jurisprudência.pt

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 228/25.0T8LAG.E1

Relator: SUSANA DA COSTA CABRAL
Sessão: 25 Junho 2025
Votação: UNANIMIDADE

PROVIDÊNCIA CAUTELAR COMUM **INDEFERIMENTO LIMINAR**

PERICULUM IN MORA

Sumário

I. Estando o procedimento cautelar sujeito a prévio despacho judicial, nos termos do artigo 226.º, n.º 4, alínea b), do CPC, pode ser proferido despacho de indeferimento liminar, em conformidade com o disposto nos artigos 6.º e 590.º do CPC, no caso de o pedido ser manifestamente improcedente ou ocorrerem exceções dilatórias insupríveis.
II. Não resultando da factualidade alegada qualquer prejuízo sério e dificilmente reparável para a Requerente decorrente da atuação da Requerida e que possa ser potenciado pela morosidade associada à pendência de uma ação de processo comum, bem andou o Tribunal em indeferir liminarmente o procedimento cautelar.
(Sumário da Relatora)

Texto Integral

Sumário: (…)

*
Acordam na 1.ª secção do Tribunal da Relação de Évora,
1. **Relatório:**
(…), SA instaurou contra (…) – Restauração e (…), Unipessoal, Lda., a presente providência cautelar comum, nos termos dos artigos 362.º e seguintes do Código de Processo Civil, pedindo:
1) Que seja reconhecida à requerente a qualidade de legítima arrendatária da fração “A” do Prédio Urbano, composta por esplanada com terraço coberto, snack-bar restaurante ao nível do piso -1, cave e duas áreas destinadas à arrecadação, no Bloco B, no Empreendimento (…), situado em Lagos;

2) Que seja determinada a imediata entrega pela Requerida à requerente de tal fração;
3) Que seja fixada uma sanção pecuniária compulsória, no valor de € 300,00 por cada dia que decorra após a data em que a requerida for condenada a restituir o imóvel à Requerente, sem que o faça;
4) Que seja determinada a inversão do contencioso, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 369.º do CPC;
Para tanto, alegou a Requerente, em síntese, que:
- É arrendatária de tal fração desde 03-06-2024.
- Em 01-01-2019, a União de Condóminos do Empreendimento (…), antiga arrendatária da referida fração, cedeu-a à requerida, pelo prazo de cinco anos, a título gratuito;
- Como este contrato poderia ser denunciado com a antecedência de um ano, contado com referência à data do seu *terminus*, a União de Condomínios do Empreendimento (…), denunciou o contrato, por carta registada com aviso de receção, datada de 15-11-2023, extinguindo-se o contrato com efeitos a 31-12-2024,
- A recusa da Requerida em entregar o espaço que ocupa (Restaurante, esplanada e adjacentes), implica, desde 1 de janeiro de 2015, prejuízos para a Requerente porque não dispõe de mais nenhum rendimento nem atividade para a sua sustentabilidade, que não sejam as piscinas de que é proprietária, situadas imediatamente em frente ao restaurante e o restaurante, de que é arrendatária. Os espaços funcionam numa interdependência total um do outro no que respeita à sua rentabilidade porquanto são os utilizadores das piscinas que são os acionistas, candidatos a acionistas e clientes dos alojamentos locais, usam o restaurante e fazem este funcionar e quem explora o restaurante controla o acesso às piscinas, garante a sua limpeza e segurança, sem custos para a ora requerente, já que explora também o aluguer de espreguiçadeiras e outros serviços prestados aos utentes das piscinas. Ora, conclui a requerente que o funcionamento das piscinas é manifestamente insustentável sem o apoio do restaurante, pois este ajuda a suportar os custos da piscina, que se estimam, por baixo, em cerca de € 1.100,00 mensais;
- Por outro lado, há outros custos que são pagos pelas contribuições dos acionistas, mas que se não tiverem acesso às piscinas deixarão de pagar à requerente;
- A requerente pode ter que encerrar a sua atividade, ser extinta e ter que vender o seu património e /ou pedir a sua insolvência.
- Por outro lado, a Requerida é uma sociedade unipessoal que pode encerrar a sua atividade, ser liquidada, extinta ou mesmo dissipar o seu eventual

