perante uma cláusula nula, pelas mesmas razões anteriormente aduzidas quanto às cláusulas 12.1 a 4 e 13.2, já que de igual modo é patente aqui a violação do art.º 21.º, f), do RCCG.

Acresce que o art.º 1051.º do CC dispõe que o contrato de locação se extingue por caducidade no “caso de expropriação por utilidade pública, a não ser que a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato”.

A ccg em apreço faz estender o contrato para momento posterior ao da declaração de adjudicação do bem, com o qual se dá a transferência da posse para a entidade expropriante e, como tal, deixa o locatário de poder usufruir do mesmo, não podendo, pois, continuar obrigado ao pagamento das rendas.

Neste sentido, mas em questão referentes a contratos de leasing de veículos automóveis vejam-se os Acs. do STJ, de 19.09.2006 e da Relação de Lisboa, de 2.7.2009 e de 10.04.2008, todos já citados atrás e ainda referidos por Araújo de Barros, in “Cláusulas Contratuais Gerais, Coimbra Ed, p. 329”.

No mesmo sentido, mas em relação a cartões de crédito extraviados ou perdidos, os Acs. do STJ de 17.06.99, *CJ*, II, 148, (Abílio Vasconcelos); 23.11.2000, *CJ*, III, 133 (Sousa Inês) e do TRL, Ac. de 19.10.2000, *CJ*, IV, 124


S. R.
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(Salazar Casanova), todos citados por Araújo de Barros, ob. cit, p 324 e 325, respectivamente.

Declararam-se, pois, nulas as cláusulas 11.1 e 11.2 em apreço, por violação do art.º 21.º, f), do RCCG.

As cláusulas 15.1., 15.2. (b) e 15.3., sob a epígrafe “Encargos Relativos ao Imóvel”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, estipulam o seguinte:

15.1. “O Locatário é o único e exclusivo responsável pela libertação de todos os ónus ou encargos que incidam sobre o Imóvel, cabendo-lhe efectuar todas as diligências e suportar todas as despesas que para tal forem necessárias, bem como pelo pagamento de todas as taxas, impostos e seguros resultantes da celebração e execução do presente acordo.

15.2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, para além da Renda, o Locatário deverá reembolsar ou pagar ao Locador à sua primeira solicitação, mediante carta registada com aviso de recepção e no prazo indicado na referida carta, o qual não será contudo inferior a 8 dias, todos os montantes que este/ desembolsar no que respeita a:

(b) Encargos, qualquer que seja a sua natureza, que possam incidir sobre o Imóvel em geral, ou sobre a própria locação financeira, por forma a assegurar que a renda seja sempre recebida pelo Locador líquida de quaisquer encargos.

15.3. O Locatário é ainda responsável pelo pagamento de todas e quaisquer despesas de natureza judicial, extrajudicial e/ou administrativa em que o Locador venha a incorrer com vista à protecção e exercício dos direitos que lhe assistem ao abrigo do presente contrato, incluindo honorários de advogados e solicitadores”.

Por um lado, este clausulado estabelece uma série de deveres e obrigações do locatário, que não têm qualquer limite. Por outro lado, não são discriminados, nem devidamente identificados e finalmente nem dão oportunidade de contraditório, uma vez que, logo que notificado da existência dos montantes previstos, o locatário tem de efectuar o seu pagamento, em prazo não inferior a oito dias e a fixar unilateralmente pela locadora.

Esta cláusula (15.º, n.º 2 e 3) é, conseqüentemente, absolutamente proibida.

Não é configurável que se pré-estabeleça que uma parte fique obrigada “aos encargos” e “despesas” que outra decida fazer, sem aviso prévio quanto aos montantes, sem sequer poder discutir o seu valor, a sua oportunidade e até o prazo de vencimento.

Pelas razões já enumeradas supra, não é válida a ccg que crie uma presunção de conhecimento e aceitação de termos contratuais, com base em factos insuficientes e que o contraente não tem possibilidades de antever ou sequer prever.



S. R.
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

14
[Handwritten signature]

Configura manifesto abuso de direito, viola o disposto nos art.º 15.º e 16.º do RCCG, e bem assim altera as regras respeitantes ao ónus da prova, (art.º 342.º do CC), na medida em que constitui antecipada confissão de dívida, liberando o credor de efectuar a prova do facto causal da mesma e altera, ainda, o próprio valor probatório do documento que, sendo legalmente sujeito à livre apreciação do juiz, passa, por este modo, a valer como confissão de dívida.

Violados quedam, pois, igualmente, os artigos 342.º e 362.º do CC e 21.º g) do RCCG. Neste sentido, de resto, os Ac do STJ de 15.10.2009 (Alberto Sobrinho) e de 15.05.2008, já citados antes, bem como os de 31.05.2011, proc. 854/10.2TJPRT.S1 (Fonseca Ramos), 13.10.2011, proc. 851/09.0TJLSB.L1.S1 (Oliveira Vasconcelos) e de 8.5.2013, proc. 813/09.8YXLSB.S1 (João Bernardo), todos in www.dgsi.pt. Cfr. ainda Ac. do TRL de 7.12.95, (Noronha do Nascimento) já citado.

Cláusula 20.3., sob a epígrafe “Valor Residual”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais:

«20.3. Em qualquer caso, todas as despesas, encargos, emolumentos e taxas inerentes à aquisição do Imóvel pelo Locatário nos termos previstos no presente contrato, correm por sua conta exclusiva.»

São para aqui válidas, *mutatis mutandis*, as razões aduzidas para as cccg 12.1 a 13.2, e 17.1 que, por isso, aqui se dão por inteiramente reproduzidas.

O teor das cláusulas 16.1 e 17.1:

16.1 «Sem prejuízo de quaisquer outros direitos que legal ou contratualmente lhe assistam e das disposições legais aplicáveis, o Locador poderá resolver o presente contrato, por carta registada com aviso de recepção enviada ao Locatário, sempre que se verifique qualquer uma das seguintes situações:

(a) Se se verificar uma situação de incumprimento definitivo por parte do Locatário relativamente a qualquer uma das obrigações devidas por força do presente contrato;».

Esta cláusula 16.1 não identifica o que é um «incumprimento definitivo», deixando, deste modo, a contraparte numa situação de falta total de informação, sobre uma questão tão importante para o contrato.

Ora, esta cláusula viola o disposto no art.º 18.º, e), do RCCG, porquanto deixa totalmente no domínio do locador e de modo exclusivo a faculdade de determinar o facto constitutivo do incumprimento.

Neste sentido, o Ac do TRC de 13.07.2005, in www.dgsi.pt (Hélder Roque) “Têm natureza absolutamente proibida porque contrárias à boa-fé, e são nulas, as estipulações pré formuladas unilateralmente pelo proponente (...) que conferem

a definição da situação que determina a resolução contratual e o incumprimento definitivo (...)

A cláusula 17.1, sob a epígrafe “Vencimento Antecipado das Rendas” do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, determina:

“Em alternativa à resolução do contrato nos termos do artigo anterior, nas situações ali previstas, o Locador poderá optar por considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações pecuniárias assumidas pelo Locatário através do presente contrato e exigir o seu cumprimento imediato, acrescidas de juros de mora calculados a partir da declaração de vencimento e até integral pagamento”.

Também aqui estamos na presença de valores ficcionados e sem suporte fáctico para conhecimento do locatário, uma vez que a ccg se refere a “todas as obrigações pecuniárias assumidas pelo locatário”.

Inexiste qualquer possibilidade de este avaliar previamente o fundamento de tais quantias, havendo insuficiência de factos conhecidos pelo locatário para a determinação dos respectivos valores, tanto mais que nem é determinável qual o incumprimento contratual que determina a aplicabilidade da norma, ficando, deste modo, a situação do locatário completamente desprotegida.

Uma tal previsão contratual viola o art.º 15.º e o art.º 21.º, n.º 1, g), e f), do RCCG, sendo, como tal, nulas as respectivas cláusulas, o que se declara.

Publicitação da sentença

A recorrente entende que a “publicitação de uma condenação em jornais diários de maior triagem, editados em Lisboa e Porto, durante dois dias consecutivos e de tamanho não inferior ¼ de página é pena desproporcionada ao eventual ilícito verificado.”

Creemos que também não tem razão.

De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 30.º do citado Decreto-lei 446/85, “a pedido do autor, pode ainda o vencido ser condenado a dar publicitação à proibição, pelo modo e durante o tempo que o tribunal determine”.

Para ANA PRATA (*Contratos de Adesão e Cláusulas Contratuais Gerais*, Almedina, Coimbra, 2010, p. 627) “a publicitação da decisão judicial é um instrumento que pode ter grande impacte no mercado, quer na sua função dissuasora da utilização de cláusulas nulas, quer na vertente pedagógica e de informação dos sujeitos que recorrem a empresas para satisfação de necessidades”.

A primeira vertente é, reconhecidamente, muito importante para a promoção de comportamentos que levem as “ grandes empresas a estudar e rever

15
Café


S. R.
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cuidadosamente as cláusulas contratuais gerais por elas praticadas, de modo a expurgar nulidades”, como afirma MENESES CORDEIRO, in *Tratado de Direito Civil Português*, volume I, tomo I, Almedina, Coimbra, 3.ª edição, p. 639.

Daí que não se compreenda a opção legislativa de deixar a publicitação dependente do pedido do autor, comungando da posição de ANA PRATA, na obra e página citada, de que “talvez tivesse sido preferível conferir ao tribunal competência oficiosa para a iniciativa de dar publicidade às decisões, não tendo restringindo a lei a decisão ao pedido do autor”.

Ressalta do que se deixa dito a importância da função dissuasora da publicitação da decisão, designadamente se, como é o caso, se está perante uma acção inibitória, em que as cláusulas podem ser proibidas para utilização futura, independentemente da sua inclusão efectiva em contratos singulares – cfr. artigo 25º do citado Decreto-lei 446/85.

É de salientar que o objectivo da tutela exercida através da acção inibitória não é o cliente singular do utilizador, mas o tráfico jurídico em si próprio, que se pretende ver expurgado de cláusulas tidas por iníquas (ALMENO DE SÁ, *Cláusulas Contratuais Gerais e Directiva sobre Cláusulas Abusivas*, Almedina, Coimbra, 1999, p. 40).

A segunda vertente da publicitação da decisão – pedagógica e de informação – também é essencial.

É preciso não esquecer que, nos termos do n.º 2 do art. 32.º do já referido Decreto Lei, um terceiro interessado na invocação, “pode invocar a todo o tempo, em seu benefício, a declaração incidental de nulidade contida na decisão inibitória”, em relação a contratos que incluam as cláusulas gerais proibidas, por exemplo, para sustentar a reposição de prestações indevidamente fixadas ao abrigo de cláusulas proibidas ou para fundar o pedido de condenação do demandado no pagamento de sanção pecuniária compulsória, nos termos do art.º33.º, n.º 2.

O interesse geral reflectido neste regime não pode deixar de ter preponderância em relação ao interesse particular do demandado na acção inibitória de preservação da sua imagem, interesse esse que não foi invocado aqui.

A condenação em acção inibitória não tem natureza punitiva, como se deduz do que acima ficou dito.

Essa natureza existe apenas na sanção pecuniária compulsiva, prevista no artigo 33.º do citado Decreto-lei, para o caso de não ser respeitada a obrigação de abstenção de utilização ou recomendação das cláusulas gerais que foram objecto de proibição.


S. R.
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Assim, não faz qualquer sentido considerar que os inevitáveis e acima referidos efeitos de uma decisão em acção inibitória possam ser considerados como uma punição.

Não o são.

Punição é apenas a prevista no citado artigo 33º.

Justifica-se, portanto, a publicidade.

E não nos parece desproporcionada, antes adequada, a publicação num quarto de folha de jornal e durante 2 dias, em vez de 3.

Uma publicidade por um período menos longo, num espaço mais exíguo ou apenas num único jornal tornar-se uma publicitação meramente formal e, conseqüentemente, inútil e inadequada.

Quanto a custas, estando este tipo de acções isentas de custas, nos termos do artigo 29.º do DL 446/85, não há fundamento para manter a condenação em custas na decisão recorrida, nem para proferir igual condenação neste recurso.

III – Pelo exposto, acordam em conceder parcialmente a revista, alterando a decisão recorrida no referente à publicitação da decisão que apenas deverá ocorrer em dois dias consecutivos e absolver o Réu das custas, mantendo-se no mais o decidido.

Sem custas (art.º 29.º do DL 446/85).

Lisboa, 27 de Maio de 2014

Präsident des Tribunal
António Luís Gomes
Justiça



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

Ap 2483/10.1YXLSB

Acordam os Juizes da 8ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa:

Da causa

O Ministério Público propôs presente acção inibitória contra Banco Barclays PLC, a requerer a nulidade das clausulas contratuais que identifica, por violação do disposto nos arts 15º 16º e 18º a 22º do DL 446/85 e que se condene a Ré a não mais utilizar nos seus contratos com os particulares as mesmas clausulas bem assim como a dar publicidade à sentença.

Estão assentes os seguintes factos:

A. A Ré encontra-se matriculada sob o n.º 502349620, com a sua constituição inscrita na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, e tem por objecto social a “realização de todas as operações e a prestação de todos os serviços permitidos aos bancos.”.

B. No exercício de tal actividade, a Ré procede à celebração de contratos de locação financeira imobiliária, apresentando aos interessados que com ela pretendem contratar um clausulado já impresso, previamente elaborado pela Ré, com o título: “Contrato de Locação Financeira Imobiliária n.º [•] – Condições Gerais”, acompanhado de um clausulado, igualmente impresso e previamente

16
[Handwritten signature]



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

elaborado pela Ré, denominado “Contrato de Locação Financeira Imobiliária n.º [•]
–Condições Particulares”.

C. O referido clausulado com o título “Contrato de Locação Financeira Imobiliária n.º [•] – Condições Gerais” contém onze páginas impressas, que não incluem quaisquer espaços em branco para serem preenchidos pelos contratantes que em concreto se apresentem, com exceção do número do contrato.

D. Por sua vez, o clausulado denominado “Contrato de Locação Financeira Imobiliária n.º [•] – Condições Particulares” contém espaços destinados ao preenchimento dos dados relativos a: (1) identificação das partes; (2) identificação finalidade do imóvel; (3) valor do contrato; (4) prazo do contrato; (5) renda; (6) valor residual; (7) seguros; (9) comunicações, e os espaços destinados à data e às assinaturas.

E O clausulado denominado “Contrato de Locação Financeira Imobiliária n.º [•] – Condições Particulares” contém igualmente artigos cujo conteúdo não é aditado por qualquer dado relativo ao contraente, nomeadamente os artigos 5.3.(b), 8., 9.2., 9.3., 9.4., 9.5., 9.6., 10. e 11.

F. Estipula a cláusula 3.3., sob a epígrafe “Imóvel”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais:

«3.3. Uma vez na posse do Imóvel, o Locatário não poderá deduzir contra o Locador qualquer reclamação com fundamento no estado do Imóvel, ou accionar qualquer direito ou procedimento, alegando defeitos ou vícios do mesmo, aparentes ou ocultos, mesmo que deles resulte restrição ou impedimento ao uso normal do mesmo.»



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

G. Determinam as cláusula 4.1.(e) e 4.1.(f), sob a epígrafe “Obrigações do Locatário”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais: «4.1. Sem prejuízo de outras obrigações decorrentes do presente contrato ou de disposições legais, o Locatário obriga-se a: (e) Cumprir todas as disposições legais, administrativas ou de outra natureza e obter todas as licenças que sejam impostas pelo fim previsto no artigo 2. das Condições Particulares, de forma a que o Locador não possa em circunstância alguma ser responsabilizado pelo incumprimento de tais disposições ou pela inexistência de tais licenças;

(f) Executar, por sua conta e sem direito de regresso contra o Locador, quaisquer obras ou trabalhos que venham a ser exigidos em consequência das disposições vigentes referidas no número anterior, nomeadamente das aplicáveis em matéria de higiene, salubridade e segurança de pessoas e bens.».

H Consta na cláusula 6., sob a epígrafe “Propriedade das Obras e Benfeitorias”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais: «Sem prejuízo do disposto em 5.3., todas e quaisquer obras, benfeitorias, instalações e construções efectuadas pelo Locatário no decurso da vigência do presente contrato tornar-se-ão parte integrante do Imóvel, sem que, em relação às mesmas, o Locatário possa exigir qualquer indemnização ou compensação, ou exercer qualquer direito de retenção.».

I Determinam as cláusulas 9.1., 9.2. e 9.3., sob a epígrafe “Riscos do Imóvel”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais: «9.1. **Durante todo o período em que se mantiver na posse do Imóvel, mesmo após o termo da vigência do presente contrato, o Locatário será sempre responsável pelos**

1*



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

danos sofridos no imóvel e por este causados, seja qual for a respectiva causa.

9.2. Nos termos do disposto no número anterior, o Locador não terá qualquer responsabilidade perante o Locatário por danos sofridos no imóvel ou por este causados, não podendo o Locatário exigir do Locador qualquer indemnização ou compensação por:

- (a) Apropriação, ocupação ou qualquer outro acto ilícito praticado em relação ao imóvel;
- (b) Ruína, destruição total ou parcial do imóvel, ou expropriação deste;
- (c) Qualquer obstáculo levantado por terceiro ou terceiros à utilização do imóvel.

9.3. Em qualquer dos casos previstos no número anterior, competirá ao Locatário agir contra os responsáveis, sem prejuízo de o Locador poder accionar, sempre que o entender, os meios legais adequados à defesa dos seus direitos sobre o imóvel, sendo as respectivas despesas suportadas pelo Locatário.».

J. As cláusulas 12.1., 12.3. e 12.4., sob a epígrafe “Destruição do Imóvel”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, estipulam o seguinte:

«12.1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a destruição total ou parcial do imóvel não acarretará a resolução do presente contrato ou a diminuição das Rendas ou de quaisquer encargos e indemnização nele previstos.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

12.3. No caso de destruição parcial do Imóvel, qualquer que seja a importância relativa da parte destruída ou danificada, o contrato continuará a produzir todos os seus efeitos relativamente à parte utilizável, sendo o valor das Rendas e o Valor Residual reduzidos, a partir da data do recebimento pelo Locador da indemnização pelo sinistro ocorrido, na proporção do montante da indemnização recebido.

12.4. Caso o Imóvel não se encontre seguro, ou caso a sua destruição ou danificação ficar a dever-se a um sinistro não segurado, ou ainda, caso o sinistro esteja abrangido pela apólice, mas a Seguradora recusar por qualquer motivo o pagamento da indemnização, o Locatário fica obrigado a reparar o Imóvel sinistrado por sua exclusiva conta e risco, mantendo-se o presente contrato em pleno vigor e eficácia.».

L. As cláusulas 13.1., 13.2.(a) e 13.2.(b), sob a epígrafe “Reparação ou reconstrução do Imóvel”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, determinam o seguinte:

«13.1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, no caso de destruição do Imóvel por verificação de um risco seguro, o Locatário obriga-se, se o Locador o exigir por escrito e contanto que se mantenham os demais termos e o cumprimento das demais obrigações resultantes do presente contrato, a reconstruir o Imóvel, ficando o Locador obrigado a entregar ao Locatário as importâncias recebidas da Seguradora, a título de indemnização pelo sinistro ocorrido.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

13.2. Se a reparação ou reconstrução não puder ser efectuada por denegação de autorização administrativa ou por qualquer outra causa alheia à vontade do Locatário, proceder-se-á do seguinte modo:

(a) Se o sinistro tiver provocado a destruição parcial do Imóvel, qualquer que seja a importância relativa da parte destruída ou danificada, o contrato continuará a produzir todos os efeitos em relação à parte utilizável, aplicando-se as seguintes regras:

~~(i) Caso seja atribuída ao Locador uma indemnização pelo sinistro, as Rendas e o Valor Residual serão reduzidos, a partir da data do recebimento efectivo da indemnização, na proporção do montante de indemnização recebido;~~

(ii) Caso não seja atribuída ao Locador uma indemnização pelo sinistro, qualquer que seja a sua causa, não haverá redução no montante das Rendas e do Valor Residual.

(b) Se o sinistro tiver provocado a destruição total do Imóvel, o contrato considera-se resolvido a contar da data em que seja certificada a impossibilidade de reconstrução, continuando o Locatário obrigado ao pagamento das Rendas e demais encargos do contrato até essa data, aplicando-se as seguintes regras:

(i) Caso seja atribuída ao Locador uma indemnização pelo sinistro, o montante da indemnização atribuída pertencerá ao Locador até à concorrência do Capital Financeiro em Dívida, devendo o eventual excesso ser entregue ao Locatário;

19
C



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

(ii) Caso a indemnização atribuída ao Locador pelo sinistro seja inferior ao Capital Financeiro em Dívida, o Locatário ficará obrigado a pagar a diferença ao Locador, na data da resolução do contrato;

(iii) Caso não seja atribuída ao Locador qualquer indemnização, o Locatário obriga-se a pagar àquele, a título de indemnização pelos prejuízos sofridos, uma quantia igual ao Capital Financeiro em Dívida na data da resolução do contrato.».

M. Estabelecem as cláusulas 11.1. e 11.2., sob a epígrafe “Expropriação do Imóvel”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais:

«11.1. Se o Imóvel for objecto de expropriação total, o presente contrato considerar-se-á imediata e automaticamente resolvido, ficando todavia o Locatário obrigado a pagar ao Locador as Rendas que se vencerem no período que decorrer entre a data de expropriação ou posse administrativa, consoante a que primeiro ocorra, e a data do recebimento efectivo da indemnização por expropriação.

11.2. Se o montante líquido de tal indemnização for inferior ao Capital Financeiro em Dívida no momento do seu efectivo pagamento, a diferença será paga pelo Locatário ao Locador, no prazo máximo de quinze dias após o recebimento da indemnização.».

N. As cláusulas 15.1., 15.2.(b) e 15.3., sob a epígrafe “Encargos Relativos ao Imóvel”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, estipulam o seguinte:

«15.1. O Locatário é o único e exclusivo responsável pela libertação de todos os ónus ou encargos que incidam sobre o Imóvel, cabendo-lhe efectuar todas as diligências e suportar todas as despesas que para tal forem necessárias, bem



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

como pelo pagamento de todas as taxas, impostos e seguros resultantes da celebração e execução do presente acordo.

15.2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, para além da Renda, o Locatário deverá reembolsar ou pagar ao Locador à sua primeira solicitação, mediante carta registada com aviso de recepção e no prazo indicado na referida carta, o qual não será contudo inferior a 8 dias, todos os montantes que este/ desembolsar no que respeita a:

(b) Encargos, qualquer que seja a sua natureza, que possam incidir sobre o Imóvel em geral, ou sobre a própria locação financeira, por forma a assegurar que a renda seja sempre recebida pelo Locador líquida de quaisquer encargos.

15.3. O Locatário é ainda responsável pelo pagamento de todas e quaisquer despesas de natureza judicial, extrajudicial e/ou administrativa em que o Locador venha a incorrer com vista à protecção e exercício dos direitos que lhe assistem ao abrigo do presente contrato, incluindo honorários de advogados e solicitadores.».

O. Consta na cláusula 20.3., sob a epígrafe “Valor Residual”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais:

«20.3. Em qualquer caso, todas as despesas, encargos, emolumentos e taxas inerentes à aquisição do Imóvel pelo Locatário nos termos previstos no presente contrato, correm por sua conta exclusiva.».

P. A cláusula 16.1.(a), sob a epígrafe “Resolução do Contrato”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, fixa o seguinte:

«16.1. Sem prejuízo de quaisquer outros direitos que legal ou contratualmente lhe assistam e das disposições legais aplicáveis, o Locador

20
Cmf



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

poderá resolver o presente contrato, por carta registada com aviso de recepção enviada ao Locatário, sempre que se verifique qualquer uma das seguintes situações:

(a) Se se verificar uma situação de incumprimento definitivo por parte do Locatário relativamente a qualquer uma das obrigações devidas por força do presente contrato;».

