

Acórdãos TRL

Processo:  
Relator:  
Descritores:

Nº do Documento:  
Data do Acordão:  
Votação:  
Texto Integral:  
Texto Parcial:  
Meio Processual:  
Decisão:  
Sumário:

**Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa****312/07.2TCFUN.L1-6****TERESA PARDAL****CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE ELEVADORES****CLÁUSULA DE NÃO CONCORRÊNCIA****CLÁUSULA PENAL****RL****17-09-2015****UNANIMIDADE****S****N****APELAÇÃO****PARCIALMENTE PROCEDENTE**

**- Não é causa de nulidade de um contrato de compra e venda de carteira de contratos de manutenção de elevadores o facto de a vendedora não estar ainda habilitada com a licença administrativa necessária ao exercício da actividade objecto desses contratos.**

**- Não se tendo provado que a vendedora não era titular da carteira à data do contrato, também não se verifica este fundamento de nulidade do contrato.**

**- Tendo em atenção o valor do preço pago pela compradora e o tempo necessário para recuperar o investimento e rentabilizá-lo, não é nula a cláusula de não concorrência assumida pela sociedade compradora e pelos seus sócios durante o prazo de dez anos e, tendo estes violado esta cláusula, devem ser condenados no pagamento da cláusula penal fixada como sanção para tal incumprimento.**

**- Não se tendo apurado a violação da cláusula de não concorrência pela sociedade administradora dos condomínios partes nos contratos de manutenção objecto da carteira vendida, não é esta sociedade responsável pelo pagamento da respectiva cláusula penal.**

**- Tendo a sociedade administradora de condomínios assumido perante a compradora a obrigação de meios de não denunciar os contratos de manutenção por sua iniciativa, sob pena de pagamento de cláusula penal, deverá a mesma ser condenada no pagamento desta sanção, se, durante o primeiro ano após o contrato de compra e venda de carteira pôs fim à quase totalidade dos contratos de manutenção, por sua iniciativa, sem consulta prévia dos condóminos, só ela sendo responsável por este pagamento, por ser a única que se assumiu esta obrigação.**

**- Não há fundamento para a redução equitativa da cláusula penal devida pela violação da obrigação de não concorrência, tendo em atenção não só o valor do investimento da compradora e a sua expectativa de rentabilização a longo prazo, mas também os factos apurados indicadores de actuação concertada entre a sociedade vendedora e a sociedade administradora dos condomínios, através dos seus sócios**

**comuns.**

**- É comunicável ao seu cônjuge, com quem é casado no regime de comunhão de adquiridos, a dívida de um dos sócios destas duas sociedades resultante da responsabilidade pelo pagamento da cláusula penal por violação da cláusula de não concorrência.**

**(sumário elaborado pela relatora)**

Decisão Texto Parcial:

Decisão Texto Integral:

**Acordam do Tribunal da Relação de Lisboa:**

## **RELATÓRIO.**

**M..., Lda intentou contra H..., Lda, AF, AA, NA e S..., Lda a presente acção declarativa com processo ordinário, alegando, em síntese, que se dedica à montagem e assistência técnica de elevadores e de outros aparelhos similares e que a ré H... tem por objecto o fabrico, instalação e comercialização de ascensores e de equipamentos similares, a ré S... tem por objecto a gestão e manutenção de condomínios e reparação de sistemas eléctricos, reparação e comércio de ascensores e outros, sendo os réus A F e AA os únicos sócios das rés H... e S..., sendo ainda o réu AF gerente da H... e o réu AA gerente da S... e este último casado com a ré NA, que é responsável pelas dívidas contraídas pelo cônjuge no exercício da actividade comercial deste.**

**Alegou também que no dia 29/07/2005 a autora (promitente compradora) celebrou um contrato promessa com a ré H... (promitente vendedora) e com os réus AF e AA (terceiros outorgantes), em que, por um preço a calcular posteriormente, mas estimado em 485 071,71 euros, a ré H... prometeu vender e a autora prometeu comprar a sua posição em 113 contratos de manutenção e assistência técnica de elevadores, devendo os novos contratos ser celebrados directamente pela autora, obrigando-se a promitente vendedora e os terceiros outorgantes a não praticar quaisquer actos de concorrência em relação à autora durante dez anos, sob pena de cada faltoso pagar uma indemnização de 200 000,00 euros, a título de cláusula penal, sem prejuízo de indemnização pelo dano excedente e demais sanções legais e comprometendo-se todos a indemnizar a autora de quaisquer danos eventualmente sofridos com a violação das declarações e garantias previstas no contrato.**

**Na mesma data do contrato promessa, a S... (administradora dos condomínios a que respeitavam os contratos objecto do contrato promessa), AF e AA assinaram e entregaram à autora uma declaração escrita que denominaram side letter, onde**

**reconheciam e aceitavam integralmente o teor, direitos e obrigações constantes no contrato promessa, assumindo em nome próprio tais obrigações e o seu cumprimento e também, na proporção de um terço cada, o cumprimento das obrigações assumidas pela H..., comprometendo-se a S... a manter em vigor e a não resolver por sua iniciativa os contratos de manutenção durante dez anos e a tomar diligências para que não fossem resolvidos pelos condóminos, sob pena de pagamento de 4 300,00 euros, a título de cláusula penal, por cada contrato cessado.**

**Em 30/09/2005 foi celebrado o contrato definitivo de compra e venda entre a autora M... e os réus H..., AF e AA, com 121 contratos de manutenção de elevadores, mediante a revogação dos anteriores contratos e a celebração dos mesmos pela M..., tendo esta pago à ré H... a quantia de 438 502,28 euros.**

**Contudo, em Dezembro de 2006 a S... rescindiu 106 contratos de manutenção de elevadores, comunicando à autora que a decisão de rescisão pertence à assembleia de condóminos e, em alguns casos e de forma infundada, a deficiente manutenção da autora, exigindo ainda a entrega dos cartões Sim-Card instalados nos elevadores de marca Schindler; por seu lado, a ré H..., em Setembro de 2006, publicitou e ofereceu os seus serviços, em violação de cláusula de não concorrência de 10 anos, acordada com a autora e passando posteriormente a assegurar a manutenção em contratos rescindidos pela S....**

**Verificou-se, por isso, um incumprimento do contrato de transferência de carteira, concertado entre todos os réus, que se constituíram, assim, na obrigação de indemnizar a autora, devendo pagar-lhe as cláusulas penais convencionadas e o dano excedente e não sendo devida à ré H... o pagamento de 139 458,12 euros a título de parte do preço do mesmo contrato não cumprida pela autora e estando esta quantia, reclamada pela ré, paga mediante a compensação com a indemnização devida à autora e que esta expressamente declara pretender compensar.**

**Concluiu pedindo:**

**a) a condenação solidária dos réus a pagar-lhe a quantia de 800 000,00 euros, a título de cláusula penal, conforme cláusula 7<sup>a</sup> nº3 do contrato promessa, igualmente aplicável ao contrato de compra e venda de carteira, acrescida de juros de mora desde a citação, à taxa legal comercial;**

**b) no caso da procedência do pedido da alínea anterior, a**

*declaração de validade e eficácia da declaração de compensação realizada pela autora e a condenação solidária dos réus a pagar-lhe a quantia de 660 541,88 euros, acrescida de juros de mora desde a citação, à taxa legal comercial;*

*c) a condenação solidária dos réus a pagar-lhe indemnização pelos danos excedentes, patrimoniais e não patrimoniais, a liquidar ulteriormente;*

*d) a condenação solidária dos réus S..., AF, AA e NA a pagar-lhe, a título de cláusula penal conforme alínea 10) da side letter, a quantia de 490 200,00 euros, que corresponde a 4 300,00 euros x 114 contratos de manutenção rescindidos por iniciativa da S..., acrescida de juros de mora desde a citação, à taxa legal comercial;*

*e) a título subsidiário e no caso de se verificar o circunstancialismo previsto na alínea 11) da side letter, a condenação da ré S... a pagar-lhe, a título de cláusula penal, a quantia correspondente a 100% do valor mensal por cada mês ainda não decorrido até ao fim do respectivo contrato resolvido por iniciativa dos condóminos, a liquidar ulteriormente, acrescida de juros de mora desde a citação à taxa legal comercial.*

Os réus contestaram alegando, em síntese, que os contratos em causa são nulos porque à data da outorga dos mesmos a ré H... não estava legalmente habilitada para o exercício de actividade de manutenção de elevadores, nem era titular de qualquer contrato de assistência de elevadores pois, pretendendo a S... cessar a sua parceria com a empresa de manutenção de elevadores E... e encontrando-se à procura de uma empresa de manutenção de elevadores para os condomínios de que é gerente, foi contactada pela autora, que pretendia adquirir os respectivos contratos de manutenção, mas com a intermediação de uma empresa de manutenção constituída para o efeito, razão pela qual em 25/05/2005 foi constituída a ré H..., a quem só em 5/12/2005 foi atribuído o certificado provisório pela DRCIE, tornado definitivo em 21/06/2006, tendo os contratos em causa sido celebrados anteriormente com outras empresas, mas sendo certo que, apesar da nulidade dos contratos, estes produziram efeitos em 2005 e 2006, traduzidos na facturação da autora, num total de 177 453,43 euros, dos quais já foi pago o valor de 42 341,38 euros.

Mais alegou que a autora realizou a sua prestação de forma deficiente, sucedendo-se as avarias e paragens dos elevadores, impondo ainda esta preços de reparações excessivos, retirando

**os sim-cards dos equipamentos e não pagando também a ultima prestação do preço da transferência de carteira, pelo que a S... resolveu os contratos de manutenção, quer por via destas situações, quer porque não podia obrigar os condóminos a manter os contratos, apresentando então a ré H... propostas para a manutenção dos elevadores depois da legítima extinção dos contratos celebrados com a autora.**

**Alegaram também que a S... não interveio no contrato de transferência de carteira, não estando obrigada a manter os contratos de manutenção e, quanto aos contratos promessa e de transferência de carteira, mesmo que fossem válidos, seria inválida a cláusula de não concorrência e, se esta fosse válida, nunca o poderia ser por mais de dois anos, sendo ainda excessivo o valor da respectiva cláusula penal e, não estando demonstrada a qualidade de comerciante do réu AA, a dívida alegada pela autora não é comunicável ao cônjuge, a ré NA.**

**Subsidiariamente, em reconvenção, alegaram os réus que, não tendo a autora pago a 4<sup>a</sup> prestação do preço do contrato de transferência de carteira, no montante de 158 822,75 euros, invocando, sem fundamento, incumprimentos dos réus, deve ser condenada a pagar à ré H... esse valor que, acrescido de juros, ascende ao montante de 172 443,37 euros.**

**Concluíram pedindo:**

**1) A declaração de nulidade do contrato promessa e do contrato definitivo de compra e venda de carteira, devido à falta de legitimidade das rés H... e S... e à falta ou impossibilidade do respectivo objecto, com a improcedência da acção e a absolvição dos réus do pedido e com a declaração de que, na restituição do que foi prestado em execução dos contratos nulos, seja deduzida a quantia de 177 453,43 euros, relativa aos serviços que a autora facturou em virtude da manutenção e das reparações que efectuou.**

**2) Caso se entenda que os contratos são válidos, a improcedência da acção e a absolvição dos réus do pedidos por via de:**

- a declaração de que o contrato definitivo não é oponível à ré S..., que não o outorgou;**
- a validade da resolução dos contratos de manutenção por factos imputáveis à autora.**

**3) Caso assim não se entenda:**

- a declaração de nulidade da cláusula de não concorrência, ou, pelo menos, a sua validade por prazo nunca superior a dois anos;**

*- a redução equitativa da cláusula penal, para valor que não exceda 261 048,85 euros (correspondente ao valor de 438 502,28 euros pago pela autora deduzido da quantia de 177 453,43 euros relativo a serviços que a autora facturou na manutenção e reparações efectuada com base nos contratos);*

*- a declaração de que as dívidas não são comunicáveis à ré NA.*

**4) Caso assim não se entenda, julgar-se procedente o pedido reconvencional, com a condenação da autora a pagar à ré H... a quantia de 172 443,37 euros acrescida de juros vincendos à taxa legal comercial.**

A autora replicou alegando, em síntese, que os réus AF e AA lhe declararam que a ré H... era a titular dos contratos incluídos na carteira, no que a autora confiou e transmitiram-lhe que a H... ainda não era titular do legal certificado, o que não afectaria a validade do negócio, o que a autora aceitou, uma vez que a ré H... foi efectivamente constituída com o adequado objecto social, sendo a falta de certificado motivo de procedimento contra-ordenacional mas não causa de nulidade de negócio, assim como não é causa de nulidade a não intervenção da ré S..., pois esta subscreveu a side letter, constituindo a arguição de nulidade um abuso de direito dos réus e podendo sempre, subsidiariamente, o contrato de compra e venda de carteira ser considerado um contrato de compra e venda de bens futuros ou um contrato de mediação, na medida em que a ré H... angariou a carteira de clientes para a autora.

Mais impugnou o alegado pelos réus quanto ao cumprimento defeituoso da sua prestação, a existência de abuso de posição contratual e a subtracção dos sim-cards, alegando ainda que nenhuma dessas situações, assim como o não pagamento da última prestação do preço da transferência de carteira, é fundamento de resolução dos contratos de manutenção dos elevadores.

Alegou ainda que os réus AF, AA e S... assumiram obrigações autónomas com a subscrição da side letter, tendo sido esta última ré a resolver os contratos de manutenção em bloco, violando tais obrigações e mais alegou que não há fundamento para considerar inválida a cláusula de não concorrência ou a sua duração e para considerar excessiva a cláusula penal e não comunicável a dívida à ré NA.

Alegou também que o pedido reconvencional não é admissível, pois o crédito invocado apenas poderia fundamentar a dedução

**de defesa por exceção peremptória e não por reconvenção, mas, subsidiariamente, deverá improceder a reconvenção.**

**Concluiu pedindo:**

- *a improcedência de todas as exceções invocadas pelos réus;*
- *a não admissão do pedido reconvencional;*
- *a improcedência do pedido reconvencional;*
- *a condenação dos réus como litigantes de má fé;*

**Se assim não se entender, subsidiariamente:**

- *a ampliação do pedido com vista à conversão do contrato de compra e venda celebrado entre as partes num contrato de compra e venda de bens futuros ou num contrato de mediação;*

**Se a assim não se entender, subsidiariamente:**

- *a condenação da ré H... na devolução de todas as quantias que recebeu da autora, acrescidas de juros de mora à taxa legal, bem como dos demais danos por esta sofridos, a liquidar ulteriormente.*

Os réus trepicaram opondo-se à ampliação do pedido e causa de pedir, ao pedido de condenação por litigância de má fé e pedindo a apensação de uma acção que a autora intentou contra um dos condomínios cuja causa de pedir assenta num dos contratos de manutenção de elevadores.

No despacho saneador foi indeferida a apensação de acções e admitida a reconvenção e a ampliação do pedido, tendo sido fixados os factos assentes e elaborada a base instrutória.

\*

**A autora interpôs recurso da decisão que admitiu a reconvenção e, admitido o recurso com subida deferida, foram oferecidas as respectivas alegações (fls 2930 e seguintes), formulando conclusões, onde levanta a seguinte questão:**

- face à natureza subsidiária do pedido reconvencional, a ser apreciada só no caso da procedência dos pedidos da autora e tendo esta declarado pretender a compensação dos créditos, por via da qual resulta um saldo a seu favor, não pode haver lugar à reconvenção por o pedido reconvencional não exceder o valor do saldo a favor da autora, não se verificando nenhuma das situações legais em que é admissível a reconvenção.

\*

**Os réus contra-alegaram (fls 2949 e seguintes), pugnando que a decisão de admissão da reconvenção fosse mantida.**

\*

**Procedeu-se a julgamento, após o que foi proferida sentença (fls 3374 a fls 3546) que julgou a acção parcialmente procedente e improcedente a reconvenção, decidindo nos seguintes termos:**

- *Condena-se os réus a, solidariamente, pagar à autora, a quantia de 660 541,88 euros, a título de cláusula penal, conforme dispõe a cláusula 7<sup>a</sup> nº3 do contrato promessa, igualmente aplicável ao contrato de compra e venda de carteira, compensada pelo crédito pelo crédito dos réus relativo à prestação contratual em falta pela autora, acrescida de juros de mora a contar da data da citação até integral e efectivo pagamento, às sucessivas taxas comerciais ao caso aplicáveis.*
- *Condena-se os réus a, solidariamente, pagar à autora uma indemnização pelos danos excedentes patrimoniais, demonstrados nos autos, a liquidar ulteriormente, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 378º do CPC.*
- *Condena-se solidariamente os réus S..., Lda, AF, AA e NA a pagar à autora, a título de cláusula penal, a quantia de 490 200,00 euros, que corresponde ao resultado de 4 300,00 euros x 114 contratos de manutenção de elevadores rescindidos por iniciativa da S..., Lda, conforme dispõe a alínea 10) da side letter, acrescida de juros de mora a contar da data da citação, às sucessivas taxas comerciais, até integral e efectivo pagamento.*
- *Absolve-se a autora do pedido reconvencional contra ela deduzido.*

\*

**Inconformados, os réus AF e AA interpuseram recurso da sentença e alegaram, formulando extensas conclusões (fls 3570 a 3691), levantando as seguintes questões:**

### **1. Nulidade da sentença:**

**1.1. por falta de fundamentação, na parte em que condena solidariamente os réus AA e AF no pagamento de uma indemnização e 4 300,00 euros x 114 contratos rescindidos pela ré S... ao abrigo da cláusula 10) da side letter e na parte em que condena solidariamente os réus S..., AA e AF a pagar indemnização de 200 000,00 euros por violação da obrigação de não concorrência a abrigo da cláusula 7<sup>a</sup> do contrato**

**promessa;**

**1.2. por omissão de pronúncia, por não se ter pronunciado sobre a excepção de não cumprimento resultante de a autora não ter pago a última prestação do preço e por não se ter pronunciado sobre o pedido de redução equitativa da cláusula penal prevista na cláusula 7<sup>a</sup> do contrato promessa.**

**2. Impugnação da matéria de facto:**

**2.1. devendo incluir-se nos factos provados o seguinte conteúdo de documentos constantes nos autos: redacção dos considerandos B e E do contrato promessa, das cláusulas 8<sup>a</sup> e 9<sup>a</sup> do contrato promessa, da declaração constante nas minutas dos contratos juntos ao contrato promessa e do considerando C do contrato de compra e venda;**

**2.2. devendo considerar-se incorrectamente julgados e eliminados os seguintes factos:**

**2.2.1. as alíneas M4) e N4), pois estão em contradição com a alínea I3);**

**2.2.2. as alíneas O4), Q4), I), J) e L), pois estão em contradição com as alíneas L3), M3) e J3);**

**2.2.3. a alínea S4), 1<sup>a</sup> parte, pois está em contradição com a alínea R4);**

**2.2.4. a alínea T4), pois está em contradição com as alíneas R1), S1) e N3);**

**2.2.5. a alínea X4), pois está em contradição com as alíneas L3), M3), J3) e N3);**

**2.2.6. as alíneas V), X), Z), B2) e Z4), pois estão em contradição com as alíneas M3), J3) e N3), contendo ainda a Z4) matéria conclusiva;**

**2.2.7. as alíneas G3) e T2), pois estão em contradição com a alínea D4), contendo ainda a T2) matéria conclusiva;**

**2.2.8. a alínea G2), pois contém matéria conclusiva;**

**2.2.9. a alínea H2), pois contém matéria conclusiva;**

**2.2.10. a alínea Z2), pois contém matéria conclusiva.**

**3. Nulidade do contrato promessa de compra e venda de carteira e do contrato de compra e venda de carteira nos termos dos artigos 280º e 294º do CC.**

- 4. Nulidade da side letter na qualidade de elemento acessório do contrato promessa e do contrato de compra e venda.**
- 5. Inexistência de abuso de direito na invocação da nulidade dos contratos por parte dos réus.**
- 6. Impossibilidade de conversão do contrato de compra e venda para outros tipos de contrato.**
- 7. Inexigibilidade de juros relativamente à devolução do prestado à autora.**
- 8. Validade da resolução dos contratos operada pela ré S... e da respectiva ratificação e inexigibilidade do valor em que esta foi condenada a título de cláusula penal pela resolução.**
- 9. Inexigibilidade do pagamento, pelos réus AF e AA, da cláusula penal pela resolução dos contratos.**
- 10. Nulidade da cláusula de não concorrência.**
- 11. Excepção de não cumprimento do contrato por falta de pagamento da última prestação do preço por parte da autora e consequente desvinculação da ré H... da obrigação de respeitar a cláusula de não concorrência.**
- 12. Inexistência de violação da regra de não concorrência por parte dos réus S..., AF e AA.**
- 13. Nulidade da cláusula penal por violação da não concorrência e sua redução.**
- 14. Inexistência de solidariedade no pagamento da cláusula penal por violação da não concorrência.**

\*

**Igualmente inconformadas, as rés H..., Lda, S..., Lda e NA, interpuseram recurso da sentença e alegaram, formulando extensas conclusões (fls 3695 a 3789), levantando as seguintes questões:**

- 1. Impugnação da matéria de facto:**
  - 1.1 rectificação de lapso na redacção da alínea X);**
  - 1.2. alteração da redacção da alínea Z), para eliminar a sua contradição com as alíneas J3), L3), M3) e N3);**
  - 1.3. os quesitos 1º, 2º e 3º (factos G2), H2) e I2)) devem ser julgados não provados;**
  - 1.4. o quesito 24º (facto D3) deve ser julgado não provado;**

**1.5. o quesito 75º deve ser considerado provado.**

- 2. Nulidade dos contratos de promessa e de compra e venda e da side letter, por falta de capacidade de gozo das rés H... e S..., por ilegalidade do objecto do negócio e impossibilidade originária da prestação.**
- 3. Nulidade e desproporcionalidade da cláusula de não concorrência.**
- 4. Desproporcionalidade e redução das duas cláusulas penais.**
- 5. Inexigibilidade do pagamento da cláusula penal por rescisão dos contratos aos réus AF e AA.**
- 6. Incomunicabilidade da dívida à ré NA.**
- 7. Rectificação do valor da compensação.**
- 8. Nulidade da sentença por omissão de pronúncia relativamente à excepção de nulidade suscitada pelos réus na contestação.**

\*

A recorrida M..., Lda apresentou extensas contra-alegações a cada um dos recursos dos réus (fls 3804 a 3893 e fls 3897 a 3981), pugnando pela confirmação da sentença recorrida e em ambas, subsidiariamente, ampliou o objecto do recurso, pretendendo:

- subsidiariamente, a conversão do contrato definitivo de compra e venda celebrado entre as partes num contrato de compra e venda de bens futuros ou, caso assim não se entenda, num contrato de mediação;
- subsidiariamente, para o caso de procedência da nulidade dos contratos por falta de legitimidade ou de capacidade, a condenação da ré H... na devolução de todas as quantias que recebeu da autora, acrescidas de juros ou de actualização monetária;
- subsidiariamente, para o caso de procedência da nulidade dos contratos por falta de objecto, a condenação da ré H... na devolução de todas as quantias que recebeu da autora, acrescidas de juros, bem como dos demais danos sofridos pela autora em consequência da conduta dos réus já descrita na petição inicial e a liquidar ulteriormente quanto aos restantes danos.