património, impossibilitando depois a requerente de recuperar o prejuízo que se avoluma a cada mês que passa.
*
O Tribunal *a quo* indeferiu liminarmente a providência, com fundamento nos artigos 362.º, n.º 1, 365.º, n.º 1, 368.º, n.º 1 e 590.º, n.º 1, todos do Código de Processo Civil, por considerar não terem sido alegados factos concretizadores dos pressupostos de que depende o seu decretamento, designadamente "qualquer prejuízo sério e dificilmente reparável para a requerente que decorra da atuação da requerida e que possa ser potenciado pela morosidade associada à pendência de uma ação de processo comum".
*
A requerente, inconformada com este despacho de indeferimento liminar, interpôs o presente **recurso**, apresentando as seguintes **conclusões, em síntese:**
1. A Requerente, ora Recorrente, no seu requerimento inicial da providência cautelar, protestou juntar documento (*vide* artigo 77º), não tendo tido oportunidade de o fazer, pois, sem contraditório e sem produção de prova, o tribunal *a quo*, "resolveu" indeferir liminarmente a providência cautelar, pelo que, sendo tal documento muito relevante para a boa decisão do presente recurso (*vide* artigos 77º e seguintes) e não tendo podido juntá-lo antes (iria fazê-lo em alguns dias) entende a Recorrente, com elevado respeito, que a junção do documento é admissível, o que se requer a V. Exas. se dignem determinar.
2. A Requerente alegou e documentou toda a factualidade necessária para demonstrar que estão verificados todos os requisitos da providência cautelar, a saber (artigo 362.º do CPC), a possibilidade séria da existência de um direito segundo um juízo de probabilidade ou verosimilhança, justo e fundado receio de que outrem lhe cause lesão grave e de difícil reparação (*periculum in mora*) segundo um juízo de realidade ou de certeza, não estar a providência a obter abrangida por qualquer das outras providências cautelares do C.P.Civil e a adequação da providência solicitada para evitar a lesão.
3. No que tange ao primeiro requisito – existência do direito - invocou e documentou o facto de ser legítima arrendatária do imóvel, a existência de um contrato de comodato celebrado com a Requerida e a cessação deste em 31/12/2024, sendo que a própria decisão recorrida afirma que "*ainda que a requerente tenha direito a usar e fruir do espaço que consubstancia um restaurante – por ser a sua arrendatária*", pelo que o reconheceu.
4. Quanto ao segundo requisito - verificação de lesão grave e dificilmente reparável na esfera jurídica do autor, no *interim* que vai até à prolação da decisão final - a abundante factualidade alegada e documentada pela

Requerente, a provar-se, total ou parcialmente, poderá constituir arrimo suficiente para a verificação de tal requisito.
5. Aliás, basta, sem necessidade de mais, estar demonstrada a cessação do contrato de comodato e o direito da Requerente a, desde 01/01/2025, usar e fruir do espaço *sub judice* (como, repete-se, a decisão recorrida reconhece) e indiciado o facto de a Requerida, ilegitimamente, não lhe entregar o imóvel, impedindo-a de receber os respetivos frutos, seja a que título for (por exploração direta, por arrendamento a celebrar, etc.), para estar indiciária e pacificamente demonstrado que, a cada mês que passa a partir de 01/01/2025, a Requerente sofre grave, irreparável e crescente prejuízo, que não pode aguardar dois, três, quatro anos, pelo desfecho (decisão com trânsito em julgado) da ação principal.
6. Só após a produção da prova é que o tribunal estará na posse de todos os elementos necessários ou possíveis para a prolação da decisão, pelo que ao prescindir da produção da prova, o tribunal *a quo* incorreu numa nulidade e estando esta directamente consubstanciada na prolação da decisão, há que anular a sentença para que seja produzida a prova arrolada pelas partes, seguindo-se os ulteriores termos até final (artigos 195.º, n.º 1 e 662.º, n.º 2, alínea c), *in fine*).
7. Mesmo que assim não se entenda – regresso à 1ª instância para produção de prova, repete-se, todos os requisitos para o decretamento da providência cautelar estão preenchidos, do ponto de vista da alegação da Requerente, vertida no seu requerimento inicial.
8. A Requerente alegou suficientemente factualidade demonstrativa do seu direito e da sua violação pela Requerida, referindo documentadamente que a Requerida foi comodatária do imóvel até 31.12.2024, tendo o contrato de comodato sido denunciado pela anterior arrendatária por carta registada com aviso de recepção datada de 15/11/2023, devendo o imóvel comodatado ser entregue voluntariamente à Requerente até 31/12/2024, o que aquela se recusa a fazer, sendo que, quanto a esta questão, não restam dúvidas e o próprio tribunal *a quo* afirma "*ainda que a requerente tenha direito a usar e fruir do espaço que consubstancia um restaurante por ser a sua arrendatária*" (sic), reconhecendo, então, o direito da Requerente.
9. Quanto ao requisito "prejuízos decorrentes da demora na entrega do imóvel", é, desde logo, facto que carece de prova, por ser do conhecimento comum do Homem médio que a recusa ilegítima de entrega voluntária de um imóvel ao seu legítimo possuidor, *in casu*, arrendatária, causa prejuízos gravíssimos a esta por a impedir de dele colher os respectivos frutos e rendimentos, por via de exploração directa, por subarrendamento ou como bem entender.