Q. A cláusula 17.1, sob a epígrafe “Vencimento Antecipado das Rendas” do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, determina: “Em alternativa à resolução do contrato nos termos do artigo anterior, nas situações ali previstas, o Locador poderá optar por considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações pecuniárias assumidas pelo Locatário através do presente contrato e exigir o seu cumprimento imediato, acrescidas de juros de mora calculados a partir da declaração de vencimento e até integral pagamento”.

R- A cláusula 11., sob a epígrafe “Lei Aplicável e Jurisdição”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Particulares: «O presente contrato está sujeito à lei portuguesa. Para todas as questões dele emergentes do presente contrato, e sem prejuízo das regras legais imperativas, as partes elegem o foro do Tribunal da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.».

S. A Ré é uma empresa multinacional, tendo um poder económico muito superior ao da generalidade dos consumidores que são os destinatários prováveis deste contrato de adesão.

T. Em Portugal, para além da sua sede em Lisboa, a Ré dispõe também de uma rede de balcões/delegações (denominados como “Centros Financeiros”) nas



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

seguintes localidades: 17 em Lisboa, 6 no Porto, 2 em Braga, 1 em Espinho, 1 em Famalicão, 1 em Gaia, 1 em Guimarães, 1 na Maia, 1 em Matosinhos, 1 na Póvoa de Varzim, 1 em Viseu, 1 em Aveiro, 1 em Coimbra, 1 em Leiria, 1 em Évora, 1 em Santarém, 1 em Torres Novas, 1 em Cascais, 1 no Estoril, 1 em Linda-a-Velha, 1 em Oeiras, 1 na Parede, 1 em Torres Vedras, 1 em Setúbal, 1 em Almancil, 1 em Faro, 1 em Loulé, 1 em Portimão e 1 no Funchal.

A sentença julgou a acção improcedente tendo absolvido a ré dos pedidos.

Desta sentença apelou o Autor que lavrou as conclusões ao adiante:

Desta apelou o MP que lavrou as conclusões ao adiante:

1- O presente recurso é interposto da douta sentença que julgou válidas as cláusulas 3.3., 4.1.(f), 6., 9.1., 9.2., 9.3., 12.1., 12.3., 12.4., 13.1., 13.2.(a), 13.2.(b), 11.1., 11.2., 15.1., 15.2.(b), 15.3., 20.3., 16.1.(a) e 17.1., do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, assim como a cláusula 11., do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Particulares.

2- O Tribunal a quo não conheceu três dos quatro fundamentos invocados na petição inicial relativos à nulidade da cláusula 3.3., não apreciou nenhum dos fundamentos invocados na petição inicial relativos à iniquidade da cláusula 16.1.(a), bem como nada referiu quanto o segundo fundamento constante da petição inicial a respeito da nulidade cláusula 17.1..

3- Por outro lado, não está demonstrado nos autos que os montantes relativos a taxas, impostos, seguros, encargos, despesas, emolumentos e taxas



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

inherentes à aquisição do imóvel, descritos nas cláusulas 15.1., 15.2.(b) e 20.3., se destinem a terceiros e não à Recorrida, assim como não está provado que tais quantias se encontram detalhadamente descritas nos extractos enviados ao cliente, tendo este a possibilidade de contestar tais valores.

4- Ao invocar factos que não decorrem das referidas cláusulas e que não constam da matéria de facto provada (nem poderiam constar pois não foi efectuada qualquer prova nesse sentido), o Tribunal a quo não respeitou os limites da sentença, tendo ocorrido excesso de pronúncia.

5- Pelo que, por um lado, tendo deixado de se pronunciar sobre questões que deveria apreciar e, por outro, tendo conhecido de questões de que não podia tomar conhecimento, em consonância com o previsto no artigo 668.º, n.º 1, alínea d), do Código de Processo Civil, a sentença é nula.

6- O contrato de locação financeira é, em regra, o contrato através do qual uma das partes se obriga, mediante retribuição, a ceder à outra o gozo temporário de uma coisa, móvel ou imóvel, adquirida ou construída por indicação desta, e que o locatário poderá comprar, decorrido o prazo acordado, por um preço nele determinado ou determinável mediante simples aplicação dos critérios nele fixados (artigo 1.º, do Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira).

7- Após a publicação do Decreto-Lei n.º 10/91, de 9 de Janeiro, os prédios destinados a habitação passaram também a ser objecto dos contratos de locação financeira imobiliária, ao contrário do que sucedia anteriormente, em que o imóvel tinha de ser exclusivamente destinado a investimento produtivo na indústria, na agricultura, no comércio ou noutros sectores de serviços de interesse económico ou social.

21
Cmf



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

8- No âmbito da locação financeira, tem plena aplicabilidade o regime de protecção do consumidor/locatário conferido pelo artigo 18.º, n.º 3, do Decreto-Lei n.º 133/2009 (regime jurídico dos contratos de crédito aos consumidores), uma vez que o regime do contrato de locação financeira impõe a faculdade de o locatário, no termo do contrato, adquirir o bem.

9- Nos termos do artigo 7.º, do Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira, relativo à “relocação financeira”, o locador, findo um contrato de locação financeira, pode ceder novamente o gozo temporário do bem, mediante remuneração, a um terceiro, o qual, no entanto, não escolheu o bem (no sentido de ser adquirido pelo locador para si) nem o fornecedor.

10- Em consequência, os elementos constitutivos da locação financeira, nomeadamente a escolha pelo locatário do bem e do fornecedor, e a consequente aquisição pelo locador do bem devido a essa escolha, não estão sempre presentes nos contratos de locação financeira, podendo apenas afirmar-se que, tendencialmente, estão.

11- A renda da locação financeira reflecte o preço suportado pelo locador com a aquisição da coisa e os vários encargos tidos (despesas de gestão, custos de abertura do processo), engloba os juros relativos ao capital investido pelo locador (lucro do financiador) e contempla ainda os riscos do crédito (em especial o risco do incumprimento do locatário).

12- Nos termos do artigo 12.º, do Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira, o locador tem responsabilidade exclusiva no que tange aos vícios expressamente consagrados na parte final daquela disposição legal, mediante a remissão para o artigo 1034.º, do Código Civil.

22
Cvd



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

13- As alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 1034.º, do Código Civil, constituem verdadeiros vícios de direito, ao contrário da alínea c) da mesma disposição legal, uma vez que, quando a coisa não contém os atributos assegurados pelo locador financeiro ou tais atributos cessaram ulteriormente por sua culpa, estamos perante um vício de facto e não um vício de direito.

14- Assim, preenchidos os requisitos de aplicabilidade da norma, o locador é responsável perante o locatário pelo vício da coisa, podendo este invocar junto daquele os respectivos meios de defesa, designadamente exigir a eliminação do defeito, exercer a faculdade de redução do valor da renda ou resolver o contrato de locação financeira.

15- Por outro lado, das disposições conjugadas dos artigos 12.º e 13.º, ambos do Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira, resulta que a exoneração do locador operada pelo artigo 12.º apenas é possível em virtude de o locatário financeiro ter possibilidade de reagir contra o vendedor ou empreiteiro.

16- Contudo, em sede de cumprimento defeituoso, existem hipóteses em que a desconformidade da coisa é imputável ao locador financeiro, pois é este que garante a «exacta correspondência» entre o específico bem indicado pelo locatário e o bem adquirido ou construído.

17- Acresce que as vicissitudes ocorridas no contrato de compra e venda, por via da demanda do fornecedor pelo locatário, repercutem-se no contrato de locação financeira, conduzindo à resolução, caducidade ou redução deste último contrato se tal suceder no contrato de compra e venda (ou empreitada).



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

18- Com efeito, em caso de resolução e caducidade, não é possível ao locador cumprir a sua obrigação fundamental de concessão do gozo da coisa, em virtude de esta ter sido restituída ao vendedor.

19- Nestes casos, a situação litigiosa entre o locatário e o vendedor, decorrente do contrato de compra e venda, pode forçar o locatário a demandar igualmente o locador financeiro, pelo que **não é possível uma renúncia antecipada ao exercício do direito de acção consagrado no artigo 2.º, do Código de Processo Civil.**

20- Por outro lado, a **locação financeira, enquanto contrato de crédito ao consumo, permite ao consumidor interpelar o financiador, responsabilizando-o pelo incumprimento do fornecedor, quando não obtém deste a satisfação do direito ao exacto cumprimento do contrato, ao abrigo do disposto no artigo 18.º, n.º 3, do Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de Junho**

21- Assim, com a aplicação do regime previsto no artigo 18.º, n.º 3, do Decreto-Lei n.º 133/2009, o locatário tem os seguintes direitos: se não obtiver do vendedor a satisfação do seu direito ao exacto cumprimento do contrato (que só a este pode ser exigido), dispõe da possibilidade de suspender junto do locador o pagamento das rendas, exercendo a excepção de não cumprimento do contrato de locação financeira; a redução do preço do contrato de compra e venda acarreta a diminuição do montante do crédito, podendo o consumidor exigir do locador o correspondente valor das rendas pagas em excesso; a resolução do contrato de fornecimento importa a resolução do contrato de locação financeira; a redução das rendas ou a resolução da locação financeira operam retroactivamente; o locatário

23
Coutinho



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

pode ainda exigir do locador financeiro o ressarcimento dos danos directos causados pelo cumprimento defeituoso.

22- O regime previsto nas disposições conjugadas dos artigos 12.º e 13.º, ambos do Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira, não se coaduna ao caso de “relocação financeira”, previsto no artigo 7.º, do mesmo diploma legal, considerando a duração supletiva do contrato de locação financeira imobiliária – 7 anos.

23- Nesta situação, o “relocatário financeiro” fica totalmente desprotegido, pois não pode reagir perante o vendedor ou empreiteiro, por ter caducado o prazo para denunciar os vícios, nem pode fazê-lo contra o locador, em virtude de a norma prevista no artigo 12.º o impedir.

24- Não sendo seguramente esta a intenção da lei, deve ser concedida protecção ao “relocatário”, permitindo a reacção deste contra o locador, em todas as situações acima referidas, mas também em caso de vícios materiais da coisa, exigindo deste a sua reparação ou substituição, uma vez que já não pode exercer os direitos emergentes do contrato respectivo contra o vendedor.

25- As situações acima descritas constituem exemplos de situações litigiosas que poderão forçar o locatário a demandar judicialmente o locador financeiro, sendo, só por si, suficientes para qualificar a cláusula 3.3. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais utilizado pela Recorrida, como absolutamente proibida, por contender com o disposto nos artigos 18.º, alíneas c) e f), e 21.º, alíneas f) e h), ambos da Lei das Cláusulas Contratuais Gerais.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

26- De facto, por força do funcionamento da referida cláusula, o locatário renúncia antecipadamente a demandar judicialmente o locador financeiro quando estejam em causa as situações litigiosas descritas.

27- O Tribunal a quo deveria ter declarado absolutamente proibida a cláusula 3.3. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais da Recorrida, por contender com o disposto nos artigos 18.º, alíneas c) e f), e 21.º, alíneas f) e h), ambos da Lei das Cláusulas Contratuais Gerais.

28- A distinção entre benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias, constante do artigo 216.º, do Código Civil, é fundamental, uma vez que o artigo 9.º, n.º 2, alínea c), do Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira, refere incorporação de elementos acessórios, sendo certo que os artigos 10.º, n.º 1, alínea f) e 14.º, do mesmo diploma legal, aludem a reparações necessárias ou urgentes.

29- A expressão peças ou outros elementos acessórios referida no artigo 9.º, n.º 2, alínea c), do Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira, reporta-se apenas às benfeitorias úteis e voluptuárias, estando excluídas as benfeitorias necessárias por força do disposto nos artigos 10.º, n.º 1, alínea f), e 13.º, ambos do mesmo diploma legal.

30- O locatário é, pois, obrigado a realizar as reparações urgentes ou necessárias, sob pena de, em caso de incumprimento desta obrigação, ter de ressarcir o locador pelos danos provocados.

31- Ainda assim, importa atender ao momento em que ocorre a reparação necessária ou urgente, pois se esta for realizada perto do termo do contrato e não



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

pretendendo o locatário exercer a faculdade de adquirir o bem, o locador obterá, em certos casos, um enriquecimento por incremento de valor do bem não englobado nas rendas.

32- Por outro lado, o direito que assiste ao locador a fazer seus, sem compensações, os elementos incorporados no bem pelo locatário (necessários, úteis ou voluptuários) está dependente da não aquisição pelo locatário, no termo do contrato, do bem em causa.

33- As cláusulas 4.1.(f) e 6. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais da Recorrida excluem, assim, a possibilidade do exercício dos direitos de retenção e de compensação, pelo locatário, relativamente a elementos incorporados no bem locado, nas circunstâncias referidas.

34- As referidas cláusulas 4.1.(f) e 6. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais da Recorrida são, assim, absolutamente proibidas, devido ao preceituado pelos artigos 15.º, 16.º e 18.º, alíneas g) e h), todos da Lei das Cláusulas Contratuais Gerais.

35- O Tribunal a quo deveria ter declarado absolutamente proibidas as cláusulas 4.1.(f) e 6. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais da Recorrida, por contenderem com o disposto nos artigos 15.º, 16.º e 18.º, alíneas g) e h), todos da Lei das Cláusulas Contratuais Gerais.

36- Na análise da questão do risco de perda e deterioração do bem imóvel locado, importa ter em conta as particularidades relevantes do contrato de locação

26
Couto



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

financeira imobiliária, uma vez que o bem locado é um imóvel e não um mero bem móvel.

37- Assim, no contrato de locação financeira imobiliária, atentas as características próprias dos imóveis, em especial a sua larga durabilidade e a sua valorização ao longo do tempo, considerando ainda a não equivalência entre a duração da vida da coisa e o período contratual, o risco da perda ou deterioração do bem não deve ser suportado exclusivamente pelo locatário, nomeadamente nas situações de caso fortuito.

38- Em caso de destruição total do bem, a Recorrida obriga o locatário à reconstrução do imóvel.

39- Só no caso de a autoridade administrativa não autorizar a reconstrução ou por outro motivo alheio ao locatário (que não pode optar por não reconstruir), é o contrato resolvido na data em que seja certificada a impossibilidade de reconstrução.

40- Neste caso, o locatário é obrigado a pagar as rendas e demais encargos até à data da certificação e, nesta data, deve pagar o valor total correspondente às rendas vencidas não pagas e juros, às rendas vincendas e ao valor residual, no caso de o locador não receber, por qualquer causa, a indemnização da seguradora ou, sendo a indemnização de montante inferior, deve o locatário pagar a diferença entre aquele valor total e esta indemnização.

41- Este “quadro contratual” contende frontalmente com a norma imperativa prevista no artigo 1051.º, alínea c), do Código Civil, segundo a qual o contrato de locação financeira caduca com a perda da coisa locada.

25
W



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

42- Tendo plena aplicabilidade o artigo 1051.º, alínea e), do Código Civil, por as regras da locação não se mostrarem aqui incompatíveis, não pode o locador, que deixa de conceder o gozo da coisa, impor ao locatário a reconstrução do imóvel, uma vez este perde definitivamente a possibilidade de gozar a coisa na vigência do contrato, assim como a faculdade de, no seu termo, a adquirir.

43- Em caso de destruição total, a Recorrida pretende obrigar o locatário a manter todas as obrigações decorrentes do contrato, mas esquece-se que ela própria estará em incumprimento contratual nestas situações, violando flagrantemente o disposto no artigo 9.º, n.º 1, alínea b), do Regime Jurídico do Contrato de Locação

Financeira, na medida em que não concede o gozo da coisa, antes transferindo para o locatário, mediante o dever de reconstrução, a obrigação, que lhe cabe exclusivamente, de concessão do gozo da coisa.

44- Considerando a obrigatoriedade de segurar a coisa, imposta ao locatário, prevista no artigo 10.º, n.º 1, alínea j), do Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira, e o cuidado que os locadores colocam no efectivo cumprimento desta obrigação (sendo por isso de estranhar que o imóvel não esteja seguro, que o sinistro não esteja abrangido pela apólice ou que a seguradora, por qualquer motivo, se recuse a efectuar o pagamento da indemnização), importa determinar qual o efectivo âmbito do risco da perda ou deterioração do bem (por conta do locatário).

45- O risco da perda do bem abrange somente o próprio bem, devendo reverter a favor do locador apenas o valor do bem, estando, pois, excluído o



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

pagamento das rendas vincendas e do valor residual (cujo risco de perda não é abrangido pelo artigo 15.º).

46- As referidas cláusulas, conferindo a possibilidade de o locador impor ao locatário a reconstrução do imóvel, mantendo este o pagamento das rendas, violam norma imperativa, para além de gerarem desequilíbrio contratual em desfavor do locatário, o mesmo sucedendo com a obrigação deste no pagamento das rendas até à data em que for certificada a impossibilidade de reconstrução.

47- Por outro lado, as mesmas cláusulas, ao obrigarem o locatário a pagar os montantes devidos de forma a que o locador receba integralmente o capital financeiro em dívida, nos casos de não cobertura pelo seguro ou indemnização inferior a este capital financeiro, são manifestamente desproporcionais e onerosas para aquele, equivalendo a uma penalização por algo que não é responsável.

48- Em caso de destruição parcial do bem, o contrato em análise prevê duas hipóteses: a redução do contrato, no caso de a seguradora pagar a indemnização respectiva; ou a manutenção qua tale do contrato se a seguradora nada pagar, mas apenas quanto ao montante das rendas, pois o locatário não poderá gozar o bem na sua totalidade.

49- A obrigatoriedade de o locatário pagar as rendas até ao momento em que o locador receba a indemnização por parte do seguro é desproporcional, pois a dilação temporal entre a ocorrência do sinistro e o recebimento da correspondente indemnização pode ser (e será em muitos casos) de anos.

26
Cm



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

50- O locatário financeiro não deverá suportar, exclusivamente, o risco da perda ou da deterioração do bem, nomeadamente nas situações de caso fortuito, caso o contrato se mantenha e a seguradora nada pague.

51- As cláusulas 9.1., 9.2., 9.3., 12.1., 12.3., 12.4., 13.1., 13.2.(a) e 13.2.(b) do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais da Recorrida são, por isso, cláusulas absolutamente proibidas, nos termos do artigo 21.º, alínea f), da Lei das Cláusulas Contratuais Gerais, que proíbe as cláusulas que alterem as regras respeitantes à distribuição do risco.

52- Estas cláusulas são igualmente proibidas por violação de valores fundamentais de direito defendidos pelo princípio da boa fé (artigos 15.º e 16.º, ambos da Lei das Cláusulas Contratuais Gerais) e por violação de lei imperativa, já que modificam por via contratual regras imperativas relativas à caducidade do contrato de locação.

53- O Tribunal a quo deveria ter declarado absolutamente proibidas as cláusulas 9.1., 9.2., 9.3., 12.1., 12.3., 12.4., 13.1., 13.2.(a) e 13.2.(b) do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais da Recorrida, por violarem o disposto no artigo 1051.º, alínea e), do Código Civil, e nos artigos 15.º, 16.º e 21.º, alíneas f), todos da Lei das Cláusulas Contratuais Gerais.

54- Com a expropriação do bem, o contrato extingue-se, por caducidade, nos termos do artigo 1051.º, alínea f), do Código Civil, que tem plena aplicabilidade no contrato de locação financeira, uma vez que as regras da locação não se mostram aqui incompatíveis.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

55- À semelhança do que sucede com destruição total do imóvel, o risco da perda do bem por conta do locatário, onde se inclui a expropriação, resulta do facto de o locador receber a indemnização que corresponde ao valor do bem locado, não exigindo o artigo 15.º do Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira que o locatário cumpra as suas obrigações contratuais, designadamente que pague as rendas vincendas e o valor residual, como se a perda do bem não tivesse ocorrido.

56- Para além de não cumprir a sua obrigação de conceder o gozo do bem, a Recorrida pretende igualmente penalizar o locatário pelo facto de o bem ter sido expropriado, o que não é justo nem razoável.

57- Assim, com a caducidade do contrato de locação por expropriação, o locatário não deve pagar as rendas após a posse administrativa, ainda que o recebimento da indemnização seja em momento posterior, pois é a partir daquela data que o locatário deixa de ter o gozo do bem.

58- Estas cláusulas são, por isso, proibidas por violação de valores fundamentais de direito defendidos pelo princípio da boa fé (artigos 15.º e 16.º, ambos da Lei das Cláusulas Contratuais Gerais) e por violação de lei imperativa, já que modificam por via contratual regras imperativas relativas à caducidade do contrato de locação.

59- O Tribunal a quo deveria ter declarado absolutamente proibidas as cláusulas 11.1. e 11.2. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais da Recorrida, por violarem o disposto no artigo 1051.º, alínea f), do Código Civil, e nos artigos 15.º e 16.º, ambos da Lei das Cláusulas Contratuais Gerais.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

60- Salvo o devido respeito, e como acima referido (vide ponto 3. das conclusões), está por demonstrar que os montantes relativos a taxas, impostos, seguros, encargos, despesas, emolumentos e taxas inerentes à aquisição do imóvel descritos nas referidas cláusulas se destinem a terceiros e não à Recorrida.

61- Aliás, é flagrante a contradição existente na sentença, pois consigna, num primeiro momento, que as referidas quantias se destinam a terceiros e não à Recorrida e, depois, afirma expressamente que as cláusulas 15.1., 15.2.(b) e 20.3. "prevêem o pagamento ao Banco de montantes por parte do aderente que são constituídos por despesas e encargos, por um lado, e taxas e comissões, por outro", descrevendo estes montantes como sendo custos e remunerações devidos às próprias instituições bancárias.

62- Por outro lado, não foi igualmente demonstrado que tais montantes se encontram detalhadamente descritos nos extractos enviados ao cliente e que assiste sempre ao mesmo a possibilidade de contestar os valores, natureza e origem desses montantes.

63- Acresce que no contrato em análise encontra-se previsto o pagamento, a cargo do locatário, de todas as despesas e encargos relacionados com o imóvel e com a sua utilização [cláusulas 4.1.(c), 15.1.-primeira parte e 15.2.(a)], bem como de todas as despesas judiciais, extrajudiciais e administrativas (cláusula 15.3.), constituindo as cláusulas ora sindicadas uma duplicação em face daquelas e atribuindo à Recorrida o direito a receber quantitativos pecuniários sem desenvolver qualquer actividade para o efeito, a coberto de encargos sem qualquer conteúdo.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

64- As cláusulas em apreço não são iníquas por imporem ao locatário o pagamento de montantes correspondentes as despesas, comissões, taxas e encargos, que são aliás devidos ao locador, mas por não fornecerem os montantes ou os critérios para a determinação de tais quantias, não existindo, sequer, no contrato em análise qualquer referência a um eventual extracto que não está provado existir.

65- Sendo, deste modo, imposta uma ficção de aceitação que equivale, na prática, a uma confissão de dívida por parte do aderente com base em factos para tal insuficientes e sem lhe ser dada a possibilidade de contraditar a dívida ou de negar o pagamento da mesma, revelando um défice de informação por parte da Recorrida incompatível com os deveres gerais de conduta e de protecção que incumbem às entidades bancárias.

66- A cláusula 15.3. implica uma aceitação do locatário relativamente a todas as dívidas futuras, judiciais e extrajudiciais, em que a Recorrida venha a incorrer para cobrança do seu crédito, sendo que o alcance dessas dívidas não pode ser previsto no momento da celebração do contrato, ficcionando igualmente uma aceitação que equivale a uma confissão de dívida por parte do locatário com base em factos para tal insuficientes e sem lhe ser dada a possibilidade de contraditar a dívida ou de negar o pagamento da mesma.