\*

**As recorrentes H...., Lda, S..., Lda e NA responderam à ampliação do objecto do recurso, opondo-se e pedindo a sua improcedência.**

\*

**Foi proferido despacho mantendo as decisões impugnadas e admitindo os recursos.**

**A autora declarou que mantém o interesse no recurso da decisão que admitiu a reconvenção.**

**As questões a decidir são:**

**I) Nulidade da sentença.**

**II) Impugnação da matéria de facto.**

**III) Nulidade do contrato promessa, do contrato definitivo de compra e venda e da side letter.**

**IV) Validade da extinção dos contratos de manutenção operada pela S... e respectiva ratificação e pagamento da cláusula penal por violação da obrigação de “não resolução”.**

**V) Pagamento pelos réus AF e AA da cláusula penal por violação de “não resolução” dos contratos.**

**VI) Nulidade da cláusula de não concorrência.**

**VII) Excepção de não cumprimento do contrato por via do não pagamento da última prestação do preço por parte da autora e desvinculação da ré H... de cumprir a cláusula de não concorrência e de pagar a respectiva cláusula penal.**

**VIII) Inexistência de violação da cláusula de não concorrência por parte dos réus S..., AF e AA e de pagar a respectiva cláusula penal.**

**IX) Inexistência de solidariedade no pagamento da cláusula penal por violação da não concorrência.**

**X) Validade e desproporcionalidade das duas cláusulas penais e suas reduções equitativas.**

**XI) Incomunicabilidade da dívida à ré NA.**

**XII) Montante devido por cada um dos réus no pagamento das cláusulas penais.**

**XIII) Rectificação do valor da compensação.**

**XIV) Abuso de direito na invocação da nulidade dos contratos**

**e conversão dos mesmos em outros contratos.**

**XV) Restituição do prestado à autora e exigibilidade de juros.**

**XVI) Admissão da reconvenção.**

\*

\*

**FACTOS.**

**A sentença recorrida considerou provados os seguintes factos:**

**A) A M..., Lda é uma empresa que se dedica à montagem e assistência técnica a elevadores eléctricos e outros aparelhos similares, conforme resulta do documento de fls. 216 a 218 dos autos o qual se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os devidos efeitos legais (documento de fls. 216 a 218).**

**B) O capital social da A. é detido em 69% pela O..., Lda. e os restantes 31% são detidos, sem determinação de parte ou direito, pelos herdeiros de ..., titulares de cinco quotas, com o valor nominal de € 2 500,00, de €1 250,00, de 3 750,00, de €1 250,00 e de €1 250,00 respectivamente, e por ..., titular de uma quota com o valor nominal de € 1 250,00 (documento de fls. 216 a 218).**

**C) A H...L.da é uma sociedade que tem por objecto o fabrico, instalação, comercialização, importação e exportação de ascensores, monta-cargas, escadas rolantes e equipamentos similares, bem como a prestação de serviços de assistência, manutenção e reparação a elevadores, monta-cargas, escadas rolantes e afins, conforme resulta do documento de fls. 221 a 223 dos autos o qual se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os devidos efeitos legais (documento de fls. 221 a 223).**

**D) O capital social da H...L.da é no valor de € 5 000,00 dividido em duas quotas, no valor de € 2 500,00 cada uma, tituladas por AF e AA, pertencendo a gerência a este que, porém, cessou tais funções a partir de 25.05.2005 (documento de fls. 221 a 223).**

**E) A S..., Lda é uma sociedade que tem por objecto a gestão e manutenção de condomínios, limpeza industrial e jardinagem; reparações em sistemas eléctricos; canalizações, automatismos; reparação e comércio de ascensores, equipamentos hidráulicos, eléctricos e a gás e acessórios, conforme resulta do documento de fls. 226 a 229 dos autos o qual se dá aqui por integralmente**

**reproduzido para todos os devidos efeitos legais (documento de fls. 226 a 229).**

**F) O capital social da S..., L.da é no valor de € 5 000,00 dividido em duas quotas, no valor de € 2 500,00 cada uma, tituladas por AF e AA, casado segundo o regime de comunhão de bens adquiridos na constância do casamento com NA, pertencendo a gerência a AA conforme Ap.02/11092002 constando do respectivo registo comercial que é nomeado gerente o sócio AA (documento de fls. 226 a 229).**

**G) A H..., L.da e a S..., L.da fazem parte do Grupo S..., conforme reconhecido pela S... e pela H... em três cartas circular sob a epígrafe "*Manutenção de Ascensores*", duas delas emitidas em papel timbrado da S... e uma em papel timbrado da H..., todas datadas de 05/12/2006, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais (documento de fls. 231, 233 e 235).**

**H) Com data de 29 de Julho de 2005, a H..., L.da, como promitente vendedora, a M..., L.da como promitente compradora e AF e AA, como terceiros outorgantes, subscreveram um documento intitulado "Contrato-Promessa de Compra e Venda de Carteira" que consta de fls. 279 a 308 e que aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os devidos efeitos legais (documento de fls. 279 a 308).**

**I) Consta do Considerando D do documento referido em H) o seguinte: "*Na presente data a PROMITENTE VENDEDORA é titular, na qualidade de prestadora de serviços, de uma carteira de contratos de prestação de serviços de manutenção e assistência técnica de elevadores de manutenção, adiante designados por os "CONTRATOS" e listados no Anexo 1 ao presente Contrato-Promessa, encontrando-se os mesmos em vigor e plena execução.*" (documento de fls. 279 a 308).**

**J) Consta da Cláusula Primeira do documento referido em H) o seguinte: "*CONTRATOS: significa a totalidade dos 113 contratos de manutenção e assistência técnica de elevadores, todos eles em vigor e em plena execução, respeitantes às unidades melhor identificadas no Anexo nº. 1 ao presente contrato promessa, dos quais a PROMITENTE VENDEDORA é, na qualidade de prestadora de serviços, parte contratante, bem como Potenciais Contratos a cujas unidades seja efectuada uma prévia auditoria de segurança e relativamente às quais seja confirmada a sua conformidade com as referidas regras. (...); Potenciais Contratos: significa os 38 contratos de manutenção e assistência técnica de elevadores, respeitantes às unidades***

*melhor identificadas no Anexo n°. 1, os quais irão ser adquiridos num futuro próximo pela PROMITENTE VENDEDORA, passando esta a ser, na qualidade de prestadora de serviços, também parte contratante." (documento de fls. 279 a 308).*

**L)** Consta da Cláusula Segunda do documento referido em H) o seguinte: "*1. Pelo presente contrato-promessa, a PROMITENTE VENDEDORA promete vender à M..., e esta promete comprar-lhe, a totalidade da sua posição nos CONTRATOS, composta por 113 (cento e treze) relações jurídicas contratuais de manutenção e assistência técnica de elevadores, encontrando-se todas as unidades abrangidas pelos CONTRATOS devidamente identificadas no Anexo 1 ao presente contrato promessa (...) 2. A validade dos novos contratos a ser celebrados directamente pela M... será de 3 anos para contratos de conservação simples e 5 anos para contratos de manutenção completa.*" (documento de fls. 279 a 308).

**M)** Dispõe a Cláusula Terceira do documento referido em H) que "*O preço global estimado para a transacção objecto do presente contrato é de € 485.071,71, ao qual acrescerão os impostos aplicáveis, e calculado da seguinte forma: 51 vezes a facturação média mensal dos Contratos, no valor unitário de € 84,17, relativos aos 113 elevadores melhor identificados no Anexo 1* (documento de fls. 279 a 308).

**N)** De acordo com o nº 2 da Cláusula Terceira do documento "*O preço referido no número 1 supra, será pago da seguinte forma: a) "25% desse preço é pago, a título de princípio de pagamento, com a assinatura do presente contrato, dando a PROMITENTE VENDEDORA a correspondente quitação; e b) 25% do preço identificado no nº1 supra será pago na data da transferência da carteira relativa às unidades identificadas no Anexo 1 e mediante a verificação das condições estabelecidas na Cláusula quinta adiante; c) 25% do preço identificado no nº1 supra será pago seis meses após a data em que for realizado o pagamento referido na alínea b) supra; d) 25% do preço identificado no nº1 supra será pago treze meses após a data em que for realizado o pagamento referido referida na alínea b) supra.*" (documento de fls. 279 a 308).

**O)** Dispõe a Cláusula Sexta do documento referido em H) que "*1. Até 30 de Setembro de 2005, será assinado o contrato de compra e venda prometido relativo a todos os contratos transmitidos para a M..., sem prejuízo dos pagamentos que continuarão pendentes nos termos da Cláusula Terceira. 2. Nessa data far-se-ão os cálculos do montante real do preço do contrato até então apurado procedendo-se à aplicação das*

**reduções de preço a que haja lugar, nos termos estabelecidos no presente contrato-promessa." (documento de fls. 279 a 308).**

**P) Ficou consignado na Cláusula Sexta, nº 3 que "as partes desde já acordam que os termos e condições previstos neste contrato promessa são os mesmos que regerão o contrato prometido." (documento de fls. 279 a 308).**

**Q) Consta da Cláusula Sétima do documento referido em H) o seguinte: "1. Tendo em consideração o Preço Global Estimado para as transacções objecto do presente contrato promessa, a promitente vendedora e os terceiros contraentes comprometem-se a, durante um prazo de 10 (dez) anos a contar da data da transmissão dos CONTRATOS, não prestar serviços de manutenção e assistência técnica de elevadores ou actividades similares, directamente ou por interposta pessoa, em todo o território nacional, quer no que respeita à carteira dos CONTRATOS cedidos à M... nos termos do presente CONTRATO, quer no que se refere A Todos E Quaisquer Outros Condomínios / Contratos De Prestação De Serviços Dos Quais A M... seja titular. 2.(...) considera-se que a actividade é exercida por interposta pessoa em caso de detenção, pela promitente vendedora e/ou por qualquer um dos terceiros contraentes (por si ou por intermédio de quaisquer membros da sua família ou terceiros), de participações em sociedades que prestem, directa ou indirectamente, serviços de manutenção e assistência técnica de elevadores ou actividades similares, ou em caso de nomeação da promitente vendedora e/ou de qualquer um dos terceiros contraentes para os órgãos sociais das referidas sociedades, ou, ainda, o exercício de funções profissionais ou de consultoria pelas referidas partes em quaisquer dessas sociedades. 3. Em caso de incumprimento da obrigação de não concorrência prevista nos números anteriores, cada um dos faltosos pagará, a título de cláusula penal, à M..., uma indemnização no valor de C 200.000 (duzentos mil euros), sem prejuízo da indemnização pelo dano excedente e das demais sanções legais aplicáveis, sendo solidariamente responsáveis entre si pelo cumprimento das obrigações de indemnização previstas na presente Cláusula."** (documento de fls. 279 a 308).

**R) De acordo com a Cláusula Décima Segunda, nº 1 do documento referido em H) "O incumprimento do presente contrato promessa confere à parte não faltosa o direito de resolver o mesmo, sem prejuízo do direito de indemnização que lhe assista" (documento de fls. 279 a 308).**

**S) Dispõe a Cláusula Décima Terceira, nº3 que "*Constitui causa de resolução do contrato-promessa, a prática de quaisquer***

*actos e/ou omissões quer pela promitente vendedora, quer pelos terceiros contraentes, quer por entidades e/ou sociedades do mesmo grupo da promitente vendedora, nomeadamente a S..., Lda. e que, caso o presente contrato-promessa lhes fosse aplicável, configurem a violação do disposto no presente contrato-promessa, termos em que a promitente vendedora e os terceiros contraentes assumem a responsabilidade, na proporção de metade para cada um dos sócios, por tal incumprimento."* (documento de fls. 279 a 308).

T) Na data da assinatura do Contrato Promessa - 29 de Julho de 2005 - e no âmbito da transacção pelo mesmo abrangida, a S..., L.da, AF e AA assinaram e entregaram à M... uma carta ("Side Letter") referente ao contrato referido em H), cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, na qual declararam, designadamente, o seguinte: "1) Que conhecem e aceitam integralmente o teor, direitos e obrigações constantes e decorrentes do Contrato; 2) Que os sócios são os únicos sócios quer da S..., quer da H..., L.da, comprometendo-se a notificar previamente a M... caso pretendam efectuar qualquer cessão das suas quotas em ambas as sociedades; 3) Que a S... é uma sociedade de administração de Condomínios, actividade que exerce nos condomínios referentes aos contratos identificados no Anexo 1 do Contrato; 4) Que a S... e os sócios assumem em nome próprio, as obrigações decorrentes do Contrato para a H..., L.da, obrigando-se ao cumprimento integral, incondicional e sem reservas do disposto, nomeadamente, nas suas Cláusulas Terceira, Quarta, Sétima, Nona, Décima Primeira, sendo portanto estas obrigações extensivas e igualmente aplicáveis aos ora signatários; () 6) Que a S... e os sócios assumem responsabilidade, na proporção de um terço para cada um, pelo cumprimento das obrigações assumidas pela H... ao abrigo do Contrato, nomeadamente pelo incumprimento das referidas obrigações, pagamento de indemnizações, compensações e/ou cláusulas penais aplicáveis nos termos do Contrato; () 8) Que os sócios desde já se obrigam, a partir da data da transmissão efectiva dos contratos que compõem a carteira, desenvolver, quer no âmbito da H..., L.da, quer fora dela, a sua actividade de maneira usual e comum, de forma consistente e com a diligência e cuidado utilizados anteriormente e, bem assim, a tudo fazer para que a transmissão de cada um dos contratos seja efectuada de forma pacífica e regular, evitando a perda do maior número possível de contratos para terceiros; () 10) Que a S..., na sua qualidade de administradora dos condomínios referidos na alínea 3) supra, se obriga a manter em vigor e a não resolver, por sua

**iniciativa no prazo de 10 anos, os contratos referidos no Anexo 1 do Contrato, sendo que em caso de incumprimento dessa obrigação, a Servbrava será obrigada a pagar o montante de C 4 300,00 (quatro mil e trezentos euros), a título de cláusula penal, por cada contrato cessado; 11) Que a S..., na sua qualidade de administradora dos condomínios referidos na alínea 3) supra, se obriga a tomar todas as diligências necessárias para que os contratos não sejam resolvidos por iniciativa dos condóminos, caso em que pagará 100% do valor mensal por cada mês ainda não decorrido até ao fim do respectivo contrato, o qual terá a duração de 3 ou 5 anos, consoante se tratar de um contrato de manutenção simples ou de manutenção completa, respectivamente, desde que a intenção de resolução do contrato não seja motivada por razões imputáveis exclusivamente à M... (documento de fls. 310 e 311).**

**U) Com data de 30 de Setembro de 2005, a H..., L.da, como vendedora, a M..., L.da e AF e AA, como terceiros outorgantes, subscreveram um documento intitulado "Contrato de Compra e Venda de Carteira" (documento de fls. 313 a 321).**

**V) De acordo com a Cláusula Segunda do documento referido em U) ficou consignado o seguinte: "1. Pelo presente contrato, a Vendedora vende à M..., e esta adquire, a totalidade da sua posição nos Contratos Novos, composta por 121 (cento e vinte uma) relações jurídicas contratuais de manutenção e assistência técnica de elevadores, devidamente identificados no Anexo nº2 ao presente contrato. 2. Os termos e condições, incluindo direitos e obrigações estabelecidos no Contrato-Promessa são integralmente aplicáveis ao presente contrato." (documento de fls. 313 a 321).**

**X) A transferência da carteira de contratos da H... para a M... efectuou-se através da revogação dos anteriores contratos celebrados entre os respectivos condomínios e aquela e da posterior celebração *ex novo*, por parte da M..., de contratos de manutenção de elevadores com esses mesmos condomínios dos quais consta uma condição particular nos termos da qual os condomínios declaram revogados os contratos de manutenção de elevadores anteriormente celebrados (por acordo e documentos de fls. 323 a 515).**

**Z) A transferência da carteira de contratos da H... para a M... efectuou-se através da revogação dos anteriores contratos celebrados entre os respectivos condomínios e aquela e da posterior celebração *ex novo*, por parte da M..., de contratos**

**de manutenção de elevadores com esses mesmos condomínios, cujo conteúdo se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os devidos efeitos legais, dos quais consta uma condição particular nos termos da qual os condomínios declaram revogados os contratos de manutenção de elevadores anteriormente celebrados (por acordo e documentos de fls 323 a 515).**

**AA) À data da assinatura do documento referido em U), os contratos de manutenção de elevadores celebrados *ex novo* ascendiam a 121, conforme Anexo II do documento referido em U) e documentos de fls. 323 a 515, a saber:**

**(... segue transcrição do anexo).**

**BB) As condições contratuais gerais aplicáveis aos 121 contratos de manutenção de elevadores referidos em AA) são exactamente iguais e correspondem às condições contratuais gerais anexas ao contrato HIM 001 junto a fls. 323 a 327 (por acordo).**

**CC) Todos os contratos de manutenção de elevadores referidos em AA) entraram em vigor no dia 01.10.2005, incluindo os contratos juntos a fls. 500 a 515 por a referência à data de 24.08.2005 que destes consta se ter ficado a dever a lapso (documentos de fls. 323 a 499 e por acordo).**

**DD) Dispõe a Cláusula Terceira, nº1 do Contrato de Compra e Venda de Carteira que "*O preço a ser pago pela M... à Vendedora na presente data é de € 130.038,40 (Cento e trinta mil e trinta e oito euros e quarenta céntimos), correspondente a 25% do Preço Global Estimado.*" ; e no nº2 dispõe que "*O preço supra referido será objecto de ajustamento nos termos previstos na Cláusula Terceira do Contrato Promessa.*" (documento de fls. 313 a 321).**

**EE) No dia 29.07.2005, a M... pagou à H..., a título de princípio de pagamento, a quantia de 139 458,12, incluindo IVA à taxa de 15%, da qual a H... deu quitação, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os devidos efeitos legais, correspondente a 25% do preço global estimado para as transacções objecto do Contrato Promessa (documento de fls. 517 e 518 e por acordo).**

**FF) No dia 30.09.2005, a M... pagou à H... a quantia de € 149 544,16, conforme factura e recibos emitidos pela HISS no dia 04/10/2005, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os devidos efeitos legais (documento de fls. 520 e 521).**

**GG) O preço referido em FF corresponde a 51 vezes a facturação média mensal dos 121 contratos de manutenção transferidos para a M..., no valor unitário de 84,29 (preço médio) cada, acrescido de IVA à taxa de 15%, tal como previsto na alínea b) do n° 2 da Cláusula Terceira do Contrato Promessa (por acordo).**

**HH) A terceira prestação do preço foi paga pela M... em duas tranches: a primeira, no valor de 69 000,00, incluindo IVA à taxa de 15%, paga no dia 01.03.2006, a segunda, no valor de € 80 500,00, incluindo IVA à taxa de 15%, paga no dia 02.05.2006, conforme documentos de fls. 523, 424, 526 e 527 cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os devidos efeitos legais (documento de fls. 523, 524, 526 e 527).**

**II) Em 22.02.2006 a H... enviou à M... um fax, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os devidos efeitos legais, com o seguinte conteúdo: "*Na sequência da conversa telefónica, formalizo o pedido de antecipação de pagamento de 50% da 3ª tranche relativa ao contrato celebrado com a H..., LDA. no imediato. Os restantes 50% poderiam ser agendados para os primeiros dias de Abril.*" (documento de fls. 529).**

**JJ) Em momento anterior à outorga dos contratos referidos em H) e U), a M... celebrou diversos contratos de manutenção de elevadores com vários condomínios de edifícios localizados na ilha da Madeira, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os devidos efeitos legais, dos quais 26 foram celebrados com condomínios de edifícios administrados pela S..., L.da, pelo menos desde 2002 e que são os seguintes: (nuns casos respeitam a apenas uma instalação e outros abrangem duas instalações e, por essa razão, nestes últimos casos estão identificados por dois números sequenciais):**

- a) contrato n° NM8593/4, relativo aos elevadores do edifício Vista Mar Barreiros;**
- b) contrato n° NM8595/6, relativo aos elevadores do edifício Vista Mar Barreiros;**
- c) contrato n° NM9959/ 60, relativo aos elevadores do edifício Vista Mar Barreiros;**
- d) contrato n° NM9961/62, relativo aos elevadores do edifício Vista Mar Barreiros ;**
- e) contrato n° NMA994, relativo aos elevadores do edifício Adelaide;**

- f) contrato nº NMG300/1, relativo aos elevadores do edifício Complexo Habitacional da Ajuda, Cooperativa a Nossa Casa C.R.L., Bloco B1;**
- g) contrato nº NMG302/3, relativo aos elevadores do edifício Complexo Habitacional da Ajuda, Cooperativa a Nossa Casa C.R.L., Bloco B2;**
- h) contrato nº NMG304, relativo aos elevadores do edifício Complexo Habitacional da Ajuda, Cooperativa a Nossa Casa C.R.L., Bloco A1;**
- i) contrato nº NMG305, relativo aos elevadores do edifício Complexo Habitacional da Ajuda, Cooperativa a Nossa Casa C.R.L., Bloco A2;**
- j) contrato nº NMG306, relativo aos elevadores do edifício Complexo Habitacional da Ajuda, Cooperativa a Nossa Casa C.R.L., Bloco A3;**
- k) contrato nº NMG307, relativo aos elevadores do edifício Complexo Habitacional da Ajuda, Cooperativa a Nossa Casa C.R.L., Bloco A4;**
- l) contrato nº NMH242, relativo aos elevadores do edifício Varandas do Mar, Bloco A;**
- m) contrato nº MM0872/3, relativo aos elevadores instalados no edifício sito na R. Elias Garcia, nº 10, Funchal;**
- n) contrato nº MMO 325, relativo aos elevadores do edifício Torise, Bloco A;**
- o) contrato nº NMB284, relativo aos elevadores do edifício Vista Mar Barreiros;**
- p) contrato nº NMG 826/7, relativo aos elevadores do edifício Jardins Imperatriz, Corpo A;**
- q) contrato nº NMG 828/9, relativo aos elevadores do edifício Jardins Imperatriz, Corpo BC (documentos de fls. 531 a 578 e por acordo).**

**LL) Com data de 4.12.2006, a M... recebeu por fax nove cartas registadas com aviso de recepção, expedidas pela S..., L.da e em papel timbrado desta mesma sociedade, através das quais esta, na qualidade de administradora dos condomínios em causa, comunicou àquela a rescisão de 130 contratos de manutenção de elevadores celebrados entre a M... e os respectivos condomínios dos edifícios onde se encontram instalados tais ascensores cujo teor se dá aqui por**

**integralmente reproduzido para todos os efeitos legais  
(documentos de fls. 580 a 596).**

**MM)** Num primeiro conjunto de cartas, relativas aos contratos de manutenção de elevadores com os números NMH 242, NM 0325, NMB 284, NM 8593/4/5/6, NM 9959/60/61/62, NMA 994, NMG 826/828, consta o seguinte: "*Na qualidade de empresa responsável pela administração do condomínio do edifício em epígrafe, vimos por esta proceder à rescisão do referido contrato de manutenção de ascensores, uma vez que se encontra constituído o condomínio e é à assembleia de condóminos que cabe decidir a escolha da empresa de manutenção de ascensores. Acresce as razões de deficientes serviços de manutenção e incumprimento das obrigações constantes do plano de manutenção mensal*" (documentos de fls. 580 a 588).

**NN)** Noutro conjunto de cartas, referentes aos contratos com os números NMG 300/1/2/3/4/5/6/7, MM 872/3, consta o seguinte: "*Na qualidade de empresa responsável pela administração do condomínio do edifício em epígrafe, vimos por esta proceder à rescisão do referido contrato de manutenção de ascensores, uma vez que se encontra constituído o condomínio e é à assembleia de condóminos que cabe decidir a escolha da empresa de manutenção de ascensores.*" (documentos de fls. 590 a 592).

**OO)** Num terceiro conjunto de cartas, referentes aos contratos de manutenção de elevadores com os números HIM001, HIM 002, HIM 005/6, HIM 007/8/9/10/11/12, HIM 0013, HIM 014/15/16/17/18, HIM 019/20/21/22/23/24/25/26, HIM 027/28, HIM 029, HIM 031, HIM 032, HIM 033/34, HIM 035/36/37, HIM 040/41/42, HIM 043, HIM 044, HIM 045, HIM 047, HIM 050, HIM 054, HIM 055, HIM 100/1, HIM 102/3, HIM 104/105, HIM 110/11/12/13, HIM 114/15/16 e HIM 117/18/19/20/21, e relativos aos elevadores dos edifícios Forum Plaza I (contratos com os números HIM 66/7/8/9/70/1/2/3/4/5), Forum Plaza II (contratos com os números HIM 76/7/8/9//80/1/2/3), Forum Plaza III (contratos com os números HIM 84/5/6/7/8/9/90/91), Jardins do Garajau (contratos com os números HIM 106/7/8/9), Magos I (contrato com o número HIM 93), Ribeira Country III (contratos com os números HIM 98/99), Bellemar (contratos com os números HIM 56/7/8/9/60/1/2/3/4/5), consta o seguinte: "*Na qualidade de empresa responsável pela administração dos condomínios dos edifícios a que se referem os contratos abaixo indicados, vimos por esta proceder à rescisão dos respectivos contratos de manutenção de elevadores, com*

*efeitos a partir da presente data. (...) Mais informo que procedemos à mudança da fechadura da casa das máquinas e quadros de comando, e que indicámos à Direcção Regional do Comércio, Indústria e Energia a nova EMA, com a menção de que os elevadores estão em correcto funcionamento. Assim, a verificação de qualquer paragem, anomalia ou dano dos elevadores, respectivas cabinas, ou a violação do acesso restrito à casa das máquinas ou aos quadros de comando, será objecto de rigorosa análise, inspecção, fiscalização, participação e denúncia, do foro civil, administrativo e criminal." (documentos de fls. 594 a 596).*

**PP)** Com data de 5.12.2006, a S... enviou por fax duas cartas à M... tendo por assunto "*Edifício Dragoeiros - Rescisão de contrato HIM 049*" e "*Rescisão de contratos - aditamento*" conforme documentos de fls. 598 e 600 e 601 cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido (documentos de fls. 598 a 601).