10. Porém, a Requerente alegou, quantificou e documentou, acrescida e abundantemente a factualidade que demonstra o seu avultadíssimo prejuízo, designadamente, no requerimento inicial sob os artigos 85º e 112º a 116º, a propósito do facto de o funcionamento das piscinas ser manifestamente insustentável sem o apoio do restaurante.
11. Alegou os custos decorrentes do funcionamento das piscinas, que ascendem ao montante mensal de € 6.437,80, que também relevam como prejuízo, sendo que se trata de despesa que é suportada pelos seus acionistas e candidatos a acionistas, os quais não pagarão, contudo, tais valores, se as piscinas não estiverem em funcionamento.
12. Alegou que a manutenção desta situação, a aguardar o desenvolvimento normal de um processo judicial comum, por mais 1 ano que seja, tornaria a situação insustentável para a Requerente e potenciaria um desfecho de insolvência, sendo facilmente entendível que tal seria uma possibilidade sem retorno ou irreparável.
13. Não se podendo deixar de referir que andou mal o tribunal *a quo* quando afirma que a instauração de uma providência cautelar não é, em todo o caso, um expediente que possa ser tido como um sucedâneo rápido e eficiente da ação principal e de que o/a requerente possa lançar mão como se se tratasse de mecanismo de aceleração processual, porquanto a Requerente usou do mecanismo previsto no artigo 362.º do CPC, pois considera reunir as condições para o seu caso ser avaliado e nunca como um expediente de aceleração do processo, como o tribunal alvitrou.
14. Ainda que este procedimento possa conduzir a uma maior rapidez, é naturalmente o mecanismo judicial existente para evitar danos graves e irreparáveis que se esperam evitar, sendo este o único objetivo da Requerente, sendo para isso que ele serve, como processo urgente que é.
15. Andou mal também o tribunal quando considera que o prejuízo não tem sequer qualquer razoabilidade.
16. A Requerente alegou abundantemente a relação de interdependência dos dois serviços, piscinas e restaurante, nos artigos 48º a 68º, e os custos associados à manutenção das piscinas, que o restaurante ajudaria a suportar.
17. Explicou e documentou que não sendo explorados em conjunto pela mesma entidade, o restaurante, naturalmente, não contribui para a manutenção das piscinas.
18. Também o concessionário do restaurante não explora o aluguer de espreguiçadeiras e a venda de bebidas e outros serviços no espaço reservado das piscinas.
19. Nem existem condições/capacidade ou rentabilidade possível para a Requerente explorar somente estes serviços internos das piscinas, perdendo-

se assim rentabilidade da exploração em conjunto.
20. Não podendo nem devendo o tribunal vir por em dúvida as alegações factuais produzidas sem ter havido nenhuma prova ou sequer contraditório sobre o que foi alegado.
21. E especialmente quando a documentação nos autos demonstra à saciedade que foi o modelo de exploração que sempre funcionou com as duas instalações – piscinas e restaurante.
22. Tendo o tribunal entendido, mas mal, que haverá pelo menos cinco anos que tal exploração conjunta não ocorre, pois está demonstrado que o restaurante e as piscinas têm sido geridos em conjunto sempre pela mesma entidade nos últimos cerca de 15 anos, com claro sucesso de ordem prática e financeira.
23. Desde logo, como alegado nos artigos 77º a 79º, verifica-se que foi celebrado entre a aqui Requerida e a anterior proprietária, (…), SA, um contrato de arrendamento em 05-05-2010 o qual durou até 2017, (protestado juntar na pi) e que se junta agora como doc. 1 (como supra se requereu), cujo modelo é exactamente o mesmo - as piscinas foram apoiadas, tratadas e geridas pela Requerida, a entidade que explorou o restaurante.
24. Por força do contrato celebrado entre a anterior proprietária, a (…), SA e a União de Condomínios, foi celebrado novo contrato de arrendamento com início em 25.03.2017 - (doc. 4, da PI), repetindo-se o modelo de gestão em conjunto das piscinas restaurante.
25. Posteriormente a União de Condomínios repetiu o mesmo modelo com a aqui Requerida, desta feita sob a forma de comodato, que vigorou de 01.01.2019 até 31.12.2024, mas que na sua essência manteve a mesma filosofia de exploração, dos dois imóveis em conjunto.
26. O que demonstra à saciedade que o modelo de gestão (piscinas e restaurante) se pratica há mais de 15 anos, de forma muito positiva, quer em termos de funcionalidade quer em termos económicos, ao contrário do afirmado pela decisão recorrida.
27. Assim, há que dizer que mal andou o tribunal, muito mal mesmo, ao criticar o modelo de exploração dos imóveis e considerar haver artificialidade factual, quando o modelo de exploração está suficientemente testado e factualmente demonstrado, tendo funcionado na plenitude, até ao momento em que a Requerida, sem qualquer legitimidade, recusa abandonar o espaço e prejudica terceiros, impedindo a Requerente da exploração a que tem direito.
28. Quanto à falta de legitimidade dos prejuízos relativos ao alojamento local - diz a decisão recorrida que se projetariam na esfera jurídica de terceiros - também nos permitimos desconcordar do tribunal *a quo*, porquanto se a atividade do AL não funcionar, porque as piscinas não funcionam, não vão os