67- Às despesas aludidas na referida cláusula se reconduzirão, desde logo, os gastos que estão compreendidos nas custas de parte da parte vencedora, a suportar pela parte vencida, nos termos do artigo 447.º-D, n.º 1, do Código de Processo Civil, sendo certo que apenas excepcionalmente, e por decisão judicial, o nosso ordenamento jurídico admite a atribuição de indemnizações autónomas à



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

parte vencedora, como são os casos de litigância de má fé e de inexigibilidade da obrigação no momento da propositura da acção (artigos 457.º e 662.º, n.º 3, ambos do Código de Processo Civil, respectivamente).

68- As referidas cláusulas 15.1., 15.2.(b), 15.3. e 20.3. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais da Recorrida são, por isso, nulas por violação do princípio da boa fé consagrado nos artigos 15.º e 16.º, ambos da Lei das Cláusulas Contratuais Gerais, uma vez que agravam o desequilíbrio das prestações entre as partes contratantes, com prejuízo para os aderentes e, no que concerne à cláusula 15.3., por violação de lei imperativa, já que modifica por via contratual regras imperativas sobre custas de parte e indemnizações autónomas a atribuir à parte vencedora.

69- As mesmas cláusulas são igualmente nulas por violação do disposto no artigo 19.º, alínea d), da Lei das Cláusulas Contratuais Gerais, uma vez que impõem uma ficção de aceitação que equivale, na prática, a uma confissão de dívida por parte do locatário com base em factos para tal insuficientes e sem lhe ser dada a possibilidade de contraditar a dívida ou de negar o pagamento da mesma.

70- O Tribunal a quo deveria ter declarado proibidas as cláusulas 15.1., 15.2.(b), 15.3. e 20.3. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais da Recorrida, por violarem o disposto nos artigos 15.º, 16.º e 19.º, alínea d), todos da Lei das Cláusulas Contratuais Gerais.

71- A cláusula 16.1.(a) do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais confere à Recorrida o poder de resolver o contrato num conjunto de violações contratuais acessórias e pouco relevantes, ainda que o locatário



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

mantenha o pagamento atempado das rendas, criando um notório desequilíbrio em desfavor do locatário e traduzindo-se numa excessiva desprotecção deste.

72- Esta cláusula é, assim, por todos os motivos enunciados, nula nos termos dos artigos 15.º e 16.º, ambos da Lei das Cláusulas Contratuais Gerais, por ofensiva dos valores fundamentais do direito defendidos pelo princípio da boa fé.

73- O Tribunal a quo deveria ter declarado proibida a cláusula 16.1.(a) do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais da Recorrida, por contender com o disposto nos artigos 15.º e 16.º, ambos da Lei das Cláusulas Contratuais Gerais.

74- Com o funcionamento a cláusula 17.1., do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, em caso de incumprimento do contrato, não optando a Recorrida pela resolução do mesmo, o locatário ter-lhe-á de pagar as rendas vencidas e não pagas, os juros moratórios sobre as rendas em atraso calculado s à taxa contratual, as rendas vincendas e o valor residual.

75- A fixação do pagamento destes montantes corresponde a uma verdadeira cláusula penal, nos termos do disposto no artigo 810.º, n.º 1, do Código Civil, a qual, atentos os valores enunciados, pode exceder de modo desmesurado o preço do bem e eventuais prejuízos resultantes do incumprimento, sobretudo quando aquele tenha sido usado durante um breve período temporal.

76- A referida fixação traduz-se, assim, num gravame injustificado, evidenciando uma manifesta desconformidade entre a penalidade e o prejuízo, em prol da Recorrida, que retiraria desta cláusula uma vantagem muito superior à que teria em caso de cumprimento integral do contrato por parte do consumidor.

29
CV



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

77- Por outro lado, tal cláusula impõe igualmente ao locatário a aquisição da coisa locada, uma vez que constitui uma “alternativa à resolução do contrato”, contendendo frontalmente, por isso, com o regime legal da locação financeira, que atribui ao locatário a faculdade (e não a obrigação) de, no termo do contrato, adquirir o bem.

78- Pelo que a cláusula em questão é nula, atendendo ao quadro negocial padronizado, nos termos do artigo 19.º, alínea c), da Lei das Cláusulas Contratuais Gerais, e devido ao preceituado nos artigos 15.º e 16.º, ambos da Lei das Cláusulas Contratuais Gerais, por contrariedade à boa fé.

79- O Tribunal a quo deveria ter declarado proibida a cláusula 17.1. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais da Recorrida, por contender com o disposto nos artigos 15.º, 16.º e 19.º, alínea c), todos da Lei das Cláusulas Contratuais Gerais.

80- A expressão “sem prejuízo das regras legais imperativas”, constante da cláusula 11., do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Particulares, deve ser censurada pelo seu carácter obscuro, pois não esclarece o aderente, sendo certo que não é idónea para subtrair tal cláusula à sindicância do seu conteúdo.

81- A fixação da competência do tribunal de Lisboa, mesmo excluindo os casos abrangidos pelas alterações introduzidas pela Lei n.º 14/2006, de 26 de Abril, aos artigos 74.º, n.º 1 e 110.º, n.º 1, alínea a), ambos do Código de Processo Civil, em conjugação com o disposto no artigo 100.º, n.º 1, 2.ª parte, do mesmo diploma legal, e com a publicação do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência n.º 12/2007, é susceptível de provocar graves inconvenientes aos locatários que



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

residam nas comarcas mais longínquas, nomeadamente com as suas deslocações e do respectivo mandatário.

82- Acresce que subsistem as acções judiciais com fundamento noutro facto que não o incumprimento, como, por exemplo, as fundadas na resolução por alteração das circunstâncias e as de anulação ou declaração de nulidade do contrato, sendo o locatário demandado, por força desta cláusula 11., em Lisboa e não no tribunal da sua residência como resultaria do regime geral do artigo 85.º, do Código de Processo Civil.

83- A valoração do “quadro negocial padronizado”, previsto no proémio do artigo 19.º, da Lei das Cláusulas Contratuais Gerais, terá de ser efectuada com referência não ao contrato singular ou às circunstâncias do caso, mas atendendo ao tipo de negócio em causa e aos elementos que normativamente o caracterizam, sobrelevando pois os interesses típicos do círculo de pessoas normalmente implicadas em negócios da espécie considerada.

84- A cláusula favorece a parte que dispõe de melhores condições de litigância, tornando ainda mais vulnerável a posição do aderente, o qual, em face da excessiva onerosidade que esta cláusula, indirectamente impõe (com as deslocações a Lisboa, não só do locatário, mas também do respectivo mandatário), pode equivaler a uma verdadeira impossibilidade do exercício do direito de defesa.

85- Por outro lado, não se vislumbra que para a Recorrida advenha um inconveniente de relevo na sua propositura no tribunal do domicílio do locatário, atendendo ao reduzido tipo de acções não abrangidos pelo artigo 74.º do Código

30
Caf



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

de Processo Civil, o que decorre igualmente da necessária reorganização dos serviços que o este novo regime implicou para a Recorrida.

86- Não existe, da parte da Recorrida, um interesse relevante na atribuição da competência, à sua escolha, à comarca de Lisboa, que justifique os sacrifícios do locatário, pelo que se conclui pela nulidade da referida cláusula, em face do quadro negocial padronizado, nos termos do disposto no artigo 19.º, alínea g), da Lei das Cláusulas Contratuais Gerais.

87- O Tribunal a quo deveria ter declarado proibida a cláusula 11. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Particulares da Recorrida, por contender com o disposto no artigo 19.º, alínea g), da Lei das Cláusulas Contratuais Gerais.

Nestes termos, deverá ser concedido provimento ao recurso e, em consequência deverá:

o Revogar-se a sentença recorrida;

o Julgar-se a presente acção procedente, declarando-se nulas as cláusulas 3.3., 4.1.(f), 6., 9.1., 9.2., 9.3., 12.1., 12.3., 12.4., 13.1., 13.2.(a), 13.2.(b), 11.1., 11.2., 15.1., 15.2.(b), 15.3., 20.3., 16.1.(a) e 17.1., do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, assim como a cláusula 11., do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Particulares. Condenar-se a Recorrida a não mais utilizar nos seus contratos as cláusulas declaradas nulas e a publicitar a presente decisão em dois jornais diários de maior tiragem editados em Lisboa e no Porto, durante três dias consecutivos, de tamanho não inferior a 1/4 de pág.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

Contra alegou a recorrida a sustentar o acerto da sentença apelada em conclusões que vão ao adiante:

1) O presente recurso vem interposto do, aliás, douto despacho saneador-sentença, proferido pelo Tribunal a quo, que julgou – e bem – totalmente improcedente a presente ação inibitória.

2) Não se conformando com o teor do referido despacho, veio o Ministério Público, por um lado, arguir a respetiva nulidade por omissão de pronúncia e por excesso de pronúncia, e, por outro, veio dele recorrer, com fundamento em erro na apreciação do Direito aplicável ao caso.

3) Quanto à aludida omissão de pronúncia, contrariamente ao que pretende o Recorrente, a mesma não se verifica, porquanto o Tribunal a quo pronunciou-se sobre a questão que lhe foi concretamente suscitada, a validade das cláusulas 3.3., 16.1.(a) e 17.1. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, tendo concluído pela sua conformidade legal, ainda que sem se manifestar sobre todos os fundamentos, razões e argumentos invocados pelo Recorrente.

4) Isto porque, como expressamente refere a boa doutrina, o tribunal não tem de debruçar-se sobre os fundamentos, razões e argumentos esgrimidos pelas partes em abono das suas pretensões relativamente à questão controvertida.

5) Relativamente à alegada nulidade do despacho recorrido por excesso de pronúncia, também deve concluir-se que o mesmo não enferma do apontado vício, porquanto se afigura evidente que as taxas, impostos, seguros, despesas, encargos, emolumentos e taxas inerentes à aquisição do bem locado, previstos



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

nas cláusulas 15.1., 15.2.(b) e 20.3. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, são pagas a entidades que não o Recorrido, já que é de elementar senso comum que os apontados pagamentos são feitos à Administração Pública, central ou local, e a seguradoras (no caso dos seguros).

6) Ora, sendo tal uma decorrência lógica e natural das cláusulas acima mencionadas, pode afirmar-se que o processo continha todos os elementos necessários para a apreciação do mérito da pretensão do Recorrente, sem necessidade de mais prova, pelo que o Tribunal a quo poderia e deveria conhecer a questão concretamente suscitada, como fez, em termos que não merecem censura.

7) Pretende o Recorrente que o venerando Tribunal da Relação de Lisboa declare nulas as cláusulas 3.3., 4.1.(f) e 6., 9.1., 9.2., 9.3., 12., 12.3, 12.4, 13.1, 13.2.(a), 13.2.(b), 11.1. e 11.2, 15.1., 15.2.(b), 15.3., 20.3., 16.1.(a), e 17.1. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais e a cláusula 11. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Particulares, por o seu uso pelo Recorrido contender com o disposto no artigo 12.º do RCCG.

8) No que diz respeito à cláusula 3.3. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, dir-se-á que a mesma não enferma de qualquer desconformidade com o disposto nos artigos 18.º, alíneas c) e f), e 21.º, alíneas f) e h), do RCCG.

9) A cláusula 3.3. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais limita-se a reproduzir o regime da repartição do risco no contrato de locação financeira previsto no artigo 12.º do RCLF, não tendo qualquer finalidade de alterar o seu alcance, antes tendo uma finalidade informativa do mesmo aos clientes do



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

Recorrido, razão pela qual tal cláusula não pode ter-se por contrária à norma da alínea f) do artigo 21.º do RCCG.

10) É certo que o regime do artigo 12.º do RCLF tem uma importante ressalva: o artigo 1034.º, n.º 1, do CC, que contempla um conjunto de circunstâncias que, apesar de não corresponderem a vícios do bem locado, mas do direito do locador em relação ao mesmo (como se alcança pela respetiva epígrafe), são equiparadas a vícios no bem locado para efeitos de considerar o contrato de locação financeira como não cumprido.

11) Como é bom de ver, os apontados vícios no direito do locador quanto ao bem locado encontram-se manifestamente fora do âmbito de aplicação da cláusula 3.3. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, a qual indica, explicitamente, que apenas não poderão ser deduzidas reclamações “com fundamento no estado do Imóvel” ou ser accionados procedimentos, “alegando vícios ou defeitos no mesmo [i.e., no Imóvel]” (nosso destaque).

12) Por outro lado, o teor da referida cláusula é suficiente para que se conclua que, em momento algum, do seu texto se exclui, expressa ou tacitamente, a responsabilidade do Recorrido, nos casos de atuação dolosa ou gravemente culposa, não ocorrendo, in casu, qualquer violação do disposto na alínea c) do artigo 18.º do RCCG.

13) Para além disso, considerando que a mencionada cláusula apenas entra em jogo depois de já ter ocorrido a tradição do imóvel, não correndo por conta do Recorrido, nos termos do artigo 12.º do RCLF, os riscos inerentes à existência de vícios no bem locado ao tempo da respetiva tradição e estando o âmbito da cláusula 3.3. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária circunscrito às

32
Cuf



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

reclamações “com fundamento no estado do Imóvel” e aos procedimentos, “alegando vícios ou defeitos no mesmo [Imóvel]” (nosso destaque), terá, forçosamente, de concluir-se que a cláusula em apreço não é suscetível de limitar a possibilidade de invocação da exceção de não cumprimento do contrato por parte do locatário, bem como do direito de resolução do mesmo com fundamento no seu não cumprimento ou seu cumprimento defeituoso aplicável ao Recorrido, uma vez que tal cláusula somente tem aplicação num momento e num contexto em que o Recorrido já terá cumprido a sua obrigação de entrega do bem locado ao abrigo do contrato.

14) Finalmente, uma vez que o artigo 21.º, alínea h), do RCCG decorre da alínea q) do n.º 1 do Anexo à Diretiva 93/13/CEE do Conselho, de 5 de abril de 1993, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores, não pode deixar de realizar-se uma interpretação conforme ao teor dessa Diretiva, de onde se conclui que a norma em apreço procura proibir as normas cujo efeito seja “suprimir ou enterrar a possibilidade de intentar ações judiciais” contra o predisponente, através da fixação de regras de índole adjetiva diversas das decorrentes do regime legal.

15) Ora, a esta luz, resulta evidente que o legislador comunitário e o legislador nacional não pretenderam, certamente, impedir o predisponente de fixar cláusulas de limitação da sua responsabilidade em certas situações – possibilidade que, quando exercida de modo abusivo, se encontra abrangida pela alínea c) do artigo 18.º do RCCG.

16) No mesmo sentido caminhou o Tribunal da Relação de Lisboa no seu Acórdão de 3 de março de 2005, proferido no âmbito do processo n.º 9596/2004-6,



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

de acordo com o qual “resulta legítima a interpretação segundo a qual aquilo que a primeira parte da alínea h) do artigo 21º do Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de Outubro, proíbe é apenas a renúncia antecipada ao recurso para os tribunais judiciais da decisão arbitral que vier a ser proferida se a ele houver lugar nos termos gerais” (nosso destaque), pelo que inexistente qualquer relação entre a norma invocada pelo Recorrente e a cláusula 3.3. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, improcedendo, assim, a sua posição.

17) No que respeita às cláusulas 4.1.(f) e 6. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, cabe salientar que estas se limitam a espelhar no corpo do contrato de locação financeira as normas legais vigentes em matéria de locação financeira.

18) Das normas dos artigos 9.º, n.º 2, alínea c), 10.º, n.º 1, alínea f), e 14.º do RCLF, resulta claro que, no quadro de uma relação de locação financeira e na ausência de estipulação contratual em contrário, o locatário (i) tem a obrigação de efetuar as reparações necessárias no bem locado e (ii) uma vez efetuadas, quaisquer peças ou acessórios adicionados passam a ser propriedade do locador, sem que este seja devedor de qualquer indemnização ao locatário.

19) Deverá, assim, considerar-se que a responsabilização do cliente pelo cumprimento de todas as disposições legais, administrativas ou de outra natureza que lhe imponham a realização de quaisquer obras ou trabalhos (como resulta do disposto na cláusula 4.1.(f) do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais), e a incorporação das benfeitorias realizadas (independentemente da sua natureza útil ou necessária) no bem locado, propriedade do locador, sem que ao locatário seja devido pagamento de qualquer

33
Cur



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

indemnização (conforme resulta da cláusula 6. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais), são uma decorrência do regime legal vigente em matéria de locação financeira.

20) Se o RCGG, tal como previa anteriormente o Decreto-Lei n.º 171/79, de 6 de junho, não estabelece diferenças de tratamento entre benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias, não deve o intérprete proceder a tal distinção.

21) Nesta medida, resulta incorreta a posição do Recorrente de que o locatário que tenha efetuado determinadas obras no bem locado seja titular do direito de ser indemnizado, pelo locador, dos custos em que haja incorrido.

22) O locatário não é titular, em virtude da prática dos atos previstos nas cláusulas 4.1.(f) e 6. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, de qualquer direito de crédito oponível ao locador, limitando-se tais cláusulas a informar o locatário dessa realidade, afastando, também, de forma clara, a existência de qualquer estipulação contratual que exclua o disposto no regime legal aplicável.

23) Uma vez que o próprio regime legal vigente afasta a existência de um direito de crédito do locatário sobre o locador nestas circunstâncias, não existe qualquer possibilidade de compensação ou de exercício de direito de retenção que as cláusulas 4.1.(f) e 6. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais pudessem coartar.

24) Ainda que a inexistência de um direito de crédito não resultasse diretamente do regime legal vigente (o que não se concebe), as cláusulas 4.1.(f) e 6. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais continuariam



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

a não colidir com a proibição de exclusão da compensação prevista na alínea h) do artigo 18.º do RCCG.

25) Quanto à cláusula 4.1.(f) do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, refira-se apenas que a mesma não faz qualquer referência à existência (ou não) de qualquer faculdade de compensação de créditos, limitando-se, antes, a refletir no contrato a obrigação legal de o locatário executar determinadas obras ou trabalhos, acrescentando somente não existir convenção que disponha em sentido diverso do previsto no artigo 14.º do RCLF.

26) Adicionalmente, inexistente qualquer relação entre o disposto na cláusula 6. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais e a previsão da norma constante da alínea h) do artigo 18.º do RCCG.

27) O artigo 9.º, n.º 2, do RCLF, cujo conteúdo a cláusula 6. procura refletir no corpo do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, permite ao locador “fazer suas, sem compensações, as peças ou outros elementos acessórios incorporados no bem pelo locatário” (nosso destaque).

28) Nem o artigo 9.º, n.º 2, alínea c), do RCLF nem a cláusula 6. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais se relacionam com o instituto da compensação de créditos prevista pelos artigos 847.º e seguintes do CC, razão pela qual nada existe na cláusula 6. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais que contrarie o disposto na alínea h) do artigo 18.º do RCCG.

29) Mesmo que assim não fosse, o que não se concebe, a mencionada cláusula só seria nula à luz do artigo 18.º, alínea h), do RCCG, se excluísse uma

34
CV



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

faculdade que existiria caso o contrato fosse omissivo quanto à mesma (daí a redação “a faculdade de compensação, quando admitida na lei”).

30) Mesmo que as “compensações” a que se refere o artigo 9.º, n.º 2, alínea c), do RCLF, fossem reconduzíveis ao instituto previsto nos artigos 847.º e seguintes do CC e protegido pela alínea h) do artigo 18.º do RCCG (o que se admite por mero dever de patrocínio, sem no entanto conceder), não se perceberia como pode o locador, face à redação do referido artigo 9.º, n.º 2, alínea c), dispor da faculdade de compensar, e muito menos de que forma é que a cláusula 6. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais a afastaria.

31) De igual modo, cabe salientar que a cláusula 6. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais também não afasta qualquer direito de retenção, neste caso por não fazer sequer qualquer alusão ao mesmo (do mesmo modo que a cláusula 4.1.(f) do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais também não faz qualquer referência, independentemente do contexto, ao termo “compensação”).

32) O artigo 16.º, alínea b), do RCCG determina que seja dada especial ponderação ao “objectivo que as partes visam atingir negocialmente, procurando-se a sua efectivação à luz do tipo de contrato utilizado”, o qual, em sede de acção inibitória, ou seja, na ausência de partes concretas, há que recorrer ao “objectivo” objetivamente apreciado.

33) Ora, mesmo que o regime legal aplicável à locação financeira fosse omissivo quanto à matéria regulada pelas referidas cláusulas (o que não se concebe), ainda assim não seria de as considerar contrárias ao objetivo que duas



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

partes, em condições normais, visam atingir com a celebração de um contrato de locação financeira.

34) Não só o locatário pode não ter interesse em promover a manutenção do bem locado (quando não pretenda exercer a opção de compra), como o locador não sabe, nem tem forma de saber, em que casos é que o locatário tem esse interesse, uma vez que não sabe, até ao final do prazo da operação contratada, se este vai ou não exercer a opção.

Neste último ponto, o risco do locador é substancialmente agravado face ao que sucede na locação *tout court*, na qual o locador sabe que, querendo, manterá a propriedade.

35) Assim, na ausência de uma obrigação do locatário de assegurar a manutenção do bem locado, o locador ver-se-ia perante uma escolha difícil: ou promovia essa manutenção, arriscando-se a que o locatário, com o exercício da opção, capturasse o valor assim acrescentado pelo locador ao bem locado (situação que, perversamente, seria tão mais provável quanto maior o esforço do locador, já que o mesmo não deixaria de tornar o bem mais valioso), ou ignorava a mesma, arriscando acabar proprietário de um bem deteriorado e desvalorizado (situação que, perversamente, seria tão mais provável quanto mais o locador ignorasse a manutenção do bem).

36) No que respeita ao estabelecido nas cláusulas 9.1., 9.2. e 9.3. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, cumpre salientar que as mesmas se limitam a reproduzir o regime previsto no artigo 15.º do RCLF, constituindo uma forma de o Recorrente informar o locatário de que poderá exercer o direito a “defender a integridade do bem”, conferido ao locador nos termos da



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

alínea a) do n.º 2 do artigo 9.º do RCFL, caso o locatário não cumpra, ou cumpra defeituosamente, o dever de “assegurar a conservação do bem” que sobre si recai ao abrigo do n.º 1 do artigo 10.º do mesmo diploma.

37) Sendo o Recorrido a entidade lesada pelo não cumprimento ou pelo cumprimento defeituoso pelo locatário da sua obrigação legal, estipula-se que o locatário o compensará pelas despesas que daí advierem, o que tem o seu sentido, na medida em que a defesa da integridade do bem locado perante as situações referidas na cláusula 9.2. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais aproveita igualmente (talvez até, aproveita sobretudo) ao locatário, razão pela qual, de resto, é sobre o locatário que recai a obrigação prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 10.º do RCLF.

38) Assim, as cláusulas 9.1., 9.2., 9.3. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais não representam qualquer desvio em relação ao regime que decorre do artigo 15.º do RCLF, o qual transfere para o locatário todo o risco pela perda ou deterioração do bem locado, pelo que não conflituam com o disposto na alínea f) do artigo 21.º do RCCG, nem com o valor da boa-fé protegido pelos artigos 15.º e 16.º do RCCG.

39) Por sua vez, no que respeita às cláusulas 12.1., 12.3., 12.4., 13.1. e 13.2. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, nas quais se regulam os efeitos da destruição do bem locado, dir-se-á que as mesmas não são abusivas por violarem o disposto no artigo 21.º, alínea f), do RCCG e, portanto, nulas.