**QQ)** Na carta epigrafada de "*Edifício Dragoeiros - Rescisão de contrato HIM 049*" consta o seguinte: "*Na qualidade de empresa responsável pela administração do condomínio do edifício a que se refere o contrato em epígrafe, vimos por esta proceder à rescisão do respectivo contrato de manutenção do elevador, motivada por deficiente serviço de manutenção, e incumprimento das obrigações constantes do plano de manutenção mensal, com efeitos a partir da presente data. Mais informo que procedemos à mudança da fechadura da casa das máquinas e quadros de comando, e que indicámos à Direcção Regional do Comércio, Indústria e Energia a nova EMA, com a menção de que os elevadores estão em correcto funcionamento. Assim, a verificação de qualquer paragem, anomalia ou dano dos elevadores, respectivas cabinas, ou a violação do acesso restrito à casa das máquinas ou aos quadros de comando, será objecto de rigorosa análise, inspecção, fiscalização, participação e denúncia, do foro civil, administrativo e criminal.*" (documento de fls. 598).

**RR)** Na carta epigrafada de "*Rescisão de contratos – aditamento*", a S..., L.da refere-se aos seguintes contratos de manutenção de elevadores:

a) com os números **HIM001, HIM 002, HIM 005/6, HIM 007/8/9/10/11/12, HIM 0013, HIM 014/15/16/17/18, HIM 019/20/21/22/23/24/25/26, HIM 027/28, HIM 029, HIM 031, HIM 032, HIM 033/34, HIM 035/36/37, HIM 040/41/42, HIM 043, HIM 044, HIM 045, HIM 047, HIM 050, HIM 054, HIM 055, HIM 100/1, HIM 102/3, HIM 104/105, HIM 110/11/12/13,**

**HIM 114/15/16 e HIM 117/18/19/20/21;**

**b) dos edifícios Forum Plaza I (com os números HIM 66/7/8/9/70/1/2/3/4/5), Forum Plaza II (com os números HIM 76/7/8/9//80/1/2/3), Forum Plaza III (com os números HIM 84/5/6/7/8/9/90/91), Jardins do Garajau (com os números HIM 106/7/8/9), Magos I (com o número 93), Ribeira Country III (com os números HIM 98/99), Bellemar (com os números HIM 56/7/8/9/60/1/2/3/4/5), e**

**c) do edifício Dragoeiros (contrato com o número HIM 049) (documento de fls. 600 e 601).**

**SS) Da carta referida RR) consta o seguinte: "Na qualidade de empresa responsável pela administração dos condomínios dos edifícios a que se referem os contratos abaixo indicados, vimos por esta comunicar que a rescisão foi motivada por deficiente serviço de manutenção, e incumprimento das obrigações constantes do plano de manutenção mensal. (...) Mais informo que procedemos à mudança da fechadura da casa das máquinas e quadros de comando, e que indicámos à Direcção Regional do Comércio, Indústria e Energia a nova EMA, com a menção de que os elevadores estão em correcto funcionamento. Assim, reitero que a verificação de qualquer paragem, anomalia ou dano dos elevadores, respectivas cabines, ou a violação do acesso restrito à casa das máquinas ou aos quadros de comando, será objecto de rigorosa análise, inspecção, fiscalização, participação e denúncia, do foro civil, administrativo e criminal." (documento de fls. 600 e 601).**

**TT) Dos contratos de manutenção de elevadores mencionados nas cartas da S..., L.da referidas em LL) a SS), 24 contratos correspondem a contratos que já faziam parte da carteira da M... à data da celebração dos contratos referidos em H) e U) e 106 correspondem a contratos transferidos para aquela nos termos destes contratos (por acordo).**

**UU) Dos 121 contratos que a M... adquiriu à H... nos termos previstos nos contratos referidos em H) e U), a S... apenas não rescindiu 15 deles através das cartas acima mencionadas, a saber:**

- i) contrato HIM 3/4, relativo aos dois elevadores do edifício Bravamar, sito na R. Dr. Nicodemos Pereira, Ribeira Brava;**
- ii) contrato nº HIM 030, relativo ao elevador do edifício Paços da Vila, sito na R. do Visconde, nº 54;**
- iii) contrato no HIM 038, relativo ao elevador do edifício Hiper**

**Móveis, sito nos Moinhos, Ribeira Brava;**

- iv) contrato n° HIM 039, relativo ao elevador do edifício Apartamentos Bagaceiro, sito na Vila de Ribeira Brava;;**
- v) contrato n° HIM 046, relativo ao elevador do edifício Sulimar, sito no Sítio do Passo, Madalena Mar;**
- vi) contrato n° HIM 048, relativo ao elevador do edifício Ribeira Country II, sito na Rua 6 de Maio, nº 43, Ribeira Brava;**
- vii) contrato n° HIM 051, relativo ao elevador do edifício Varandas do Sol, sito em Vila, Ponta do Sol;**
- viii) contrato n° HIM 052, relativo ao elevador do edifício Apartamentos Piornais, lote 5;**
- ix) contrato n° HIM 053, relativo ao elevador do edifício Canavial, sito na R. do Conde Canavial, Funchal;**
- x) contrato n° I-IIIM 092, relativo ao elevador do edifício Mar à Vista II, sito na R. 1º de Dezembro de 1640, Ribeira Brava;**
- xi) contratos com os números HIM 094/5, relativos aos dois elevadores do edifício Executivo, sito na Av. do Infante, nº 8, Funchal;**
- xii) contratos com os números HIM 096/7, relativos aos dois elevadores do edifício Sousa II, sito na R. do vale da ajuda, Funchal (documentos de fls. 332, 375, 391, 393, 407, 411, 417, 424, 426, 468, 472 e 474).**

**VV) A M... dirigiu à Direcção Regional do Comércio, Indústria e Energia uma carta com data de 7 de Dezembro de 2006 na qual dava conta àquela Direcção da troca de fechadura das casas das máquinas de 147 elevadores conforme consta do documento de fls. 603 a 608 cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais (documento de fls. 603 a 608).**

**XX) A M... respondeu às cartas referidas em LL) a SS), enviando à S..., L.da cartas registadas com aviso de recepção, com datas de 14.12.2006, 18.12.2006 e 19.12.2006, que esta recebeu, cujo conteúdo se dá integralmente por reproduzido para todos os devidos efeitos legais, impugnando os factos vertidos naquelas invocando que os contratos foram validamente celebrados, entre as partes que neles figuram, por um período de um ano, não concretizando a S..., L.da qualquer alteração ocorrida durante a vigência dos contratos e**

**que jamais poderá constituir um fundamento legítimo para a livre rescisão dos contratos em causa, contratos esses que a M... sempre cumpriu, pontual e correctamente, pelo que a considera ilegítima (documentos de fls. 610 a 635).**

**ZZ) A M... enviou cópia das cartas referidas em XX) aos condóminos de cada edifício onde se encontram instalados os elevadores objecto dos contratos rescindidos (documentos de fls. 610 a 677).**

**AAA) A S..., L.da respondeu a três das cartas da M..., todas datadas de 14.12.2006, por carta enviada por fax no dia 20.12.2006 com o seguinte teor: "*Em resposta às cartas de V" Ex.as, e de forma a procurar uma solução que satisfaça todos os interesses em causa, queiram indicar a pessoa a contactar.*" (documento de fls. 679).**

**BBB) A M... respondeu a essa comunicação por carta registada com aviso de recepção, datada de 22.12.2006 da qual consta o seguinte: "*O vimos por este meio informar que o nosso gerente Sr.... está disponível para reunir com V.Exas. no dia 05 de Janeiro, às 14,30 horas, na sede social da O..., L.da, sitas no Bairro de São Carlos, 2726-901 Mem Martins ()*" (documento de fls. 681 a 683).**

**CCC) A M... remeteu ainda à S..., L.da novas comunicações, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os devidos efeitos legais relativas, à reunião solicitando a indicação da identidade das pessoas que pretendem participar nesta e assuntos que desejam abordar (documento de fls. 685 a 688).**

**DDD) Os responsáveis da M... e da S..., L.da não chegaram a reunir, nem no dia 05.01.2007, nem em data posterior (por acordo).**

**EEE) No dia 17/04/2007, a M... recebeu por fax seis cartas da S..., datadas de 17/04/2007, igualmente remetidas por correio, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, as quais têm, respectivamente, por assunto:**

**Edifício Ribeira Country II - Rescisão de contrato HIM048;**

**Edifício Varandas do Sol - Rescisão de contrato HIM051;**  
**Edifício Canavial - Rescisão de contrato HIM053;**

**Edifício Mar à Vista II - Rescisão de contrato HIM092;**

**Edifício Executivo - Rescisão de contrato HIM094/5, e**

**Edifício Sousa II - Rescisão de contrato HIM096/7  
(documentos de fls. 694 a 704).**

**FFF) Através das seis cartas acima mencionadas, a S... comunicou à M... a rescisão de 8 contratos de manutenção de elevadores que a H... havia transmitido a esta última por efeito do contrato referido em U) das quais consta o seguinte: "Na qualidade de empresa responsável pela administração do condomínio do edifício a que se refere o contrato em epígrafe, vimos por esta proceder à rescisão do respectivo contrato de manutenção de elevador, motivada por deficiente serviço de manutenção, e incumprimento das obrigações constantes do plano de manutenção mensal, com efeitos a partir da presente data. Mais informo que procedemos à mudança da fechadura da casa das máquinas e quadros de comando, e que indicámos à Direcção Regional do Comércio, Indústria e Energia a nova EMA, com a menção de que os elevadores estão em correcto funcionamento. Assim, a verificação de qualquer paragem, anomalia ou dano dos elevadores, respectivas cabinas, ou a violação do acesso restrito à casa das máquinas ou aos quadros de comando, será objecto de rigorosa análise, inspecção, fiscalização, participação e denúncia, do foro civil, administrativo e criminal." (documentos de fls. 694 a 704).**

**GGG) A M... respondeu às seis cartas da S... por carta registada com aviso de recepção, datada de 23/04/2007, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, que a S... recebeu, referindo que os contratos de manutenção de elevadores foram validamente celebrados entre as partes que neles figuram, nomeadamente pelos representantes do condomínio a que pertencem os elevadores objecto dos contratos com os números HIM048, HIM051, HIM053, HIM092, HIM094/5, e HIM 096/7, contratos que sempre cumpriu, pontual e correctamente, as obrigações contratuais para ela resultantes dos contratos de manutenção dos citados elevadores, pelo que qualifica como falso e desprovido de qualquer fundamento tudo quanto em contrário é alegado nas seis cartas da S..., sendo que esta nem sequer indicou factos que, em concreto, revelem um incorrecto incumprimento dos serviços contratados (documento de fls. 706 a 708).**

**HHH) A M... enviou ainda cartas a todos os condóminos de cada um dos edifícios onde se encontram instalados os elevadores objecto dos oito contratos rescindidos, cujo teor aqui se dá por reproduzido para todos os efeitos legais, informando os condóminos de cada um dos edifícios da**

**situação verificada e das consequências aplicáveis em caso de denúncia do contrato antes do termo do seu prazo e manifestou a sua disponibilidade para, em conjunto com o condomínio de cada edifício, encontrar uma via para a resolução amigável da questão (documentos de fls. 710 a 720).**

**III) Por fax enviado no dia 04/12/2006, a S... remeteu à M... uma carta datada desse mesmo dia, epigrafada de "Pedido de entrega dos cartões SIM-CARD dos elevadores Schindler", cujo teor aqui se dá por reproduzido para todos os efeitos legais, com o seguinte teor: "Na qualidade de empresa responsável pela administração dos condomínios dos edifícios a que se referem os contratos abaixo indicados, vimos por esta solicitar a imediata entrega dos cartões SIM-CARD instalados nos elevadores da marca Schindler, pois após vistoria de rotina, verificamos que os mesmos não se encontram nos respectivos quadros de comando. Edifícios: Varandas dos Sol (contrato HIM051); Mar à Vista II (contrato HIM092); Sousa 11 (contrato HM096/7); Executivo (contrato HIM094/5); Ribeira Country II (contrato HIM048); Canavial (contrato HIM053); Dragoeiros (contrato HIM049). Caso a pretensão não seja satisfeita, no imediato, nas nossas instalações do Funchal, denunciaremos a ilegalidade e a apropriação ilegítima dos cartões, propriedade do condomínio, à Direcção regional do Comércio, Indústria e Energia, para que intervenha, notificando V<sup>a</sup> Ex.as para que procedam em conformidade. Os referidos elevadores estão em correcto funcionamento na presente data. Assim, a verificação de qualquer paragem, anomalia ou dano será objecto de rigorosa análise, inspecção, fiscalização, participação e denúncia do foro civil, administrativo e criminal." (documento de fls. 721).**

**JJJ) No dia 06/12/2006, a S..., L.da enviou por fax à M... uma carta datada desse mesmo dia, relativa ao edifício Sousa II (contrato HIM 96/7), cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, através da qual informou que os elevadores desse edifício se encontravam parados e solicitou a entrega dos SIM-CARD (documento de fls. 724).**

**LLL) A M... respondeu a essa comunicação por fax datado de 07/12/2006, cujo teor aqui se dá por reproduzido e integrado para todos os devidos efeitos legais, que a S... recebeu, dando conta que um dos elevadores encontrava-se parado para reparação e só tomara conhecimento da paragem do outro elevador com a recepção do fax de 06/12/2006 e que iria proceder ao registo para atendimento e ainda que os cartões SIM-CARD se encontravam na instalação do edifício,**

**conforme comprovado pela moradora do 6ºE, D. Susana (documento de fls. 726).**

**MMM) No dia 07/12/2006, a S... enviou por fax à M... nova carta, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, relativa aos cartões SIM-CARD, datada de 07/12/2006, na qual reproduziu o mesmo e exacto texto da carta de 05/12/2006, apenas com excepção da menção ao edifício Dragoeiros (contrato HIM 049), que não consta desta comunicação de 07/12/ 2006 (documento de fls. 728).**

**NNN) No dia 11/12/2006, a S... enviou por fax à M... uma carta relativa aos cartões SIM-CARD, datada desse mesmo dia, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, na qual reproduziu o mesmo texto da carta de 07/12/2006, tendo acrescentado apenas o seguinte "*Uma cópia desta carta será enviada à Direcção Regional do Comércio, Indústria e Energia.*" (documento de fls. 730).**

**OOO) No dia 12/12/2006, a S... enviou por fax à M... uma carta relativa aos cartões SIM-CARD, datada desse mesmo dia, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, na qual solicita novamente a entrega dos SIM-CARD relativos aos elevadores da marca Schindler instalados nos edifícios Varandas dos Sol (contrato HIM051), Mar à Vista II (contrato HIM092), Sousa II (contrato HIM096/7), Executivo (contrato HIM094/5), Ribeira Country II (contrato HIM048) e Canavial (contrato HIM053) e refere ainda o seguinte: "*Pretendemos que a entrega seja feita pessoalmente. Nos edifícios, no local das instalações, em data e hora a marcar. (...) Os elevadores que se encontram a funcionar não têm os cartões nos respectivos quadros de comando. Os cartões ficarão no respectivo quadro de comando, ou na posse da administração se o entender conveniente, até por razões de segurança, e serão facultados a V.ª Ex.as sempre que solicitados, e pelo tempo necessário. (...) Uma cópia desta carta será enviada à Direcção Regional do Comércio, Indústria e Energia.*" (documento de fls. 732).**

**PPP) A M... respondeu às cartas da S... acima mencionadas por carta e fax datados de 21/12/2006, que esta recebeu e que foi igualmente enviada à Direcção Regional do Comércio, Indústria e Energia, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, e na qual aquela sublinhou que os contratos de manutenção relativos aos Edifícios Varandas do Sol (contrato HIM 051), Mar à Vista II (contrato HIM 092), Sousa II (contrato HIM 096/7), Executivo (contrato HIM 094/5), Ribeira Country II (contrato HIM 048),**

**Canavial (contrato HIM 053) se mantêm plenamente em vigor;** referiu que os cartões SIMCARD dos elevadores do Edifício Sousa II encontram-se na instalação do referido edifício, conforme comprovado pela condómina do 6º-E, Exma. Senhora Dª Susana tal como referido no fax da M... de 07/12/2006, e que "... os cartões relativos aos elevadores dos restantes edifícios encontram-se na posse da M..., na qualidade de empresa prestadora de serviços de manutenção dos elevadores em causa e de respectiva EMA, a fim de acautelar o seu extravio ou furto, como era do perfeito conhecimento da S..., enquanto empresa responsável pela administração dos condomínios em causa, e que esta nunca se tinha oposto a essa situação"; salientou que a detenção dos referidos cartões é essencial para permitir a pontual e correcta prestação dos serviços de manutenção e de assistência técnica aos elevadores e, consequentemente, para salvaguardar o integral cumprimento das obrigações legais que impendem sobre a respectiva EMA, *in casu a M...;* impugnou as acusações realizadas pela S... relativas à alegada apropriação ilegítima dos cartões SIM-CARD e manifestou inteira disponibilidade para proceder à entrega dos aludidos cartões "... a pessoa a identificar, que demonstre dispor de plenos poderes de representação dos condomínios dos aludidos edifícios, em local, dia e hora a acordar, mediante assinatura de termo de entrega dos sobreditos cartões, a fim de os mesmos serem guardados no quadro de comando dos elevadores.". Declarou que ".... não assume, nem assumirá qualquer responsabilidade que possa resultar, directa ou indirectamente, da posse ou do uso dos referidos cartões SIM-CARD por qualquer entidade ou pessoa estranha à M... e/ou do seu extravio." (documento de fls. 734 a 738).

QQQ) A S... respondeu à carta da M... de 21/12/2006, por carta datada de 28/12/2006, epigrafada de " Ref. DG-150/2006/DO/SF - pedido de entrega dos cartões SIM-CARD dos elevadores Schindler - Edifícios: Varandas dos Sol, Mar à Vista II, Sousa II, Executivo, Ribeira Country II e Canavial", enviada com conhecimento da Direcção Regional do Comércio, Indústria e Energia, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, na qual, entre outros aspectos, referiu o seguinte:

- "1. Solicitamos a entrega de todos os respectivos cartões, inclusive aqueles que V.ª Ex.as alegam estar nas instalações;
2. A entrega deverá ser feita na pessoa do Eng. AA, gerente desta empresa, e por isso no pleno uso dos poderes de representação dos referidos condomínios, conforme deliberação em acta da

*assembleia de condóminos (as actas são do poder de V. Ex.as mas poderemos facultar novamente e no dia).*

*3. Poderão elaborar os autos de entrega.*

*4. Solicitamos a sua entrega imediata pelo que aguardamos a indicação do dia e hora para o efeito. O local deverá ser junto de cada instalação. Fica ao v.º critério a escolha do primeiro local. (...)" (documento de fls. 740).*

**RRR) A M... respondeu a esta comunicação por carta e fax datados de 03/01/2007 que a S... recebeu, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, e da qual consta o seguinte: "1. Como consta da nossa carta datada de 21/12/2006 e do nosso fax de 07/12/2006, os cartões SIM-CARD dos elevadores do Edifício Sousa II encontram-se na instalação do referido edifício, conforme comprovado pela condómina do 6º-E, Exma. Senhora Dª. Susana. Ainda assim, poderemos proceder à entrega dos aludidos cartões na data infra indicada e nos termos constantes da nossa carta de 21/12/2006. Como Vs. Exas. bem sabem, os factos mencionados no ponto 2. da Vossa carta de 28/12/2006 são incorrectos. Na verdade e ao contrário do aí referido:**

*a) A S... nunca facultou à M... qualquer acta da assembleia de condóminos relativa ao edifício Varandas do Sol (contrato HIM 051).*

*b) No que respeita ao edifício Mar à Vista II (contrato HIM 092), a S... apenas facultou à M... cópia da acta da assembleia de condóminos com o nº 1, datada de 12/05/2005, e na qual, entre outros aspectos, foi renovado o contrato celebrado com a S... pelo prazo de um ano, ou seja, em princípio até ao dia 12/05/2006.*

*c) Relativamente ao edifício Sousa II (contrato HIM 096/7), a S... apenas facultou à M... uma minuta da acta da acta da assembleia de condóminos com o nº 2, datada de 28/07/2005, e na qual, entre outros aspectos, terá sido renovado o contrato celebrado com a S... pelo prazo de um ano, ou seja, em princípio até ao dia 28/07/2006.*

*A S... nunca facultou à M... cópia da versão definitiva da referida acta devidamente assinada pelos condóminos.*

*d) Relativamente ao edifício Executivo (contrato HIM 094/5), a S... apenas facultou à M... uma minuta da acta da assembleia de condóminos com o nº 3, datada de 14/03/2005, e na qual, entre outros aspectos, terá sido renovado o contrato celebrado*

*com a S... pelo prazo de um ano, ou seja, em princípio até ao dia 14/03/2006.*

*A S... nunca facultou à M... cópia da versão definitiva da referida acta devidamente assinada pelos condóminos.*

*e) A S... nunca facultou à M... qualquer acta da assembleia de condóminos relativa ao edifício Ribeira Country II (contrato HIM 048).*

*f) No que concerne ao edifício Canavial (contrato HIM 053), a S... apenas facultou à M... uma minuta da acta da assembleia de condóminos com o nº 6, datada de 15/02/2005, e na qual, entre outros aspectos, terá sido renovado o contrato celebrado com a S... pelo prazo de um ano, ou seja, em princípio até ao dia 15/02/2006.*

*A S... nunca facultou à M... cópia da versão definitiva da referida acta devidamente assinada pelos condóminos.*

*3. Neste contexto, admitimos que a entrega dos cartões SIM-CARD seja realizada na pessoa do Exmo. Senhor Eng. AA na condição de este último demonstrar dispor de plenos poderes de representação dos condomínios dos edifícios mencionados eni epígrafe, mediante entrega de cópias das actas referentes aos sobreditos condomínios, devidamente assinadas pelos condóminos e autenticadas ou certificadas nos termos legais, e de cópia de certidão actualizada de teor da matrícula e de todas as inscrições em vigor relativa à S....*

*4. Após recepção nos nossos serviços dos documentos eni falta, informamos Vs. Exas. que estamos disponíveis para proceder à entrega dos cartões SIM-CARD dos elevadores Schindler relativos aos Edifícios Varandas do Sol (contrato HIM 051), Mar à Vista II (contrato HIM 092), Executivo (contrato HIM 094/5), Ribeira Country II (contrato HIM 048), Canavial (contrato HIM 053) e Edifício Sousa II (contrato 096/7), mediante assinatura de termo de entrega dos cartões SIM-CARD, a fim de os mesmos serem guardados no quadro de comando dos elevadores, conforme aceite pela S... na carta a que ora se responde.*

*Reiteramos que a M... declara que não assume nem assumirá qualquer responsabilidade que possa resultar, directa ou indirectamente, da posse ou do uso dos referidos cartões SIM-CARD por qualquer entidade ou pessoa estranha à M... e/ou do seu furto ou extravio. (...).*

*6. Aproveitamos igualmente a ocasião para recordar Vs. Exas. que se encontram em dívida à M... as quantias infra indicadas*

*referentes aos contratos acima identificados:*

(...)