proprietários pagar nada para o funcionamento destas e consequentemente a situação fica agravada, podendo vir pedir responsabilidades à administração da Requerente e eventuais indemnizações, como, aliás, se alegou no artigo 112º da PI: "se (….) aqueles, (se) não tiverem acesso às piscinas, deixam de pagar para a conservação e manutenção das piscinas e virão reclamar prejuízos sobre a sociedade Requerente".
29. Portanto, ao contrário do afirmado na decisão *a quo*, os prejuízos decorrentes da não exploração do AL recaem em parte sobre a Requerente, não restam dúvidas.
30. Mas ainda que o tribunal possa não querer aceitar (erradamente) esses prejuízos decorrentes do AL, omitiu na sua avaliação os demais prejuízos que foram invocados e caem objetivamente na esfera jurídica da Requerente, desde logo, os invocados sob os artigos 54º a 68º, onde se alega a necessidade de alguém fazer o controlo de acesso, o controlo sob o ponto de vista da ordem e da segurança, da limpeza e tratamento diário das águas e respectivo deck.
31. Tendo por contrapartida para aquelas atividades a exploração e o aluguer de espreguiçadeiras e outros serviços prestados aos utentes das piscinas e daqui retirar vantagens de serviços com resultados de eficácia económica e financeira.
32. Serviços que não sendo prestados pelo restaurante inviabilizam economicamente o funcionamento das piscinas, que não podem ficar ao abandono e de modo desgovernadas, o que não sendo quantificado não se pode deixar de considerar um prejuízo básico para umas instalações que servem cerca de 200 apartamentos.
33. Mais, sob o capítulo C - Prejuízos II – artigos 70º a 79º, invocam-se outros prejuízos decorrentes da recusa de entrega pela Requerida, sendo que o tribunal não os considerou, avaliou, nem se pronunciou a propósito, tais como o valor locatício do imóvel.
34. Para justificar este valor, invocou a Requerente um contrato celebrado entre a anterior proprietária e a atual Requerida, onde estabeleceram em 5/MAI2010 o valor da renda do restaurante, desligado dos serviços da piscina, em € 1.100,00, mensais.
35. Ou seja, ainda que outras questões relacionadas com as piscinas não existissem, estaria a Requerente sempre a ficar prejudicada com um valor de renda de € 1.100,00 por mês (só considerando um valor de há 15 anos atrás), cujo contrato justificativo já acima se fez referência e se junta agora como doc. 1, pelas razões supra apontadas.
36. E, como se alegou no artigo 125º da PI, existe sério risco de a Requerida, sendo uma sociedade unipessoal de responsabilidade limitada, poder encerrar a sua actividade, ser liquidada, extinta ou mesmo dissipar o seu eventual

património, impossibilitando depois a Requerente de recuperar o prejuízo que se avoluma a cada mês que passa.
37. Mais, sob o capítulo D - Do Prejuízo III – artigos 81º a 92º, invocou a Requerida outros prejuízos diretos da sociedade, com a manutenção das piscinas e sua estrutura societária, todos derivados da não entrega do restaurante.
38. Cujos valores foram detalhada e documentadamente apresentados e feita a sua justificação atingindo a quantia mensal do valor de € 6.437,80.
39. Prejuízos estes que como se alegou em C e D, somam diretamente € 7.537,80/mês, sem considerar os prejuízos derivados da não exploração do AL e sem considerar outros efeitos indiretos alegados.
40. Valores que correspondem a potenciais prejuízos da Requerente (já a ocorrer) para justificação da providencia cautelar, acerca dos quais o tribunal não se pronunciou, nem permitiu produzir prova.
*
Os AA contra-alegaram, apresentando as seguintes conclusões, em síntese:
1. O recurso do Recorrente é prolixo, redundante e inconclusivo.
2. Não só é descabida a alegação de que a exploração de uma piscina está dependente da exploração de um restaurante (a piscina tem sanitários e possibilidade de implementar um quiosque para snacks e bebidas), quando ambos são realidades económicas distintas, e passiveis de exploração separada.
3. Como o facto da Recorrente, Sociedade Anónima, vir agora, passados dois anos, alegar que é, e sempre foi, a única forma de subsistir – a operacionalização conjunta da piscina com o restaurante, quando nunca explorou nenhum dos dois.
4. Alegando danos a terceiros, lucros cessantes e demais questões de mérito reconduzíveis exclusivamente para ações declarativas comuns.
5. Determina que é óbvio que a pretensão da Recorrente não poderá proceder, independentemente das várias soluções de direito possíveis.
6. Tanto mais não alega danos que a reintegração da legalidade (por alegada ilegalidade) não seja capaz de os reparar, ou pelo menos de os reparar integralmente.
7. Ou seja, não logra apresentar um só facto que demonstre a produção de prejuízos de difícil reparação, e a situação de facto consumado, caso não obtenha a tutela cautelar requerida.
8. Outrossim, tentando, através do procedimento cautelar, obter o despejo de imóvel comercial e a tutela de alegados lucros cessantes.
9. Pelo que o douto Despacho de indeferimento liminar do Tribunal a quo, a qual se acompanha no seu todo, é irrepreensível.