40) O Recorrente alega a nulidade da Cláusula 12.1. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, por “violação de lei imperativa”.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

41) O Recorrente intentou a presente ação inibitória ao abrigo dos artigos 25.º e 26.º, n.º 1, alínea c), do RCCG.

42) O artigo 25.º do RCCG determina claramente que as cláusulas contratuais gerais apenas podem ser proibidas em sede de ação inibitória “quando contrariem o disposto nos artigos 15.º, 16.º, 18.º, 19.º e 21.º” do RCCG.

43) Ora limitando-se o Recorrente a indicar “violação de lei imperativa”, sem, contudo, subsumir tal hipotética violação a qualquer das normas que, ao abrigo do RCCG, possibilitam a apreciação de tal questão em sede de ação inibitória, tal omissão prejudica de modo decisivo a possibilidade de contra-argumentação do Recorrente quanto a esta questão ao abrigo do RCCG, pelo que não deverá ser objeto de apreciação pelo Tribunal.

44) A alínea e) do Artigo 1051.º do Código Civil o efeito de fazer caducar o contrato de locação financeira sem que por esse motivo sejam devidos quaisquer montantes.

45) A alínea e) do artigo 1051.º do CC deve ler-se em conjunto com o artigo 1044.º do mesmo diploma, nos termos do qual o locatário só é responsável pela perda da coisa caso a mesma lhe seja imputável a si ou a terceiro a quem tenha permitido a utilização da mesma.

46) Na medida em que o artigo 1044.º do CC permite afastar, em relação ao risco de perda no âmbito da locação, o critério geral de repartição do risco previsto no artigo 796.º do CC, é lógico que, não sendo imputável ao locatário (nos termos do artigo 1044.º do CC) a perda ou deterioração do bem locado, não lhe assista



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

qualquer obrigação de indemnizar o locador, sendo o inverso verdade quando a perda também não seja imputável ao locador.

47) Por outro lado, no domínio da locação financeira, a norma do artigo 15.º do RCLF afasta a aplicação do artigo 1044.º do CC, colocando o risco de perda ou deterioração do bem locado na esfera do locatário.

48) Importa referir que não o faz por acaso, mas atendendo ao avultado investimento feito pelo locador na aquisição de um bem escolhido especificamente pelo locatário, num investimento que só ficará pago, nas suas várias componentes (capital investido e retorno esperado), no final do prazo do contrato.

49) Neste contexto, a solução proposta pelo Recorrente inverte totalmente a atribuição da responsabilidade pelo risco realizada de forma expressa pelo artigo 15.º do RCLF, colocando efetivamente sobre o locador o risco de perda do bem. (destaque nosso)

50) A diferença na simples extinção do contrato após a destruição do bem, sem serem devidos ao locador quaisquer valores ao abrigo do mesmo, não se afigura compatível com o artigo 15.º do RCLF, nem com a natureza e objetivos de um contrato de locação financeira.

51) Assim, tendo em atenção que, nos termos do RCLF, recai sobre o locatário a responsabilidade pela perda ou deterioração do bem locado, deve entender-se que a caducidade do contrato de locação financeira em virtude da perda do bem locado não exclui o pagamento, pelo locatário, do que seja devido no contexto da operação de locação financeira em questão.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

52) A destruição do bem locado não implica por si só a resolução do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, nem confere a qualquer das partes o direito de o resolver, o Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais distingue entre as situações nas quais o acontecimento que causou a destruição do bem corresponde a um risco seguro e aquelas em que isso não acontece (cláusulas 12.3. e 12.4. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, respetivamente), possibilitando, apenas no primeiro daqueles casos, que o locador exija ao locatário a reconstrução do bem, caso em que o locador se obriga a entregar ao locatário todas as importâncias recebidas da seguradora a título de ressarcimento pelo sinistro ocorrido (cláusula 13.1. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais).

53) A cláusula 13.2. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais trata dos casos nos quais a reparação ou reconstrução do bem locado não é possível em virtude de causas não imputáveis ao locatário. Neste caso, distingue-se entre os casos de “destruição parcial” e os de “destruição total” do bem locado (cláusulas 13.2.(a) e 13.2.(b), respetivamente).

54) No caso de “destruição parcial” (cláusula 13.2.(a) do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais), prevê-se a manutenção do contrato de locação financeira, no aplicável, reduzindo-se as rendas e o valor residual “na proporção do montante de indemnização recebido”. Caso não seja atribuída qualquer indemnização, não haverá redução nos montantes a pagar pelo locatário.

55) Já em situações de “destruição total” (cláusula 13.2.(b) do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais), o locador entrega ao locatário a indemnização recebida da seguradora e o locatário entrega ao locador (para

34
C



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

além do valor de todas as rendas vencidas e não pagas, acrescido dos juros de mora devidos) o valor das rendas vincendas e o valor residual, ambos atualizados à data da extinção do contrato de locação financeira.

56) Para melhor compreender o funcionamento destas cláusulas do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, e para além do que já se afirmou supra sobre o critério de repartição de risco previsto pelo artigo 15.º do RCLF, importa ter presente que a contratação pelo locatário de um seguro contra a perda ou deterioração do bem locado é obrigatória nos termos da alínea j) do n.º 2 do artigo 10.º do RCLF, sendo o mesmo contratado em benefício do locador, proprietário do bem cuja perda ou deterioração constitui o risco segurado. (destaque nosso)

57) Tal resulta da natureza da relação, bem como da inserção sistemática da obrigação de segurar o bem locado, prevista entre outras obrigações do locatário das quais o locador é o beneficiado.

58) Não obstante, a relação de seguro estabelece-se apenas entre o locatário e a empresa de seguros, sendo o locador totalmente alheio à mesma.

59) É esse alheamento do locador face ao seguro que o locatário está obrigado a contratar que justifica o disposto na cláusula 12.4. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, a qual incide sobre o não cumprimento (ou cumprimento defeituoso), pelo locatário, dessa obrigação legal (“caso o Imóvel não se encontre seguro, ou caso a sua destruição ou danificação ficar a dever-se a um sinistro não segurado”), ou sobre situações que se prendem com a relação entre o locatário e a seguradora, na qual o locador não intervém e à



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

qual é totalmente alheio (“a Seguradora recusar por qualquer motivo o pagamento da indemnização”).

60) Caso o bem locado não se encontre seguro (, é certo que se estará perante uma situação na qual locatário não cumpriu uma obrigação legal, pelo que não chocará, neste caso, que tenha de reparar, por sua conta e risco, o bem locado.

61) Já em caso de ocorrência de um sinistro não coberto pela apólice, surgem duas alternativas: ou o locatário não cumpriu satisfatoriamente a sua obrigação, contratando um seguro com uma cobertura menos abrangente do que seria aconselhável (caso em que se deve aplicar a lógica seguida no artigo anterior), ou então cumpriu, mas terá sucedido um evento verdadeiramente imprevisível, o qual se encontrará coberto pelo artigo 15.º do RCLF ou, no limite e se aplicável, pelo artigo 437.º do CC.

62) Tal solução, para além de ilógica em face da referida obrigação legal, esvaziaria parcialmente o artigo 15.º do RCLF de conteúdo e colocaria o locador numa posição de sujeição face a uma relação que não controla com uma contraparte (a seguradora) que não escolheu. (destaque nosso)

63) É também por este motivo que as cláusulas controvertidas, e em particular as cláusulas 12.3. e 13.1(a) do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, informam o locatário de que o risco de qualquer mora por parte da seguradora na satisfação das quantias devidas recairá sobre este, condicionando a redução das rendas e do valor residual ao recebimento da indemnização a pagar pela seguradora.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

64) O locatário mantém as obrigações assumidas ao abrigo do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais e goza do benefício económico do seguro por si tomado. Inclusive, conforme decorre da cláusula 13.1.(b), pode até vir a receber algum rendimento caso a indemnização paga pela seguradora exceda o valor em dívida, situação que se torna mais provável quanto mais perto se estiver do final do prazo do contrato.

65) É que, ao contrário do que o Recorrente alega, a cláusula 12.1. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais não pretende afastar a extinção do mesmo em caso de destruição total do bem locado.

66) O seu propósito é apenas e tão-só o de informar o locatário de que a destruição do bem locado não lhe confere, por si só, o direito de resolver o contrato de locação financeira ou de obter a diminuição de quaisquer valores pagáveis ao abrigo do mesmo.

67) Também não é correto sustentar (como procura fazer o Recorrente) a existência de uma contradição entre a cláusula 12.1. e a cláusula 12.3. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais.

68) Na realidade, e conforme se percebe através da leitura da cláusula 13.1.(b), tudo o que o Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais exige para que à “destruição total” do imóvel seja atribuído um efeito extintivo do contrato de locação financeira é que a impossibilidade de reconstrução seja certificada.

69) Ora, é a impossibilidade de reconstrução que verdadeiramente sinaliza a ocorrência de “perda total do bem” para efeitos de caducidade do contrato.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

70) Sendo a irreparabilidade o critério decisivo na determinação da existência de “perda total do bem”, parece natural que o locador queira certificar-se da ocorrência da mesma antes de promover a extinção do contrato de locação financeira.

71) O diferimento da redução das rendas e do valor residual para o momento do recebimento da indemnização pelo locador (beneficiário do seguro) corresponde apenas a não repercutir no locador uma eventual mora da seguradora, o que se afigura razoável, tendo em conta que é o locatário quem escolhe a seguradora com a qual celebra o contrato de seguro, e compatível com a proteção que o legislador quis conferir ao locador ao introduzir no RCLF a obrigação de o locatário tomar um seguro (em benefício do locador) contra a perda ou deterioração do bem locado.

72) Os casos de inexistência de seguro previstos nas cláusulas 12.4., 13.2.(a)(ii) e 13.2.(b)(iii) do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais configuram situações patológicas, de não cumprimento ou de cumprimento defeituoso, por parte do locatário, da sua obrigação legal, ou de vicissitudes da relação entre o locatário e a sua seguradora (as quais não devem, conforme já foi explicado, afetar o locador), em relação às quais se justificam as soluções adotadas, em virtude de não caber ao locador suportar quaisquer prejuízos decorrentes do não cumprimento de obrigações legais por parte do locatário ou de qualquer conflito entre este e a sua seguradora.

73) Importa referir antes de mais que a cláusula 13. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais apenas se aplica se o risco de perda e deterioração do imóvel se encontrar seguro pelo locatário, em benefício do locador



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

e que, caso exija ao locatário a reconstrução do imóvel, o locador se compromete desde logo a entregar-lhe todos os montantes recebidos da seguradora.

74) Assim, e embora possa ser promovida pelo locatário, a reconstrução será financiada, pelo menos em parte (parte que será tão mais elevada quanto mais elevada for a cobertura contratada pelo locatário), pelas indemnizações referentes ao seguro, as quais são, para todos os efeitos, propriedade do beneficiário do seguro, ou seja, do locador, que assim acaba por financiar pelo menos parte (parte que será tão mais elevada quanto mais elevada for a cobertura contratada pelo locatário) da reconstrução, encontrando-se sempre sujeito a perder a propriedade do bem com o exercício da opção de compra, num futuro mais ou menos próximo, pelo locatário, o qual, por sinal, passará a usufruir de um bem reconstruído (em parte com fundos pertencentes ao locador) e logo, possivelmente, em melhor estado do que estaria anteriormente, sendo que a renda paga e o valor residual não aumentam por este motivo.

75) Quanto às obrigações previstas nas Cláusulas 13.2.(a)(ii), 13.2.(b)(ii) e 13.2.(b)(iii) do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, as mesmas mais não fazem do preservar o banco do risco de situações patológicas, nas quais as vicissitudes da relação entre o locatário e a sua seguradora (as quais não devem, conforme já foi explicado, afetar o locador) acabam por prejudicar o direito do locador a receber o seguro a que terá direito, no montante a que terá direito.

76) Face aos motivos expostos supra, as cláusulas 12.1., 12.3., 12.4, 13.1. e 13.2. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais não



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

conflituam com o disposto na alínea f) do artigo 21.º do RCCG, nem com o valor da boa fé protegido pelos artigos 15.º e 16.º do RCCG.

77) No que respeita às cláusulas 15.1, 15.2(b) e 20.3 do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, dir-se-á que as mesmas não são nulas por violação dos artigos 15.º, 16.º e 19.º, alínea d), do RCCG.

78) O Recorrente procura fundar nas obrigações impostas pelos artigos 5.º e 8.º, alínea a), do RCCG a pretensa nulidade, ao abrigo dos artigos 15.º e 16.º do mesmo diploma, das cláusulas 15.1, 15.2(b) e 20.3 do Contrato.

79) Segundo o Recorrente, as cláusulas controvertidas, ainda que comunicadas na íntegra a cada cliente, são, em abstrato, pela sua redação, insuscetíveis de cumprir com o disposto nos artigos 5.º e 8.º, alínea a), do RCCG, sendo, por isso, nulas por violação dos princípios protegidos nos artigos 15.º e 16.º do RCCG.

80) A redação do artigo 25.º do RCCG refere de forma expressa que apenas as cláusulas que “contrariem o disposto nos artigos 15.º, 16.º, 18.º, 19.º, 21.º e 22.º” do RCCG podem ser proibidas em sede de ação inibitória, de onde decorre que o cumprimento dos artigos 5.º e 8.º, alínea a) do RCCG não é suscetível de sindicância ao abrigo do Artigo 25.º do mesmo diploma, podendo apenas ser apreciado no daquilo a que ALMENO DE SÁ (Lei das Cláusulas Contratuais Gerais e Directiva sobre Cláusulas Abusivas, 2.ª Ed., Almedina, 2005, p. 77) chama o “diferendo onde se questiona a vigência ou validade” de “uma ou várias estipulações referentes a um contrato concreto celebrado entre dois individualizados sujeitos”.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

Lo
Cul

81) Ainda que assim não fosse (o que por mero dever de patrocínio se admite, sem todavia conceder), por força do disposto no artigo 25.º, sempre se dirá que as obrigações constantes dos artigos 5.º e 8.º, alínea a) do RCCG não são, pela sua própria natureza, suscetíveis de violação “em abstracto”, como pretende o Recorrente.

82) Tal decorre, desde logo, da inserção destas disposições no Capítulo II do RCCG, designado “Inclusão de cláusulas contratuais gerais em contratos singulares”.

83) De facto, as normas dos artigos 4.º a 9.º do RCCG regem a inclusão (ou não) de cláusulas contratuais gerais em contratos singulares, celebrados com contrapartes concretas.

84) Para além do texto e inserção sistemática das disposições constantes dos artigos 5.º e 8.º do RCCG, este entendimento encontra igualmente suporte jurisprudencial.

85) O Recorrente não vê como não ler no excerto supra uma rejeição clara da possibilidade da avaliação, em abstrato, como pretende o Recorrente, do cumprimento do disposto no artigo 5.º e, logo, do Artigo 8.º, alínea a) do RCCG.

86) O Recorrente refere que as cláusulas 15.1, 15.2(b) e 20.3 do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais conferem ao Recorrido o direito a receber “encargos sem qualquer conteúdo”.

87) A cláusula 15.1. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais responsabiliza o locatário pelo pagamento de todas as “taxas, impostos e seguros resultantes da contratação e celebração do presente acordo”.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

88) Tais “taxas, impostos e seguros” não são pagos ao Recorrido, mas sim a terceiros (Administração Pública, central e/ou local, e companhia de seguros), pelo que não se compreende como pode resultar da cláusula 15.1. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais o direito do Recorrido a cobrar ou a receber o que quer que seja.

89) Também a cláusula 15.2.(b) do Contrato Locação Financeira Imobiliária se refere ao pagamento de “encargos (...) que possam incidir sobre o Imóvel em geral, ou sobre a própria locação financeira, por forma a assegurar que a renda seja sempre recebida pelo Locador líquida de quaisquer encargos” (nosso destaque).

90) Assim, conclui-se que da cláusula 15.2.(b) do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais não resulta o direito do Recorrido a receber quaisquer encargos, mas apenas a receber a renda líquida dos encargos de que o locatário seja devedor perante terceiros.

91) O mesmo raciocínio é aplicável à cláusula 20.3. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais.

92) Mais uma vez, as “despesas, encargos, emolumentos e taxas inerentes à aquisição do imóvel” não serão pagos ao Recorrido, mas sim a terceiros (Administração Pública, central e/ou local, companhia de seguros, notário, etc.), pelo que não se vislumbra como poderia resultar da cláusula 20.3. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais o direito do Recorrido a cobrar ou a receber o que quer que seja.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

93) Adicionalmente, a responsabilidade do locatário pelos montantes previstos nas Cláusulas 15.1, 15.2(b) e 20.3 do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais não tem qualquer relação com o cumprimento, pelo locatário, das demais obrigações previstas no Contrato para o locatário, pelo que não faz qualquer sentido configurar os valores nelas previstos como sancionatórios face ao não cumprimento de quaisquer obrigações do locatário.

94) Dir-se-á que as cláusulas 15.1, 15.2(b) e 20.3 do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais se encontram em total conformidade com as regras da boa fé, não violando o disposto nos artigos 15.º e 16.º do RCCG.

95) Decorre da análise de cada uma das cláusulas 15.1, 15.2(b) e 20.3 do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais que as mesmas preveem o pagamento ao banco de montantes por parte do aderente que são constituídos por despesas e encargos, por um lado, e taxas e comissões, por outro.

96) Ora, as despesas e encargos constituem custos advenientes da atividade bancária que, como é prática comercial corrente, são repercutidos pelas instituições financeiras nos respectivos clientes, consumidores finais (onde se incluem, por exemplo, os impostos devidos pelos beneficiários das operações/aplicações financeiras realizadas pelos bancos, a pedido de cada um dos clientes, em cada caso).

97) As taxas e comissões constituem, por sua vez, remuneração dos serviços prestados pelas mesmas instituições financeiras aos seus clientes.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

98) De resto, estas realidades encontram previsão no Aviso n.º 4/2009, do Banco de Portugal, donde se concluirá tratar-se de conceitos ou realidades que consubstanciam práticas comuns e admissíveis no comércio.

99) A lei proíbe, portanto, as cláusulas contratuais gerais que, considerando o quadro negocial padronizado em que se inserem, imponham uma ficção de aceitação do aderente, com base em factos para tal insuficientes.

100) Como vimos, decorre do quadro negocial padronizado – assente pelo próprio Banco de Portugal – que, no âmbito da atividade bancária, é lícito às instituições financeiras (i) exigir juntos dos respetivos clientes o pagamento de prestações pecuniárias enquanto retribuição pelos serviços prestados, ou subcontratados a terceiros – as comissões e taxas; e (ii) fazer repercutir nos clientes os encargos suportados pelas instituições – as despesas e encargos.

101) Ou seja, no preço final pago pelo consumidor em virtude de uma qualquer prestação de serviços solicitada há de incluir-se o preço do serviço/tarefa (mão-de-obra, qualificação técnica, tempo despendido, etc.), os custos havidos pelo prestador em razão do serviço/tarefa contratado e os impostos devidos em razão dessa prestação de serviços (de que é exemplo paradigmático o Imposto sobre o Valor Acrescentado, sempre suportado pelo consumidor final), pelo que nenhuma ficção de aceitação de dívidas está em causa, sob pena de se entender não ser exigível ao aderente considerar que o serviço contratado ao banco – in casu, ao DBP – é gratuito e não implica quaisquer custos, o que nunca se poderá razoavelmente aceitar, desde logo porque resultaria, certamente, no fim da prestação de serviços bancários.

42
CV



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

102) Acresce que todos os montantes cobrados pelo DBP a este título se encontram detalhadamente descritos nos extratos enviados ao cliente, assistindo sempre ao aderente a possibilidade de contestar os valores, natureza e origem desses montantes, pelo que jamais se aceitará que ao aderente não assiste a possibilidade de contraditar a natureza ou valor dos montantes cobrados ou debitados pelo banco, ora Réu.

103) Face ao exposto, é forçoso concluir que as cláusulas 15.1, 15.2(b) e 20.3 do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais não violam o disposto no artigo 19.º, alínea d) do RCCG.

104) Adicionalmente, a cláusula 15.3. não consubstancia uma violação, por um lado, do artigo 19.º, alínea d), do RCCG, na medida em que não implica uma aceitação, por parte do aderente, de “todas as dívidas futuras, judiciais e extrajudiciais, em que a Ré venha a incorrer para cobrança do seu crédito”, nem, por outro lado, dos artigos 15.º e 16.º do RCCG, uma vez que não é suscetível de modificar contratualmente as regras sobre atribuição de indemnização autónoma a atribuir à parte vencedora.

105) Isto porque a cláusula 15.3. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais não se substitui nem afasta a aplicabilidade das regras gerais, limitando-se a fazer referência aos elementos referidos quer pela lei processual civil, quer pelo Regulamento das Custas Processuais.

106) Nos termos da cláusula em questão, na eventualidade de necessidade de cobrança para satisfação do direito de crédito do banco, o cliente compromete-se a pagar as despesas de natureza judicial e/ou extrajudicial em que o DBP



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

venha a incorrer, incluindo honorários de advogados e solicitadores ou outros prestadores de serviços.

107) Resulta do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais que o cliente reconhece o direito de o banco lhe cobrar, para além dos montantes em dívida ao abrigo do acordo firmado entre as partes, também as despesas em que o banco incorra para satisfação do respetivo crédito, no âmbito judicial ou extrajudicial.

108) Ora, extrajudicialmente, o limite dos montantes que o banco poderá imputar ao cliente resultam do CC, designadamente das regras aplicáveis em matéria de responsabilidade obrigacional (incumprimento contratual definitivo, culpa presumida, dano e nexos de causalidade entre a verificação do dano e o incumprimento do agente).

109) O mesmo é dizer que, independentemente de haver ou não um limite de montantes a cobrar ao cliente expressamente definido no clausulado, é evidente que tais montantes se encontram delimitados nos termos gerais de Direito.

110) Nem poderia ser de outro modo.

111) Tal como estão tais montantes igualmente balizados no que à cobrança judicial diz respeito, sendo as “balizas”, em geral, constituídas pelo disposto nos artigos 447.º-D do CPC e 25.º, n.º 2, e 26.º, n.º 3, do Regulamento das Custas Processuais (“RCP”).

112) Isto não significa, porém, que as partes não possam prever, desde logo, que a responsabilidade pelas despesas que se verifiquem nestas circunstâncias sejam atribuídas à parte incumpridora.

43
✓



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

113) De resto, a fixação contratual dos direitos do credor, previamente e no âmbito do próprio contrato é perfeitamente possível e legal, como decorre do disposto no artigo 810.º do CC.

114) Nesta medida, a cláusula 15.3 do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais é válida, ao abrigo da livre estipulação contratual das partes, sem que ofenda qualquer norma imperativa, pelo que a cláusula 15.3 do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais em nada ofende a boa fé ou a confiança que ambas as partes depositam no sentido global do clausulado (cfr. artigos 15.º e 16.º do RCCG).

115) Na verdade, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais não resulta qualquer imposição de confissão de uma dívida ao cliente na precisa medida em que, de acordo com as disposições conjugadas dos artigos 352.º do CC, 46.º, n.º 1, alínea c), e 805.º, ambos do CPC, os factos constitutivos da confissão da dívida decorrem das restantes disposições do contrato de locação financeira.

116) No que se refere à cláusula 16.1.(a) do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, não deverá esta ser declarada nula, por (alegada) violação do disposto nos artigos 15.º e 16.º do RCCG, uma vez que não atribui ao banco um grau excessivo de discricionariedade na resolução do contrato de locação financeira com fundamento no não cumprimento pelo cliente de qualquer dever contratual.

117) A verdade é que, de acordo com a cláusula 16.1.(a) do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, a possibilidade de resolução



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

do contrato por parte do banco existe em caso de incumprimento de obrigações do cliente.