*Quanto ao demais, reiteramos integralmente o vertido na nossa carta de 21/12/2006, com a ref." DG-150/2006/DO/SF." (documento de fls. 742 a 745).*

**SSS) Em 5.01.2007, a S..., Lda enviou à M... um fax/carta, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, de onde consta que em face das "... posições assumidas pela M..., Lda, nomeadamente quanto à retenção abusiva dos cartões SIM CARD dos elevadores Schindler, não vislumbram que seja possível encontrar uma solução para quaisquer outras questões. Caso aceitem a alternativa ora proposta para efectivar a entrega dos referidos cartões, estaremos dispostos a voltar a reunir." (documento de fls. 747).**

**TTT) Em Setembro de 2006, a M... tomou conhecimento que a H...**

**distribuiu uma carta circular por diversos edifícios localizados na Madeira,**  
**designadamente no edifício Espelho de Água, Bloco C, sito no Funchal, na qual dava a conhecer a empresa, publicitava os serviços por esta prestados e solicitava o contacto directo por parte dos condóminos deste edifício conforme documento de fls. 749 que aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais (por acordo).**

**UUU) Com data de 3.02.2006, o condomínio do edifício Espelho d' Água, Bloco C, celebrou um contrato de manutenção de elevadores com a M..., com o nº CAM045, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, encontrando-se afixada na cabine dos elevadores uma chapa de identificação da respectiva EMA, a M...**  
**(documento de fls. 752 e por acordo).**

**VVV) A M... enviou à H... uma carta registada com aviso de recepção, com data de 12/10/2006, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, através da qual notificou aquela sociedade do incumprimento do Contrato de Compra e Venda de Carteira e a interpelou para cessar imediatamente "quer o exercício de qualquer actividade concorrente, quer qualquer tipo de publicitação do mesmo, sob pena de se verificarem as consequências previstas no contrato para o incumprimento do contrato, designadamente o accionamento da cláusula penal aí prevista." (documento de fls. 756 e 757).**

**XXX) A carta referida em VVV) foi devolvida devido a lapso na indicação do código postal e no dia 23/10/2006, a A. expediu uma nova carta endereçada à H... com o mesmo e exacto teor da carta datada de 12/10/2006 que esta recebeu, mas à qual não respondeu (documento de fls. 754 a 759 e por acerto).**

**ZZZ) Em meados de Dezembro de 2006, a A. tomou conhecimento do teor de três cartas circular, todas de 05/12/2006, e sob a epígrafe "*Manutenção de Ascensores*", impressas em papel timbrado da S... e da H..., respectivamente, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais (documento de fls. 231 a 235).**

**A1) As duas cartas da S... encontram-se dirigidas aos condóminos dos edifícios Compl. Habit. Boa Nova e Ribeira Country III e consta das mesmas designadamente o seguinte: "*Na qualidade de empresa responsável pela administração do condomínio, informamos V<sup>a</sup> Ex.a, conforme segue:***

***1 - A administração denunciou no passado dia 04/12/2006 o contrato de assistência técnica de ascensores com a empresa M..., Lda.***

***2 - A H..., Lda., é neste momento a empresa responsável pela manutenção dos ascensores.***

***3 - A título informativo a H..., Lda., é uma empresa do Grupo S....***

***4 - Esperamos corresponder com um melhor serviços de assistência técnica.***

***5 - Esta é uma nova oportunidade para evidenciar a responsabilidade e todo o trabalho que o Grupo S..., Lda. dedica na área da gestão e administração de condomínios.***

***6 - Presentemente, o Grupo S... colabora consigo com as empresas: ... e agora também com a H....***

***7 - A identidade da nova empresa e números de emergência estão afixados na cabina." (documento de fls. 231 e 235).***

**B1) A carta da H... encontra-se dirigida aos condóminos do edifício Compl. Habit. Boa Nova e nela refere-se designadamente o seguinte: "*Em nosso nome, e a pedido da administração do condomínio pela S..., informamos V<sup>a</sup> Ex.a, conforme segue:***

*1 - A H..., Lda., é neste momento a empresa responsável pela manutenção dos ascensores.*

*2 - A título informativo a H..., Lda., é uma empresa do Grupo S....*

*3 - Aproveitamos esta missiva para uma pequena apresentação: a H..., Lda., é uma empresa credenciada na Direcção Regional do comércio, Indústria e Energia da Madeira.(...)*

*3 - A identidade da nova empresa e números de emergência estão afixados na cabina." (documento de fls. 233).*

Ci) A A. verificou recentemente que foram colocadas placas com a identificação da H... em elevadores de alguns edifícios cuja manutenção era anteriormente por si realizada, a fim de divulgar a identidade da nova Empresa de Manutenção de Ascensores ("EMA"), tais como nos seguintes edifícios: Edifício Belo Vale, sito na Rua S. Pedro, 7, cujo condomínio celebrou um contrato de manutenção de elevadores com a A. com o nº HIM034; Edifício Horizonte IV, sito em Piornais, S. Martinho, cujo condomínio celebrou um contrato de manutenção de elevadores com os nos. HIM011/12; Edifício Paços Vila, sito na Rua do Visconde, 54, cujo condomínio celebrou um contrato de manutenção de elevadores com o nº HIM030; Edifício Varandas do Mar, Bloco A, cujo condomínio celebrou um contrato de manutenção de elevadores com o nº NMH 242; Edifício Acqua Marina, cujo condomínio celebrou um contrato de manutenção de elevadores com o nº HIM 031; Edifício Adelaide, cujo condomínio celebrou um contrato de manutenção de elevadores com nº NMA 994; Edifício Jardins Forum Plaza III, Bloco B3.1, cujo condomínio celebrou um contrato de manutenção de elevadores com nº HIM 084/5; Edifício Jardins, cujo condomínio celebrou um contrato de manutenção de elevadores com nº HIM054; Edifício Sousa II, cujo condomínio celebrou um contrato de manutenção de elevadores com nº HIM 096/7; ao Edifício Casablanca II, cujo condomínio celebrou um contrato de manutenção de elevadores com nº HIM 019 (por acordo e documentos de fls. 761 a 805).

Dl) No início do mês de Abril de 2007, a A. recebeu um fax da H... datado de 03/04/2007, sob a epígrafe "*Pedido de Desculpas (Varandas do Mar Bloco BI)*", cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, com o seguinte teor: "*Por lapso do nosso técnico foi retirada uma das vossas placas no edifício Varandas do Mar Bloco B. Pedimos desculpas pelo sucedido. Será resposta de imediato.*" (documento

**de fls. 807).**

**E1) A A. e o condomínio do Edifício Varandas do Mar Bloco B celebraram um contrato de manutenção de elevadores, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, por um prazo de 20 anos e está em vigor (documento de fls. 809 a 816).**

**F1) As placas da A. que se encontram afixadas nas cabines dos elevadores e na casa das máquinas do Bloco B do Edifício Varandas do Mar destinam-se a dar cumprimento às obrigações legais e contratuais daquela, enquanto EMA dos referidos elevadores e incluem, entre outros aspectos, informações e contactos da M..., a que os utilizadores dos elevadores podem recorrer em caso de urgência ou de simples avaria do equipamento (por acordo).**

**G1) A A. respondeu ao fax referido em D1), por fax e por carta registada, ambos datados de 09/04/2007, enviados igualmente à S... e aos sócios únicos da H... e desta mesma sociedade, conforme documento junto a fls. 818 a 822, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.**

**H1) Todos os condomínios dos edifícios que celebraram contratos de manutenção de elevadores com a A. na sequência do Contrato de Compra e Venda de Carteira eram à data desse contrato, e continuaram a ser, administrados pela S... (por acordo).**

**I1) No dia 05/12/2006, a H... enviou por fax à A. uma carta registada com aviso de recepção, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, com o seguinte teor: "Uma vez que até à presente data V<sup>a</sup> Ex.as ainda não procederam ao pagamento da quantia em dívida, já vencida, no valor de C 139.458, 12, e porque as reuniões havidas nos passados dias 17 e 27 de Novembro, nas v.<sup>a</sup> instalações em Sintra, se mostraram infrutíferas, vimos por esta solicitar o respectivo pagamento, o mais urgente possível." (documento de fls. 824).**

**J1) A A. respondeu à carta referida em I1) por carta registada com aviso de recepção, datada de 21/12/2006, que a H... recebeu, sendo enviada cópia à S..., a AF e a AA, que a receberam, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, e na qual refere que:**

**a) Que o pedido de pagamento dos EURO 139.458,12 teria sido formulado por equívoco, "... uma vez que tanto a H... como os seus sócios, Exmos. Senhores AF e AA, têm vindo a incumprir, reiterada e sucessivamente, várias das obrigações que assumiram**

**"no âmbito do..." Contrato de Compra e Venda de Carteira celebrado em 30 de Setembro de 2005.**

- b) A H..., AF e AA violaram a obrigação prevista na alínea b) do nº 1 da Cláusula 5<sup>a</sup> do Contrato Promessa, aplicável ao Contrato de Compra e Venda de Carteira por força do disposto na sua Cláusula 2', uma vez que, até àquela data - 21/12/2006 - não fora entregue à M.... a esmagadora maioria das declarações escritas a que alude a mencionada alínea.
- c) Por outro lado, a M... dispunha, e dispõe, de provas concludentes que atestam a violação, não apenas pela H..., mas também pelos respectivos sócios, e pela S... da obrigação de não concorrência prevista na Cláusula 7<sup>a</sup> do Contrato Promessa, igualmente aplicável ao Contrato de Compra e Venda de Carteira.
- d) Em violação do expressamente contratado, os RR. têm vindo a oferecer a prestação de serviços de manutenção e de assistência técnica de elevadores a vários dos condomínios que são partes contratantes nos contratos de manutenção que constituem o objecto do Contrato de Compra e Venda de Carteira.
- e) "Através da nossa carta com a refª DG-108/2006/DO/SF, de 12 de Outubro de 2006, interpelámos V. Exas. no sentido de cessarem, de imediato, a vossa conduta, o que não foi devidamente acatado, bem pelo contrário.".
- e) A M... tem conhecimento que "... na sequência da comunicação da rescisão da esmagadora maioria dos contratos de manutenção que constituem o objecto do Contrato, que nos foi feita pela S... nos passados dias 4 e 5 de Dezembro de 2006, a H... encontra-se actualmente a prestar serviços de manutenção a condomínios contra-partes nos contratos de manutenção em causa.".
- f) A situação descrita é extremamente grave e o contexto em que a S... comunicou à M... a rescisão dos contratos de manutenção que constituem o objecto do Contrato de Compra e Venda de Carteira indica que a mesma resultou de uma conduta concertada entre a H..., a S... e os respectivos sócios-gerentes das duas sociedades, abusiva e ilegítima.
- f) A H..., a S.... e os respectivos sócios-gerentes das duas sociedades violaram culposamente os contratos celebrados entre as partes.
- g) Os factos expostos conferem à M... o direito de ser

**indemnizada pela H..., S..., AF e AA pelos prejuízos sofridos e que venha a sofrer em consequência da referida conduta, facto para o qual foram nesse acto expressamente interpelados.**

**j) A M... não reconheceu dever à H... o valor por esta indicado na carta 05/12/2006, sendo certo que o montante da indemnização devida à M... ultrapassa largamente os EURO 139.458,12 reclamados pela H....**

**k) Nessa medida, a M... considerava, e considera, não serem devidos à H... os EURO 139.458,12 (documento de fls. 826 a 832).**

**L1) Nem a H..., nem a S..., nem nenhum dos sócios únicos das referidas sociedades, ora RR., respondeu à carta da A. (por acordo).**

**M1) Na primeira das duas reuniões ocorridas em 17 e 27 de Novembro de 2006, na qual estiveram presentes da parte da A. os senhores ..., responsável pela área de cobranças desta, e, na parte final da reunião, o Eng. R... e da parte da S... e da H..., AF e AA, aquele transmitiu a estes que a questão relativa à ultima prestação prevista no Contrato de Compra e Venda de Carteira tinha de ser analisada em conjunto com a situação de reiterado incumprimento dos contratos de manutenção de elevadores instalados em edifícios cujos condomínios eram administrados pela S..., o que foi reiterado numa segunda reunião realizada nas instalações da O... em Sintra, que contou com a presença dos Senhores .... e AA (por acordo).**

**N1) Era à S..., na qualidade de administradora desses condomínios, que competia pagar à A. as prestações devidas pela manutenção dos elevadores a partir dos fundos entregues pelos condóminos de cada condomínio (por acordo).**

**O1) Nessas reuniões, a H..., a S..., AF e AA ficaram de realizar as diligências necessárias com vista à regularização dos valores em dívida por parte dos condomínios devedores administrados pela segunda, e a A. comunicou-lhes que pagaria à H... a última prestação prevista no Contrato quando a S... lhe transmitisse como iria proceder à regularização das dívidas dos condomínios por esta geridos (por acordo).**

**P1) Com data de 25 de Maio de 2005, foi lavrada escritura a folhas 76 a 78 do livro de notas número 18-A para escrituras diversas do Cartório Notarial do Centro de Formalidades das Empresas do Funchal em que AF e AA declararam constituir uma sociedade comercial por quotas com a denominação H..., L.da,l com sede à Rua Comandante Camacho de Freitas,**

**Edifício Bravamar, loja 253, freguesia e concelho da Ribeira Brava, cujo objecto é o fabrico, instalação, comercialização, importação e exportação de ascensores, monta-cargas, escadas rolantes e equipamentos similares, bem assim a prestação de serviços de assistência, manutenção e reparação a elevadores, monta-cargas, escadas rolantes e afins (documento de fls. 1073 a 1079).**

**Q1) Com data de 8 de Agosto de 2005, a H..., L.da dirigi à Directora Regional do Comércio, Indústria e Energia um pedido de inscrição nessa Direcção como EMA conforme documento de fls. 1081 que se dá aqui por reproduzido para todos os efeitos legais.**

**R1) Com data de 2 de Dezembro de 2005, a Direcção Regional do Comércio, Indústria e Energia emitiu um certificado com o nº 007/EMA**

**com o seguinte teor: "Certifico que a "H..., L.da", com sede na Rua Comandante Camacho de Freitas, Edifício Bravamar, Loja 253, 9350-209, Ribeira Brava, satisfaz os requisitos fixados no Estatuto das Empresas de Manutenção de Ascensores, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n." 2/2004/M, de 10 de Março. Nos termos do anexo I do referido decreto, é a referida entidade reconhecida como EMA. Este certificado é provisório e válido até 2 de Junho de 2006."** (documento de fls. 1084).

**S1) Com data de 21 de Junho de 2006, a Direcção Regional do Comércio, Indústria e Energia emitiu um certificado com o nº 007/EMA com o seguinte teor: "Certifico que a "H..., L.da", com sede na Rua Comandante Camacho de Freitas, Edifício Bravamar, Loja 253, 9350-209, Ribeira Brava, satisfaz os requisitos fixados no Estatuto das Empresas de Manutenção de Ascensores, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n." 2/2004/M, de 10 de Março. Nos termos do anexo I do referido decreto, é a referida entidade reconhecida como EMA. Este certificado é válido até 07 de Junho de 2011."** (documento de fls. 1088).

**T1) Os contratos de manutenção de elevadores referidos em AA) e JJ) produziram efeitos materiais e económicos em 2005 e ao longo de todo o ano de 2006, traduzidos, pelo menos parcialmente, na prestação dos serviços de manutenção correspondentes e na facturação pela Autora, nos termos expostos no quadro que se segue, de cujo valor está pago, pelo menos, o montante de 42 341,38 euros:**

(... segue transcrição do quadro)

**U1) A A. Já teve alguns Delegados de Serviço a clientes na Madeira (por acordo).**

**V1) Os elevadores Smart da marca Schindler, instalados nos edifícios Canavial (1 máquina), Executivo (2 máquinas), Sousa II (2 máquinas), Mar à Vista (2 máquinas), Varandas do Sol (1 máquina) e Ribeira Country (1 máquina), têm um cartão designado por SIM-CARD, semelhante a um cartão de telemóvel (por acordo).**

**X1) Entre outras funções, esse cartão permite activar o microprocessador para que a placa electrónica ordene e comande o funcionamento do elevador (por acordo).**

**Z1) O referido cartão, porque é parte integrante da máquina, deve estar colocado no equipamento (por acordo).**

**A2) Uma vez activado, pode ser retirado (por acordo).**

**B2) Consta da cláusula Quarta do contrato referido em U) o seguinte: "A Vendedora e os Terceiros Outorgantes declaram ter preenchido, até à presente data, as condições de transmissão, conforme previstas na Cláusula Quinta do Contrato-Promessa, termos em que, na presente data, entregam à M..., relativamente aos Contratos Novos, conforme identificados no Anexo 2 ao presente contrato: a) Declarações escritas, emitidas pelas contra-partes nos Contratos Novos, de autorização de cessão de posição contratual da Vendedora, a favor da M..., nos termos previstos nos artigos 424º e seguintes do Código Civil, tituladas por meio de actas emitidas pelos respectivos condomínios; b) Apresentação de comprovativo, por parte das contra-partes nos Contratos Novos, de lhes terem sido atribuídos poderes de representação suficientes por parte dos Condomínios aos quais os Contratos Novos se refiram, para efeitos da respectiva assinatura." (documento de fls. 313 a 321).**

**C2) Todas as 121 unidades objecto dos contratos de manutenção referidos em AA) são contratos de manutenção simples, com facturação média mensal de € 84,17, onde não se incluem os consumos de energia nem as reparações correntes e/ou extraordinárias (por acordo). D2) A H... está a garantir a manutenção dos elevadores cujos contratos foram rescindidos (por acordo).**

**E2) O representante da A., Sr.... esteve presente em assembleias-gerais extraordinárias promovidas pela S..., L.da**

**para aprovar uma prestação extra destinada a suportar a dívida de alguns condomínios àquela (por acordo).**

**F2) AF é licenciado em Direito.**

**G2) A H..., a S..., AF e AA sabiam que a A. não teria realizado a transacção referida em U) se aqueles não se tivessem vinculado às obrigações previstas no Contrato Promessa, no Contrato Prometido e na *Side Letter*, muito em especial a obrigação de não concorrência durante um período de 10 anos.**

**H2) Os valores referidos em EE), FF) e HH) foram pagos no pressuposto de que os contratos de manutenção de elevadores transferidos pela H... se renovariam automaticamente, e se manteriam em vigor durante, pelo menos, 10 anos.**

**I2) Em condições normais e de acordo com a experiência da A., só a partir do prazo de 9 anos contado desde o início dos efeitos dos contratos de manutenção de elevadores é que esta começaria a rentabilizar o investimento efectuado.**

**J2) A duração média dos contratos de manutenção de elevadores é, no mínimo, de 10 anos.**

**L2) Sendo mesmo normal manterem-se em vigor por um período de 20 ou mais anos.**

**M2) O período de vida útil de um elevador é de 20 anos.**

**N2) Em regra, a percentagem anual de cessação de contratos de manutenção de elevadores da M... não ultrapassa 1% da sua carteira.**

**O2) Enquanto nas restantes delegações da O...., tal percentagem anual pode atingir cerca de 2% da carteira.**

**P2) Devido à conduta dos RR., em 2006 a percentagem de cancelamentos de contratos da A. foi de aproximadamente 12%.**

**Q2) No mês de Novembro de 2006, os valores em dívida por parte dos condomínios de edifícios que celebraram contratos de manutenção de elevadores com a A. e que eram administrados pela S... ascendiam a C 260 639,22 conforme conta-corrente relativa aos contratos celebrados entre a A. e os condomínios devedores que são administrados pela S..., dos quais cerca de C 124 000,00 respeitavam a contratos transferidos para a M... por efeito do Contrato de Compra e Venda de Carteira.**

**R2) A A. deixou de receber valores expectáveis por reparações**

**não incluídas nos contratos de manutenção simples, como são os contratos transferidos pela H....**

**S2) Em média, a A. analisa a sua carteira de contratos de manutenção de elevadores de dois em dois anos a fim de identificar as unidades que carecem ou podem carecer de uma intervenção mais profunda em consequência do desgaste normal de componentes e/ou da necessidade de modernização do equipamento, e de, subsequentemente, elaborar e apresentar as respectivas propostas de reparação.**

**T2) A rescisão dos contratos de manutenção de elevadores por iniciativa da S..., combinada com a H... e os sócios únicos destas duas sociedades, impõe à A. um esforço acrescido com vista à angariação de novos contratos e/ou clientes e/ou à recuperação dos contratos cessados, o que acarreta custos com promoção e marketing, com a afectação de meios humanos que, em condições normais, estariam afectos a outras áreas geográficas e temáticas, e com estadias e deslocações de técnicos e/ ou comerciais à Madeira.**

**U2) A A. é conhecida no mercado como uma entidade idónea, rigorosa, diligente e merecedora de crédito e reputação.**

**V2) A rescisão em bloco de mais de uma centena de contratos de manutenção de elevadores num muito curto espaço de tempo e num meio mais fechado e de menor dimensão como é a Madeira, potencia a sua rápida divulgação, o que se verificou no caso vertente.**

**X2) Bem como especulações negativas e inaceitáveis a respeito da competência, reputação, credibilidade e idoneidade da A..**

**Z2) O facto de os RR. terem enviado à Direcção Regional do Comércio, Indústria e Energia cópia de grande parte da correspondência trocada com a A. e de o caso em análise ter sido divulgado junto de, pelo menos, cerca de 9.000 pessoas (número aproximado de condóminos dos edifícios onde se encontram instalados os elevadores que eram objecto dos contratos de manutenção rescindidos pela Servbrava), propicia comentários pejorativos em relação à A..**

**A3) Anteriormente, a quota de mercado da A. ascendia aproximadamente a 50%.**

**B3) Em consequência da conduta dos RR., diminuiu cerca de 10%.**

**C3) O bom nome e reputação da A., factor determinante para a manutenção, consolidação e ampliação do negócio, foram**

**construídos através de uma presença estudada no mercado ao longo de cerca de 23 anos, através do aperfeiçoamento dos serviços e das técnicas de comércio, e da publicidade, despendendo a A., por ano, aproximadamente € 10.000,00 em estudos de mercado, publicidade e promoção ao nível nacional.**

**D3) Desde o ano de 1984, data em que a A. foi constituída até finais de 2006, despendeu aproximadamente C 500 000,00 na promoção da sua actividade, da qualidade dos serviços prestados.**

**E3) O volume de vendas realizado pela A. no exercício findo em 30/11/2006 ascendeu a C 3 100 223,03.**

**F3) O resultado líquido desse exercício atingiu C 873 740,83.**

**G3) A rescisão dos 114 contratos de manutenção de elevadores transferidos para a A. por efeito do Contrato de Compra e Venda de Carteira foi devida única e exclusivamente à S..., sem que os condóminos tenham sido previamente consultados sobre tal medida, ou tomado conhecimento prévio de tal acto.**

**H3) As despesas com os elevadores representam, em cada ano, cerca de 1/3 da despesa total do condomínio.**

**I3) Em Dezembro de 2004, o Eng, R... veio à Madeira, onde almoçou com os representantes da S..., ocasião em que, em nome e representação da O..., manifestou a vontade da sua representada adquirir o conjunto dos contratos de manutenção dos elevadores instalados nos edifícios administrados pela S..., L.da.**

**J3) Pelo menos até Fevereiro de 2006 a H... jamais tinha exercido efectivamente a actividade de manutenção de elevadores ou tinha clientes próprios.**

**L3) À data da assinatura do contrato referido em H), a H..., L.da não era titular de uma carteira de contratos de prestação de serviços de manutenção e de assistência técnica de elevadores em vigor e execução.**

**M3) Os contratos existentes e incluídos na denominada carteira tinham sido celebrados com a Quadrante, s Schindler - Ascensores e Escadas Rolantes, S.A., Thyssenkrup - Elevadores, S. A. e E..., L.da, do que a A. tinha pleno conhecimento.**

**N3) A A. fez consignar nos contratos referidos em H) e U), cujas minutas foram por si elaboradas, que a H... era titular de uma carteira de contratos de prestação de serviços de**

**manutenção e assistência técnica de elevadores em vigor.**

**O3) Em muitos casos, a mera substituição de uma peça dos elevadores determina a sua paragem pelos vários dias que medeiam entre a requisição da peça à estrutura nacional da O..., o seu transporte e entrega no destino final.**

**P3) Depois da assinatura dos contratos de manutenção referidos em A A), dentro do primeiro semestre de 2006, o Sr.... deixou de prestar serviço para a M..., após o que abriu uma empresa própria, a "Funchalift - Elevadores e Escadas Rolantes, Lda.", para a qual fez interessar funcionários que, tal como ele, até então eram da A..**

**Q3) Após a celebração desses contratos, a A. passou a assegurar a manutenção de um grande números de elevadores de marcas diferentes da sua - Orona, Carriche, Thyssen, Schindler, etc. - e que incorporam tecnologia e materiais diferentes.**

**R3) A A. solicitou apoio técnico ao Sr.....**

**S3) Foram registadas e comunicadas as paragens de elevadores cujos edifícios e datas a seguir se discriminam:**

**(... segue transcrição de quadros de avarias)**

**T3) Alguns condóminos revelaram a sua insatisfação à S..., por correio electrónico ou por escrito conforme documentos de fls. 1322, 1323 e 1324 e 1325 que aqui se dão por integralmente reproduzidos.**