*

Questões a decidir:

O objeto do recurso é delimitado pelas conclusões do recorrente, *sem prejuízo das questões que sejam de conhecimento oficioso,* atento o disposto artigos 608.º, n.º 2, 635.º, n.º 4 e 639.º do Código de Processo Civil.

Assim, considerando o teor das conclusões apresentadas, importa apreciar e decidir:

1) Da nulidade da decisão, com fundamento no facto de o Tribunal só poder indeferir a petição após a produção da prova;

2) Se foram, ou não, alegados factos no requerimento inicial que, a provarem-se, permitem concluir pela verificação dos pressupostos de que depende a providência cautelar requerida, designadamente o "fundado receio de que outrem, antes de a ação ser proposta ou na pendência dela, cause lesão grave e dificilmente reparável ao direito invocada", e cuja falta de alegação conduziu ao indeferimento liminar.

3) Da admissibilidade do documento que a Requerente juntou com a alegação de recurso.

4) Se estão demonstrados os requisitos que implicam a procedência da providência.

*

2. **Apreciação do Recurso:**

2.1. **Da nulidade da decisão:**

Propugna a Recorrente que a decisão de indeferimento liminar é nula, nos termos do disposto no artigo 195.º e 662.º, n.º 2, alínea c), *in fine*, do CPC, porquanto o Tribunal não estava na posse de todos os elementos para decidir, pelo que não podia decidir liminarmente, sem permitir que se produzisse a prova requerida.

Adiantamentos, desde já que não assiste qualquer razão à Recorrente.

O artigo 195.º do CPC estabelece as regras gerais sobre a nulidade dos atos, determinando, além do mais, no n.º 1, que a prática de um ato que a lei não admita só produz nulidade quando a lei o declare.

Ora, a decisão recorrida foi proferida, conforme da mesma resulta, ao abrigo do disposto no artigo 590.º, n.º 1, do CPC, que prevê que, sendo apresentada a despacho liminar, a petição é indeferida quando o pedido seja manifestamente improcedente ou ocorram de forma evidente, exceções dilatórias insupríveis e de que o juiz deva conhecer oficiosamente.

Embora o artigo 590.º do CPC esteja previsto para as ações declarativas, também se aplica aos procedimentos cautelares. Com efeito, o facto de, nos termos do disposto no artigo 226.º, n.º 4, alínea b), do CPC, a citação do requerido, nos procedimentos cautelares, depender de prévio despacho

judicial, implica que o juiz, confrontando-se com uma exceção dilatória insuprível ou um pedido manifestamente improcedente, por força do princípio da gestão processual consagrado no artigo 6.º do CPC, indeferira o requerimento inicial, conforme o disposto no artigo 590.º do CPC.
Em suma, sendo o procedimento cautelar sujeito a prévio despacho judicial, pode ser proferido despacho de indeferimento liminar, em conformidade com o disposto nos artigos 6.º e 590.º do CPC, no caso de o pedido ser manifestamente improcedente ou ocorrerem exceções dilatórias insupríveis.
No caso, a rejeição liminar do requerimento inicial fundou-se em razões substanciais ligadas à antevisão da manifesta inviabilidade da pretensão, por o tribunal ter considerado que os factos invocados quanto ao prejuízo, ainda que provados, nunca seriam suficientes para decretar a medida cautelar.
Por conseguinte, não se verifica qualquer nulidade nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 195.º e 662.º, n.º 2, alínea c), do CPC. Questão distinta é a de apreciar se, em face dos factos alegados, o Tribunal de 1ª Instância decidiu bem ao indeferir liminarmente o requerimento inicial. É o que se fará de seguida.
*
2.2. **Do *Periculum in mora*;**
A decisão recorrida indeferiu liminarmente a presente providência cautelar, com a seguinte fundamentação:
"Na presente situação, ainda que a requerente tenha direito a usar e fruir do espaço que consubstancia um restaurante – por ser a sua arrendatária -, os factos por si alegados para caracterizar o prejuízo não tem sequer qualquer razoabilidade, já que não se consegue estabelecer uma relação de interdependência necessária entre a exploração das piscinas e do restaurante, nem em termos de normalidade, nem mesmo com base na própria factualidade agora invocada., desde logo, porque haverá pelo menos cinco anos (do que se logra depreender do que foi alegado) que tal exploração conjunta não ocorre. Como também é absolutamente ilógico, por parte da requerente, vir agora arguir a necessidade de ocorrer a exploração conjunta de tais equipamentos – piscinas e restaurante - para assegurar a sua própria solvabilidade, isto quando o restaurante é ocupado, como já referido, há mais de cinco anos pela requerida. Circunstancialismo que já deveria ter ditado a insolvência da requerente, isto caso a sua versão dos factos fosse dotada de qualquer razoabilidade.
Pelo que se a requerente pretende, por intransigência sua (e também notória artificialidade factual), adotar um modelo de exploração das piscinas que a prejudica a si e também alegadamente aos seus sócios e potenciais sócios (no exercício da atividade de alojamento local que estes exercem), isso é algo que