118) Desde logo, não pode exigir-se ao banco que se mantenha vinculado à relação contratual atento o incumprimento definitivo do cliente.

119) Acresce considerar que mesmo que não existisse tal cláusula, não se encontraria vedada a possibilidade de o Recorrido resolver o contrato de locação financeira, porque, nos termos do artigo 432.º do CC, “é admitida a resolução do contrato fundada na lei ou na convenção”, daqui decorrendo que para que a resolução seja válida, necessário se torna que o banco invoque uma violação da lei ou do contrato que a justifique (no mesmo sentido, cfr. Acórdão do STJ, in BMJ, 491, pp. 241-258).

120) Com efeito, a cláusula 16.1.(a) do Contrato de Locação Financeira Imobiliária –Condições Gerais não permite, por si só, que o banco resolva o contrato sem mais, dado que a resolução terá que decorrer do incumprimento pelo cliente das obrigações constantes do contrato, nos termos das cláusulas neste inseridas, bem como nos termos da lei.

121) Aliás, da cláusula acima transcrita resulta claramente que o Recorrente apenas poderá resolver o contrato de locação financeira com fundamento na violação pelo cliente das respetivas obrigações contratuais, “sem prejuízo (...) das disposições legais aplicáveis” (nosso destaque).

122) Desde logo, o incumprimento das obrigações do cliente terá de constituir incumprimento definitivo, nos termos previstos em geral pela lei civil, designadamente quanto ao disposto nos artigos 798.º, 801.º e 802.º do CC, pelo



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

que nenhuma invalidade resulta da cláusula 16.1(a) do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais à luz do disposto no artigo 15.º e 16.º do RCCG.

123) Também não deverá considerar-se nula a cláusula 17.1. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, pois não corresponde a uma cláusula penal cuja fixação da nos termos dela constantes manifestaria desconformidade entre a penalidade e o prejuízo, em (alegada) violação da proibição constante do artigo 19.º, alínea c) do RCCG.

124) A cláusula 17.1. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais não almeja impor um limite à responsabilidade do devedor – in casu, o aderente – em caso de incumprimento das obrigações assumidas ao abrigo do contrato de locação financeira.

125) Na verdade, da cláusula ora em análise apenas decorre a predefinição de um direito do banco de, em caso fundamento para a resolução do Contrato Locação Financeira Imobiliária, optar pela realização do respetivo interesse contratual positivo sem qualquer indemnização adicional por incumprimento.

126) O disposto na cláusula 17.1. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais apenas opera numa situação em que se dá o incumprimento das obrigações que vinculam o locatário, sendo certo que, nestas circunstâncias – e sem prejuízo da aplicação das normas imperativas em matéria de insolvência – o locador teria sempre direito, resolvido o contrato pelo interesse contratual positivo, a ser igualmente indemnizado pelo incumprimento.

66
CML



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

127) A simples constatação no sentido de que, em caso de resolução pelo interesse contratual positivo, o credor tem direito a ser colocado na posição em que estaria na ausência de incumprimento por parte do devedor – sem qualquer indemnização adicional –, não pode ser considerada violadora do disposto no artigo 19.º, alínea c), do RCCG.

128) É, pois, totalmente desprovido de sentido invocar que tal opção equivale a impor ao locatário a aquisição da coisa locada, na medida em que essa continuará sempre dependente do exercício do direito de opção previsto na cláusula 20. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais.

129) Por sua vez, a fixação da competência do Tribunal de Lisboa através da cláusula 11. do Contrato de Locação Financeira – Condições Particulares não é suscetível de provocar graves inconvenientes aos aderentes que residam em comarcas que se situem longe de Lisboa, o que poderia – na perspetiva do Recorrente – violar o artigo 19.º, alínea g), RCCG.

130) Da alegação do Ministério Público parece resultar que a convenção de competência entre as partes está, por via da entrada em vigor da Lei n.º 14/2006, de 26 de abril, veio dar uma nova redação ao n.º 1 do artigo 74.º e ao artigo 110.º, ambos do CPC – o que não corresponde à realidade.

131) É admissível convenção entre as partes no que respeita à atribuição de competência a determinado Tribunal, respeitado que seja o limite resultante das disposições conjugadas dos artigos 74.º, n.º 1, 100.º e 110.º, todos do CPC, que são imperativas.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

132) Antes de mais, importa notar que o pacto de competência constante da cláusula 11. do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Particulares não fere qualquer das referidas disposições legais de carácter imperativo na medida em que se prevê expressamente “sem prejuízo das regras legais imperativas”, salvaguarda que o Recorrente ignorou por completo. (destaque nosso)

133) De resto, na medida em que se prevê expressamente a aplicabilidade apenas para os casos em que a lei não previu diversamente, nunca poderá pretender interpretar-se o contrato no sentido de que era intuito do banco afastar a aplicabilidade daquelas normas legais imperativas – o que jamais se poderá aceitar.

134) E, é de salientar que a previsão do artigo 85.º do CPC é meramente residual e, portanto, cede perante o pacto de competência, ao abrigo do disposto no artigo 100.º do CPC.

135) Acresce considerar que, de acordo com o artigo 18.º, alínea I), do RCCG, o pacto de competência é inválido caso estabeleça “um foro competente que envolva graves inconvenientes para uma das partes, sem que os interesses da outra o justifiquem.”

136) Com efeito, para que o pacto de competência possa considerar-se inválido à luz do RCCG, é necessário que (i) o foro em questão envolva graves inconvenientes para uma das partes e que (ii) os interesses da outra parte o não justifiquem.

LS
C



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

137) Antes de mais, importa notar que, a alegação do Recorrente poderia levar o leitor a crer que nunca o aderente poderá accionar o banco mas apenas o inverso, quando, de facto, no caso de ser o cliente a intentar qualquer acção contra o Recorrido, sempre teria – na ausência de pacto – de intentar essa acção em Lisboa, por ser esse o local de cumprimento das obrigações e o da sede do Recorrido, pois, tratando-se de pessoa coletiva, o domicílio relevante é o da sede, como resulta do disposto no n.º 1 do artigo 86.º do CPC.

138) Assim sendo, por um lado, é evidente que, mesmo que não existisse tal cláusula, por força das regras legais acima referidas sempre os clientes do Recorrido teriam de acioná-lo em Lisboa.

139) E, por outro lado, não corresponde à verdade que, pelo facto de o Recorrido dispor de balcões em diversas localidades do país, que a atividade do mesmo se encontre – no que à formação dos contratos diz respeito – dispersa ou descentralizada.

140) Pelo contrário. Mesmo após a adesão do cliente ao contrato de locação financeira, essa adesão necessita de ser confirmada e aprovada internamente pelo banco, o que é feito através da estrutura central do Recorrido, que se encontra localizada em Lisboa.

141) Nem poderia ser de outro modo, atentas as exigências regulamentares e de segurança impostas à atividade das instituições financeiras.

142) Não se vê, pois, por que entendeu o Recorrente desconsiderar o interesse relevante e atendível do banco para efeitos de convenção da

46
conf



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

competência territorial do Tribunal da Comarca de Lisboa para julgamento das matérias cuja apreciação não esteja limitada a determinado foro pela lei.

Nestes termos e nos mais de Direito aplicáveis, deve o presente recurso de apelação ser julgado totalmente improcedente por não provado, mantendo-se, na íntegra, a decisão recorrida,.

Objecto do recurso:

São as conclusões que delimitam a matéria a conhecer por este Tribunal que é de recurso sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso que cumpra apreciar, por imperativo do art.º 660, n.º 2., "ex vi" do art.º 713, n.º 2, do mesmo diploma legal e 684º n.º 3 e 685-A do CPC.

Não haverá, contudo, que conhecer de questões cuja decisão se veja prejudicada pela solução que tiver sido dada a outra que antecedentemente se haja apreciado, salientando-se que, com as "questões" a resolver se não confundem os argumentos que as partes esgrimam nas respectivas alegações e que, podendo, para benefício da decisão a tomar, ser abordados pelo Tribunal, não constituem verdadeiras questões que a este cumpra solucionar (Cfr., entre outros, Ac. do STJ de 13/09/2007, proc. n.º 07B2113 e Ac. do STJ de 08/11/2007, proc. n.º 07B358 (artº 684 e 685 -A do CPC)

São questões a conhecer:

Nulidade da sentença por omissão e por excesso de pronuncia.

Nulidade das cláusulas gerais invocadas por violação do disposto no DI 446/85 e posteriores alterações. (RCCG)

Conhecendo:



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

Fundamentação de facto:

Dá-se aqui por reproduzida a factualidade supra.

Fundamentação de direito:

Quanto à invocada nulidade da sentença:

Pretende o MP que o Tribunal à quo não conheceu dos fundamentos invocados na petição inicial para declarar a nulidade da clausula, 3.3.

----- Não esclarece porém a que fundamentos se reporta daí que seja desde logo inatendível este ponto do seu recurso.

Pretende ainda que o Tribunal não conheceu da iniquidade da clausula 16.1

Na verdade, falar em iniquidade por modo autónomo é uma repetição inútil, uma vez que iníquo é o que contraria a justiça, a lesão da equidade é a lesão da justiça no caso concreto o que no caso dos autos nem sequer é permitido.

Improcede também aqui a nulidade reclamada.

Finalmente invoca ainda o MP a nulidade da sentença por não ter conhecido do segundo fundamento constante da petição inicial quanto à nulidade da clausula 17.1, fundamento que não especifica pelo que também aqui é de desatender ao que vem requerido.

Recorre ainda da sentença por excesso de pronúncia sustentando que não está demonstrado nos autos que os encargos relativos a taxas, impostos, seguros, encargos, despesas, emolumentos e taxas inerentes à aquisição do imóvel descritos nas clausulas 15.1, 15.2b) e 20.3 se destinem a terceiros e não à recorrida, assim como não está provado que tais quantias se encontrem



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

detalhadamente descritas nos extractos enviados ao cliente tendo este a possibilidade de contestar tais valores.

Ao invocar factos que não decorrem das referidas cláusulas e que não constam da matéria de facto provada, houve excesso de pronúncia.

Ainda aqui não tem razão o MP uma vez que a apreciação é feita em abstracto (e portanto face ao teor literal das respectivas cláusulas e não em concreto) tendo sido a interpretação do tribunal do teor das mesmas aquela que o MP qualifica como de factualidade assente de modo indevido. Improcede também esta arguida nulidade.

Isto, posto,

Com a massificação do comércio jurídico foi diminuindo a fase negociatória que normalmente precedia os contratos, surgindo os chamados contratos de adesão, em que a liberdade contratual da parte mais débil se cinge, no fundo, à sua aceitação ou rejeição.

Não sendo suficientes os princípios básicos que presidem objectivamente ao direito obrigacional – a boa fé contratual, quer na fase pré-negocial, quer na execução dos contratos e a ordem pública – era necessário regulamentar juridicamente as cláusulas contratuais gerais, o que veio a acontecer com a publicação do D.L. nº 446/85, de 25/10, o qual “descreve” no seu art. 1º, nº 1, as cláusulas contratuais gerais como aquelas que são “elaboradas sem prévia negociação individual, que proponentes ou destinatários indeterminados se limitem, respectivamente, a subscrever ou aceitar”.

47
Cm



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

São, assim, características das cláusulas contratuais gerais: a pré-elaboração, por estarem disponíveis antes de surgir a declaração que as perfilha; a rigidez, por não haver possibilidade de serem alteradas, independentemente de obterem ou não a adesão das partes; e a possibilidade de utilização por pessoas indeterminadas, quer como proponentes quer como destinatários (Almeida Costa e Menezes Cordeiro, “Cláusulas Contratuais Gerais”, 1995, p. 17).

A adesão faz-se tanto pela emissão de propostas baseadas nessas cláusulas como pela aceitação de propostas que as contenham. Em qualquer caso, o exercício efectivo e, portanto, eficaz, da autonomia privada reclama uma vontade bem formada e correctamente formulada dos aderentes, maxime um conhecimento exacto do clausulado (ob cit., p. 24).

Com esta lei pretende-se tutelar o contraente que se vê confrontado com o uso de condições gerais do contrato, seja ele um consumidor ou empresário, comerciante ou profissional liberal.

2-

No caso sub judice é fora de dúvidas que as cláusulas insertas nas Condições Gerais do contrato em apreço são cláusulas contratuais gerais e, por isso, estão submetidas ao disposto no D.L. nº 446/85, de 25/10. Importa, pois, apreciar a validade de cada uma das cláusulas.

Para esse efeito, importa também ter presente o tipo de contrato em causa. Designa-se locação financeira o contrato pelo qual uma das partes – locador – se obriga, mediante remuneração, a ceder à outra – locatário – o gozo temporário de uma coisa, móvel ou imóvel, adquirido para o efeito a um terceiro – fornecedor –



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

ficando o segundo investido no direito de a adquirir em prazo e por preço determinados (art. 1º do DL nº 149/95, de 24 de Junho).

Através deste contrato típico e nominado, uma entidade, o locador financeiro, adquire o bem para o ceder em locação a outra entidade – o locatário financeiro – mediante uma renda, por um determinado período, findo o qual cabe ao locatário, se o entender, adquirir o bem por um valor residual.

A locação financeira é, assim, um instrumento de financiamento bancário, com vantagens para o locador, para o locatário e para o fornecedor: para o locador dado que este conservando a propriedade da coisa durante a vigência do contrato, beneficia de uma garantia superior àquelas que usufruiu, por regra, nas demais operações creditícias; para o locatário, já que representa uma forma de financiamento integral da coisa locada, sem endividamento directo, além de diversas vantagens contabilísticas e fiscais; para o fornecedor porque se traduz numa forma suplementar particularmente eficaz de escoamento dos bens que produz ou comercializa.

A locação financeira é, pois, essencialmente, um negócio de crédito, ainda que enquadrado, nalguns pontos, pela locação. Neste enquadramento do tipo legal e face aos valores protegidos no RCCG (dl 446/85 e posteriores alterações) é que se impõe decidir as questões presentes neste recurso.

Apreciemos pois, a validade das cláusulas questionadas.

Cláusula 3.3

“3.3 Uma vez na posse do imóvel o locatário não poderá deduzir contra o locador qualquer reclamação com fundamento no estado do imóvel, ou acionar

48
mf



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

qualquer direito ou procedimento, alegando defeitos ou vícios do mesmo, aparentes ou ocultos, mesmo que deles resulte restrição ou impedimento ao uso normal do mesmo”.

A apreciação da questão, numa primeira abordagem, envolve os artigos 12º e 13º do DL 149/95 24.06, (RLFª). Na verdade decorre do art. 12º deste referido diploma legal que “O locador não responde pelos vícios do bem locado ou pela sua inadequação face aos fins do contrato, salvo o disposto no art. 1034º do Código Civil”.

A norma do artº 13.º do mesmo diploma sob a epígrafe «Relações entre o locatário e o vendedor ou o empreiteiro» prescreve que «O locatário pode exercer contra o vendedor ou o empreiteiro, quando disso seja caso, todos os direitos relativos ao bem locado ou resultantes do contrato de compra e venda ou de empreitada».

Quer isto dizer que o locatário, face ao artº 13º deste diploma, poderá usar todos os meios legais ao seu dispor para reconstituir uma situação em que esteja em causa qualquer vício do bem.

Sucedem que, são configuráveis casos em que o bem pode ser entregue ao locatário pelo locador que o adquiriu, mas em situação de desconformidade com o bem escolhido pelo locatário e esses, na formulação contratual “sub iudice” (basta que entre o momento da escolha e o da entrega tenha ocorrido facto danoso) estão desprotegidos.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

Nessa situação, e bem assim em todas aquelas em que seja configurável o dolo ou mera culpa por parte do locador, é abusiva a exclusão da responsabilidade do locador nos termos em que se acha contratualmente fixada.

Neste sentido Ac do TRL de 10.04.2008 www dgsi (Ezaguy Martins) «As cláusulas contratuais gerais que, em contrato ALD excluam a responsabilidade do locador, em caso de dolo ou culpa grave, relativamente a vícios da coisa, determinantes da imobilização da viatura, violam a proibição absoluta enunciada no artº 18º c) da LCCG» e Acórdão deste TRL de 17.07.2008 in www dgsi (Luís Espírito Santo) «(...) Basta que o predisponente inclua no contrato de adesão uma cláusula em que se exclua ou limite a sua responsabilidade, sem ressalva dos casos de dolo ou culpa grave, para a mesma se encontrar necessariamente ferida de nulidade(...)» e Ac do STJ de 27.04.99, BMJ 486, 291 (Lopes Pinto) «O regime previsto no artº 18º c) e d) do decreto lei 446/85 de 25.10, sobre a proibição de cláusulas que excluam ou limitem de modo directo ou indirecto a responsabilidade civil, visa assegurar a protecção a todos os que adiram a contratos com ccg, impedindo que a parte contratual mais forte exclua ou limite a sua responsabilidade nos casos de dolo ou culpa grave. A cláusula contratual geral, para ser objecto de proibição, não tem de se referir explicitamente à exclusão ou limitação da responsabilidade bastando que tal exclusão ou limitação dela se possa inferir (...)»

Mas, não só aí.

A cláusula em causa prescreve na sua primeira parte que uma vez na posse do "imóvel o locatário não poderá deduzir contra o locador qualquer reclamação



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

com fundamento no estado do imóvel, ou acionar qualquer direito ou procedimento”

Nesta parte a norma em pareço viola o disposto no artº 21h) do RCCG, que proíbe as ccg que *“excluam ou limitem de antemão a possibilidade de requerer tutela judicial para situações litigiosas que surjam entre os (...)”*.

Neste sentido o o Ac do TRP de 20.10.2005 in www dgsi (Pinto Monteiro) «é nula a cláusula aposta em contrato de locação financeira em que o locatário renuncia a invocar direitos contra o locador por vícios da coisa locada»;

Portanto, trata-se de ccg nula por violação dos artºs 18 c) e 21 h) 1ª parte do RCCG.

II Cláusulas 4.1. (f) e 6.

È o seguinte o seu teor:

4.1f): “Executar, por sua conta e sem direito de regresso contra o locador quaisquer obras ou trabalhos que venham a ser exigidos em consequência das disposições vigentes referidas no numero anterior, nomeadamente das aplicáveis em matéria de higiene, salubridade e segurança de pessoas e bens”.

6: “Sem prejuízo do disposto em 5.3 todas e quaisquer obras, benfeitorias, instalações e construções efectuadas pelo locatário no decurso da vigência do presente contrato tornar-se-ão parte integrante do imóvel, sem que, em relação às mesmas, o locatário possa exigir qualquer indemnização ou compensação ou exercer qualquer direito de retenção”



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

O artigo 10.º do RLF^a que se prende e ao que nos interessa, com esta matéria dispõe: «Posição jurídica do locatário 1 - São, nomeadamente, obrigações do locatário:

- e) Assegurar a conservação do bem e não fazer dele uma utilização imprudente;
- f) Realizar as reparações, urgentes ou necessárias, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública;
- k) Restituir o bem locado, findo o contrato, em bom estado, salvo as deteriorações inerentes a uma utilização normal, quando não opte pela sua aquisição.

2 - Para além dos direitos e deveres gerais previstos no regime da locação que não se mostrem incompatíveis com o presente diploma, assistem ao locatário financeiro, em especial, os seguintes direitos:

- a) Usar e fruir o bem locado;
- b) Defender a integridade do bem e o seu gozo, nos termos do seu direito;
- c) Usar das acções possessórias, mesmo contra o locador;
- d) Onerar, total ou parcialmente, o seu direito, mediante autorização expressa do locador;
- e) Exercer, na locação de fracção autónoma, os direitos próprios do locador, com excepção dos que, pela sua natureza, somente por aquele possam ser exercidos;
- f) Adquirir o bem locado, findo o contrato, pelo preço estipulado.

Por outro lado ao artº 9º nº2 al c) do mesmo diploma prescreve que o locador pode "fazer suas, sem compensações, as peças ou outros elementos acessórios incorporados no bem pelo locatário"

No que diz respeito à ccg 4º f) não se encontra razão para acolher a posição sustentada no recurso. Trata-se de obras que se prendem com o uso e fim a que se destina a coisa logo são da responsabilidade do locatário.

No que diz respeito à ccg 6, vejamos.

Está em causa o normativo do artigo 18.º, alínea h) do RCCG, que prescreve a nulidade das cláusulas contratuais gerais que excluam "a faculdade de compensação quando admitida na lei"



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

Esta norma remete-nos para os requisitos legais da compensação a que respeita o artº 847º do CC, sendo certo que esta previsão não está aqui em causa uma vez que não se verifica a respectiva estatuição na previsão da ccg em análise.

Logo, não identificamos aqui o pretense vício.

Situação distinta é a referente ao direito de retenção (que efectivamente consta do teor da cláusula em análise, muito embora o recorrido tenha alegado que não. cfr doc a fls 50).

O artº 18º alínea g) prescreve a nulidade das ccg que excluam ou limitem o direito de retenção.

Daí que e em sem mais se verifique a violação deste citado preceito legal, já que o contrato é expresso “a negar ao locatário o direito a retenção”

A ccg 6ª é pois, nula, por violação do artº 18º g) do RCCG, na parte em que exclui o direito de retenção.

Cláusulas 9.1, 9.2 , 9.3 e 12.1, 12.3 e 12.4, 13.1, 13.2 a) e 13 2 b) relativas à repartição dos riscos do imóvel:

É o seguinte o respectivo teor:

9.1. Durante todo o período em que se mantiver na posse do imóvel, mesmo após o termo da vigência do presente contrato, o locatário será sempre responsável pelos danos sofridos no imóvel e por este causados seja qual for a respectiva causa.

57
CML



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

9.2 Nos termos do disposto no numero anterior, o locador não terá qualquer responsabilidade perante o locatário por danos sofridos no imóvel ou por estes causados, não podendo o locatário exigir do locador qualquer indemnização ou compensação por:

(A) Apropriação, ocupação ou qualquer outro acto ilícito praticado em relação ao imóvel

(B) Ruína, destruição total ou parcial do imóvel ou expropriação deste;

(C) Qualquer obstáculo levantado por terceiro ou terceiros à utilização do imóvel

9.3 Em qualquer dos casos previstos no número anterior, competirá ao locatário agir contra os responsáveis, sem prejuízo de o locador poder acionar, sempre que o entender os meios legais adequados à defesa dos seus direitos sobre o imóvel, sendo as respectivas despesas suportadas pelo locatário

Prende-se este clausulado com a repartição do risco da prestação, durante a vigência do contrato e exclusão da responsabilidade do locador.

O 9.1 e 9.2., fixa a irresponsabilidade total do locador quanto aos danos ou destruição sofridos pelo ou por causa do imóvel, atribuindo esta responsabilidade ao locatário, seja qual for a causa.

Ao não ressaltar situação de caso fortuito ou de causa imputável a título de dolo ao locador, esta regra está para lá do disposto no artº 15º do RLFª, pelo que



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

deve considerar-se nula por violação do disposto no artº 21 f) e artº 18º c) e d) do RCCG.

São para aqui válidas as decisões constantes dos Ac supra citados, a saber STJ de 27.04.99; TRL 17.07.2008, não podendo pois, manter-se tais ccg, por violação do disposto no artº 21 f) do RCCG.

No respeitante à ccg 9.3, vejamos:

O seu teor não exclui a causa imputável ao locador, por um lado e por outro, põe a cargo do locatário todas as despesas, designadamente, aquelas que o locador efectuar na “defesa dos seus direitos”

Ora, não pode ser transferida para o locatário a responsabilidade pelo custo das acções e quaisquer outros actos que o locador entenda intentar em defesa do seu direito de propriedade.