**U3) Alguns deles, designadamente o Arriaga, o Jardim da Imperatriz, os Jardins Forum Plaza I, II e III e o Executivo, dada a sua localização em áreas urbanas nobres, constituem empreendimentos de topo no mercado imobiliário da ilha da Madeira e são clientes especialmente importantes do ponto de vista da imagem e do bom nome comercial da S....**

**V3) Até Dezembro de 2006, a autora apresentou os orçamentos para substituição de peças de elevadores, cujos edifícios, datas, número, valor, instalação, condições de pagamento e descrição constam do seguinte quadro, sendo que os valores referentes aos preços do fornecedor apenas se reportam ao custo das peças:**

**(... segue transcrição do quadro)**

**X3) Era prática da A. retirar os cartões SIM-CARD referidos em VI) das instalações.**

**Z3) Em casos de interrupção no fornecimento de energia, o elevador não restabelecia o funcionamento sem que o mencionado cartão fosse colocado no equipamento.**

**A4) Quando a S... entregou à O... os elevadores, todas as máquinas tinham respectivo cartão SIM-CARD.**

**B4) Perante as sucessivas avarias, a S... mandou verificar a casa das máquinas e percebeu que os cartões não se encontram nas instalações.**

**C4) A A., por forma a evitar o seu desaparecimento, não colocava os cartões SIM - CARD nos equipamentos respectivos.**

**D4) Após a rescisão dos contratos de manutenção celebrados em 2005, os condóminos nas respectivas assembleias - gerais procederam à sua ratificação.**

**E4) Em 10 de Março de 2006, a então funcionária da A., Sr<sup>a</sup>..., recebeu em nome daquela, cópia das actas originais e digitalizadas dos condomínios a que se refere a lista anexa ao documento que consta de fls. 1356 e 1357.**

**F4) Em 23 de Junho e 13 de Agosto de 2006, S<sup>a</sup>... recebeu cópia das actas originais e digitalizadas dos condomínios a que se refere a lista que consta de fls. 1358 e 1359 dos autos.**

**G4) A justificação dada à A. para as faltas de pagamento da retribuição mensal das manutenções dos elevadores verificadas relativamente aos edifícios incluídos na carteira, foi a de indisponibilidade de dinheiro para o efeito, decorrente do não pagamento atempado das prestações condominiais por parte dos condóminos.**

**H4) O engenheiro R... enviou mensagens por correio electrónico, recebidas pelos Réus AA e AF em 21 e 26 de Julho de 2006, com o seguinte teor: "Caros AA e AF, estou à espera do vosso plano de pagamentos, como acordado telefonicamente com o AA na 6<sup>a</sup> feira passada. Assim, solicito o seu envio até ao meio-dia de amanhã."; "Caros AA e AF, junto envio a lista dos débitos da S... que totalizam mais de 204.000 EUR (120.000 dos quais relativos a 2006). Pagamentos como o desta semana (17.000 EUR) após termos estado 2 meses sem receber nada, representam muito pouco, pelo que não podemos aceitar a repetição de pagamentos de tão baixo valor assim espaçados no tempo. Como a manutenção desta situação não é de todo sustentável pela M..., e está totalmente fora de qualquer momentânea falta de liquidez por parte da S..., solicito a**

**liquidação da dívida até final do mês de Agosto, para os valores referentes a 2005 e 2006. E até final de Setembro os restantes anos (2002 a 2004) Assim, fico à espera do vosso plano de pagamentos para cumprir os prazos acima referidos. Coloco este email em cópia para ao nosso Engº ..., responsável nacional de cobranças".**

**I4) Por ocasião do pagamento da 1<sup>a</sup>, da 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> prestações, já existiam mensalidades em atraso.**

**J4) A S..., L.da na reunião havida em Novembro de 2006, em Sintra, ofereceu um pagamento de cerca de E 75 000,00, dos quais, cerca de E 61000,00 destinavam-se a pagar despesas emergentes da manutenção e reparação de elevadores incluídos na carteira e E 14 000,00 reportavam-se à manutenção de elevadores fora da carteira.**

**L4) A A. recusou essa oferta de pagamento, julgando-a insuficiente.**

**M4) Subsequentemente e por ocasião de viagens profissionais do Eng. R... à Madeira, realizou-se efectivamente um primeiro encontro (almoço) entre aquele, o Senhor ... e os RR. AA e AF, num restaurante sito no Funchal em que estes referiram que tinham urna carteira de contratos de manutenção de elevadores instalados em edifícios sitos na Madeira, e pretendiam saber se a M... estava interessada em adquirir essa carteira de contratos.**

**N4) Nesta ocasião, o Eng. R..., em representação da M..., manifestou interesse em analisar a proposta que os RR. AA e AF lhe viessem a apresentar.**

**O4) Já no ano de 2005, à medida que as negociações foram evoluindo e que implicaram mais um almoço no Funchal e várias reuniões em Lisboa, nas quais estiveram presentes os R. AA e AF e o Eng. R..., para além de contactos por escrito, aqueles transmitiram a este que a vendedora da carteira de contratos seria a R. H..., sociedade do grupo S....**

**P4) Nesta ocasião, os RR. AA e AF comunicaram ao Eng. R... que esta sociedade - a R. H... - iria ser constituída para operar na área de manutenção e venda de elevadores.**

**Q4) Subsequentemente, os RR. AA e AF informaram a A. que a R. H... iria adquirir as respectivas posições contratuais de prestadora de serviços de manutenção de elevadores nos contratos de manutenção de elevadores já existentes, tendo já assinado com a sociedade E..., que era uma das empresas de**

**manutenção de elevadores, uma promessa irrevogável de compra e venda de carteira de contratos de manutenção de elevadores.**

**R4) E que, no que respeitava aos potenciais contratos, estes seriam celebrados directamente entre a A. e os respectivos condomínios de cada um dos edifícios.**

**S4) Os RR. AA e AF transmitiram ao Eng. R... que seria a R. H... a vender à A. a carteira de contratos de manutenção de elevadores, quer dos já existentes e de que era titular, quer dos potenciais, e em ambos os casos os condomínios celebrariam contratos *ex novo* com esta.**

**T4) Os RR. transmitiram ainda à A. que, apesar de nesse momento a R. H... não ser ainda titular do certificado de Empresa de Manutenção de Ascensores ("EMA"), tal facto em nada afectava nem afectaria a validade e eficácia do negócio.**

**U4) As cláusulas e condições dos contratos referidos em H) e U) e *side letter* foram longamente debatidas e negociadas entre todos os intervenientes - a R. H..., a R. S..., os RR. AA e AF e a A..**

**V4) AF, licenciado em Direito, participou activamente nas negociações relativas aos contratos e à *Side Letter* e trocou e discutiu minutas dos documentos contratuais com o Eng. R....**

**X4) Os réus garantiram à A. a existência, plena validade e eficácia dos contratos de manutenção de elevadores incluídos na carteira e a titularidade das respectivas posições contratuais nesses mesmos contratos por parte da R. H....**

**Z4) Os contratos de manutenção de elevadores incluídos na carteira que a "M..." adquiriu à ré "H..., Lda." correspondem aos contratos identificados no Anexo I do contrato-promessa de compra e venda e nos dois Anexos do contrato de compra e venda de carteira, dos quais consta a identificação dos contratos de manutenção de elevadores cujas posições contratuais a ré H... prometeu vender e vendeu à M..., sendo que tais anexos foram elaborados pelos réus e entregues à M... antes da assinatura do Contrato-promessa.**

**A5) O quadro referido em T1) não menciona diversas facturas emitidas pela A. e que se encontram ainda por pagar e inclui pelo menos um contrato que não se encontra abrangido pelo contrato-promessa nem pelo contrato de compra e venda de carteira - o contrato de manutenção nº NMP224.**

**B5) Os valores integrais facturados pela A. a partir do quarto trimestre de 2005 até ao final do ano de 2006, quer os pagos, quer os não pagos pelos condomínios ascendem a E 183 531,22, estando em dívida, com referência ao dia 25.10.2007, um total de E 139 651,01 conforme consta do quadro vertido no documento de fls. 1837 a 1842.**

**C5) Os campos do quadro referido em T1 com indicações a cor verde integram valores que foram facturados pela A. até ao final do ano de 2006, sendo que as facturas com a sigla "FCN" respeitam às prestações mensais devidas pelos condomínios nos termos dos contratos de manutenção simples celebrados *ex novo* com a A.; as facturas com a sigla "FRZ" respeitam a trabalhos directos executados pelos técnicos da A., que não estão incluídos nos contratos de manutenção (tratam-se normalmente de trabalhos simples) por ocasião das suas deslocações aos edifícios onde se encontram instalados os elevadores objecto de manutenção; as facturas com a sigla "FRT" referem-se a reparações e/ou substituição de componentes, as quais não estão cobertas pelos contratos de manutenção simples.**

**D5) Conforme acordado, estas facturas foram enviadas aos condomínios dos edifícios onde se encontram instalados os elevadores, na sua maioria para a morada indicada, que corresponde ao endereço da R. S..., enquanto empresa gestora dos condomínios que são parte nos contratos.**

**E5) Os campos do quadro com indicações a cor rosa respeitam a facturas emitidas pela A. que não se encontram registadas no quadro referido em T1), mas que foram pagas pelos condomínios.**

**F5) O valor total actualmente em dívida à A. por parte dos condomínios que celebraram contratos *ex novo* na sequência dos contratos referidos em H) e U) ascende a E 138 239,65, o qual atende já aos valores pagos em 2007.**

**G5) Durante as negociações para a aquisição da carteira de contratos, os réus chegaram a propor à A. um esquema negocial do tipo mediação/agência-venda.**

**H5) As alterações ocorridas ao nível dos Delegados de Serviço a Clientes da A. ocorreram apenas durante o período compreendido entre Abril e Outubro de 2006 e foram despoletadas pela demissão do Sr... no final do mês de Março de 2006.**

**I5) Os únicos funcionários da A. que se demitiram após a saída**

**do Sr.... foram uma funcionária administrativa, D<sup>a</sup> ... e um funcionário da área comercial, o Sr. ....**

**J5) A A. afectou um funcionário do quadro da O..., Lda à área das cobranças.**

**L5) O Sr.... foi de imediato substituído, embora temporariamente, pelo Sr. ..., Supervisor da O..., Lda., que foi especificamente alocado à M..., na Madeira, até o actual Delegado na Madeira da A., Sr...., concluir a sua formação em Lisboa, o que aconteceu em Outubro de 2006.**

**M5) O Sr. Diogo Paias já tinha assegurado tais funções na Madeira durante um período de baixa médica do Sr. António Vieira (de Dezembro de 2005 a Janeiro/Fevereiro de 2006).**

**N5) E tem cerca de trinta anos de experiência neste ramo de actividade de manutenção de elevadores.**

**O5) Cada contrato de manutenção - "OC" e "OM" - define o tempo previsível de atendimento a eventuais ocorrências, mas não o tempo necessário à reposição do elevador em funcionamento, pois tal depende de diversos factores.**

**P5) Nos contratos de manutenção "OM", que incluem a realização de reparações originadas pelo uso normal do equipamento (cfr. por exemplo, cláusula 1.4. do contrato OM junto a fls. 294 a 300), normalmente não é necessário elaborar um orçamento relativo à reparação ou substituição de componentes, nem aguardar pela adjudicação da reparação por parte do condomínio e/ ou cliente.**

**Q5) Os contratos de manutenção de elevadores celebrados entre a A. e os respectivos condomínios referidos em AA), designados "*Contrato Otis Controlo OC*", excluem expressamente, entre outros aspectos, a "*substituição on reparação de componentes*" diversamente do que acontece nos contratos de manutenção "OM".**

**R5) Nos contratos de manutenção "OC", caso seja necessário proceder à substituição ou reparação de componentes dos elevadores e salvo o caso dos designados trabalhos directos, normalmente de menor relevo, a Masel Otis tem de aguardar pela aprovação e adjudicação do respectivo orçamento por parte dos condomínios ou da empresa de gestão dos respectivos condomínios em sua representação, *in casu* a R. Servbrava.**

**S5) E só depois de a reparação ter sido aceite é que a A. pode dar início ao fabrico dos componentes que forem necessários.**

**T5) A carteira de contratos de manutenção da A. na Madeira, no período anterior à celebração dos contratos referidos em H) e U), ascendia já a cerca de 1 300 unidades/elevadores, na sua maioria de outras marcas que não OTIS.**

**U5) A A. conta ainda com o apoio permanente do designado *Field Operation Department* da *Otis Elevadores, Lda.*, sediado em Lisboa, o qual presta apoio tecnológico e dispõe de técnicos que se deslocam a todas as regiões do país sempre que é solicitada a sua intervenção, incluindo arquipélagos da Madeira e dos Açores.**

**V5) De acordo com o estipulado nos contratos de manutenção celebrados**

**entre a A. e os condomínios dos respectivos edifícios, sejam contratos "OC"  
ou contratos "OM", todas as situações relativas aos elevadores, designadamente anomalias ou avarias, devem ser comunicadas através da *Otis Line*.**

**X5) A *O...Line* é um serviço da A. e da O..., Lda., que assegura, a nível nacional, uma central de atendimento permanente, 24 horas por dia e 7 dias por semana.**

**Z5) O respectivo número de telefone da *O...Line* consta da cabine dos elevadores sujeitos à manutenção e assistência da A..**

**A6) Aquando da recepção da chamada telefónica, devida a anomalia ou a qualquer outra comunicação relativa ao equipamento, a *O...Line* encaminha a informação para os técnicos O.../M....**

**B6) Cada chamada recebida no aludido serviço é registada e seguida no sistema informático O... para assegurar o cumprimento do tempo de resposta definido nas Condições Específicas Contratuais de cada contrato.**

**C6) O número de avarias e/ou de situações em que é reclamada a intervenção de técnicos da A. por elevador por ano registados por esta e pelo grupo O..., internamente designado de "*callback rate*", tem sofrido uma diminuição significativa desde 2004, quer no mercado continental, quer no mercado específico da região autónoma da Madeira.**

**D6) Os contratos de manutenção relativos aos seis elevadores instalados no edifício Arriaga com os nºs NML047, 48, 49, 50, 51 e 52 já faziam parte da carteira de contratos da A. em momento anterior ao do início das negociações com os RR. AA**

e AF.

**E6) Recentemente e após ter tomado conhecimento do valor das prestações**

**em dívida à A. por efeito dos contratos de manutenção de elevadores com esta celebrados, o condomínio deste edifício decidiu celebrar novos contratos de manutenção com esta, conforme documentos juntos a fls. 1850 a 1863.**

**F6) No dia 09/05/2005, pelas 19:02 horas, foi comunicado através do serviço *O...Line* pela Exma. Senhora D<sup>a</sup>..., urna anomalia no elevador do parque de estacionamento que foi resolvida; a mesma pessoa participou urna situação relativa ao elevador do bloco de escritórios - o elevador com três passageiros accionava o controlo de excesso de carga - a qual foi pontualmente resolvida.**

**G6) A ré S... solicitou à A. uma proposta de orçamento para ligação do alarme sonoro da cabina dos elevadores directamente à recepção do edifício, o que constitui um trabalho extra não incluído no objecto dos contratos de manutenção celebrados com o condomínio do Edifício Arriaga.**

**H6) O primeiro registo de comunicação relativo ao contrato de manutenção dos elevadores instalados no Edifício Sousa II, que tem o n<sup>º</sup> HIM 096/7 que consta da base de dados da *O...Line* remonta ao dia 03/10/2005, recebida pela *O...Line* às 07:31h desse mesmo dia 03/10/2005.**

**I6) Os técnicos da A. chegaram à instalação às 14:00h, e terminaram a sua intervenção às 14:40h desse mesmo dia, não tendo sido possível terminar a intervenção devido ao facto de não terem tido acesso à casa das máquinas por falta de chave da mesma.**

**J6) A situação descrita no documento de fls. 1098 respeita ao elevador do bloco A do Edifício Vista Girão, objecto do contrato de manutenção com o n<sup>º</sup> HIM 014 e corresponde a uma anomalia comunicada - portas patamar automáticas - recebida pela *O...Line* no dia 03/10/2005, às 11:01h; os técnicos da A. chegaram à instalação às 14:45h e terminaram a sua intervenção às 15:50h desse mesmo dia, tendo a situação ficado totalmente solucionada.**

**L6) A situação respeitante ao elevador do Edifício Adelaide, objecto do contrato de manutenção com o n<sup>º</sup> NMA 994, consistiu numa lâmpada fundida, cuja comunicação foi recebida pela *O...Line* no dia 03/10/05 às 11:09h, tendo os técnicos da A. chegado à instalação às 15:10h e terminado a**

**intervenção, com resolução da situação - substituição de uma lâmpada (que é um trabalho excluído do âmbito do contrato de manutenção simples).**

**M6) A situação referida no documento de fls. 1105, relativa ao elevador do Edifício Coohbrava, objecto do contrato n° HIM 006, foi comunicada à *O...Line* no dia 10/10/2005 às 16:0211; os técnicos da A. chegaram à instalação às 10:20h e terminaram a sua intervenção com resolução da situação - sinalização digital - pelas 11:00h desse mesmo dia.**

**N6) A situação referida no documento de fls. 1107, relativa ao elevador do Edifício Ribeira Country III, objecto do contrato n° HIM 099, foi comunicada à *O...Line* no dia 11/10/05 às 08:00h; os técnicos da A. chegaram à instalação às 16:46h e terminaram a intervenção com sucesso - pcb electrónicas - pelas 18:00h desse mesmo dia.**

**O6) A situação mencionada referida no documento de fls. 1109, relativa ao elevador do Edifício Fórum Plaza II, objecto do contrato n° HIM 080, foi comunicada à *O...Line* no dia 18/10/2005, às 23:20h; os técnicos da A. chegaram à instalação no dia 19/10/05 às 11:10h e terminaram a intervenção com sucesso - selector - às 11:46h desse mesmo dia 19/10/2005.**

**P6) A situação mencionada no documento de fls. 1111, relativa ao elevador do Edifício Dragoeiros, objecto do contrato n° HIM 049, foi comunicada à *O..Line* no dia 17/10/2005, às 14:38h, pela Exma. Senhora D<sup>a</sup>...; os técnicos da A. chegaram à instalação às 18:30h desse mesmo dia e terminaram a intervenção com sucesso - porta automática bordo segurança - às 19:30h.**

**Q6) As situações descritas no documento de fls. 1113, que é um fax da R. S... datado de 03/11/2005, não constam da base de dados da *O...Line* com excepção da relativa ao elevador do bloco 3 do edifício Casablanca II, sendo este objecto do contrato de manutenção com o n° HIM 026; foi comunicada à *O...Line* no dia 03/11/2005 às 15:16h; os técnicos da A. chegaram à instalação nesse mesmo dia às 16:12h, e terminaram a intervenção - porta patamar encravamento/linguete - pelas 17:06h desse mesmo dia, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**R6) Os únicos registos que constam da base de dados da *O...Line* em data próxima de 03/11/2005, respeitam a: elevador do bloco D do Edifício Boa Nova, objecto do contrato com o n° HIM 120, a qual respeita a uma lâmpada fundida, a qual foi**

**resolvida pelos técnicos da A. no dia 02/11/2005; elevador do bloco B do Edifício Quinta da Azenha, objecto do contrato com o n° HIM 115, a qual respeita a uma lâmpada fundida também resolvida pelos técnicos da A..**

**S6) A situação relativa ao elevador do edifício Vale do Til (documento de fls. 1121), objecto do contrato de manutenção com o n° HIM 032 foi comunicada à O...Line no dia 02/12/2005 às 09:08h; os técnicos da A. chegaram à instalação nesse mesmo dia às 11:30h, e terminaram a intervenção - a unidade estava desligada - pelas 12:00h desse mesmo dia, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**T6) A situação relativa ao elevador do edifício 1º de Julho, objecto do contrato de manutenção com o n° HIM 045 (documento de fls. 1123), foi comunicada à O... Line no dia 02/12/2005 às 09:25h; os técnicos da A. chegaram à instalação nesse mesmo dia às 12:06h, e terminaram a intervenção - fases trocadas pela EDP - pelas 12:48h desse mesmo dia, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**U6) A situação de falta de sensores em movimento relativa ao elevador do bloco B do edifício Vale da Estrela, objecto do contrato de manutenção com o n° HIM 104 (documento de fls. 1123) foi resolvida pelos técnicos da A. em 02/12/2005, pelas 17:18 horas.**

**V6) A A. apresentou ainda ao condomínio do edifício em questão um orçamento relativo aos restantes trabalhos que se revelavam necessários e que não se incluem no objecto do contrato de manutenção, conforme consta do documento de fls. 1872, tendo ficado a aguardar a sua aprovação.**

**X6) A situação relativa ao elevador do edifício Executivo - Avenida do Infante, objecto do contrato de manutenção com o n° HIM 094 (documento de fls. 1127), foi comunicada à O... Line no dia 19/12/2005 às 09:00h.; os técnicos da A. chegaram à instalação no mesmo dia às 09:1213 e terminaram a intervenção numa das unidades - selector de outras marcas - pelas 10:35h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**Z6) A intervenção a realizar na outra unidade estava pendente de autorização para colocação de material.**

**A7) A situação relativa ao elevador do edifício Magos I, objecto do contrato de manutenção com o n° HIM 093 (documento de fls. 1131), foi comunicada à O...Line no dia 21/12/2005 às 10:40h; os técnicos da A. chegaram à instalação nesse mesmo**

**dia às 16:1811, e terminaram a intervenção - infiltração de água - pelas 17:0011 desse mesmo dia, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**B7) A situação relativa ao elevador do edifício Vista Girão Bloco C - Norte (documento de fls. 1133), objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 017 foi comunicada à O...Line em 28/12/2005 às 18:1711, pelo Exmo. Senhor...; os técnicos da A. chegaram à instalação no mesmo dia às 19:54h, e terminaram a intervenção - portas cabina rampas - às 20:3613., ficando esta unidade encerrada dada a necessidade de instalação de material.**

**C7) No dia 29/12/2005, a M... enviou um orçamento para aprovação do condomínio do citado edifício, conforme documento de fls. 1874 e 1875, tendo o mesmo sido adjudicado pelo cliente.**

**D7) No dia 30/12/2005, Os técnicos da A. realizaram os respectivos trabalhos e a A. procedeu à emissão da respectiva factura.**

**E7) Após ter sido aprovado pela S..., a A. procedeu a nova intervenção, tendo o elevador em questão voltado a entrar em funcionamento no dia 30/12/2005.**

**F7) A situação relativa ao elevador do edifício Jardins Fórum Plaza II (documento de fls. 1135), objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 083, foi solucionada ainda em data anterior à que consta do aludido documento.**

**G7) A situação relativa ao elevador do edifício Dragoeiros (documento de fls. 1137), objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 049, foi comunicada no dia 16/12/2005 às 15:54h.; os técnicos da A. chegaram à instalação nesse mesmo dia às 17:24h, tendo verificado que a betoneira se encontrava partida, dando por concluída essa averiguação pelas 18:00h desse mesmo dia.**

**H7) O elevador teve de ser imobilizado, tendo a A. apresentado um orçamento para substituição da betoneira partida, com o nº ESC000506 no dia 03/01/2006, conforme documento de fls. 1877.**

**I7) Este orçamento não foi adjudicado, tendo a R. S... optado por recorrer aos serviços da R. H..., que procedeu à montagem do material.**

**J7) Devido a problemas com a referida montagem, mais tarde, foi solicitada a intervenção dos técnicos da A., que resolveram**

a situação.