nenhuma conexão tem com a real necessidade de tutela cautelar.
Por outro lado, a requerente também não tem qualquer legitimidade para fazer seus prejuízos, (que para além de serem resultado de um modelo de gestão inadequado de um determinado equipamento, no caso das piscinas) sempre se projetariam na esfera jurídica de terceiros. Pois que a requerente e os seus sócios e ou os donos das frações que as destinam ao alojamento local não são a mesma entidade jurídica.
E assim sendo, importa concluir que, inexiste ante a factualidade que foi alegada, qualquer prejuízo sério e dificilmente reparável para a requerente que decorra da atuação da requerida e que possa ser potenciado pela morosidade associada à pendência de uma acção de processo comum".
Portanto, **está em causa, aferir se os factos alegados no requerimento inicial, a provarem-se, permitem concluir pela verificação dos pressupostos para que seja decretada a providência cautelar requerida, designadamente se os factos invocados fundamentam o "fundado receio de que outrem, antes de a ação ser proposta ou na pendência dela, cause lesão grave e dificilmente reparável ao direito invocado", e cuja falta de alegação conduziu ao indeferimento liminar.**
Vejamos.
Dispõe o artigo 362.º, n.º 1, do Código Civil, sob a epígrafe "Âmbito das providências cautelares não especificadas" que:
"1. Sempre que alguém mostre fundado receio de que outrem cause lesão grave e dificilmente reparável ao seu direito, pode requerer a providência conservatória ou antecipatória concretamente adequada a assegurar a efetividade do direito ameaçado".
Assim, e como tem sido entendido na doutrina e na jurisprudência (cfr. entre outros o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 20-06-2024 (Proc. n.º 8021/23.9T8VNG-A.P1) o decretamento de uma providência cautelar comum depende da concorrência dos seguintes requisitos:
a) probabilidade séria da existência do direito invocado (*fumus boni iuris*);
b) fundado receio de que outrem, antes de a ação ser proposta ou na pendência dela, cause lesão grave e dificilmente reparável a tal direito (*periculum in mora*);
c) adequação da providência à situação de lesão iminente;
d) não existência de providência específica que acautele aquele direito;
e) que o prejuízo resultante da providência não exceda o dano que com ela se quis evitar.
Os procedimentos cautelares constituem mecanismos que, conciliando os interesses de celeridade e da segurança jurídica, permitem assegurar os efeitos de ação principal, evitar prejuízos ou inclusive antecipar a realização

do direito.
O fundado receio de lesão grave e dificilmente reparável corresponde ao *Periculum in mora.*
A tomada de qualquer medida cautelar pressupõe a alegação de factos concretos que permitam aferir a lesão invocada é grave e, simultaneamente, dificilmente reparável. Porque a lei não distingue, tanto podem estar em causa prejuízos imateriais como prejuízos puramente materiais. Contudo quanto a estes, ensina Abrantes Geraldes, *in* Temas da Reforma do Processo Civil, III, página 85, Almedina, "o critério deve ser bem mais rigoroso do que o utilizado quanto à aferição dos danos de natureza física ou moral, uma vez que, em regra, aqueles são passíveis de ressarcimento através dum processo de reconstituição natural ou de indemnização substitutiva".
Na decisão recorrida considerou-se que foram alegados factos concretizadores do requisito requerido em a) – aparência do direito – pois que a requerente alegou ser arrendatária da fração e, por isso, ter direito à restituição da fração que a requerente não devolveu, findo o contrato de comodato, pelo qual lhe foi entregue a fração, tal como tem direito a usar e fruir da fração de que é arrendatária.
O mesmo não sucedeu, porém, quanto ao requisito da alínea b). Com efeito, decidiu o Tribunal *a quo* que "não foram alegados factos de onde resulte indiciado o prejuízo sério e dificilmente reparável" ao direito invocado".
A recorrente, no entanto, entende que a abundante factualidade alegada no requerimento inicial e já documentada nos autos, a provar-se, total ou parcialmente, poderá constituir arrimo suficiente para a verificação de tal requisito.
Da análise da alegação contida no requerimento inicial, extrai-se, no essencial, que, quanto aos prejuízos, o requerente invoca que:
· **Nos artigos 48.º a 79.º da PI.**
- A requerente é uma Sociedade Anónima que tem como acionistas e candidatos a acionistas os cerca de 200 proprietários do Empreendimento (…);