Esta cláusula ficciona o conhecimento e a aceitação por parte do locatário de eventos danosos e dívidas com base em insuficiência factual, e danos que o mesmo não pode prever, ou que de modo algum pode razoavelmente antecipar. Neste sentido Acs deste TRL de 7.12.95, in CJ,V,135 (Noronha do Nascimento) (...) «São nulas as cláusulas contratuais que imponham ficções de recepção ou aceitação ou outras manifestações de vontade assentes em factos insuficientes» e de 9.05.06, in www dgsi (Roque Nogueira) (...)« a cláusula (...)ao dispor que “o concorrente tem esclarecimento e aceita o formato, regras e procedimentos do programa e os possíveis riscos adjacentes (...) indemnizará ou reembolsá-lo-à por quaisquer responsabilidades exigidas por terceiros ficciona o conhecimento e a aceitação pelos contraentes...de cláusulas contratuais e eventos danosos com

52
[Handwritten signature]



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

elas conexos que, de modo algum, podem, razoavelmente concretizar antecipadamente, por total ausência de factos respectivos, o que configura flagrante violação do disposto no artº 19 d) do dl 446/85(...)» constitui violação do disposto no artº 19 d) do RCCG.

Constitui ainda alteração da regra do ónus da prova na medida em que configura uma confissão de dívida e desse modo libera o credor de provar os factos constitutivos do seu direito (artº 342º do CC) bem como que, atribui força probatória plena a um documento que por ser particular é de livre apreciação pelo tribunal (artº 362º e 655 do CPC de 61). Estamos pois, ainda, perante violação do disposto no art 21 g) do RCCG

Neste sentido, em situações, que embora análogas, são referidas a cartões de crédito veja-se o Ac do STJ de 15.10.2009 in dgsi (Alberto Sobrinho) “Com a cláusula em que o cliente se reconhece devedor ao Banco dos valores registados electrónicamente está o banco a criar, nas transacções efectuadas em ambiente aberto, uma presunção de dívida relativamente aos valores registados (...) ao estabelecer-se uma presunção de dívida (...) nos termos apontados e ao conceder-se um valor absoluto ao registo electrónico, está-se a alterar os critérios de repartição do ónus da prova e a subtrair ao juiz a livre apreciação de um documento particular, o que a torna absolutamente proibida.(...)”

Conclui-se pois, que a ccg 9.3. é nula por violação dos artº 19 d) e 21 g e f) do RCCG.

Avancemos.

Dispõe a cláusula:



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

12.1 “Sem prejuízo do disposto nos números seguintes a destruição total ou parcial do imóvel não acarretará a resolução do presente contrato ou a diminuição das rendas ou de quaisquer encargos e indemnização neles previstos”.

Também aqui se trata de uma manifestação clara de alteração de regra de distribuição do risco, uma vez que no teor desta ccg não está salvaguardada a situação de caso fortuito ou de força maior, sequer o dolo ou mera culpa do locador.

Neste sentido, muito embora quanto a veículos automóveis decidiram os Ac do STJ de 19.09.2006 CJ III 59 (João Camilo) “A clausula contratual geral inserida no mesmo tipo de contratos (ALD) que prevê que a destruição ou o desaparecimento do veículo locado ainda que não imputáveis ao locatário, não o desobriga de pagar a totalidade dos alugueres vencidos e vincendos até final, bem como o pagamento do valor residual, é proibida pelo disposto na alínea f) do artº 21º do RGCC.” Ainda, neste TRL Ac 10.04.2008 www dgsi Ezaguy Martins “Em contrato de ALD as cláusulas contratuais gerais que definem a responsabilidade do locatário por perda ou deterioração devida a caso fortuito ou de força maior, violam por alterarem as regras relativas à distribuição do risco a proibição absoluta enunciada no artº 21º f) do RCCG; e Ac de 2.07.2009 in www dgsi (Ondina Alves) “ A cláusula contratual geral inserta num contrato de aluguer de veiculo automóvel vulgo ALD que prevê a responsabilidade do locatário por perda ou deterioração devida a caso fortuito ou de força maior, altera as regras relativas à distribuição do risco, **pelo que viola a proibição absoluta enunciada no artº 21 f) do RCCG.**

S3
[Handwritten signature]



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

Na ccg 12.3 prediz-se :No caso de destruição parcial do imóvel qualquer que seja a importância relativa da parte destruída ou danificada, o contrato continuará a produzir todos os seus efeitos relativamente à parte utilizável, sendo o valor das rendas e o valor residual reduzidos, a partir da data do reconhecimento pelo locador da indemnização pelo sinistro ocorrido, na proporção do montante de indemnização recebido.

A redacção desta cláusula, num manifesto abuso de posição negocial, contrário à boa fé, estabelece a favor do locador a faculdade de vir a determinar o período de duração da obrigação, no seu todo, sem que quanto a tal o locatário nada possa fazer, já que o momento juridicamente relevante é aquele em que “o locador reconhece” estabelecendo também a favor do mesmo a faculdade de interpretar unilateralmente, e definir a situação contratual de ocorrência de sinistro. Cfra, Ac do TRC de 13.07.2005 www dgsi (Helder Roque) (...) Têm natureza absolutamente proibida porque contrárias à boa fé e são nulas as estipulações pré formuladas unilateralmente, pelo proponente, num contrato individualizado, mas que o destinatário não pode modificar, como sejam as que conferem ao proponente a definição da situação que determina a resolução contratual e o incumprimento definitivo, a faculdade exclusiva de interpretar a cláusula contratual e ainda a retoma (...)»

Por outro lado constitui alteração do risco contratual proibida pelo artº 21º f) já que não salvaguarda as situações em que os danos ocorrem por causa não imputável ao locatário.

Daí que se imponha a declaração de nulidade por violação do disposto no artº 21º b) e f) e 18º j) 2ª parte do RCCG.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

Cláusula:

12.4 “Caso o imóvel não se encontre seguro ou caso a sua destruição ou danificação ficar a dever-se a um sinistro não segurado ou ainda caso o sinistro esteja abrangido pela apólice, mas a seguradora recusar por qualquer motivo o pagamento da indemnização, o locatário fica obrigado a pagar o imóvel sinistrado por sua exclusiva conta e risco, mantendo-se o presente contrato em pleno vigor e eficácia”

Trata-se de clausula nula pelas razões aduzidas quanto à ccg 12.1, que por serem aqui inteiramente aplicáveis se dão por reproduzidas.

Cláusula:

“ 13.1: Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, no caso de destruição do imóvel por verificação de um risco seguro, o locatário obriga-se, se o locador o exigir por escrito e contanto que se mantenham os demais termos e o cumprimento das demais obrigações resultantes do presente contrato a reconstruir o imóvel ficando o locador obrigado a entregar ao locatário as importâncias recebidas da seguradora a título de indemnização pelo sinistro ocorrido”.

Também aqui, não estão salvaguardadas as situações de inexistência de culpa do contraente, ao que acresce que uma vez o contrato extinto por caducidade não é possível exigir ao locatário o cumprimento do mesmo ou a reconstrução do imóvel. Na verdade a destruição do imóvel acarreta a caducidade do contrato



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

Neste sentido, Ac do STJ de 19.09.2006 CJ III 59 (João Camilo) (...)VII A cláusula contratual geral inserida no mesmo tipo de contratos (ALD) que prevê que a destruição do veículo locado ainda que não imputáveis ao locatário, não o desobriga de pagar a totalidade dos alugueres vencidos ou vincendos até final, bem como do pagamento do valor residual, é proibida pelo disposto no artº 21 f) do RCCG; Ac deste TRL de 10.04.2008, Ezaguy Martins, já supra citado, e Ac deste TRL de 2.07.2009 www dgsi (Ondina Alves) também já citada (...)A cláusula contratual geral inserta num contrato de aluguer de veículo automóvel, vulgo ALD que prevê a responsabilidade do locatário por perda ou deterioração devida a caso fortuito ou de força maior altera as regras relativas à distribuição do risco pelo que viola a proibição absoluta enunciada no artº 21º f) do RCCG.

Estamos pois na presença de cláusula nula por violação o artº 21 f) do RCCG

Prosseguindo,

Com respeito á cláusula:

13.2 Se a reparação ou reconstrução não puder ser efectuada por denegação da autoridade administrativa ou por qualquer outra causa alheia à vontade do locatário, proceder-se-à do seguinte modo:

(a) Se o sinistro tiver provocado a destruição parcial do imóvel qualquer que seja a importância relativa à parte destruída ou danificada o contrato continuará a produzir todos os efeitos em relação à parte utilizável, aplicando-se as seguintes regras:

56
conf



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

(i) caso seja atribuída ao locador uma indemnização pelo sinistro, as rendas e o valor residual serão reduzidos a partir da data do recebimento efectivo da indemnização na proporção do montante de indemnização recebido

(ii) caso não seja atribuída ao locador uma indemnização pelo sinistro qualquer que seja a sua causa, não haverá redução no montante das rendas e do valor residual.

B Se o sinistro tiver provocado a destruição total do imóvel o contrato ~~considera-se resolvido a contar da data em que seja certificada a impossibilidade~~ de reconstrução continuando o locatário obrigado ao pagamento das rendas e demais encargos do contrato até essa data aplicando-se as seguintes regras:

- (i) Caso seja atribuída ao locador uma indemnização pelo sinistro, o montante da indemnização atribuída pertencerá ao locador até à concorrência do capital financeiro em dívida devendo o eventual excesso ser entregue ao locatário.
- (ii) Caso a indemnização atribuída ao locador pelo sinistro seja inferior ao capital financeiro em dívida o locatário ficará obrigado a pagar a diferença ao locador na data da resolução do contrato
- (iii) Caso não seja atribuída ao locador qualquer indemnização, o locatário obriga-se a pagar àquele a título de indemnização pelos prejuízos sofridos uma quantia igual ao capital financeiro em dívida na data da resolução do contrato.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

Todas as questões equacionadas relativamente às cláusulas anteriores 12.1 a 12.4 são para aqui válidas pelo que pelas mesmas razões estão estas mesmas cláusulas feridas de nulidade.

Tais cláusulas violam o disposto no artº 21 f) do RCCG

As cláusulas 11.1. e 11.2., sob a epígrafe “Expropriação do Imóvel”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais estabelecem:

«11.1. Se o Imóvel for objecto de expropriação total, o presente contrato considerar-se-á imediata e automaticamente resolvido, ficando todavia o Locatário obrigado a pagar ao Locador as Rendas que se vencerem no período que decorrer entre a data de expropriação ou posse administrativa, consoante a que primeiro ocorra, e a data do recebimento efectivo da indemnização por expropriação.

11.2. Se o montante líquido de tal indemnização for inferior ao Capital Financeiro em Dívida no momento do seu efectivo pagamento, a diferença será paga pelo Locatário ao Locador, no prazo máximo de quinze dias após o recebimento da indemnização.».

Estamos perante uma cláusula nula, pelas mesmas razões anteriormente aduzidas quanto às cláusulas 12.1 a 4 e 13.2, já que de igual modo é patente aqui a violação do artº 21 f) do RCCG.

Ao que acresce, que, o artº 1051º do CC é expreso declarando que o «contrato se extingue por caducidade «pela expropriação por utilidade publica salvo quando a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato».

A ccg em apreço faz estender o contrato para momento posterior ao da declaração de adjudicação do bem com o qual, se dá a transferência da posse

55.
[Handwritten signature]



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

para a entidade expropriante e como tal deixa o locatário de poder usufruir do mesmo, não podendo pois continuar obrigado ao pagamento das rendas.

Neste sentido, mas em questão referentes a contratos de leasing de veículos automóveis veja-se Ac do STJ de 19.09.2006, in CJ III, 59; (João Camilo) Acs desta Relação de 2.7.2009, dgsi;(Ondina Alves) e de 10.04.2008, este em dgsi (Ezaguy Martins). Arrestos estes já supra referidos e ainda citados por Araújo de Barros in “Clausulas Contratuais Gerais, Coimbra Ed pg 329”.

~~No mesmo sentido mas em relação a cartões de crédito extraviados ou perdidos Ac do STJ de 17.06.99, CJ, II, 148, (Abílio Vasconcelos); 23.11.2000, CJ,III,133 (Sousa Inês) e deste TRL Ac de 19.10.2000, CJ IV, 124 (Salazar Casanova), todos citados por Araújo de Barros ob cit pg 324 e 325, respectivamente.~~

Declara-se pois nulas as clausulas 11.1 e 11.2 em apreço, por violação do artº 21 f) do RCCG.

As cláusulas

15.1., 15.2.(b) e 15.3., sob a epígrafe “Encargos Relativos ao Imóvel”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, estipulam o seguinte:

15.1. “O Locatário é o único e exclusivo responsável pela libertação de todos os ónus ou encargos que incidam sobre o Imóvel, cabendo-lhe efectuar todas as diligências e suportar todas as despesas que para tal forem necessárias, bem



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

como pelo pagamento de todas as taxas, impostos e seguros resultantes da celebração e execução do presente acordo.

15.2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, para além da Renda, o Locatário deverá reembolsar ou pagar ao Locador à sua primeira solicitação, mediante carta registada com aviso de recepção e no prazo indicado na referida carta, o qual não será contudo inferior a 8 dias, todos os montantes que este/ desembolsar no que respeita a:

(b) Encargos, qualquer que seja a sua natureza, que possam incidir sobre o Imóvel em geral, ou sobre a própria locação financeira, por forma a assegurar que a renda seja sempre recebida pelo Locador líquida de quaisquer encargos.

15.3. O Locatário é ainda responsável pelo pagamento de todas e quaisquer despesas de natureza judicial, extrajudicial e/ou administrativa em que o Locador venha a incorrer com vista à protecção e exercício dos direitos que lhe assistem ao abrigo do presente contrato, incluindo honorários de advogados e solicitadores”.

Na verdade, este clausulado, salvo no que se refere ao (nº 1) estabelece uma série de deveres e obrigações do locatário, que não têm qualquer limite, por um lado, por outro lado, não são discriminadas, nem devidamente identificadas e finalmente nem dão oportunidade de contraditório, uma vez que, logo que notificado da existência dos montantes previstos, o locatário tem de efectuar o seu pagamento em prazo não inferior a oito dias e a fixar unilateralmente pela locadora.

Esta clausula (15, nº 2 e 3) é absolutamente proibida.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

Não é configurável que se pré estabeleça que uma parte fique obrigada “aos encargos” “despesas” que outra decida fazer, sem aviso prévio quanto à despesa ao montante da mesma, sem sequer poder discutir o seu valor, a sua oportunidade e até o prazo de vencimento.

Pelas razões já enumeradas supra, não é válida a ccg que crie uma presunção de conhecimento e aceitação de termos contratuais, com base em factos insuficientes e que o contraente não tem possibilidades de antever ou sequer prever.

Configura manifesto abuso de direito, viola o disposto nos artº 15º e 16º do RCCG, e bem assim altera as regras respeitantes ao ónus da prova, (artº 342º do CC) na medida em que constitui antecipada confissão de dívida, liberando o credor de efectuar a prova do facto causal da mesma e bem assim altera ainda o próprio valor probatório do documento que sendo legalmente sujeito à livre apreciação do juiz passa, por este modo a valer como confissão de dívida.

Violam pois, os artº 342º e 362º do CC e 21º g) do RCCG. Neste sentido de resto o STJ Ac de 15.10.2009 (Alberto Sobrinho) já supra citado, de 15.05.2008, in www dgsi (Mota Miranda), também referido nas alegações do apelante, quanto a registos informáticos de operações de débito cfra ainda Ac. deste TRL de 7.12.95, (Noronha do Nascimento) já citado

Já no que se refere à cláusula 15º nº 1 prescreve uma série de obrigações limitadas por um lado pelos ónus e encargos que incidam sobre a coisa, e por outro lado pela celebração, e execução do contrato, referindo expressamente todas as taxas, impostos e seguros.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

Afigura-se-nos que as duas limitações expressas no clausulado são de molde a assegurar o respeito pelo dever de informar e mais direitos da contraparte, excluindo-a do rol das ccg proibidas, pelo que aqui não se acompanha o apelante.

O teor das clausulas 16.1 e 17.1:

16.1 « Sem prejuízo de quaisquer outros direitos que legal ou contratualmente lhe assistam e das disposições legais aplicáveis, o Locador poderá resolver o presente contrato, por carta registada com aviso de recepção enviada ao Locatário, sempre que se verifique qualquer uma das seguintes situações:

(a) Se se verificar uma situação de incumprimento definitivo por parte do Locatário relativamente a qualquer uma das obrigações devidas por força do presente contrato;».

Esta clausula do artº 16º nº 1 não identifica o que é um «incumprimento definitivo» deixando deste modo a contraparte numa falta de informação total sobre uma questão tão importante para o contrato.

Ora esta cláusula viola o disposto no artº 18º e) do RCCG porquanto deixa totalmente ao locador e de modo exclusivo a faculdade de determinar o facto constitutivo do incumprimento.

Neste sentido o Ac do TRC de 13.07.2005 in www dgsi (Helder Roque) “Têm natureza absolutamente proibida porque contrárias à boa -fé, e são nulas, as estipulações pré formuladas unilateralmente pelo proponente (...) que conferem a definição da situação que determina a resolução contratual e o incumprimento definitivo (...)

57
mf



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

16. A cláusula 17.1, sob a epígrafe “Vencimento Antecipado das Rendias” do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, determina: “Em alternativa à resolução do contrato nos termos do artigo anterior, nas situações ali previstas, o Locador poderá optar por considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações pecuniárias assumidas pelo Locatário através do presente contrato e exigir o seu cumprimento imediato, acrescidas de juros de mora calculados a partir da declaração de vencimento e até integral pagamento”.

. Também aqui estamos na presença de valores ficcionados e sem suporte fáctico para conhecimento do locatário, uma vez que a ccg se refere a “todas as obrigações pecuniárias assumidas pelo locatário”.

Inexiste qualquer possibilidade de este avaliar previamente o fundamento de tais quantias, havendo insuficiência de factos para a determinação dos respectivos valores conhecidos pelo locatário, tanto mais que nem é determinável qual o incumprimento contratual que determina a aplicabilidade da norma, ficando deste modo a situação do locatário completamente desprotegida.

Uma tal previsão contratual viola o artº 15º o artº 21º nº 1 g) e f) do RCCG sendo como tal nulas as respectivas cláusulas, o que se declara.

20.3., sob a epígrafe “Valor Residual”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais:

«20.3. Em qualquer caso, todas as despesas, encargos, emolumentos e taxas inerentes à aquisição do Imóvel pelo Locatário nos termos previstos no presente contrato, correm por sua conta exclusiva.».

58
anf



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

São para aqui válidas mutatis mutandis as razões aduzidas para as ccg 12 .1 a 13.2, e 17.1 que por isso aqui se dão por inteiramente reproduzidas.

Finalmente,

A cláusula do artº 11º: sob a epígrafe "Lei Aplicável e Jurisdição", do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Particulares: «O presente contrato está sujeito à lei portuguesa. Para todas as questões dele emergentes do presente contrato, e sem prejuízo das regras legais imperativas, as partes elegem o foro do Tribunal da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.».

Trata-se aqui de matéria que deverá ser ponderada casuisticamente face aos interesses concretos dos contraentes não sendo de declarar a mesma válida ou não na acção inibitória.

Neste sentido Ac deste TRL de 24.06.2004 www dgsi (Fátima Galante) «I a inserção num contrato de uma cláusula geral de fixação do foro territorial, só por si, não é nula nos termos da alínea g) do artº 19º do dl 446/85 de 25.10. I A nulidade da mesma cláusula poderá verificar-se se, ponderado o circunstancialismo de facto em causa, se chegar à conclusão que o foro acordado envolve graves inconvenientes para uma das partes» e de 24.02.2005 www dgsi (Carlos Valverde) «A lei não fere de nulidade o clausulado em que se estipula o foro competente só porque dele podem resultar vantagens para uma das partes (...)» e ainda Ac deste TRL de 24.11.2005 www dgsi (Manuela Gomes) «I A inserção num contrato de uma cláusula geral de fixação de foro territorial só por si, não é nula nos termos do artº 19º g) do dl 446/85»



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

Alinhamos, pelo pensamento expresso nos Arrestos citados razão pela qual se tem a mesma ccg por válida.

Segue deliberação.

Na procedência parcial da apelação declaram-se feridas de nulidade por violação dos apontados normativos do RCCG as cláusulas contratuais 3.3.; 6 (na parte em que exclui o direito de retenção); 9.1 a 9.3; 11.1 e 2; 12.1, 12.3 e 12.4; 13.1 e 13.2 a) e b); 15.2b) e 3; 16.1; 17.1; e 20.3.

Consequentemente vai condenada a Recorrida a não mais utilizar nos seus contratos as cláusulas declaradas nulas e a publicitar a presente decisão em dois jornais diários de maior tiragem editados em Lisboa e no Porto, durante três dias consecutivos.

No mais, improcede a apelação.

Sumário:

São nulas por violação do dl 446/85 as ccg que em contrato de locação financeira imobiliária disponham:

1-excluam sem ressalva dos casos de dolo ou mera culpa do locador a responsabilidade deste relativamente aos vícios da coisa, por violação do disposto no artº 18º c) do RCCG

2-que proíbam, em tais casos, de antemão o recurso à via judicial ou qualquer outra via, por violação do disposto no artº 21 h) do RCCG



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

5-9
CML

3º que exclua o direito de retenção por violação do disposto no artº 18 g) do RCCG

4º que exclua a responsabilidade do locador relativamente aos danos ou destruição da coisa seja qual for a causa por violação do disposto no artº 21 f) do RCCG.

5º que atribua ao locatário o dever de custear todas as despesas em acções actos e outros procedimentos em defesa da sua propriedade por violação do disposto no artº 19º d) e 21 g) do RCCG

6º que disponha que o contrato permanece em vigor com todas as obrigações do locatário havendo destruição total ou parcial do imóvel por violação do artº 21 f) do RCCG.

7º que disponha que no caso de destruição parcial ou total da coisa é o momento do reconhecimento pelo locador do sinistro o relevante para efeitos de alteração de contrato, por violação do disposto no art 21 b) e f) e 18 j) (2ª parte).

8º que atribua ao locador em caso de destruição do imóvel, a faculdade de impor ao locatário a reconstrução do imóvel, por violação do disposto no artº 21 f) do RCCG.

9º que prescreve que no caso de expropriação se mantém o dever do locatário pagar as rendas até ao momento do recebimento efectivo da indemnização arbitrada, por violação do disposto no artº 21 f) do RCCG.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

10º que estipule que o locatário é responsável pelo pagamento de todas as “taxas, impostos, seguros, encargos, e despesas necessárias” por violação do disposto no artº 20º g) e 15º e 16º do RCCG

11º que fixa que o locador pode resolver por “incumprimento definitivo” sem concretizar qual se prefigura, para as partes, e contratualmente o facto material constitutivo deste incumprimento, por violação do disposto no artº 18º e) do RCCG

12º que atribui ao locador a faculdade de antecipar contratualmente o vencimento de todas as “as obrigações pecuniárias assumidas pelo Locatário” por violação do disposto no artº 15º e 21 g) e f) do RCCG.

Custas, pelo apelado.

Lisboa, 12 de Setembro de 2013.

Isoleta Almeida Costa

Carla Mendes

Octavia Viegas



60
ml

Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)
5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgciveis@tribunais.org.pt

Proc.Nº 2483/10.1YXLSB

12475554

CONCLUSÃO - 09-02-2012

(Termo electrónico elaborado por Escrivão Auxiliar Ana Lúcia de Almeida Franco)

=CLS=

Fixo à presente causa o valor de 30.000,01 € - cfr. art. 29º, nº 2, do D.L. nº 446/85, de 25/10.

*

SANEADOR - SENTENÇA

O Tribunal é competente em razão da nacionalidade, da matéria e da hierarquia.