**L7) A situação relativa aos elevadores do edifício Jardins Fórum Plaza II -**

**Bloco A2, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 078/79 (documento de fls. 1141), foi comunicada à O...Line no dia 15/03/2006 às 18:55h; os técnicos da A. chegaram à instalação nesse mesmo dia às 19:00h, e terminaram a intervenção pelas 20:00h desse mesmo dia, não tendo sido detectada qualquer avaria ou anomalia, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**M7) A situação relativa ao elevador do edifício Jardins Fórum Plaza I -Bloco 1.3, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 070 (documento de fls. 1143), foi comunicada à O...Line no dia 16/05/2006 às 18:27h.; os técnicos da A. chegaram à instalação nesse mesmo dia às 19:35h e terminaram a intervenção pelas 20:10h desse mesmo dia, não tendo sido detectada qualquer avaria ou anomalia, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**N7) A situação relativa ao elevador do edifício Vale da Estrela - Calheta (documento de fls. 1145), objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 104, foi comunicada à O...Line no dia 31/05/2006 às 18:00h.; os técnicos da A. chegaram à instalação nesse mesmo dia às 18:40h, e terminaram a intervenção - cablagem curto circuito ou terra - pelas 19:40h desse mesmo dia, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**O7) A reparação do botão do interruptor mencionado no documento de fls. 1145 encontrava-se pendente de aprovação do orçamento há muito apresentado pela A.**

**P7) A situação relativa ao elevador do edifício Solar do Sol (documento de fls. 1147), objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 113, foi comunicada à O...Line no dia 07/06/2006s às 18:00h.; os técnicos da A. chegaram à instalação no mesmo dia às 18:40h e terminaram a intervenção - fusíveis - pelas 19:1011 desse mesmo dia, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**Q7) A situação relativa ao elevador do Condomínio do Canavial, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 053 (documento de fls. 1149), foi comunicada à O...Line no dia 12/06/2006 às 09:1311; os técnicos da A. chegaram à instalação no mesmo dia às 17:2411, e terminaram a intervenção - placas**

**electrónicas - pelas 18:0011 desse mesmo dia, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**R7) Esta situação decorreu de um corte de energia.**

**S7) A situação relativa ao elevador do edifício Jardins Fórum Plaza II -Bloco B2.A3, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 080 (documento de fls. 1153), foi comunicada à O...Line no dia 02/07/2006 às 11:37h e no dia 03/07/2006 às 15:36h.; os técnicos da A. chegaram às instalações no dia 02/07/2006 às 12:00h e terminaram a intervenção pelas 12:30h desse mesmo dia e no dia (ii) 03/07/2006 às 18:0611 e terminaram a intervenção - ligações/soldaduras - pelas 19:00h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**T7) A situação relativa ao elevador do edifício Executivo, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 094/5 (documento de fls. 1155) foi comunicada à O...Line no dia 18/07/2006 às 15:00; os técnicos da A. chegaram às instalações no mesmo dia às 21:2411 e terminaram a intervenção - porta automática rampa - pelas 22:1811, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**U7) A situação relativa ao elevador do edifício Executivo, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 094/5, (documento de fls. 1157) foi comunicada à O...Line no dia 21/07/2006 às 12:33; os técnicos da A. chegaram às instalações no mesmo dia às 15:20h e terminaram a intervenção - motor porta automática - pelas 16:00h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**V7) A situação relativa ao elevador do edifício Executivo, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 094/5 (documento de fls. 1159), foi comunicada à O...Line no dia 21/07/2006 às 16:55h.**

**X7) Não obstante a intervenção feita, no que respeita à situação supra descrita em Z7), os técnicos da A. chegaram às instalações no mesmo dia às 21:12h e terminaram a averiguação pelas 21:42h, tendo concluído que o aludido elevador não padecia de qualquer problema, tendo o mesmo ficado a funcionar correctamente.**

**A8) A situação relativa ao elevador do edifício Horizonte - Bloco IV, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 011 (documento de fls. 1161), foi comunicada à O...Line no dia 21/07/2006 às 14:22h; os técnicos da A. chegaram à instalação no mesmo dia às 17:24h e terminaram a intervenção - botão chamada partido - pelas 18:0011 desse mesmo dia, tendo o**

elevador ficado a funcionar correctamente.

**B8) A situação relativa ao elevador do edifício Arriaga (documento de fls.**

**1165), foi comunicada à *O...Line* no dia 25/07/2006 às 16:03h.; os técnicos**

**da A. chegaram à instalação no mesmo dia às 17:30h e terminaram a intervenção - botão chamada - pelas 18:10h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**C8) A situação relativa ao elevador do edifício Executivo, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 095 (documento de fls. 1167), foi comunicada à *O...Line* no dia 11/08/2006 às 12:52h; os técnicos da A. chegaram à instalação no mesmo dia às 14:00h e terminaram a intervenção - placas electrónicas de outras marcas - pelas 14:45h desse mesmo dia, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**D8) A situação relativa ao elevador do edifício J. F. Plaza BII Bloco III, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 084 (documento de fls. 1169), foi comunicada à *O...Line* no dia 16/08/2006 às 17:27h.; os técnicos da A. chegaram à instalação no mesmo dia às 21:05h e terminaram a averiguação pelas 21:30h., não tendo detectado qualquer avaria ou anomalia nesta unidade, tendo a mesma ficado a funcionar correctamente.**

**E8) A situação relativa ao elevador do edifício Solar do Sol, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 110 (documento de fls. 1171), foi comunicada à *O...Line* no dia 16/08/2006 às 11:16h; os técnicos da A. chegaram à instalação no mesmo dia às 15:10h e terminaram a intervenção - porta automática / bordo segurança - pelas 16:00h desse mesmo dia, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**F8) A situação indicada no documento de fls. 1173, relativa ao elevador do edifício Arriaga, foi comunicada à *O...Line* no dia 17/08/2006, pelas 12:43 horas; os técnicos da A. chegaram à instalação nesse mesmo dia às 14:00 horas, resolveram a situação - sensor da porta - e terminaram a intervenção pelas 14:50 horas desse mesmo dia, tendo deixado o elevador em funcionamento.**

**G8) A situação relativa ao elevador do edifício Solar do Sol, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 113 (documento de fls. 1175), foi comunicada à *O...Line* no dia 24/08/2006 às 14:23h; os técnicos da A. chegaram à instalação no mesmo dia às 17:00h e terminaram a intervenção -**

**selectores outras marcas - pelas 17:50h desse mesmo dia, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**H8) A situação relativa ao elevador do edifício Jardins da Imperatriz (documento de fls. 1177) foi comunicada à O...Line no dia 25/08/2006 às 16:20h.; os técnicos da M... chegaram à instalação nesse mesmo dia às 17:06h, e terminaram a intervenção - fusíveis - pelas 18:00h desse mesmo dia, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**I8) A situação relativa ao elevador do edifício Solar do Sol, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 113 (documento de fls. 1179), foi comunicada à O... Line no dia 25/08/2006 às 16h00; os técnicos da A. chegaram à instalação às 17:00h e terminaram a intervenção - selectores outras marcas - pelas 17:50h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**J8) A situação relativa ao elevador do edifício Arrifes, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 002 (documento de fls. 1181), foi comunicada à O...Line no dia 28/08/2006 às 12h40; os técnicos da A. chegaram à instalação às 19:12h e terminaram a intervenção – sistema bordo sensitivo - pelas 19:48h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**L8) Os técnicos da A. chegaram à instalação edifício Arriaga, no dia 01/09/2006, pelas 14:26h e terminaram a intervenção - iluminação cabine -pelas 15:26h desse mesmo dia, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**M8) A situação relativa ao elevador do edifício Jardins, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 054 (documento de fls. 1185), foi comunicada à O...Line no dia 04/09/2006 às 16h00; os técnicos da A. chegaram à instalação às 16:50h e terminaram a intervenção - fim curso sem motivo - pelas 17:20h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**N8) A situação relativa ao elevador do edifício Solar do Sol, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 113 (documento de fls. 1187), foi comunicada à O... Line no dia 04/09/2006 às 17h.48; os técnicos da A. chegaram à instalação no dia 05/09/2006 às 10:45h e terminaram a intervenção - selectores outras marcas - pelas 11:10h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**O8) A situação relativa ao elevador do edifício Belle Mar, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 064 (documento de fls. 1189), foi comunicada à O...Line no dia 04/09/2006 às 12h16; os técnicos da A. chegaram à instalação**

**às 15:0011 e terminaram a intervenção - ligações/soldaduras - pelas 15:54h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**P8) A situação relativa ao elevador do edifício Elias Garcia, objecto do contrato de manutenção com o nº MM 0872 (documento de fls. 1191), foi comunicada à O...Line no dia 05/09/2006 às 16h30; os técnicos da A. chegaram à instalação no dia 06/09/2006 às 10:42h e terminaram a intervenção - sistema bordo sensitivo - pelas 11:30h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**Q8) A situação relativa ao elevador do edifício Vista Mar Barreiros, objecto do contrato de manutenção com o nº NM 9962 (documento de fls. 1193), foi comunicada à O...Line no dia 05/09/2006 às 15h50; os técnicos da A. chegaram à instalação no dia 06/09/2006 às 09:56h e terminaram a intervenção - indutor / ampolas imans - pelas 10:44h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**R8) A situação relativa ao elevador do edifício Jardins Fórum Plaza B1.2, objecto do contrato de manutenção com o nº F-IIM 068 (documento de fls. 1195), foi comunicada à O...Line no dia 07/09/2006 às 12h54; os técnicos da A. chegaram à instalação às 18:31h e terminaram a intervenção - placas electrónicas de outras marcas - pelas 19:00h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**S8) A situação relativa ao elevador do edifício Vista Mar Barreiros, objecto do contrato de manutenção com o nº NM 8593 (documento de fls. 1197), foi comunicada à O...Line no dia 07/09/2006 às 14h10; os técnicos da A. chegaram à instalação no mesmo dia às 16:06h e terminaram a intervenção - quadro manobra DCSS - pelas 16:54h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**T8) A única situação que consta da base de dados da O...Line relativa ao elevador do edifício Casablanca, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 026, foi comunicada à O...Line no dia 03/11/2005 às 15h16; os técnicos da A. chegaram à instalação no mesmo dia às 16:12h e terminaram a intervenção - porta patamar encravamento / linguete - pelas 17:06h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**U8) A situação relativa ao elevador do edifício Complexo Hab. Ajuda B1 B 2, objecto do contrato de manutenção com o nº NMG 302 (documento de fls. 1201), foi comunicada à O...Line no dia 11/09/2006 às 17h22; os técnicos da A. chegaram à**

**instalação às 20:23h e terminaram a intervenção - portas patamar autom. - pelas 21:20h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**V8) A situação relativa ao elevador do edifício Horizonte Bloco III, objecto do contrato de manutenção com o n° HIM 010 (documento de fls. 1203), foi comunicada à O...Line no dia 11/09/2006 às 14h55; os técnicos da A. chegaram à instalação às 17:30h e terminaram a intervenção - fim curso sem motivo - pelas 18:00h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente, tal como aliás estava a funcionar quando os técnicos da M... chegaram à instalação.**

**X8) A situação relativa ao elevador do Edifício Complexo Hab. e Comercial da Boa Nova, objecto do contrato de manutenção com o n° HIM 120 (documento de fls. 1205), foi comunicada à O...Line no dia 18/09/2006 às 16h31; os técnicos da A. chegaram à instalação às 21:30h e terminaram a intervenção - cabo do limitador alongado - pelas 23:00h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**Z8) A situação relativa ao elevador do edifício Complexo Habitacional e Comercial da Boa Nova, objecto do contrato de manutenção com o n" HIM 120 (documento de fls. 1207), foi comunicada à O...Line no dia 19/09/2006 às 09h19; os técnicos da A. chegaram à instalação às 09:54h e terminaram a averiguação pelas 10:24h, tendo concluído que esta unidade não apresentava qualquer anomalia ou deficiência e que o elevador estava a funcionar correctamente.**

**A9) A situação relativa ao elevador do edifício Executivo - Avenida do Infante, objecto do contrato de manutenção com o n° HIM 094 (documento de fls. 1209), foi comunicada à O...Line no dia 20/09/2006 às 17:28h; os técnicos da A. chegaram à instalação às 18:18h, e terminaram a intervenção - inverter reset - pelas 19:00h desse mesmo dia, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**B9) A situação relativa ao elevador do edifício Jardins Fórum Plaza II -**

**Bloco 2.A3, objecto do contrato de manutenção com o n° HIM 081 (documento de fls. 1211), foi comunicada à O...Line no dia 21/09/2006 às 12:06h; os técnicos da A. chegaram às instalações no dia 21/09/2006 às 15:06h e terminaram a intervenção - cabo limitador alongado - pelas 16:00h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**C9) A situação relativa ao elevador do Condomínio do**

**Canavial, objecto**

**do contrato de manutenção com o nº HIM 053 (documento de fls. 1213), foi**

**comunicada à O...Line no dia 25/09/2006 às 09:39h; os técnicos da A. chegaram à instalação às 11:58h e terminaram a intervenção - pcb electrónicas - pelas 12:30h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**D9) A situação relativa ao elevador do edifício Horizonte - Bloco IV, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 011 (documento de fls. 1215), foi comunicada à O...Line no dia 25/09/2006 às 10:51h.; os técnicos da A. chegaram à instalação às 16:54h e terminaram a intervenção -limitador velocidade de outras marcas - pelas 17:24h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**E9) A situação relativa ao elevador do edifício Executivo - Avenida do Infante, objecto do contrato de manutenção com o nº H1M 094 (documento de fls. 1217), foi comunicada à O...Line no dia 25/09/2006 às 09:30h; os técnicos da A. chegaram à instalação às 11:10h e terminaram a intervenção - inverter reset - pelas 11:52h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**F9) A situação relativa ao elevador do edifício Complexo Habitacional da Ajuda, objecto do contrato de manutenção com o nº NMG 307 (documento de fls. 1219), foi comunicada à O...Line no dia 25/09/2006 às 16:44h; os técnicos da A. chegaram à instalação no dia seguinte às 15:06h e terminaram a intervenção - eprom - pelas 16:30h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**F9) A situação relativa ao elevador do edifício Complexo Habitacional da Ajuda, objecto do contrato de manutenção com o nº NMG 307 (documento de fls. 1219), foi comunicada à O...Line no dia 25/09/2006 às 16:44h; os técnicos da A. chegaram à instalação no dia seguinte às 15:06h e terminaram a intervenção - eprom - pelas 16:30h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**G9) A situação relativa aos elevadores do edifício Belle Mar - Blocos B e E,**

**objecto dos contratos de manutenção com os nºs HIM 058 e HIM 064,**

**respectivamente (documento de fls. 1221), foi comunicada à O...Line no dia 25/09/2006 às 16h08; os técnicos da A. chegaram à instalação referente ao Bloco B às 20:54h e terminaram a intervenção - sistema spt carta – pelas 21:30h,**

**tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**H9) Relativamente ao Bloco E, Os técnicos chegaram à instalação às 21:32h e terminaram a intervenção - sistema spt carta - pelas 22:14h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**I9) A situação relativa ao elevador do edifício Complexo Habitacional da Ajuda, objecto do contrato de manutenção com o nº NMG 302 (documento de fls. 1223), foi comunicada à *O...Line* no dia 26/09/2006 às 15h03; os técnicos da A. chegaram à instalação às 22:36h e terminaram a intervenção - iluminação da cabine - pelas 23:30h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**J9) A situação relativa ao elevador do edifício Complexo Habitacional da Ajuda, objecto do contrato de manutenção com o nº NMG 307 (documento de fls. 1225), foi comunicada à *O...Line* no dia 25/09/2006 às 16:44h; os técnicos da A. chegaram à instalação no dia seguinte às 15:06h e terminaram a intervenção - eprom - pelas 16:30h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**L9) A situação relativa ao elevador do edifício Elias Garcia, objecto do contrato de manutenção com o nº MM 0873 (documento de fls. 1227), foi comunicada à *O...Line* no dia 02/10/2006 às 12h30; os técnicos da A. chegaram à instalação no dia 04/10/2006 às 14:00h e terminaram a intervenção - porta patamar automático - pelas 15:40h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**M9) A situação relativa ao elevador do edifício Sousa II, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 097 (documento de fls. 1229), foi comunicada à *O...Line* no dia 04/10/2006 às 13h28; os técnicos da A. chegaram à instalação no dia 05/10/2006 às 14:23h e terminaram a intervenção - selector outras marcas - pelas 15:15h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**N9) A situação relativa ao elevador do Edifício Complexo Habitacional da Ajuda, (documento de fls. 1231), foi comunicada à *O...Line* no dia 10/10/2006 às 13h28; os técnicos da A. chegaram à instalação às 15:04h e terminaram a intervenção - lâmpadas iluminação - pelas 14:46h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**O9) A situação relativa ao elevador do edifício Complexo Habitacional da Ajuda B - Bloco C2, objecto do contrato de manutenção com o nº NMG 302 (documento de fls. 1235), foi**

**comunicada à O...Line no dia 10/10/2006 às 13h38; os técnicos da A. chegaram à instalação às 15:04h e terminaram a intervenção - lâmpadas de iluminação - pelas 15:46h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**P9) A situação relativa ao elevador do edifício Vista Girão Bloco C - Norte, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 017 (documento de fls. 1236), foi comunicada à O...Line no dia 10/10/2006 às 14:47h; os técnicos da M... chegaram à instalação às 17:00h e terminaram a intervenção - lâmpadas de iluminação - pelas 17:30h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**Q9) A situação relativa ao elevador do edifício Elias Garcia, objecto do contrato de manutenção com o nº MM 0873 (documento de fls. 1238), foi comunicada à O...Line no dia 10/10/2006 às 11h26; os técnicos da A. chegaram à instalação às 16:18h e terminaram a averiguação pelas 16:48h, tendo concluído que não existia qualquer avaria ou anomalia nesta unidade, encontrando-se o elevador a funcionar correctamente.**

**R9) A situação relativa ao elevador do edifício Elias Garcia, objecto do contrato de manutenção com o nº MM 0872 (documento de fls. 1240), foi comunicada à O...Line no dia 13/10/2006 às 16h08; os técnicos da A. chegaram à instalação às 19:12h e terminaram a intervenção - encravamento porta / linguete - pelas 20:06h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**S9) A situação relativa ao elevador do edifício Elias Garcia, objecto do contrato de manutenção com o nº MM 0872 (documento de fls. 1242), foi comunicada à O...Line no dia 17/10/2006 às 10h32; os técnicos da A. chegaram à instalação às 14:57h e terminaram a intervenção - a unidade encontrava-se desligada - pelas 15:33h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**T9) A situação relativa ao elevador do edifício Jardins Fórum Plaza II - Bloco 2.A3, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 080 (documento de fls. 1244), foi comunicada à O...Line no dia 18/10/2006 às 10:08h.; os técnicos da A. chegaram às instalações às 14:50h e terminaram a intervenção - placas electrónicas outras - pelas 15:40h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**U9) A situação relativa ao elevador do edifício Vista Girão Bloco C - Sul, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 018 (documento de fls. 1246), foi comunicada à O...Line**

**no dia 19/10/2006 às 14:14h.; os técnicos da A. chegaram à instalação às 15:10h e terminaram a intervenção - porta contacto encosto / fechadura - pelas 15:50h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**V9) A situação relativa ao elevador do edifício Executivo, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 094 (documento de fls. 1248), foi comunicada à O...Line no dia 20/10/2006 às 09:30h; os técnicos da A. chegaram à instalação às 11:05h e terminaram a intervenção - placas electrónicas outras marcas - pelas 11:55h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**X9) A situação relativa ao elevador do edifício Sousa II, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 096 (documento de fls. 1250), foi comunicada à O...Line no dia 20/10/2006 às 10 h. 52; os técnicos da A. chegaram à instalação às 11:48h e terminaram a intervenção - pcb electrónicas outras - pelas 12:30h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**Z9) A situação relativa ao elevador do edifício Vista Girão Bloco C - Sul, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 018 (documento de fls. 1252), foi comunicada à O...Line no dia 20/10/2006 às 16:52h.; os técnicos da A. chegaram à instalação às 17:10h e terminaram a intervenção - fim curso sem motivo - pelas 18:00h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente, como aliás se encontrava quando os técnicos da M... chegaram ao local.**

**A10) A situação relativa ao elevador do edifício Complexo Habitacional da Ajuda Bloco A, objecto do contrato de manutenção com o nº NMG 304 (documento de fls. 1254), foi comunicada à O...Line no dia 25/10/2006 às 12:43h; os técnicos da A. chegaram à instalação no dia 26/10/2006 às 10:36h e terminaram a intervenção - porta patamar encravamento / linguete - pelas 11:24h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**B10) A situação relativa ao edifício Complexo Habitacional da Ajuda Bloco A, objecto do contrato de manutenção com o nº NMG 304/5/6/7 (documento de fls. 1256), apenas foi comunicada à O...Line no dia 6/11/2006 às 11:15h.; os técnicos da A. chegaram à instalação às 17:40h e terminaram a intervenção - bordo de segurança porta automática - pelas 18:10h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**C10) A situação relativa ao elevador do edifício Sousa II,**

**objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 096 (documento de fls. 1258), foi comunicada à O...Line no dia 03/11/2006 às 17h21; os técnicos da A. chegaram à instalação às 18:58h e terminaram a intervenção - ligações soldaduras - pelas 20:00h.**

**D10) Porém, houve necessidade de colocar material novo, pelo que a M... apresentou ao condomínio, através da R. Servbrava, o orçamento com o nº ETN056606 de 10.11.06, conforme documento de fls. 1884 e 1885, o qual não foi aceite.**

**E10) A situação relativa ao elevador do edifício Complexo Habitacional da Ajuda Bloco A, objecto do contrato de manutenção com o nº NMG 304 (documento de fls. 1260), foi comunicada à O...Line no dia 03/11/2006 às 11:15h; os técnicos da A. chegaram à instalação às 17:40h e terminaram a intervenção - porta automática bordo segurança - pelas 18:10h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**F10) A situação descrita no fax datado de 06/11/2006 (documento de fls. 1262), relativo ao Edifício Sousa II, refere-se à situação comunicada à O...Line no dia 03/11/2006 às 17:21 horas, relativamente ao que o elevador nº 1 foi reparado através de trabalho directo realizado no dia 11/11/2006.**

**G10) A situação relativa ao elevador do edifício Complexo Habitacional da Ajuda Bloco A, objecto do contrato de manutenção com o nº NMG 305 (documento de fls. 1264), foi comunicada à O...Line no dia 07/11/2006 às 12:21h; os técnicos da A. chegaram à instalação às 15:30h e terminaram a intervenção - selector - pelas 15:30h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**H10) A situação relativa ao elevador do edifício Canavial, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 053 (documento de fls. 1266), foi comunicada à O...Line no dia 07/11/2006 às 17:53h; os técnicos da A. chegaram à instalação às 19:35h mas viram-se obrigados a recolher pelas 19:50h, sem que tivessem logrado resolver o problema, dado que não lhes foi permitido o acesso ao edifício.**

**I10) A intervenção dos técnicos só ocorreu no dia 08/11/2006, tendo os mesmos chegado à instalação às 09:03h e terminado a intervenção - cabina roda - pelas 10:30h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**J10) A situação relativa ao elevador do edifício Executivo, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 095 (documento de fls. 1268), foi comunicada à O...Line no dia**

**15/11/2006 às 12:03h.; os técnicos da A. chegaram à instalação às 15:10h e terminaram a intervenção - motor porta automática - pelas 16:20h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**L10) A situação relativa ao elevador do edifício Horizonte - Bloco IV, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 011 (documento de fls. 1270), foi comunicada à O...Line no dia 20/11/2006 às 13:05h.; os técnicos da A. chegaram à instalação às 16:12h e terminaram a intervenção -limitador de velocidade - pelas 16:42h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**M10) A situação relativa ao Edifício J. F. Plaza BII Bloco 1 (documento de fls. 1272), foi comunicada à O...Line no dia 21/11/2006 às 13:25h.; os técnicos da A. chegaram à instalação às 19:20h e terminaram a intervenção - limitador de velocidade - pelas 20:08h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**N10) A situação relativa ao elevador do edifício Elias Garcia, objecto do contrato de manutenção com o nº MM 0873 (documento de fls 1274), foi comunicada à O...Line no dia 23/11/2006 às 14:53h; os técnicos da A. chegaram à instalação à instalação às 20:00h e terminaram a intervenção - disjuntor – pelas 20:48h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**O10) A situação relativa ao elevador do edifício Jardins Fórum Plaza II -Bloco 3, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 080 (documento de fls. 1276), foi comunicada à O...Line no dia 29/11/2006 às 10:08h.; os técnicos da A. chegaram às instalações às 14:40h e terminaram a averiguação pelas 15:10h, concluindo que o elevador não tinha qualquer anomalia ou avaria, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**P10) A situação relativa ao elevador do edifício Sousa II, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 096 (documento de fls. 1278), foi comunicada à O...Line no dia 04/12/2006 às 18h15; os técnicos da A. chegaram à instalação às 18:30h e terminaram a intervenção - sinalização electrónica cabina - pelas 19:18h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**Q10) A situação mencionada no documento de fls. 1280 e relativa ao edifício Arriaga foi comunicada à O...Line pela Senhora D<sup>a</sup>... no dia 06/12/2006 às 17:40h; os técnicos da A. chegaram à instalação no mesmo dia às 17:45h, tendo libertado**