- É proprietária de um prédio urbano que possui duas piscinas em frente do restaurante, no referido empreendimento;
- Não dispõe de rendimentos, nem atividades para a sua sustentabilidade que não sejam as piscinas e o restaurante;
- Os acionistas, candidatos a acionistas e clientes do alojamento local daqueles são os únicos utilizadores das piscinas;
- As piscinas e o restaurante funcionam numa interdependência, no que respeita à sua rentabilidade e sustentabilidade, já que a requerente pretende que a entidade que explora o restaurante proceda à limpeza, controlo e

vigilância das piscinas, sem custos para a requerente e tendo por contrapartida a exploração do aluguer das espreguiçadeiras e outros serviços prestados aos utentes das piscinas e daqui retirar alguma rentabilidade.
- Sendo o custo de funcionamento das piscinas de modo autónomo e sem ser da forma descrita absolutamente incomportável financeiramente, pois é insustentável financeiramente contratar alguém para, durante 9 horas por dia, controlar os acessos às piscinas, vigiar o seu funcionamento e limpar o deck e as piscinas.
- A recusa de entregar o espaço comodatado *sub iudice* impede a requerente de explorar o restaurante e as piscinas, obstando a que retire proveitos financeiros dos referidos espaços, quantificando a requerente em € 1.100,00, mensais mínimo, o prejuízo de não poder cobrar uma renda pelo aluguer desse espaço, já que aquele era o valor da cláusula penal que as partes que exploravam as piscinas e o restaurante, acordaram, há 10 anos, para o caso de a requerida incumprir as suas obrigações com as piscinas. Ou seja, quem explora o restaurante não paga renda, mas compromete-se a limpar, vigiar e controlar a entrada nas piscinas.
· **Nos Artigos 81.º a 92.º**
- Os custos ordinários das piscinas ascendem a cerca de € 6.437,08 mensais, que os acionistas e candidatos a acionistas suportam pagando diretamente à Requerente ou por via do pagamento das quotas do condomínio e usufruindo da piscina, o que deixarão de fazer se as piscinas não forem exploradas.
· **Nos artigos 94.º a 117.º**
- A requerida ao não entregar o restaurante impede as piscinas de funcionar e os acionistas da requerente de explorarem o seu alojamento local com as potencialidades que estes equipamentos propiciam, o que conduz a que não tenham um lucro maior pelo aluguer das frações, prejuízo que os proprietários e acionistas vão peticionar como indemnização à Requerente.
Conclui a Requerente que a situação levará ao seu colapso financeiro, já que a sociedade, constituída em 30-11-2022, não tem mais nenhuma outra atividade ou fonte de rendimento e pode provocar o encerramento da atividade da requerente ou até a sua insolvência.
*
Diz-se na sentença que "é ilógico, por parte da requerente, vir agora arguir a necessidade de ocorrer a exploração conjunta de tais equipamentos – piscinas e restaurantes – para assegurar a sua própria solvabilidade, isto quando o restaurante é ocupado há mais de cinco anos pela requerida.
Circunstancialismo que já deveria ter ditado a insolvência da requerente (…) a requerente pretende por intransigência sua adotar um modelo de exploração das piscinas que a prejudica a si e também alegadamente aos seus sócios e

potenciais sócios."
Nas alegações, a recorrente invoca que "(…) é redondamente falsa a conclusão do tribunal de que tal exploração conjunta não ocorre pelo menos há 5 anos, como se retira do contratos de comodato e arrendamento presentes nos autos. (…) o restaurante e as piscinas têm sido geridos em conjunto sempre pela mesma entidade nos últimos cerca de 15 anos. (…) o modelo de gestão (piscinas e restaurante) pratica-se há mais de 15 anos, de forma muito positiva, quer em termos de funcionalidade, quer em termos económicos. (…) Tendo funcionado na plenitude, até ao momento em que a requerida recusa abandonar o espaço, impedindo a requerente da exploração a que tem direito. Desde logo, a requerente representa os seus acionistas que investiram na compra das piscinas para seu usufruto, tendo por base o modelo de exploração das piscinas conhecido no Empreendimento (…)".
Atendendo ao invocado no requerimento inicial, nas alegações, nos documentos juntos e à posição da requerida nas contra-alegações, é manifesto que, ao contrário do alegado na sentença, nos últimos cinco anos as piscinas e o restaurante têm sido explorados em conjunto, ou seja, quem explora o restaurante, não paga um valor monetário de renda, mas obriga-se a efetuar a limpeza, o controlo e a vigilância das piscinas, ajudando , assim, o restaurante a suportar os custos associados à manutenção das piscinas. Aliás, diga-se, é precisamente por pretender manter este modelo de gestão, adotado, outrora por quem detinha as piscinas e o restaurante, que a autora agora pretende que lhe seja restituído o restaurante. Pois de outra forma, ou seja, não sendo explorados em conjunto, invoca a requerente, a exploração das piscinas é insustentável.
No fundo, o prejuízo direto que a Requerente invoca corresponde ao contributo que a exploração do restaurante fornece para ajudar às despesas da manutenção das piscinas. Porém, não invoca a requerente que esse serviço de limpeza, controlo e vigilância não continue a ser prestado pela Requerida, já que se mantém no restaurante.
Por conseguinte, não alega a Requerente qualquer prejuízo direto.
Mas ainda que assim fosse, ou seja, que a requerente tivesse alegado que a requerida já não se encontrava a prestar esse serviço, porquanto, aliás, de acordo com a autora não tem qualquer título para o fazer, também não vislumbramos que a ausência do mesmo corresponda a um prejuízo grave e de difícil reparação. Com efeito, a requerente invoca que "Contratando-se alguma entidade terceira dedicada unicamente ao controlo dos acessos às piscinas, à vigilância do seu funcionamento, à limpeza do deck e das próprias piscinas, durante 9 horas consecutivas por dia, este espaço é insustentável financeiramente". No entanto, não concretiza em factos. Designadamente, não