Inexistem nulidades que invalidem todo o processado.

As partes têm personalidade e capacidade judiciárias e são legítimas.

*

DO ÓNUS DE IMPUGNAÇÃO

O facto de a Ré vir afirmar no artigo 333º da Contestação, que "impugna o disposto nos artigos 5º a 10º", não pode ser entendido como estando a tomar posição definida perante os factos invocados na P.I. naqueles artigos, referentes à consideração das cláusulas em apreço como sendo elaboradas sem prévia negociação individual, que os interessados na celebração do contrato se limitam a subscrever ou aceitar, pelo que, têm-se por admitidos tais factos – cfr. art. 490º do Cód. Proc. Civil.

*

DA INUTILIDADE SUPERVENIENTE E DA APENSAÇÃO DE PROCESSOS



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)

5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgciveis@tribunais.org.pt

Proc. Nº 2483/10.1YXLSB

A Ré não invocou a excepção de inutilidade, sendo certo que o pedido de apensação de acções foi feito e apreciado (como deveria) no âmbito do processo ao qual se pretendia tal apensação, a qual foi indeferida – cfr. fls. 844.

*

Inexistem quaisquer outras nulidades, excepções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa e de que cumpra conhecer.

*

O Ministério Público propôs esta acção pedindo se condene a Ré a não mais utilizar nos seus contratos com os particulares determinadas cláusulas contratuais gerais, condenando-se ainda a Ré a dar publicidade à sentença.

*

O estado dos autos já permite que se conheça do mérito da causa, resultando provados os seguintes factos:

1. A Ré encontra-se matriculada sob o n.º 502349620, com a sua constituição inscrita na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, e tem por objecto social a “realização de todas as operações e a prestação de todos os serviços permitidos aos bancos.”.

2. No exercício de tal actividade, a Ré procede à celebração de contratos de locação financeira imobiliária, apresentando aos interessados que com ela pretendem contratar um clausulado já impresso, previamente elaborado pela Ré, com o título: “Contrato de Locação Financeira Imobiliária n.º [•] – Condições Gerais”, acompanhado de um clausulado, igualmente impresso e previamente elaborado pela Ré, denominado “Contrato de Locação Financeira Imobiliária n.º [•] – Condições Particulares”.

3. O referido clausulado com o título “Contrato de Locação Financeira Imobiliária n.º [•] – Condições Gerais” contém onze páginas impressas, que não incluem quaisquer espaços em branco para serem preenchidos pelos contratantes que em concreto se apresentem, com excepção do número do contrato.



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)
5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgcriveis@tribunais.org.pt

Proc. Nº 2483/10.1YXLSB

4. Por sua vez, o clausulado denominado "Contrato de Locação Financeira Imobiliária n.º [-] – Condições Particulares" contém espaços destinados ao preenchimento dos dados relativos a: (1) identificação das partes; (2) identificação e finalidade do imóvel; (3) valor do contrato; (4) prazo do contrato; (5) renda; (6) valor residual; (7) seguros; (9) comunicações, e os espaços destinados à data e às assinaturas.

5. O clausulado denominado "Contrato de Locação Financeira Imobiliária n.º [-] – Condições Particulares" contém igualmente artigos cujo conteúdo não é aditado por qualquer dado relativo ao contraente, nomeadamente os artigos 5.3.(b), 8., 9.2., 9.3., 9.4., 9.5., 9.6., 10. e 11.

6. Estipula a cláusula 3.3., sob a epígrafe "Imóvel", do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais:

«3.3. Uma vez na posse do Imóvel, o Locatário não poderá deduzir contra o Locador qualquer reclamação com fundamento no estado do Imóvel, ou accionar qualquer direito ou procedimento, alegando defeitos ou vícios do mesmo, aparentes ou ocultos, mesmo que deles resulte restrição ou impedimento ao uso normal do mesmo.».

7. Determinam as cláusula 4.1.(e) e 4.1.(f), sob a epígrafe "Obrigações do Locatário", do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais:

«4.1. Sem prejuízo de outras obrigações decorrentes do presente contrato ou de disposições legais, o Locatário obriga-se a:

(e) Cumprir todas as disposições legais, administrativas ou de outra natureza e obter todas as licenças que sejam impostas pelo fim previsto no artigo 2. das Condições Particulares, de forma a que o Locador não possa em circunstância alguma ser responsabilizado pelo incumprimento de tais disposições ou pela inexistência de tais licenças;

(f) Executar, por sua conta e sem direito de regresso contra o Locador, quaisquer obras ou trabalhos que venham a ser exigidos em consequência das

61
Carp



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)

5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgciveis@tribunais.org.pt

Proc.Nº 2483/10.1YXLSB

disposições vigentes referidas no número anterior, nomeadamente das aplicáveis em matéria de higiene, salubridade e segurança de pessoas e bens.».

8. Consta na cláusula 6., sob a epígrafe "Propriedade das Obras e Benfeitorias", do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais:

«Sem prejuízo do disposto em 5.3., todas e quaisquer obras, benfeitorias, instalações e construções efectuadas pelo Locatário no decurso da vigência do presente contrato tornar-se-ão parte integrante do Imóvel, sem que, em relação às mesmas, o Locatário possa exigir qualquer indemnização ou compensação, ou exercer qualquer direito de retenção.».

9. Determinam as cláusulas 9.1., 9.2. e 9.3., sob a epígrafe "Riscos do Imóvel", do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais:

«9.1. Durante todo o período em que se mantiver na posse do Imóvel, mesmo após o termo da vigência do presente contrato, o Locatário será sempre responsável pelos danos sofridos no Imóvel e por estes causados, seja qual for a respectiva causa.

9.2. Nos termos do disposto no número anterior, o Locador não terá qualquer responsabilidade perante o Locatário por danos sofridos no Imóvel ou por estes causados, não podendo o Locatário exigir do Locador qualquer indemnização ou compensação por:

(a) Apropriação, ocupação ou qualquer outro acto ilícito praticado em relação ao Imóvel;

(b) Ruína, destruição total ou parcial do Imóvel, ou expropriação deste;

(c) Qualquer obstáculo levantado por terceiro ou terceiros à utilização do Imóvel.

9.3. Em qualquer dos casos previstos no número anterior, competirá ao Locatário agir contra os responsáveis, sem prejuízo de o Locador poder accionar, sempre que o entender, os meios legais adequados à defesa dos seus direitos sobre o Imóvel, sendo as respectivas despesas suportadas pelo Locatário.».

10. As cláusulas 12.1., 12.3. e 12.4., sob a epígrafe "Destruição do



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)
5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgclveis@tribunais.org.pt

Proc.º 2483/10.1YXLSB

Imóvel", do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, estipulam o seguinte:

«12.1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a destruição total ou parcial do Imóvel não acarretará a resolução do presente contrato ou a diminuição das Rendas ou de quaisquer encargos e indemnização nele previstos.

12.3. No caso de destruição parcial do Imóvel, qualquer que seja a importância relativa da parte destruída ou danificada, o contrato continuará a produzir todos os seus efeitos relativamente à parte utilizável, sendo o valor das Rendas e o Valor Residual reduzidos, a partir da data do recebimento pelo Locador da indemnização pelo sinistro ocorrido, na proporção do montante da indemnização recebido.

12.4. Caso o Imóvel não se encontre seguro, ou caso a sua destruição ou danificação ficar a dever-se a um sinistro não segurado, ou ainda, caso o sinistro esteja abrangido pela apólice, mas a Seguradora recusar por qualquer motivo o pagamento da indemnização, o Locatário fica obrigado a reparar o Imóvel sinistrado por sua exclusiva conta e risco, mantendo-se o presente contrato em pleno vigor e eficácia.».

11. As cláusulas 13.1., 13.2.(a) e 13.2.(b), sob a epígrafe "Reparação ou reconstrução do Imóvel", do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, determinam o seguinte:

«13.1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, no caso de destruição do Imóvel por verificação de um risco seguro, o Locatário obriga-se, se o Locador o exigir por escrito e contanto que se mantenham os demais termos e o cumprimento das demais obrigações resultantes do presente contrato, a reconstruir o Imóvel, ficando o Locador obrigado a entregar ao Locatário as importâncias recebidas da Seguradora, a título de indemnização pelo sinistro ocorrido.

13.2. Se a reparação ou reconstrução não puder ser efectuada por denegação de autorização administrativa ou por qualquer outra causa alheia à vontade do Locatário, proceder-se-á do seguinte modo:

62
[Handwritten signature]



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)

5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgciveis@tribunais.org.pt

Proc.Nº 2483/10.1YXLSB

(a) Se o sinistro tiver provocado a destruição parcial do Imóvel, qualquer que seja a importância relativa da parte destruída ou danificada, o contrato continuará a produzir todos os efeitos em relação à parte utilizável, aplicando-se as seguintes regras:

(i) Caso seja atribuída ao Locador uma indemnização pelo sinistro, as Rendas e o Valor Residual serão reduzidos, a partir da data do recebimento efectivo da indemnização, na proporção do montante de indemnização recebido;

(ii) Caso não seja atribuída ao Locador uma indemnização pelo sinistro, qualquer que seja a sua causa, não haverá redução no montante das Rendas e do Valor Residual.

(b) Se o sinistro tiver provocado a destruição total do Imóvel, o contrato considera-se resolvido a contar da data em que seja certificada a impossibilidade de reconstrução, continuando o Locatário obrigado ao pagamento das Rendas e demais encargos do contrato até essa data, aplicando-se as seguintes regras:

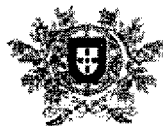
(i) Caso seja atribuída ao Locador uma indemnização pelo sinistro, o montante da indemnização atribuída pertencerá ao Locador até à concorrência do Capital Financeiro em Dívida, devendo o eventual excesso ser entregue ao Locatário;

(ii) Caso a indemnização atribuída ao Locador pelo sinistro seja inferior ao Capital Financeiro em Dívida, o Locatário ficará obrigado a pagar a diferença ao Locador, na data da resolução do contrato;

(iii) Caso não seja atribuída ao Locador qualquer indemnização, o Locatário obriga-se a pagar àquele, a título de indemnização pelos prejuízos sofridos, uma quantia igual ao Capital Financeiro em Dívida na data da resolução do contrato.»

12. Estabelecem as cláusulas 11.1. e 11.2., sob a epígrafe "Expropriação do Imóvel", do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais:

«11.1. Se o Imóvel for objecto de expropriação total, o presente contrato considerar-se-á imediata e automaticamente resolvido, ficando todavia o Locatário obrigado a pagar ao Locador as Rendas que se vencerem no período que decorrer



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)
5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgciveis@tribunais.org.pt

Proc.º 2483/10.1YXLSB

entre a data de expropriação ou posse administrativa, consoante a que primeiro ocorra, e a data do recebimento efectivo da indemnização por expropriação.

11.2. Se o montante líquido de tal indemnização for inferior ao Capital Financeiro em Dívida no momento do seu efectivo pagamento, a diferença será paga pelo Locatário ao Locador, no prazo máximo de quinze dias após o recebimento da indemnização.».

13. As cláusulas 15.1., 15.2.(b) e 15.3., sob a epígrafe “Encargos Relativos ao Imóvel”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, estipulam o seguinte:

«15.1. O Locatário é o único e exclusivo responsável pela libertação de todos os ónus ou encargos que incidam sobre o Imóvel, cabendo-lhe efectuar todas as diligências e suportar todas as despesas que para tal forem necessárias, bem como pelo pagamento de todas as taxas, impostos e seguros resultantes da celebração e execução do presente acordo.

15.2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, para além da Renda, o Locatário deverá reembolsar ou pagar ao Locador à sua primeira solicitação, mediante carta registada com aviso de recepção e no prazo indicado na referida carta, o qual não será contudo inferior a 8 dias, todos os montantes que este desembolsar no que respeita a:

(b) Encargos, qualquer que seja a sua natureza, que possam incidir sobre o Imóvel em geral, ou sobre a própria locação financeira, por forma a assegurar que a renda seja sempre recebida pelo Locador líquida de quaisquer encargos.

15.3. O Locatário é ainda responsável pelo pagamento de todas e quaisquer despesas de natureza judicial, extrajudicial e/ou administrativa em que o Locador venha a incorrer com vista à protecção e exercício dos direitos que lhe assistem ao abrigo do presente contrato, incluindo honorários de advogados e solicitadores.».

14. Consta na cláusula 20.3., sob a epígrafe “Valor Residual”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais:

63
[Handwritten signature]



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)

5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgciveis@tribunais.org.pt

Proc.Nº 2483/10.1YXLSB

«20.3. Em qualquer caso, todas as despesas, encargos, emolumentos e taxas inerentes à aquisição do Imóvel pelo Locatário nos termos previstos no presente contrato, correm por sua conta exclusiva.».

15. A cláusula 16.1.(a), sob a epígrafe “Resolução do Contrato”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, fixa o seguinte:

«16.1. Sem prejuízo de quaisquer outros direitos que legal ou contratualmente lhe assistam e das disposições legais aplicáveis, o Locador poderá resolver o presente contrato, por carta registada com aviso de recepção enviada ao Locatário, sempre que se verifique qualquer uma das seguintes situações:

(a) Se se verificar uma situação de incumprimento definitivo por parte do Locatário relativamente a qualquer uma das obrigações devidas por força do presente contrato;».

16. A cláusula 17.1, sob a epígrafe “Vencimento Antecipado das Rendas” do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Gerais, determina:

“Em alternativa à resolução do contrato nos termos do artigo anterior, nas situações ali previstas, o Locador poderá optar por considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações pecuniárias assumidas pelo Locatário através do presente contrato e exigir o seu cumprimento imediato, acrescidas de juros de mora calculados a partir da declaração de vencimento e até integral pagamento”.

17. Por fim, estipula a cláusula 11., sob a epígrafe “Lei Aplicável e Jurisdição”, do Contrato de Locação Financeira Imobiliária – Condições Particulares:

«O presente contrato está sujeito à lei portuguesa. Para todas as questões dele emergentes do presente contrato, e sem prejuízo das regras legais imperativas, as partes elegem o foro do Tribunal da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.».

18. A Ré é uma empresa multinacional, tendo um poder económico muito superior ao da generalidade dos consumidores que são os destinatários prováveis deste contrato de adesão.



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)

5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgciveis@tribunais.org.pt

Proc.Nº 2483/10.1YXLSB

19. Em Portugal, para além da sua sede em Lisboa, a Ré dispõe também de uma rede de balcões/delegações (denominados como "Centros Financeiros") nas seguintes localidades: 17 em Lisboa, 6 no Porto, 2 em Braga, 1 em Espinho, 1 em Famalicão, 1 em Gaia, 1 em Guimarães, 1 na Maia, 1 em Matosinhos, 1 na Póvoa de Varzim, 1 em Viseu, 1 em Aveiro, 1 em Coimbra, 1 em Leiria, 1 em Évora, 1 em Santarém, 1 em Torres Novas, 1 em Cascais, 1 no Estoril, 1 em Linda-a-Velha, 1 em Oeiras, 1 na Parede, 1 em Torres Vedras, 1 em Setúbal, 1 em Alcanjal, 1 em Faro, 1 em Loulé, 1 em Portimão e 1 no Funchal.

*

Com a massificação do comércio jurídico foi diminuindo a fase negociatória que normalmente precedia os contratos, surgindo os chamados *contratos de adesão*, em que a liberdade contratual da parte mais débil se cinge, no fundo, à sua aceitação ou rejeição.

Não sendo suficientes os princípios básicos que presidem objectivamente ao direito obrigacional – a boa fé contratual, quer na fase pré-negocial, quer na execução dos contratos e a ordem pública – era necessário regulamentar juridicamente as cláusulas contratuais gerais, o que veio a acontecer com a publicação do D.L. nº 446/85, de 25/10, o qual "descreve" no seu art. 1º, nº 1, as *cláusulas contratuais gerais* como aquelas que são "elaboradas sem prévia negociação individual, que proponentes ou destinatários indeterminados se limitem, respectivamente, a subscrever ou aceitar".

São, assim, características das cláusulas contratuais gerais: a *pré-elaboração*, por estarem disponíveis antes de surgir a declaração que as perfilha; a *rigidez*, por não haver possibilidade de serem alteradas, independentemente de obterem ou não a adesão das partes; e a *possibilidade de utilização por pessoas indeterminadas*, quer como proponentes quer como destinatários (Almeida Costa e Menezes Cordeiro, "Cláusulas Contratuais Gerais", 1995, p. 17).



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)

5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgciveis@tribunais.org.pt

Proc.Nº 2483/10.1YXLSB

A adesão faz-se tanto pela emissão de propostas baseadas nessas cláusulas como pela aceitação de propostas que as contenham. Em qualquer caso, o exercício efectivo e, portanto, eficaz, da autonomia privada reclama uma vontade bem formada e correctamente formulada dos aderentes, *maxime* um conhecimento exacto do clausulado (ob cit., p. 24).

Com esta lei pretende-se tutelar o contraente que se vê confrontado com o uso de condições gerais do contrato, seja ele um consumidor ou empresário, comerciante ou profissional liberal.

No caso *sub judice* é fora de dúvidas que as cláusulas insertas nas Condições Gerais do contrato em apreço são cláusulas contratuais gerais e, por isso, estão submetidas ao disposto no D.L. nº 446/85, de 25/10.

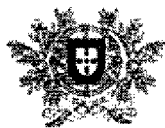
Importa, pois, apreciar a validade de cada uma das cláusulas.

Para esse efeito, importa também ter presente o tipo de contrato em causa.

Designa-se locação financeira o contrato pelo qual uma das partes – locador – se obriga, mediante remuneração, a ceder à outra – locatário – o gozo temporário de uma coisa, móvel ou imóvel, adquirido para o efeito a um terceiro – fornecedor – ficando o segundo investido no direito de a adquirir em prazo e por preço determinados (art. 1º do DL nº 149/95, de 24 de Junho).

Através deste contrato típico e nominado, uma entidade, o locador financeiro, adquire o bem para o ceder em locação a outra entidade – o locatário financeiro – mediante uma renda, por um determinado período, findo o qual cabe ao locatário, se o entender, adquirir o bem por um valor residual.

A locação financeira é, assim, um instrumento de financiamento bancário, com vantagens para o locador, para o locatário e para o fornecedor: para o locador dado que este conservando a propriedade da coisa durante a vigência do contrato, beneficia de uma garantia superior àquelas que usufruiu, por regra, nas demais operações creditícias; para o locatário já que representa uma forma de financiamento integral da coisa locada, sem endividamento directo, além de diversas vantagens contabilísticas e fiscais; para o fornecedor porque se traduz numa forma



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)

5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgcriveis@tribunais.org.pt

Proc.Nº 2483/10.1YXLSB

suplementar particularmente eficaz de escoamento dos bens que produz ou comercializa.

A locação financeira é, pois, essencialmente, um negócio de crédito, ainda que enquadrado, nalguns pontos, pela locação.

E é justamente em vista da sua particular aptidão para proporcionar ou servir de veículo à concessão de crédito que a lei é imperativa e terminante em vedar, a quaisquer entidades, a realização, de forma habitual, de operações similares ao *leasing* ou com resultados económicos equivalentes (art. 23º do DL nº 194/95, de 24 de Junho).

*

Cláusula 3.3

Em causa está a alegada alteração das regras fixadas pelo artigo 1034.º do Código Civil.

Decorre do art. 12º do D.L. nº 149/95, de 24/06, que "O locador não responde pelos vícios do bem locado ou pela sua inadequação face aos fins do contrato, salvo o disposto no art. 1034º do Código Civil".

Considerando que é o locatário quem escolhe o bem de acordo com as suas necessidades, limitando-se o locador a comprá-lo ou a mandar produzi-lo, é o locatário que deve conhecer a coisa, com as suas qualidades e os seus defeitos.

Por sua vez, o art. 1034º do Cód. Civil refere as situações em que o locador incumpre, havendo privação ou diminuição do gozo da coisa, por não ter direito sobre a coisa locada ou não ter direito livre de ónus ou limitações, como acontece, por exemplo, nos casos em que é locatário e não tem autorização para sublocar ou em que é usufrutuário, dando azo à caducidade do contrato.

Ora, a cláusula em apreço não se refere aos vícios *no direito* do locador relativamente ao bem locado mas antes aos vícios ou defeitos *da coisa, do bem, do imóvel*, pressupondo, pois, o cumprimento das obrigações do locador, de entrega e de assegurar o gozo da coisa para os fins a que se destina, de acordo com o direito que lhe assiste sobre o imóvel.



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)

5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgciveis@tribunais.org.pt

Proc.Nº 2483/10.1YXLSB

Nessa conformidade, tal cláusula não está também a impedir a possibilidade de intentar acções judiciais, limitando-se a dar conta da não responsabilidade do locador perante os vícios do bem locado.

Assim, não se justifica a proibição desta cláusula.

*

Cláusulas 4.1. (f) e 6.

O Autor invoca a nulidade das Cláusulas 4.1-f) e 6. com fundamento na violação do artigo 18.º, alínea h) do RCCG, em virtude de as mesmas excluírem “a possibilidade de compensação do locatário relativamente a elementos incorporados resultantes de reparações necessárias ou urgentes” e por excluírem o direito de retenção, em violação da alínea g) do Artigo 18.º do RCCG, e por violarem os “valores fundamentais de direito defendidos pelo princípio da boa fé” protegidos pelos artigos 15.º e 16.º do RCCG.

Conforme assinala a Ré, a alínea c) do nº 2 do artigo 9.º do D.L. 149/95, de 24/06, permite ao locador “fazer suas, sem compensações, as peças ou outros elementos acessórios incorporados no bem pelo locatário”.

Por sua vez, é obrigação do locatário “realizar as reparações, urgentes ou necessárias, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública” – cfr. art. 10º, nº 1, al. e) do Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira.

Da mesma forma, “salvo estipulação em contrário, as despesas (...) de reparação do bem locado (...) ficam a cargo do locatário” – cfr. art. 14º do referido diploma legal.

Das normas *supra* transcritas resulta claro que, no quadro de uma relação de locação financeira e na ausência de estipulação contratual em contrário, o locatário tem obrigação de efectuar as reparações necessárias no bem locado e, após efectuadas as reparações, quaisquer peças ou acessórios adicionados passam a ser propriedade do locador, sem que este seja devedor de qualquer indemnização ou compensação ao locatário.



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)

5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgclveis@tribunais.org.pt

Proc.Nº 2483/10.1YXLSB

Não se utiliza sequer a expressão "benfeitorias", sendo certo que a expressão "qualquer elemento acessório" foge, só por si, à noção de necessidade, pelo que, não se vê que o regime legal da locação financeira pretendesse fazer a distinção entre o necessário, o útil ou o voluptuário.

Não se pode esquecer, também aqui, que assiste ao locatário financeiro o direito de adquirir o bem locado, findo o contrato.

Assim, como bem assinala a Ré, na ausência de uma obrigação de o locatário assegurar a manutenção do bem locado, o locador ver-se-ia perante uma escolha difícil: ou promovia essa manutenção, arriscando-se a que o locatário, com o exercício da opção, capturasse o valor assim acrescentado pelo locador ao bem locado (situação que, perversamente, seria tão mais provável quanto maior o esforço do locador, já que o mesmo não deixaria de tornar o bem mais valioso), ou ignorava a mesma, arriscando acabar proprietário de um bem deteriorado e desvalorizado (situação que, perversamente, seria tão mais provável quanto mais o locador ignorasse a manutenção do bem).

Nesta conformidade, afastada a existência de um direito de crédito do locatário sobre o locador nas circunstâncias descritas, não existe qualquer possibilidade de compensação/indemnização ou de exercício de direito de retenção que as Cláusulas em apreço possam coarctar.