**os passageiros bloqueados nesse mesmo dia e solucionaram a situação pelas 18:00h, concluindo que a unidade em causa estava desligada sem motivo aparente, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**R10) A situação relativa ao elevador do edifício Arriaga (documento de fls.**

**1288) foi comunicada à *O...Line* no dia 09/01/2007 às 09:22h.; os técnicos da A. chegaram à instalação no mesmo dia às 09:42 e terminaram a intervenção - indutor - pelas 10:42h desse mesmo dia, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**S10) A situação relativa ao elevador do edifício Arriaga (documento de fls. 1298) foi comunicada à *O...Line* no dia 23/01/2007 às 16:00h.; os técnicos da A. chegaram à instalação no mesmo dia às 16:48h e terminaram a intervenção - pinças/engates porta automática - pelas 18:00h desse mesmo dia, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**T10) A situação relativa aos elevadores do Edifício Sousa II, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 096/7 (documento de fls. 1304), foi comunicada à *O...Line* no dia 31/01/2007 às 15h39; os técnicos da A. chegaram à instalação às 16:0011 e terminaram a intervenção - porta automática motor - pelas 16:36h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**U10) A situação relativa ao elevador do Edifício Executivo (documento de fls. 1306) foi comunicada à *O...Line* no dia 02/02/2007 às 10:00h.; os técnicos da A. chegaram à instalação no mesmo dia às 10:20h e terminaram a intervenção - célula fotoeléctrica - pelas 11:35h desse mesmo dia, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**V10) A situação relativa ao elevador do Edifício Sousa II, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 096 (documento de fls.1310), foi comunicada à *O...Line* no dia 15/02/2007 às 19h20; os técnicos da A. chegaram à instalação às 21:30h e terminaram a intervenção - porta automática motor - pelas 22:10h.**

**X10) A situação relativa ao elevador do edifício Executivo, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 096 (documento de fls. 1312), foi comunicada à *O...Line* no dia 19/03/2007 às 09h52; os técnicos da A. chegaram à instalação às 11:05h e terminaram a intervenção - inverter reset - pelas 12:30h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**Z10) A situação relativa ao elevador relativo ao Edifício Varandas do Sol, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 051 (documento de fls. 1314), foi comunicada à O...Line no dia 23/03/2007 às 09h52; os técnicos da A. chegaram à instalação às 08:30h e terminaram a intervenção - placas electrónicas - pelas 10:12h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**A11) A situação relativa ao elevador do edifício Canavial, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 053 (documento de fls. 1318) foi comunicada à O...Line no dia 09/04/2007 às 10h06; os técnicos da A. chegaram à instalação às 15:00h e terminaram a intervenção - inverter reset - pelas 15:50h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**B11) A situação relativa ao elevador do edifício Varandas do Sol, objecto do contrato de manutenção com o nº HIM 051 (documento de fls. 1320), foi comunicada à O...Line no dia 10/04/2007 às 11h29; os técnicos da A. chegaram à instalação às 14:00h e terminaram a intervenção - pcb electrónicas outras - pelas 14:36h, tendo o elevador ficado a funcionar correctamente.**

**C11) Devido a vários factores, por vezes o livro de registo não é assinado pelo técnico.**

**D11) Após a entrada em juízo da presente acção, alguns condomínios celebraram novos contratos de manutenção com a A..**

**E11) Em caso de imobilização, para que o elevador volte a funcionar não basta a acção do SIM-CARD, sendo sempre necessário assegurar a presença e intervenção de um técnico de uma EMA.**

**F11) A intervenção a realizar na outra unidade (elevador nº 2) do Edifício Sousa II (contrato nº HIM 096/7, com reclamação em 31.01.2007, continuava pendente da aprovação do orçamento, o qual acabou por não ser aceite.**

**G11) A situação indicada no documento de fls. 1308 relativa ao Edifício Canavial não é uma avaria e corresponde apenas a lâmpadas fundidas, componentes que não estão incluídos e cobertos no contrato de manutenção celebrado com o condomínio desse edifício, mas que os técnicos da M... resolveram prontamente.**

**H11) O cartão SIM-CARD apenas é necessário para situações em que o elevador tenha ficado imobilizado.**

\*

\*

## ENQUADRAMENTO JURÍDICO.

### I) Nulidade da sentença.

**As nulidades da sentença estão enumeradas no artigo 668º do CPC, na redacção aplicável, decorrente do DL 303/2007 de 24/8 (artigo 7º da Lei 41/2013 de 26/6), invocando os réus a nulidade da sentença recorrida com fundamento em falta de fundamentação (nº1 b) do artigo 668º) em omissão de pronúncia (nº1 d) do artigo 668º).**

**Os apelantes AF e AA invocam a falta de fundamentação da sentença na parte em que condena os referidos apelantes por violação da obrigação de não resolução dos contratos e na parte em que condena os mesmos apelantes e a S... por violação da obrigação de não concorrência.**

**Ora, se é certo que, neste ponto, a fundamentação da sentença não foi muito desenvolvida, retira-se com razoável clareza que a sentença, nomeadamente na sua página 159, fundamenta a condenação dos réus AF, AA e S... no pagamento das cláusulas penais nos compromissos que estes assumiram nos contratos celebrados com a autora e na side letter.**

**Saber se esta fundamentação procede ou não já é uma questão de fundo, a apreciar oportunamente.**

**Os mesmos apelantes AF e AA invocam a omissão de pronúncia por a sentença não se ter pronunciado sobre a excepção de não cumprimento do contrato arguida na contestação e sobre a redução equitativa da cláusula penal por violação da obrigação de não concorrência.**

**Quanto à excepção de não cumprimento do contrato, os réus alegaram, nos artigos 141º e 142º da contestação, que a autora não pagou a última prestação do preço do contrato de compra e venda e que existe uma correlação entre esta obrigação e os contratos de manutenção de elevadores, mas, ao contrário do que agora é alegado, nunca chegaram a invocar expressamente a excepção de não cumprimento de contrato relativamente à obrigação de não concorrência.**

**Inexiste, pois, omissão de pronúncia nesta matéria, sendo esta uma questão não alegada, que a sentença não tinha de apreciar.**

**Quanto à redução equitativa da cláusula penal por violação da cláusula de não concorrência, embora, também neste ponto, não se mostre muito desenvolvida, a sentença recorrida pronunciou-se no sentido de não haver fundamento para redução, como se vê no final da página 171 da sentença.**

**Mais uma vez se trata de uma questão de fundo, a apreciar oportunamente, inexistindo omissão de pronúncia.**

**Por seu lado, os apelantes H..., S... e NA, invocam a omissão de pronúncia por a sentença não se ter pronunciado sobre a excepção de nulidade arguida na contestação.**

**Não têm razão, pois a sentença apreciou esta questão, como se vê nas suas páginas 156 a 158, sendo certo que a respectiva procedência ou improcedência é uma questão de fundo também a apreciar oportunamente.**

**Improcedem, portanto, todas as arguições de nulidade da sentença.**

\*

## **II) Impugnação da matéria de facto.**

**Com a sua impugnação da matéria de facto, os apelantes AF e AA pretendem, desde logo, que sejam incluídos nos factos provados os considerandos B e E do contrato promessa, as cláusulas 8<sup>a</sup> e 9<sup>a</sup> do contrato promessa, a declaração constante nas minutas dos contratos juntos ao contrato promessa e o considerando C do contrato de compra e venda.**

**Quanto a estes considerandos e cláusulas, os mesmos fazem parte de documentos aceites pelas partes e cujo conteúdo foi parcialmente reproduzido nos factos provados, nos trechos que se entendeu serem relevantes para a decisão da causa.**

**Mas, obviamente, as partes destes documentos não transcritas nos factos, incluindo as acima mencionadas, fazem parte dos factos provados, nos termos do artigo 659 nº3 do CPC.**

**Pretendem ainda, todos os apelantes, no conjunto dos seus dois recursos, a alteração das alíneas M4), N4), O4), Q4), I), J), L), S4), 1<sup>a</sup> parte, T4), X4), V), X), Z), B2), Z4), G3), T2), G2), H2) e Z2) e o aditamento de um novo facto, correspondente ao quesito 75º.**

**Relativamente a todas as alíneas acima referidas, os réus não indicam qualquer prova testemunhal que, no seu entender, justifique as alterações pretendidas, limitando-se a invocar**

**contradições com outras alíneas provadas e a alegar, a propósito das alíneas G2), H2) e D3), que a prova testemunhal prestada foi inconsistente.**

**Vejamos então cada uma destas alíneas:**

**Alínea M4) (corresponde ao quesito 93º, que teve a resposta “provado”) – Subsequentemente e por ocasião de viagens profissionais do Eng. R... à Madeira, realizou-se efectivamente um primeiro encontro (almoço) entre aquele, o Senhor ... e os réus AA e AF, num restaurante sito no Funchal em que estes referiram que tinham uma carteira de contratos de manutenção de elevadores instalados em edifícios sitos na Madeira, e pretendiam saber se a M... estava interessada em adquirir essa carteira de contratos.**

**Alínea N4) (corresponde ao quesito 94º, que teve a resposta “provado”) – Nesta ocasião, o Eng. R..., em representação da M..., manifestou interesse em analisar a proposta que os réus AA e AF lhe viessem a apresentar.**

**Não sevê qualquer contradição destas duas alíneas com a alínea I3), onde consta que, numa vinda do Eng. R... à Madeira em Dezembro de 2004, este manifestou a vontade da autora em adquirir os contratos em causa.**

**Alínea O4) (corresponde ao quesito 95, que teve a resposta “provado”) – Já no ano de 2005, à medida que as negociações foram evoluindo e que implicaram mais um almoço no Funchal e várias reuniões em Lisboa, nas quais estiveram presentes os réus AA e AF e o Eng. R..., para além de contactos por escrito, aqueles transmitiram a este que a vendedora da carteira de contratos seria a ré H..., sociedade do grupo S.....**

**Alínea Q4) (corresponde ao quesito 97º, que teve a resposta “provado”) – Subsequentemente, os réus AA e AF informaram a autora que a ré H... iria adquirir as respectivas posições contratuais de prestadora de serviços de manutenção de elevadores nos contratos de manutenção de elevadores já existentes, tendo já assinado com a sociedade E..., que era uma das empresas de manutenção de elevadores, uma promessa irrevogável de compra e venda de carteira de contratos de manutenção de elevadores.**

**Não existe contradição destas alíneas com as alíneas J3), L3) e M3), onde consta que pelo menos até Fevereiro de 2006 a H... nunca exerceu efectivamente a actividade de manutenção de elevadores, que à data do contrato promessa a H... não era titular de uma carteira de contratos deste tipo e que os**

**contratos existentes e incluídos na carteira tinham sido celebrados com outras empresas, o que era do conhecimento da autora.**

**Na verdade, o que consta nas alíneas impugnadas é que, na altura das negociações, a H... não era titular dos contratos, já que os réus comunicaram à autora que seria esta ré a celebrar o contrato de transferência de carteira e que a mesma ré se preparava para comprar a carteira, ou seja, a autora teve conhecimento que os contratos em causa pertenciam a outras entidades e que na altura das negociações ainda não pertenciam à H..., que os iria adquirir para lhos vender.**

**Os factos de, à data do contrato promessa, a H... ainda não ser titular da carteira e de, até Fevereiro de 2006, esta ré não ter exercido a respectiva actividade, também não são incompatíveis com as alíneas impugnadas, pois o que decorre destes factos é que, no negócio entre as partes, a H... assumiu uma posição de titular intermediário, com o objectivo de comprar a carteira a titulares anteriores e de a vender imediatamente à autora e sem exercer a respectiva actividade (veja-se que o contrato promessa é de 29 de Julho e o contrato definitivo é de 30 de Setembro, com um intervalo de apenas dois meses), sendo certo que, aquando do contrato promessa, a H... não precisava de ser titular dos contratos.**

**Alínea I) (corresponde à alínea I) dos factos assentes** – Consta do Considerando D do documento referido em H) o seguinte: "*Na presente data a PROMITENTE VENDEDORA é titular, na qualidade de prestadora de serviços, de uma carteira de contratos de prestação de serviços de manutenção e assistência técnica de elevadores de manutenção, adiante designados por os "CONTRATOS" e listados no Anexo 1 ao presente Contrato-Promessa, encontrando-se os mesmos em vigor e plena execução.*" (documento de fls. 279 a 308).

**Alínea J) (corresponde à alínea J) dos factos assentes** – Consta da Cláusula Primeira do documento referido em H) o seguinte: "*CONTRATOS: significa a totalidade dos 113 contratos de manutenção e assistência técnica de elevadores, todos eles em vigor e em plena execução, respeitantes às unidades melhor identificadas no Anexo nº 1 ao presente contrato promessa, dos quais a PROMITENTE VENDEDORA é, na qualidade de prestadora de serviços, parte contratante, bem como Potenciais Contratos a cujas unidades seja efectuada uma prévia auditoria de segurança e relativamente às quais seja confirmada a sua conformidade com as referidas regras. (...); Potenciais Contratos: significa os 38 contratos de manutenção e assistência*

*técnica de elevadores, respeitantes às unidades melhor identificadas no Anexo nº. 1, os quais irão ser adquiridos num futuro próximo pela PROMITENTE VENDEDORA, passando esta a ser, na qualidade de prestadora de serviços, também parte contratante." (documento de fls. 279 a 308).*

**Alínea L) (corresponde à alínea L) dos factos assentes** – Consta da Cláusula Segunda do documento referido em H) o seguinte: "*1. Pelo presente contrato-promessa, a PROMITENTE VENDEDORA promete vender à M..., e esta promete comprar-lhe, a totalidade da sua posição nos CONTRATOS, composta por 113 (cento e treze) relações jurídicas contratuais de manutenção e assistência técnica de elevadores, encontrando-se todas as unidades abrangidas pelos CONTRATOS devidamente identificadas no Anexo 1 ao presente contrato promessa (...) 2. A validade dos novos contratos a ser celebrados directamente pela M... será de 3 anos para contratos de conservação simples e 5 anos para contratos de manutenção completa.*" (documento de fls. 279 a 308).

Também estas alíneas não são incompatíveis com as mesmas alíneas J3), L3) e M3), pois atestam as declarações que as partes fizeram; se estas declarações feitas pelas partes coincidem ou não com a realidade, caberá às partes demonstrar, se nisso tiverem interesse.

**Alínea S4) (corresponde ao quesito 99º, que teve a resposta “provado”)** – Os réus AA e AF transmitiram ao Eng. R... que seria a R. H... a vender à A. a carteira de contratos de manutenção de elevadores, quer dos já existentes e de que era titular, quer dos potenciais, e em ambos os casos os condomínios celebrariam contratos *ex novo* com esta.

Não se descortina a apontada contradição desta matéria com a da alínea R4), onde consta que os potenciais contratos também seriam celebrados de novo pela autora com os respectivos condomínios.

**Alínea T4) (corresponde ao quesito 100º, que teve a resposta “provado”)** – Os réus transmitiram ainda à A. que, apesar de nesse momento a R. H... não ser ainda titular do certificado de Empresa de Manutenção de Ascensores ("EMA"), tal facto em nada afectava nem afectaria a validade e eficácia do negócio.

Não existe qualquer contradição desta alínea com as alíneas R1) e S1), segundo as quais a H... só teve um certificado provisório em Dezembro de 2005 e definitivo em Junho de 2006, pois, precisamente, na altura das negociações a H...

**ainda não tinha certificado, tendo os réus assegurado à autora que tal facto seria da sua responsabilidade.**

Também não se descortina a apontada contradição deste facto com a alínea N3), segundo a qual foi a autora que elaborou as minutas do contrato promessa e do contrato definitivo, onde fez consignar que a H... era titular de uma carteira de contratos.

**Alínea X4) (corresponde ao quesito 103º, que teve a resposta “provado”)** – Os réus garantiram à A. a existência, plena validade e eficácia dos contratos de manutenção de elevadores incluídos na carteira e a titularidade das respectivas posições contratuais nesses mesmos contratos por parte da R. H...

Mais uma vez, não existe qualquer contradição entre esta alínea e as já mencionadas alíneas J3), L3), M3) e N3), pois, como é obvio, o facto de a ré H... não ser ainda titular da carteira à data do contrato promessa e de não ter exercido a sua actividade até Fevereiro de 2006 não significa que os réus não tivessem assegurado o que lhes convinha à autora e que, perante essa garantia, a autora redigisse as minutas da forma como o fez.

**Alínea V) (corresponde à alínea X) dos factos assentes** – De acordo com a Cláusula Segunda do documento referido em U) ficou consignado o seguinte: “*1. Pelo presente contrato, a Vendedora vende à M..., e esta adquire, a totalidade da sua posição nos Contratos Novos, composta por 121 (cento e vinte e uma) relações jurídicas contratuais de manutenção e assistência técnica de elevadores, devidamente identificados no Anexo nº2 do presente contrato. 2. Os termos e condições, incluindo direitos e obrigações estabelecidas no Contrato-Promessa são integralmente aplicáveis ao presente contrato*”. (documento de fls 313 a 321).

**Não se descortina, mais uma vez, que os réus pretendam eliminar um facto que corresponde a declarações que as partes prestaram no contrato de compra e venda.**

E mais uma vez se realça que o facto de terem sido feitas estas declarações é um facto verdadeiro, resulta de documento aceite pelas partes, cabendo à parte interessada demonstrar que as declarações assim prestadas não correspondem à verdade e sendo certo que as mesmas não são contraditórias com as alíneas J3), L3), M3) e N3).

**Alínea X) (corresponde à alínea Z) dos factos assentes** – A transferência da carteira de contratos da H... para a M...

efectuou-se através da revogação dos anteriores contratos celebrados entre os respectivos condomínios e aquela e da posterior celebração *ex novo*, por parte da M..., de contratos de manutenção de elevadores com esses mesmos condomínios dos quais consta uma condição particular nos termos da qual os condomínios declaram revogados os contratos de manutenção de elevadores anteriormente celebrados (por acordo e documentos de fls 323 a 515).

**Alínea Z) (também corresponde à alínea Z) dos factos assentes, repetindo a alínea anterior, com uma pequena diferença na redacção**) – A transferência da carteira de contratos da H... para a M... efectuou-se através da revogação dos anteriores contratos celebrados entre os respectivos condomínios e aquela e da posterior celebração *ex novo*, por parte da M..., de contratos de manutenção de elevadores com esses mesmos condomínios, cujo conteúdo se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os devidos efeitos legais, dos quais consta uma condição particular nos termos da qual os condomínios declaram revogados os contratos de manutenção de elevadores anteriormente celebrados (por acordo e documentos de fls 323 a 515).

Estas duas alíneas contêm o mesmo facto e deverão ser alteradas, uma vez que não está demonstrado que tenha sido a H... a revogar os anteriores contratos com os condomínios.

Deverão então ficar com a seguinte redacção: **A transferência da carteira de contratos da H... para a M... efectuou-se através da revogação dos anteriores contratos celebrado com os respectivos condomínios e da posterior celebração *ex novo*, por parte da M..., de contratos de manutenção de elevadores com esses mesmos condomínios, cujo conteúdo se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais, dos quais consta uma condição particular nos termos da qual os condomínios declaram revogados os contratos de manutenção de elevadores anteriormente celebrados.**

Esta nova redacção não está em contradição com as já acima referidas alíneas J3), L3), M3) e N3).

**Alínea B2) (corresponde à alínea B2) dos factos assentes**) – Consta da cláusula Quarta do contrato referido em U) o seguinte: "A Vendedora e os Terceiros Outorgantes declaram ter preenchido, até à presente data, as condições de transmissão, conforme previstas na Cláusula Quinta do Contrato-Promessa, termos em que, na presente data, entregam à M..., relativamente aos Contratos Novos, conforme identificados no Anexo 2 ao

*presente contrato: a) Declarações escritas, emitidas pelas contra-partes nos Contratos Novos, de autorização de cessão de posição contratual da Vendedora, a favor da M..., nos termos previstos nos artigos 424º e seguintes do Código Civil, tituladas por meio de actas emitidas pelos respectivos condomínios; b) Apresentação de comprovativo, por parte das contra-partes nos Contratos Novos, de lhes terem sido atribuídos poderes de representação suficientes por parte dos Condomínios aos quais os Contratos Novos se refiram, para efeitos da respectiva assinatura."*" (documento de fls. 313 a 321).

Também esta alínea contém declarações feitas pelas partes no contrato, cabendo às partes demonstrar que as mesmas não correspondiam à verdade e este conteúdo não está em contradição com as alíneas J3), L3), M3) e N3).

**Alínea Z4) (corresponde ao quesito 104º, que teve a resposta “provado”)** – Os contratos de manutenção de elevadores incluídos na carteira que a "M..." adquiriu à ré "H..., Lda." correspondem aos contratos identificados no Anexo I do contrato-promessa de compra e venda e nos dois Anexos do contrato de compra e venda de carteira, dos quais consta a identificação dos contratos de manutenção de elevadores cujas posições contratuais a ré H... prometeu vender e vendeu à M..., sendo que tais anexos foram elaborados pelos réus e entregues à M... antes da assinatura do Contrato-promessa.

Esta matéria não é conclusiva e igualmente não está em contradição com as alíneas J3) e M3).

**Alínea G3) (que corresponde ao quesito 27º, que teve a resposta “provado”)** – A rescisão dos 114 contratos de manutenção de elevadores transferidos para a A. por efeito do Contrato de Compra e Venda de Carteira foi devida única e exclusivamente à S..., sem que os condóminos tenham sido previamente consultados sobre tal medida, ou tomado conhecimento prévio de tal acto.

O conteúdo desta alínea não está em contradição com a alínea D4), segundo a qual as rescisões foram ratificadas nas assembleias de condóminos: a ratificação é um acto posterior à rescisão e o conteúdo da alínea refere-se ao momento anterior, em que os condóminos não tiveram intervenção.

**Alínea T2) (que corresponde ao quesito 16º, que teve a resposta “provado”)** – A rescisão dos contratos de manutenção de elevadores por iniciativa da S..., combinada com a H.... e os

**sócios únicos destas duas sociedades, impõe à A. um esforço acrescido com vista à angariação de novos contratos e/ou clientes e/ou à recuperação dos contratos cessados, o que acarreta custos com promoção e marketing, com a afectação de meios humanos que, em condições normais, estariam afectos a outras áreas geográficas e temáticas, e com estadias e deslocações de técnicos e/ ou comerciais à Madeira.**

A matéria desta alínea não é conclusiva e também não está em contradição com a referida alínea D4), na parte em que refere que a rescisão foi concertada.

**Alínea G2) (que corresponde ao quesito 1º, que teve a resposta “provado”) – A H..., a S..., AF e AA sabiam que a A. não teria realizado a transacção referida em U) se aqueles não se tivessem vinculado às obrigações previstas no Contrato Promessa, no Contrato Prometido e na *Side Letter*, muito em especial a obrigação de não concorrência durante um período de 10 anos.**

**Alínea H2) (que corresponde ao quesito 2º, que teve a resposta “provado”) – Os valores referidos em EE), FF) e HH) foram pagos no pressuposto de que os contratos de manutenção de elevadores transferidos pela Hiss se renovariam automaticamente, e se manteriam em vigor durante, pelo menos, 10 anos.**

**Alínea I2) (que corresponde ao quesito 3º, que teve a resposta “provado”) – Em condições normais e de acordo com a experiência da A., só a partir do prazo de 9 anos contado desde o início dos efeitos dos contratos de manutenção de elevadores é que esta começaria a rentabilizar o investimento efectuado.**

As alíneas G2) e H2) não são conclusivas e os recorrentes não indicam as razões pelas quais entendem que a prova testemunhal não foi consistente para demonstrá-las, bem como à alínea I2), sendo certo que, ouvidas as testemunhas que depuseram sobre esta matéria, R... e F...., verifica-se os respectivos depoimentos são credíveis e confirmam estes factos.