refere porque razão contribuindo os sócios para as despesas fixas da piscina, muito mais avultadas não possam contribuir também para estas despesas. Por outro lado, a requerente refere que – artigo 59º da petição inicial – "esta limpeza, efetuada pela entidade que explora o restaurante, sem custos para o ora Requerente, tendo por contrapartida para aquela a exploração do aluguer de espreguiçadeiras e outros serviços prestados aos utentes das piscinas e daqui retirar também alguma rentabilidade" – mas não se compreende qual a razão pela qual não possa ser explorada autonomamente (é aliás o que afirma a requerida nas contra alegações).
Adicionalmente, a requerente diz que a não restituição da fração e a impossibilidade da sua exploração lhe causam prejuízos porque não recebendo o valor da renda (ou os serviços correspondentes por quem venha a explorar o restaurante), a cada mês que passa os prejuízos vão se acumulando e a sua sustentabilidade como empresa fica em causa e poderá nem vir a ser ressarcida desse valor porquanto a requerida é uma sociedade unipessoal, pode encerrar a sua atividade, dissipar o seu eventual património e impossibilitar a requerente de recuperar o prejuízo que se avoluma a cada mês que passa.
Ora, estas alegações quer a referente à incapacidade da requerente, quer a relativa à requerida são manifestamente conclusivas, não estão concretizadas em qualquer facto. Mas, ainda que estivessem concretizados, a Requerente não invoca que os serviços de apoio à piscina não continuem a ser prestados pela requerida.
No que se refere ao último tipo de prejuízos invocados pela Requerente, relativos aos valores que os proprietários que destinam as suas frações a alojamento local poderão deixar de auferir se as piscinas não estiverem em funcionamento, concluímos, como na sentença, que não sendo prejuízos da requerente, mas dos referidos proprietários, não devem ser considerados.
Acresce que, por um lado, não foi alegado que os referidos serviços não estejam a ser prestados ou que não possam ser prestados por outrem. Por outro lado, a alegação de que um dia os proprietários poderão vir pedir indemnizações à requerente corresponde a um prejuízo incerto, eventual e apenas indiretamente relacionado com a não restituição da fração, que para além de não estar fundado em quaisquer factos concretos, não permite concluir pela necessidade urgente de serem tomadas medidas tendentes a evitar esse prejuízo.
Por todo o exposto, concluímos como na sentença que "os factos alegados para caracterizar o prejuízo não têm razoabilidade, já que não se consegue estabelecer uma relação de interdependência necessária entre a exploração das piscinas e do restaurante, nem em termos de normalidade, nem mesmo

com base na factualidade invocada" e "inexiste ante a factualidade que foi invocada qualquer prejuízo sério e dificilmente reparável para a requerente que decorra da atuação da requerida e que possa ser potenciado pela morosidade associada à pendência de uma ação de processo comum", pelo que bem andou a sentença ao indeferir liminarmente o requerimento inicial por não estarem alegados, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 362.º, n.º 1, do CPC, os factos que sejam concretizadores dos pressupostos de que depende a providência cautelar requerida. Ou seja, ainda que se provassem os factos alegados a mesma estava votada ao insucesso.
*
Mantendo-se a decisão de indeferimento liminar ficam prejudicados as demais questões suscitadas no recurso, designadamente se é de admitir um documento para prova dos pressupostos da providência (porquanto quedámos na fase da alegação de facto) e se estão demonstrados os factos. Com efeito, antes de provar é necessário alegar, o que no caso não sucedeu.
*
As custas deverão ser suportadas pela requerente, atenta a total improcedência do recurso (artigo 527.º, n.ºs 1 e 2, do Código de Processo Civil).
*
3. Decisão:
Pelo exposto, decide-se julgar a apelação totalmente improcedente, mantendo-se a decisão de indeferimento liminar do procedimento cautelar comum deduzido por (…), SA.
Custas pelas Recorrentes.
*
25 de Junho de 2025
Susana Ferrão da Costa Cabral (Relatora)
Ricardo Miranda Peixoto (1º Adjunto)
António Marques da Silva (2º Adjunto)