Não está aqui em causa, naturalmente, a figura da compensação de créditos, prevista nos artigos 847º e seguintes do Código Civil.

Pelo exposto, **não se vê que as referidas Cláusulas devam ser proibidas.**

*

Cláusulas 9.1, 9.2 e 9.3

Tais Cláusulas prendem-se com a distribuição do risco em caso de dano, perda ou deterioração da coisa.

Nos termos do artigo 15º do D.L. 149/95, de 24/06, "salvo estipulação em contrário, o risco de perda ou deterioração do bem corre por conta do locatário".



Juizos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)

5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgciveis@tribunais.org.pt

Proc.Nº 2483/10.1YXLSB

Por sua vez, preceitua o art. 1044º do Cód. Civil que “O locatário responde pela perda ou deteriorações da coisa (...) salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável nem a terceiro a quem tenha permitido a utilização dela”.

O regime da locação é, assim, neste ponto, substancialmente mais favorável ao locatário do que o regime da locação financeira. Basta pensar numa situação de destruição provocada por terceiro a quem não tenha sido permitida a utilização da coisa. Na locação, o risco corre pelo locador, na locação financeira, pelo locatário.

Ora, sendo intencionalmente diferentes tais regimes, por razões que se prendem com a especificidade da locação financeira, não se vê que possa ter nesta aplicação subsidiária o regime da locação no que respeita à repartição do risco pela perda ou deterioração do bem locado, sob pena de se esvaziar de utilidade o citado art. 15º do Regime da Locação Financeira.

Naturalmente que tais cláusulas não invalidam os direitos que se possam fazer valer contra quem for civilmente responsável pelos danos causados.

Precisamente, a Cláusula 9.3. prevê que seja o locatário quem deve exercer esse direito, conferido ao locador nos termos da alínea a) do nº 2 do artigo 9º do D.L. 149/95, de 24/06, caso o locatário não cumpra o dever de “*assegurar a conservação do bem*” que sobre si recai ao abrigo do nº 1 do art. 10.º do mesmo diploma, estipulando que o locatário suportará as despesas que daí advierem, na medida em que lhe aproveitam.

Assim, não se vê que tais cláusulas devam ser proibidas.

*

Cláusulas 12.1, 12.3, 12.4, 13.1 e 13.2

Estas cláusulas regulam as situações de destruição do imóvel e a obrigação de reparação ou reconstrução do mesmo.

Defende a Ré que as consequências em caso de caducidade decorrente da perda ou deterioração do bem deverão ser correspondentes à regra da repartição do risco nesse caso.



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)

5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgciveis@tribunais.org.pt

Proc. Nº 2483/10.1YXLSB

No caso de "*destruição parcial*", prevê-se a manutenção do Contrato, no aplicável, reduzindo-se as rendas e o valor residual "*na proporção do montante de indemnização recebido*". Caso não seja atribuída qualquer indemnização, não haverá redução nos montantes a pagar pelo locatário.

Já em situações de "*destruição total*", o locador entrega ao locatário a indemnização recebida da seguradora e o locatário entrega ao locador (para além do valor de todas as rendas vencidas e não pagas, acrescido dos juros de mora devidos) o valor das rendas vincendas e o valor residual, ambos actualizados à data da extinção do Contrato.

A alínea e) do art. 1051.º do Código Civil (o contrato caduca pela perda da coisa locada) deve ler-se em conjunto com o art. 1044.º do mesmo diploma.

Na medida em que o art. 1044.º do Código Civil permite afastar, em relação ao risco de perda no âmbito da locação, o critério geral de repartição do risco previsto no art. 796.º do Código Civil, faz sentido que, não sendo imputável ao locatário (nos termos do art. 1044.º) a perda ou deterioração do bem locado, não lhe assista qualquer obrigação de indemnizar o locador, sendo o inverso verdade quando a perda também não seja imputável ao locador.

Por outro lado, a norma do art. 15.º do DL 149/95 afasta a aplicação do art. 1044.º do Código Civil, colocando o risco de perda ou deterioração do bem locado na esfera do locatário.

Ora, efectivamente, se o locador se encontrar exposto à perda das rendas vincendas e do bem no caso de o bem locado ficar destruído, não se pode falar de um risco de perda e deterioração por conta do locatário.

Por outras palavras, a simples extinção do contrato após a destruição do bem, sem serem devidos ao locador quaisquer valores ao abrigo do mesmo, não se coaduna com a regra da repartição do risco estabelecida no art. 15.º do DL 149/95, nem com a natureza e objectivos de um contrato de locação financeira.

Acresce que a contratação, pelo locatário, de um seguro contra a perda ou deterioração do bem locado é obrigatória, nos termos da alínea j) do nº 2 do art. 10º

67
conf



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)

5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgciveis@tribunais.org.pt

Proc.Nº 2483/10.1YXLSB

do DL 149/95, sendo o mesmo contratado em benefício do locador, proprietário do bem cuja perda ou deterioração constitui o risco segurado.

Não obstante, a relação de seguro estabelece-se apenas entre o locatário e a empresa de seguros, sendo o locador alheio à mesma, razão pela qual se justifica que não possa o locatário opor ao locador as vicissitudes da sua relação com a empresa seguradora.

É esse alheamento do locador face ao seguro que o locatário está obrigado a contratar que justifica que o não cumprimento (ou cumprimento com uma cobertura menos abrangente), pelo locatário, dessa obrigação legal tenha de reparar, por sua conta e risco, o bem locado.

O locatário mantém as obrigações assumidas ao abrigo do Contrato e goza do benefício económico do seguro por si tomado.

Inclusive, conforme decorre da Cláusula 13.1.(b), pode até vir a receber algum rendimento caso a indemnização paga pela seguradora exceda o valor em dívida, situação que se torna mais provável quanto mais perto se estiver do final do prazo do contrato.

O diferimento da redução das rendas e do valor residual para o momento do recebimento da indemnização pelo locador (beneficiário do seguro) corresponde a não repercutir no locador uma eventual mora da seguradora, tendo em conta, como já referido, que é o locatário quem escolhe a seguradora com a qual celebra o contrato de seguro.

O Autor refere-se à obrigação de reconstrução prevista na Cláusula 13.1. e à obrigação de o locatário pagar os montantes devidos ao locador ao abrigo das Cláusulas 13.2.(a)(ii), 13.2.(b)(ii) e 13.2.(b)(iii) como desproporcionais e onerosas, gerando desequilíbrio contratual a favor do locador.

A Cláusula 13. apenas se aplica se o risco de perda e deterioração do imóvel se encontrar seguro pelo locatário, em benefício do locador e que, caso exija ao locatário a reconstrução do imóvel, o locador se compromete desde logo a entregar-lhe todos os montantes recebidos da seguradora.



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)

5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgcivels@tribunais.org.pt

Proc.Nº 2483/10.1YXLSB

Assim, e embora possa ser promovida pelo locatário, a reconstrução será financiada, pelo menos em parte (parte que será tão mais elevada quanto mais elevada for a cobertura contratada pelo locatário), pelas indemnizações referentes ao seguro, as quais são, para todos os efeitos, propriedade do beneficiário do seguro, ou seja, do locador, que assim acaba por financiar pelo menos parte (parte que será tão mais elevada quanto mais elevada for a cobertura contratada pelo locatário) da reconstrução, encontrando-se sempre sujeito a perder a propriedade do bem com o exercício da opção de compra, num futuro mais ou menos próximo, pelo locatário, o qual, por sinal, passará a usufruir de um bem reconstruído (em parte com fundos pertencentes ao locador) e logo, possivelmente, em melhor estado do que estaria anteriormente, sendo que a renda paga e o valor residual não aumentam por este motivo.

Assim, **não se vê que tais cláusulas devam ser proibidas.**

*

Cláusulas 11.1 e 11.2

Respeitam estas Cláusulas à distribuição do risco em consequência da expropriação do bem locado.

O risco é aqui distribuído de forma semelhante ao que sucede com o risco de destruição do imóvel.

O locatário permanece obrigado a cumprir o contrato a que se vinculou *ab initio* e tem direito a receber, através do locador, que lho entrega, a totalidade do valor da indemnização pela expropriação.

O que o locador faz aqui (e, em geral, no âmbito do Contrato) é aproximar o mais possível a sua posição da posição de um mutuante cujo crédito é garantido pelo bem locado.

Não lhe interessa, enquanto proprietário, o valor da indemnização recebida em virtude da expropriação, como não lhe interessa o valor de qualquer indemnização paga pela seguradora. Interessa-lhe, isso sim, a satisfação integral do valor acordado na celebração do contrato com o locatário.



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)

5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgciveis@tribunais.org.pt

Proc.Nº 2483/10.1YXLSB

Assim, não se vê que tais cláusulas devam ser proibidas.

*

Cláusulas 15.1, 15.2 (b) e 20.3

O Autor alega que as Cláusulas 15.1, 15.2 (b) e 20.3 seriam nulas por violação dos artigos 15.º, 16.º e 19.º, alínea d), do RCCG.

Ainda que comunicadas na íntegra a cada cliente, são, em abstracto, pela sua redacção, insusceptíveis de cumprir com o disposto nos artigos 5.º e 8.º, alínea a), do RCCG, sendo por isso nulas por violação dos princípios protegidos nos arts. 15.º e 16.º do RCCG.

Sem prejuízo de as obrigações constantes dos artigos 5.º e 8.º, alínea a), do RCCG não serem, pela sua própria natureza, susceptíveis de violação “em abstracto”, refere o Autor que conferem à Ré o direito a receber “*encargos sem qualquer conteúdo*”.

A Cláusula 15.1. responsabiliza o locatário pelo pagamento de todas as “*taxas, impostos e seguros resultantes da contratação e celebração do presente acordo*”.

Tais “*taxas, impostos e seguros*” não são pagos à Ré mas sim a terceiros (Administração Pública, central e/ou local, e companhia de seguros).

Também na Cláusula 15.2. (b) se trata igualmente de encargos devidos, não ao locador, mas a terceiros. Apenas encargos devidos a terceiros que não o Réu poderiam justificar que este recebesse a renda sem que a mesma estivesse líquida de encargos.

Assim, da Cláusula 15.2.(b) não resulta o direito da Ré a receber quaisquer encargos, mas apenas a receber a renda líquida dos encargos de que o locatário seja devedor perante terceiros.

Também na Cláusula 20.3, as “*despesas, encargos, emolumentos e taxas inerentes à aquisição do imóvel*” não serão pagos à Ré mas sim a terceiros (Administração Pública, central e/ou local, companhia de seguros, notário, etc.).



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)

5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgciveis@tribunais.org.pt

Proc. Nº 2483/10.1YXLSB

A responsabilidade do locatário pelos montantes previstos nas Cláusulas 15.1, 15.2(b) e 20.3 não tem qualquer relação com o cumprimento, pelo locatário, das demais obrigações previstas no Contrato para si, pelo que, os valores nelas previstos não podem ser vistos como sancionatórios face ao não cumprimento de quaisquer obrigações suas.

Entende ainda o Ministério Público que as cláusulas 15.1, 15.2(b) e 20.3 deverão ser declaradas nulas, por violação do disposto no artigo 19.º, alínea d) do RCCG, na medida em que se imporia ao aderente uma ficção de aceitação do pagamento de diversas quantias com base em factos para tal insuficientes e que imporiam ao aderente a aceitação de dívidas sem que lhe seja dada a possibilidade de contraditar a respectiva natureza ou valor.

As mesmas prevêm o pagamento ao Banco de montantes por parte do aderente que são constituídos por despesas e encargos, por um lado, e taxas e comissões, por outro.

As despesas e encargos constituem custos advenientes da actividade bancária que, como é prática comercial corrente, são repercutidos pelas instituições financeiras nos respectivos clientes, consumidores finais (onde se incluem, por exemplo, os impostos devidos pelos beneficiários das operações/aplicações financeiras realizadas pelos bancos, a pedido de cada um dos clientes, em cada caso).

As taxas e comissões constituem, por sua vez, remuneração dos serviços prestados pelas mesmas instituições financeiras aos seus clientes.

A lei proíbe as cláusulas contratuais gerais que, considerando o quadro negocial padronizado em que se inserem, imponham uma ficção de aceitação do aderente, com base em factos para tal insuficientes.

Decorre do quadro negocial padronizado – assente pelo próprio Banco de Portugal – que, no âmbito da actividade bancária, é lícito às instituições financeiras (i) exigir juntos dos respectivos clientes o pagamento de prestações pecuniárias enquanto retribuição pelos serviços prestados, ou subcontratados a terceiros – as

69
conf



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)

5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgciveis@tribunais.org.pt

Proc.Nº 2483/10.1YXLSB

comissões e taxas; e (ii) fazer repercutir nos clientes os encargos suportados pelas instituições – as despesas e encargos.

Ou seja, o serviço contratado ao banco - *in casu*, à Ré – não é gratuito e implica custos, razão pela qual não poderá entender-se que a aceitação de pagamento das despesas, encargos, taxas e comissões por parte do cliente é ficcionada pelo Banco, constituindo antes preço da actividade prestada a solicitação do cliente, sendo certo que todos os montantes cobrados a esse título se deverão encontrar detalhadamente descritos nos extractos enviados ao cliente, assistindo-lhe sempre a possibilidade de contestar os valores, natureza e origem desses montantes.

Assim, não se vê que tais cláusulas devam ser proibidas.

*

Cláusula 15.3

De acordo com o Ministério Público, a cláusula 15.3 consubstancia uma violação, por um lado, do artigo 19.º, alínea d), do RCCG, na medida em que implicaria uma aceitação, por parte do aderente, de todas as dívidas futuras, judiciais e extrajudiciais, em que a Ré venha a incorrer para cobrança do seu crédito, e, por outro lado, dos artigos 15.º e 16.º do RCCG, uma vez que seria susceptível de modificar contratualmente as regras sobre atribuição de indemnização autónoma a atribuir à parte vencedora – regras previstas pelos artigos 25º, nº 2, alínea d), e 26º, nº 3, ambos do Regulamento das Custas Processuais (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 34/2008, de 26.02, com as alterações subsequentes), e nos artigos 457º e 662º, nº 3, ambos do Cód. Proc. Civil.

A Cláusula em apreço limita-se a atribuir a responsabilidade a uma das partes contraentes (locatário) pelo pagamento de despesas em caso de acção motivada pelo seu incumprimento.

Em princípio nada impede que as partes convencionem que as despesas com honorários de advogados ou solicitadores fiquem a cargo do devedor, no caso de incumprimento.



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)
5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgciveis@tribunais.org.pt

Proc. Nº 2483/10.1YXLSB

Não se vê, por outro lado, que se mostre desproporcionada, na medida em que não se determina, à partida, e em abstracto, o valor dessa indemnização. Esta corresponderá às despesas efectivamente tidas, balizadas pelas regras gerais do direito.

Por outras palavras, nos termos em que está redigida a cláusula em apreço, permite estabelecer uma relação causal entre as despesas e a indemnização. O Banco terá direito a haver um valor relacionado com as despesas concretas que o incumprimento do devedor lhe venha a causar.

Acresce que tal cláusula não afasta, naturalmente, o regime processual a aplicar em caso de acção judicial.

Assim, **tal cláusula não se afigura como proibida.**

*

Cláusula 16.1(a)

Entende o Autor que esta cláusula deverá ser declarada nula, por violação do disposto nos artigos 15.º e 16.º do RCCG, uma vez que atribuiria ao banco um grau excessivo de discricionariedade na resolução do Contrato com fundamento no não cumprimento pelo cliente de qualquer dever contratual.

Defende a Ré que mesmo que não existisse tal cláusula, não se encontraria vedada a possibilidade de resolver o Contrato, porque, nos termos do artigo 432º do Código Civil, "é admitida a resolução do contrato fundada na lei ou na convenção", daqui decorrendo que para que a resolução seja válida, necessário se torna que o Banco invoque uma violação da lei ou do contrato que a justifique.

O fundamento para a resolução imediata é que se verifique o incumprimento das obrigações assumidas pelo cliente, quer as mesmas resultem da lei, quer resultem de convenção entre as partes.

A resolução por incumprimento implica incumprimento definitivo (art. 801º, nº 1, do Cód. Civil). O não cumprimento simples apenas levaria à mora; só quando fosse ultrapassado o prazo razoavelmente fixado pelo credor ou quando, objectivamente, desaparecesse o interesse deste na prestação, se poderiam



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)

5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgcivels@tribunais.org.pt

Proc.Nº 2483/10.1YXLSB

transcender as consequências da mora. O credor poderia, então, resolver o contrato.

A regra estabelecida na lei é a de que a mora do devedor não faculta imediatamente ao credor a resolução do contrato do qual emerge a obrigação que não foi pontualmente cumprida. Tendo a obrigação não cumprida por fonte um contrato biviculante para que o credor possa resolvê-lo, libertando-se do seu dever de prestar, é necessário, em princípio, que a prestação da contraparte se tenha tornado impossível por causa imputável ao devedor (art. 801º, nº 1, do Código Civil).

Só assim não será, acrescenta o mesmo Código, se, em consequência da mora, o credor perder o interesse que tinha na prestação, ou o devedor não a realizar dentro do prazo que razoavelmente lhe for fixado pelo credor. Em qualquer destes casos, considera-se, também, para todos os efeitos, a obrigação não cumprida (art. 808º, nº 1, do Cód. Civil). Quando isso ocorre, a mora é equiparada, para todos os efeitos, ao não cumprimento definitivo culposo, e, conseqüentemente, abre ao credor a porta da resolução do contrato (arts. 802º, nº 2, e 801º, do Cód. Civil).

No domínio da locação há, porém, neste plano, particularidades relevantes, designadamente a desnecessidade do estabelecimento de um prazo admonitório e, por outro lado, a possibilidade de, não obstante o decurso do prazo admonitório, o locatário poder pagar o aluguer em falta, acrescido da indemnização, até ao momento da contestação da acção declarativa de resolução ou da oposição à execução, procedendo deste modo a uma *sui generis* purgação da mora (arts. 1041º, nº 2, e 1048º, nº 1, do Cód. Civil).

O esquema de resolução do contrato, fundado na lei, é, particularmente complexo. Não é, por isso, de estranhar que as partes, na conclusão dos contratos, fazendo uso da faculdade legal, introduzam fundamentos de resolução mais expeditos, como, por exemplo, a resolução baseada na ultrapassagem do prazo convencional peremptório (art. 432º, nº 1, do Código Civil).

Não se vê, pois, que a cláusula em apreço deva ser proibida.



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)
5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgciveis@tribunais.org.pt

Proc.Nº 2483/10.1YXLSB

*

Cláusula 17.1

Entende o Ministério Público que esta cláusula corresponde a uma cláusula penal e que a fixação da mesma nos termos dela constantes manifestaria desconformidade entre a penalidade e o prejuízo, em violação da proibição constante do artigo 19º, alínea c), do RCCG.

Defende a Ré que da cláusula ora em análise apenas decorre a pré-definição de um direito do Banco de, em caso de fundamento para a resolução do Contrato, optar pela realização do respectivo interesse contratual positivo sem qualquer indemnização adicional por incumprimento, sendo que o locador teria sempre direito, resolvido o contrato, a ser igualmente indemnizado pelo incumprimento.

Pretende-se com esta cláusula excluir a resolução em sentido técnico e fazer operar o imediato cumprimento do contrato, colocando o credor na situação em que estaria se o contrato tivesse sido cumprido, contemplando-se, assim, o seu interesse contratual positivo.

A resolução tem eficácia retroactiva. A sua aplicação em termos puros levaria a que o locador tivesse de restituir ao locatário as rendas recebidas, recebendo aquele o bem. Este bem, porém, não tem interesse para o locador que, quando muito, poderia aspirar à devolução do valor proporcionado ao locatário.

Compreende-se, por isso, que as partes tendam a coadjuvar o esquema puro da resolução com outros dispositivos que têm por fundamento final o reforço da posição do locador, sendo certo que este é confrontado com a possibilidade de resolução não por livre opção mas pelo incumprimento da outra parte.

A cláusula penal, em sentido amplo ou lato, consiste na convenção por que o devedor promete ao seu credor uma prestação para o caso de não cumprir, ou de não cumprir perfeitamente, a obrigação.

A doutrina e jurisprudência mais recentes quebraram a unidade do conceito, separando as cláusulas penais em indemnizatórias e compulsórias: nas primeiras, a convenção das partes tem por finalidade liquidar a indemnização devida em caso de



Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)

5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgciveis@tribunais.org.pt

Proc.Nº 2483/10.1YXLSB

não cumprimento definitivo, de mora ou de cumprimento defeituoso; nas segundas, aquele acordo tem por escopo compelir o devedor ao cumprimento ou sancionar o não cumprimento. Portanto, ao lado da pena convencional tradicional ou da cláusula penal estrita, às partes é lícito estabelecer uma pura e simples liquidação antecipada da indemnização a que, eventualmente, em face de uma patologia contratualmente identificada, haja lugar (art. 810º, nº 1, do Código Civil).

Não se vê, assim, que esta cláusula deva ter-se como proibida.

*

Cláusula 11.

Esta cláusula estabelece a competência convencional do foro da comarca de Lisboa, para qualquer questão emergente do contrato, "sem prejuízo das regras legais imperativas".

Foi vontade do legislador subtrair à vontade das partes a possibilidade de afastarem, por convenção, as regras de competência territorial nas causas a que alude o mencionado art. 110º, al. a), por força do disposto no art. 100º, nº 1. Entre essas causas estão as destinadas a exigir o cumprimento de obrigações, a indemnização pelo não cumprimento ou a resolução contratual por incumprimento.

No seu Acórdão de Uniformização de Jurisprudência, de 18/10/2007, o STJ decidiu que as normas constantes dos arts. 74º, nº 1, e 110, nº 1, al. a) do Cód. Proc. Civil, na nova redacção, se aplicam às acções instauradas após a sua entrada em vigor, ainda que reportadas a litígios derivados de contratos celebrados antes desse início de vigência, com cláusula de convenção de foro de sentido diverso.

Para o tipo de acções acima mencionadas e constantes da nova redacção do art. 74º, nº 1, a determinação da competência obedece a critérios definidos nessa mesma norma e que não se compadecem com um regime de competência fixado por via convencional.

Assim, é admissível convenção entre as partes no que respeita à atribuição de competência a determinado Tribunal, respeitado que seja o limite resultante das



72
conf

Juízos Cíveis de Lisboa (1º A 5º)

5º Juízo Cível

Rua Marquês de Fronteira - Palácio da Justiça - 1098-001 Lisboa
Telef: 213846400 Fax: 213874221 Mail: lisboa.sgciveis@tribunais.org.pt

Proc.Nº 2483/10.1YXLSB

disposições conjugadas dos artigos 74º, nº 1, 100º e 110º, todos do CPC, que são imperativas.

Ora, a cláusula em apreço prevê expressamente "*sem prejuízo das regras legais imperativas*".

Por outro lado, salvaguardadas que ficam as regras imperativas da competência territorial, não se vê que se possa afirmar, em abstracto, que o estabelecimento da competência do foro de Lisboa envolva graves inconvenientes para o aderente, sem que os interesses da proponente o justifiquem. Na verdade, a ponderação objectiva dos inconvenientes do estabelecimento daquele foro só é possível fazer-se em concreto, considerando as condições particulares do respectivo aderente e o objecto da respectiva acção, sem esquecer que estando a proponente sediada em Lisboa, recolhe vantagens, também a ter em conta, da fixação do foro da Comarca de Lisboa.

Assim, **não se vê que esta cláusula deva ser declarada proibida.**

*

Pelo exposto, **julgo improcedente a presente acção e, conseqüentemente, decido absolver a Ré do pedido.**

*

Sem custas – cfr. art. 29º, nº 1, do D.L nº 446/85, de 25/10.

Registe e notifique.

*

Lisboa, 16/04/2012