**Alínea Z2) (que corresponde ao quesito 20º, que teve a resposta “provado”) – O facto de os RR. terem enviado à Direcção Regional do Comércio, Indústria e Energia cópia de grande parte da correspondência trocada com a A. e de o caso em análise ter sido divulgado junto de, pelo menos, cerca de 9.000 pessoas (número aproximado de condóminos dos edifícios onde se encontram instalados os elevadores que eram objecto dos**

**contratos de manutenção rescindidos pela S...), propicia comentários pejorativos em relação à A..**

**A matéria desta alínea não é conclusiva.**

**Alínea D3) (que corresponde ao quesito 24º, que teve a resposta “provado”** – Desde o ano de 1984, data em que a A. foi constituída até finais de 2006, despendeu aproximadamente 500 000,00 euros na promoção da sua actividade, da qualidade dos serviços prestados.

Têm razão os recorrentes na comparação que fazem desta alínea com a alínea C3), onde consta que o investimento feito pela autora é de 10 000,00 euros por ano, logo, de 220 000,00 euros em 22 anos e não 500 000,00 euros.

**A alínea D3) ficará assim com a seguinte redacção: Desde o ano de 1984, data em que a autora foi constituída, até finais de 2006, despendeu aproximadamente 220 000,00 euros na promoção da sua actividade, na qualidade dos serviços prestados.**

**Quesito 75º (que teve a resposta “não provado”)** – De acordo com as cláusulas terceira dos contratos referidos em H) e U), a quarta e última prestação do preço, no montante de 158 822,75 euros, com o IVA incluído (138 106,74 euros sem o IVA) tinha de ser paga até ao dia 4 de Outubro de 2006.

Resulta da cláusula 3<sup>a</sup> do contrato promessa (alínea M) dos factos) e do contrato definitivo que a última prestação do preço deveria ser paga pela autora treze meses após o pagamento efectuado aquando do contrato de transferência de carteira, ou seja, até 30 de Outubro de 2006 (alínea FF) dos factos).

Contudo, o montante da prestação em falta está confessado pela autora ser 139 485,12 euros, não se tendo provado os montantes constantes do texto do quesito 75º.

A resposta ao quesito 75º deverá então ser parcialmente provado, passando a ter a seguinte redacção: De acordo com as cláusulas terceira dos contratos referidos em H) e U), a quarta e última prestação do preço tinha de ser paga até ao dia 30 de Outubro de 2006.

Conclui-se, portanto, que deverá ser dada nova redacção às alíneas X), Z) e D3) e à resposta ao quesito 75º, tudo nos termos acima explanados, improcedendo, no restante, a impugnação da matéria de facto.

\*

### **III) Nulidade do contrato promessa, do contrato definitivo de compra e venda e da side letter.**

**Os apelantes invocam todos a nulidade do contrato promessa, do contrato definitivo de transferência de carteira e da side letter.**

**Na contestação, os réus apenas arguiram a nulidade dos dois primeiros, mas não da side letter.**

**Apesar de este tribunal de recurso só dever conhecer as questões levantadas pelas partes junto da 1<sup>a</sup> instância e não questões novas, haverá que ter em consideração que a nulidade é uma invalidade de conhecimento oficioso e que a eventual nulidade do contrato promessa e do contrato definitivo geraria a nulidade da side letter, razão pela qual se apreciará também a validade desta última.**

**Temos então um contrato promessa, previsto nos artigos 410º e seguintes do CC, celebrado em 29 de Julho de 2005 (alíneas H) e seguintes dos factos), mediante o qual a ré H... prometeu vender e a autora prometeu comprar a posição da primeira num conjunto de contratos de manutenção e assistência de elevadores, mediante o pagamento de um preço estimado, a ser ajustado aquando do contrato definitivo e a pagar em quatro prestações; neste contrato os réus AF e AA, como terceiros outorgantes obrigaram-se, juntamente com a ré promitente vendedora, a não prestar serviços concorrentes à autora durante dez anos, sob pena de pagamento de cláusulas penais.**

**Dois meses depois, no dia 30 de Setembro de 2005, foi celebrado o contrato prometido (alínea U) dos factos), um contrato oneroso atípico de alienação de direitos contratuais, regulado pelas regras da compra e venda, nos termos do artigo 939º do CC e pelas regras da cessão da posição contratual, nos termos dos artigos 424º e 425º do mesmo código, em que a ré H... declarou vender à autora, que declarou comprar, o conjunto de contratos de manutenção e assistência de elevadores.**

**Neste contrato, intervieram também os réus AF e AA, como terceiros outorgantes, sendo ainda declarado que os termos e condições do contrato promessa eram integralmente aplicáveis ao contrato prometido, assumindo, portanto, estes réus as obrigações a que se vincularam no contrato promessa.**

**Na data da outorga do contrato promessa, em 29 de Julho de 2005, os réus AF e AA, juntamente com a ré S..., administradora dos condomínios a que respeitavam os**

**contratos de manutenção objecto da transferência, subscreveram um documento denominado side letter (alínea T) dos factos), onde assumiram em nome próprio todas as obrigações decorrentes do contrato promessa para a H..., assumindo a responsabilidade, na proporção de um terço cada um, pelo cumprimento das obrigações assumidas pela H... e obrigando-se ainda a S... a manter em vigor os contratos de manutenção nos condomínios por si administrados pelo período de dez anos, sob pena de pagamento de cláusulas penais.**

**As intervenções da ré S... na side letter e dos réus AF e AA na side letter, no contrato promessa e no contrato prometido, estão consubstanciadas em cláusulas acordadas com a autora, no âmbito da liberdade contratual das partes (artigo 405º nº1 do CC), em que estes réus se constituíram garantes do cumprimento do contrato de transferência de carteira, quer responsabilizando-se pelas obrigações da compradora H..., quer comprometendo-se em nome próprio a não praticar actos concorrentes e a manter em vigor os contratos de manutenção transmitidos, sujeitando-se ao pagamento de indemnizações e de cláusulas penais no caso de incumprimento.**

**Alegam os réus que são nulos o contrato promessa e contrato prometido (e, por via deles, também a side letter), com dois fundamentos.**

**O primeiro fundamento é o de que, à data dos contratos, a ré H... não estava habilitada com a necessária licença para a actividade de manutenção e assistência a elevadores, defendendo os réus que tal situação determina a nulidade dos contratos por o respectivo objecto ser contrário à lei e legalmente impossível, nos termos dos artigos 280º e 294º do CC e por falta de capacidade de gozo das sociedades rés, nos termos dos artigos 160º do CC e 6º do CSC.**

**Manifestamente não têm razão.**

**É certo que se provou que a ré H... obteve da Direcção Regional do Comércio, Indústria e Energia o necessário certificado para o exercício da actividade de manutenção de elevadores – exigido pelo DL 320/2002 de 28/12 e pelo DLR 2/2004/M – só em Dezembro de 2005, provisoriamente e, definitivamente, em Junho de 2006 (alíneas R1 e S1) dos factos).**

**Mas o facto de a ré H... não estar habilitada com o referido certificado à data dos contratos em causa (Julho e Setembro de**

**2005) em nada interfere com a sua capacidade de gozo (e muito menos com a capacidade de gozo da S..., que não se comprometeu a vender a carteira, mas sim a garantir, por várias formas, o cumprimento do contrato), uma vez que, nos termos dos invocados artigos 160º do CC e 6º do CSC, a ré H... tem capacidade para outorgar os contratos em causa, que estão dentro do âmbito do seu objecto social, sendo-lhe permitido fazê-lo; o que não pode é exercer a actividade sem licença e, se o tivesse feito, a consequência seria a sujeição à aplicação de uma sanção legal e não a invalidade de qualquer negócio.**

**Igualmente não se verifica interferência nos requisitos legais do objecto dos contratos, pois este consistiu na promessa e na transferência para a autora de contratos de manutenção de elevadores, objecto que não é impossível nem contrário à lei.**

**O que está vedado por lei, mediante norma imperativa, é o exercício de uma determinada actividade sem a necessária licença administrativa e a omissão dessa licença determina a sujeição às legais sanções de natureza contra-ordenacional; mas a lei não proíbe a transmissão de direitos contratuais que têm por objecto a prestação de serviços no âmbito dessa actividade, existindo ou não licença (cfr neste sentido ac STJ 21/01/2003, p. 02A3281, relativamente a outro tipo de actividade, em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).**

**A justificação da necessidade legal do certificado prende-se, naturalmente, com razões de segurança e, no presente caso, por via dos contratos em causa, a entidade que não dispunha da licença necessária à actividade (a ré H...) transmitiu os direitos relativos ao exercício da mesma à autora, pelo que não foi posta em causa qualquer regra de segurança, nem, consequentemente, a finalidade da norma imperativa que exige a licença para o exercício da actividade.**

**Como segundo fundamento para a arguida nulidade dos contratos, alegam os réus que a ré H..., ao outorgá-los, não era titular da carteira de contratos.**

**Provou-se que à data do contrato promessa a ré H... não era titular de uma carteira de contratos de prestação de serviços e manutenção de elevadores (alínea L3) dos factos).**

**Contudo, tal facto é irrelevante no que diz respeito ao contrato promessa, pois nada obsta à promessa de bens alheios, caso em que a vinculação respectiva terá de incluir uma obrigação de meios consubstanciada em diligências na obtenção da titularidade dos bens ou no consentimento dos titulares (cfr P.**

**Lima e A. Varela em CC anotado, vol I, página 378).**

**Ao contrato de promessa de alienação de bens alheios não é, assim, aplicável o artigo 892º do CC, que comina com a nulidade a venda de bens alheios; contudo, poderia eventualmente levantar-se a questão da aplicação deste artigo relativamente ao contrato definitivo de transferência de carteira.**

**Acontece que não se provou que, à data do contrato definitivo, a ré Hiss não fosse já titular dos contratos, facto este que integra a excepção de nulidade arguida pelos réus e que, nos termos do artigo 342º do CC, lhes cabia provar.**

**Ao contrário do que é insistentemente defendido pelos réus, dos factos das alíneas J3), L3), M3) e N3) não se pode retirar que a ré H... não era titular dos contratos à data da outorga do contrato prometido.**

**Como se referiu, na alínea L3) consta que a H... não era titular da carteira à data do contrato promessa, o que, obviamente, não significa que a situação se tivesse alterado à data do contrato prometido.**

**Da alínea M3) resulta que os contratos de manutenção haviam sido anteriormente celebrados com outras entidades, o que era do conhecimento da autora, mas tal facto, reporta-se à época das negociações, como resulta das alíneas O4), P4) e Q4), de acordo com as quais os réus informaram a autora de que seria a H... a vender a carteira, para o que iria ser constituída, após o que iria adquirir as posições nos contratos de manutenção e da alínea P1), da qual resulta que a ré H... só foi constituída em Maio de 2005, depois do início das negociações.**

**Destas alíneas (e ainda da alínea G5), segundo a qual nas negociações os réus chegaram a propor à autora um negócio do tipo mediação ou agência) se conclui que nas negociações ficou claro que a H... não era ainda titular da carteira, mas que os réus transmitiram à autora que esta ré iria ser constituída e iria ser a vendedora da carteira de contratos de manutenção.**

**Por seu lado, o facto da alínea J3), ou seja, o facto de que pelo menos até Fevereiro de 2006 a H... nunca exerceu efectivamente a actividade de manutenção de elevadores ou teve clientes próprios, não é suficiente para provar que a H... não era titular da carteira que transferiu para a autora.**

**Com efeito, verifica-se que os contratos de manutenção transferidos pela H... foram celebrados de novo entre a autora**

**e os condomínios em 31 de Agosto de 2005 e entraram em vigor no dia 1/10/2005, ou seja no dia imediatamente a seguir à outorga do contrato de transferência dos contratos, sendo também 31 de Agosto a data da rescisão dos contratos com os anteriores titulares data (alínea BB) e remissão que esta alínea faz para os documentos de fls 323 e seguintes e alínea CC) dos factos), resultando do conjunto de todos estes factos que uma aquisição destes contratos pela H..., nessa altura, não visava ainda exercer a respectiva actividade e ter clientes próprios, mas sim fazer a transferência dos mesmos para a autora (veja-se que a H... foi constituída em Maio de 2005, o contrato promessa foi em 29 de Julho de 2005 e o contrato definitivo de transferência foi no dia 30 de Setembro de 2005, apenas dois meses depois do contrato promessa).**

**Deste modo, o facto de a ré H... não ter exercido a actividade de manutenção de elevadores nessa altura (facto da alínea J3) dos factos) não é incompatível com a aquisição da carteira pela H..., não estando provado que em 30 de Setembro de 2005, data da outorga do contrato de transferência, a ré H... não era titular da carteira.**

**Finalmente, também o facto da alínea N3), segundo o qual a autora elaborou as minutas do contrato promessa e do contrato definitivo de transferência, não demonstra que a H... não fosse titular dos contratos à data deste último e muito menos que a autora tivesse conhecimento de tal facto, apenas demonstra que a autora elaborou as minutas de acordo com o que lhe foi transmitido pelos réus.**

**Aliás, tudo aponta para a titularidade da H... da carteira de contratos, tendo em atenção que após os dias 30 de Setembro e 1 de Outubro de 2005 (datas da transferência dos contratos para a autora e do início da vigência dos mesmos na sua titularidade), os contratos de manutenção produziram os seus efeitos durante cerca de um ano e só se vieram a extinguir por iniciativa da S... e com fundamentos por esta invocados, que nada tinham a ver com a discussão da titularidade dos contratos.**

**Conclui-se, portanto, não se verifica o apontado vício de nulidade no contrato promessa e no contrato definitivo de transferência, sendo igualmente válida, nos termos acima expostos, a side letter, que foi outorgada com vista à execução destes contratos.**

\*

**IV) Validade da extinção dos contratos de manutenção operada pela S... e respectiva ratificação e pagamento da cláusula penal por violação da obrigação de “não resolução”.**

**Alegam os apelantes que são válidas as resoluções dos contratos de manutenção operadas pela S... e que esta não está obrigada a pagar a cláusula penal prevista na side letter.**

**Conforme acima se expôs, a side letter (alínea T) dos factos contém obrigações assumidas pelos réus S..., AF e AA no sentido de todos se responsabilizarem pelo cumprimento dos contratos celebrados entre a autora e a H..., quer das obrigações da H..., quer de obrigações autónomas por aí assumidas.**

**No ponto 10) da side letter a ré S..., administradora dos condomínios objecto do contrato promessa e do contrato definitivo de transferência (ponto 3), obrigou-se a manter em vigor e não resolver os contratos por sua iniciativa no prazo de dez anos, obrigando-se ainda, em caso de incumprimento desta obrigação, a pagar, a título de cláusula penal, nos termos do artigo 810º e seguintes do CC, a quantia de 4 300,00 euros por cada contrato cessado.**

**Tendo os contratos de manutenção o seu prazo próprio de duração e existindo na lei regras para a resolução do contrato fora dos prazos fixados contratualmente, haverá que entender esta obrigação assumida pela S... como um compromisso de, durante dez anos, não usar a faculdade de denúncia dos contratos no final dos respectivos prazos, mas sem prejuízo de os poder resolver no caso de haver fundamento legal (artigos 432º, 801º e 808º do CC).**

**Por outro lado, a S... não é a titular dos contratos, mas sim apenas administradora dos condomínios, esses sim os seus titulares, por isso, em última instância, não estava nas mãos da ré a decisão de renovar ou não os contratos, decisão essa que cabia aos condóminos.**

**A obrigação assumida pela S... era, assim, uma obrigação de meios e não de resultado, ou seja, estava obrigada a não tomar a iniciativa de denúncia dos contratos e de realizar diligências para persuadir os condóminos a renovar os contratos.**

**Deste modo, para considerar violada esta obrigação da S... será necessário que não se tenha verificado um fundamento legal de resolução e que a denúncia dos contratos tenha resultado da sua iniciativa e não da iniciativa dos condóminos.**

**Analisando os factos provados, nomeadamente as alíneas X3) a C4), H5) a H11), não se encontram factos que integrem incumprimentos da autora justificativos de resolução dos contratos.**

**Em contrapartida, ficou provado, na alínea G3) dos factos, que a rescisão de 114 contratos de manutenção transferidos para a autora por efeito do contrato de transferência de carteira se deveu única e exclusivamente à S..., sem que os condóminos tenham sido previamente consultados sobre tal medida, ou tomado conhecimento prévio de tal acto.**

**E, apesar de os condomínios, a quem cabia a decisão final, terem ratificado as rescisões realizadas pela S... (alínea D4) dos factos), a rescisão não deixa ter sido da iniciativa da ré, sem consulta prévia dos condóminos.**

**Aliás, nem se concebe como, não havendo indícios de motivos de resolução, é possível uma coincidência tão grande como a denúncia em massa de 114 contratos no espaço de cerca de um ano (alíneas LL) a UU) e XX) dos factos), a não ser por via de uma intenção e iniciativa da administração comum a todos esses contratos.**

**Não há, pois, dúvida de que a ré S... não cumpriu a obrigação prevista no ponto 10) da side letter, sendo responsável pelo pagamento da cláusula penal respectiva (4 300,00 euros x114, ou seja 490 200,00 euros).**

\*

**V) Pagamento pelos réus AF e AA da cláusula penal por violação da obrigação de “não resolução” dos contratos.**

**Defendem também os apelantes que os réus AF e AA não são responsáveis pelo pagamento solidário da cláusula penal pela violação da obrigação de não rescisão dos contratos.**

**Conforme se vê da redacção da side letter (alínea T) dos factos), estes dois réus, juntamente com a ré S..., assumiram em nome próprio as obrigações decorrentes do contrato para a H..., obrigando-se ao cumprimento integral do mesmo (ponto 4) e na proporção de um terço cada um pelo cumprimento das obrigações assumidas pela H... ao abrigo do contrato (ponto 6), obrigando-se os sócios a tudo fazer para que a transmissão de cada um dos contratos fosse efectuada regularmente, evitando-se a perda do maior número possível de contratos para terceiros (ponto 8) e obrigando-se a S... a manter em vigor e a não resolver, por sua iniciativa no prazo de 10 anos os**

**contratos de manutenção, sob pena de ter de pagar uma quantia a título de cláusula penal por cada contrato cessado.**

Deste clausulado se retira que a responsabilidade comum dos três subscritores da side letter respeita apenas às obrigações assumidas no contrato promessa (e no contrato definitivo), mas, quando à obrigação de não rescisão dos contratos no prazo de dez anos, a mesma não consta no contrato promessa nem no contrato definitivo e, na side letter, foi assumida apenas pela S... e não pelos réus AF e AA.

Têm, pois razão os apelantes, não sendo os dois réus responsáveis, juntamente com a S..., pelo pagamento da cláusula penal fixada no ponto 10) da side letter.

\*

## **VI) Nulidade da cláusula de não concorrência.**

**Na cláusula 7<sup>a</sup> do contrato promessa foi fixada à vendedora, a ré H..., uma obrigação de não concorrência por dez anos, cláusula esta aplicável ao contrato definitivo por força da cláusula 2<sup>a</sup> nº2 deste último contrato (alíneas Q) e V) dos factos).**

**Os apelantes defendem que a cláusula de concorrência convencionada é nula nos termos do artigo 294º do CC, por ser contrária à lei e aos princípios e normas de direito da concorrência.**

**O artigo 294º estatui que “os negócios celebrados contra disposição legal de carácter imperativo são nulos, salvo nos casos em que outra solução resulte da lei”.**

**Contudo os réus não indicam quais as normas de carácter imperativo que não foram respeitadas pela cláusula de não concorrência.**

**Actualmente, o regime da concorrência no âmbito da ordem jurídica interna, está regulado na Lei 19/2012 de 8/5, mas, à data dos factos, estava em vigor a Lei 18/2003 de 11/6, sendo que nenhuma norma desta lei se mostra desrespeitada, pois a cláusula ora em apreço não se enquadra em nenhuma das previsões dos seus artigos 4º e 6º, que enumeram os casos de práticas proibidas e o abuso de posição dominante, nem os réus alegaram factos de que se pudesse concluir que, da cláusula de não concorrência resultassem os efeitos contemplados nos referidos artigos, como o impedimento, falseamento ou restrição de forma sensível da concorrência no todo ou em parte do mercado nacional.**

**A justificação da cláusula de não concorrência em apreço aparece logo no início da redacção do seu nº1, como sendo necessária face ao montante do preço global estimado para as transacções objecto do contrato, sendo, consequentemente fixada a obrigação de não concorrência, quer no respeitante à carteira de contratos cedidos no contrato, quer relativamente a todos os outros de que a autora fosse titular (alínea Q) dos factos).**

**Efectivamente, o preço elevado pago pela autora pela aquisição do conjunto de contratos de manutenção justifica a sua expectativa de manter a clientela que lhe foi transmitida pela ré H..., de forma a conseguir recuperar o valor do investimento e retirar lucro da transacção, como resulta dos factos das alíneas G2) e H2), segundo os quais os réus tinham conhecimento de que a autora não teria realizado a transacção se estes não se tivessem vinculado às obrigações convencionadas, em especial a obrigação de não concorrência durante dez anos, tendo sido pagos os valores a título de preço de transferência de carteira no pressuposto de que os contratos de manutenção se renovariam e manteriam em vigor durante, pelo menos o mesmo período de dez anos.**

**A finalidade da cláusula de não concorrência é, assim, a de impedir que a vendedora, depois de receber o preço da transacção, readquira a clientela e esvazie de valor o bem que transferiu para a compradora.**

**Neste sentido se decidiu no acórdão da RL de 15/12/2009, p. 1024/05, em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), numa situação em que, após um contrato de trespasso, os trespassantes praticaram actos de concorrência, visando recuperar a clientela que haviam transferido para o trespassário e pela qual haviam recebido um preço e esvaziando de valor o estabelecimento adquirido por este último.**

**Tal como se considerou no referido acórdão, a expectativa do comprador em não ter de competir o vendedor depois da transacção baseia-se em princípios fundamentais retirados dos artigos 879º b) (este por via do artigo 939º) e 762º nº2 do CC, que impõem ao vendedor a entrega ao comprador da coisa vendida e a actuação conforme com a boa fé no cumprimento desta obrigação, não praticando actos que poderão afectar o valor e a integridade da coisa entregue.**

**Conclui-se, portanto que a cláusula de não concorrência convencionada pelas partes é válida.**

**No que diz respeito ao período de dez anos fixado para a duração desta obrigação, não se mostra excessivamente longo, face ao facto da alínea I2), segundo a qual só depois de nove anos a autora começaria a rentabilizar o investimento efectuado.**

\*

**VII) Excepção de não cumprimento do contrato por via do não pagamento da última prestação do preço por parte da autora e desvinculação da ré H... de cumprir a cláusula de não concorrência e de pagar a cláusula penal respectiva.**

**Os apelantes invocam agora a excepção de não cumprimento do contrato, alegando que, face à falta de pagamento da última parte do preço por parte da autora, é lícito à ré H... invocar a mencionada excepção para se desvincular da obrigação de não concorrência.**

**Conforme já se referiu em sede de apreciação de nulidades da sentença, ao contrário do que agora afirmam, os réus não invocaram esta excepção na contestação, pelo que o presente tribunal de recurso não pode pronunciar-se sobre a mesma, por constituir uma questão nova não submetida à apreciação da 1<sup>a</sup> instância.**

**Mas mesmo que se entendesse que os escassos factos alegados pelos réus na contestação sobre esta matéria são suficientes para considerar alegada a excepção de não cumprimento do contrato, sempre se teria de concluir que a excepção, prevista no artigo 428º do CC, é manifestamente improcedente, já que o incumprimento da H..., verificado em Setembro de 2006 (alíneas TTT) e UUU) dos factos) é anterior ao vencimento da última prestação não paga pela autora, em 30 de Outubro de 2006 (cláusula 3<sup>a</sup> do contrato de transferência de carteira e resposta ao quesito 75º).**

**Não sendo legítima a arguição da excepção de não cumprimento do contrato, torna-se, portanto, evidente a violação da obrigação de não concorrência por parte da ré H..., que em Setembro de 2006 publicitou os seus serviços num condomínio que mantinha um contrato de manutenção com a autora desde Fevereiro de 2006 (alíneas TTT) e UUU) dos factos), pelo que está a H... obrigada a pagar a quantia de 200 000,00 euros a título de cláusula penal.**

\*

**VIII) Inexistência de violação da cláusula de não concorrência por parte dos réus S..., AF e AA e de pagar a respectiva**

### cláusula penal.

**Mais alegam os apelantes que os réus AF, AA e S... não violaram a obrigação de não concorrência, não sendo responsáveis pelo pagamento da respectiva cláusula penal.**

**Como já se viu, os réus AF e AA assumiram obrigações no contrato promessa (transpostas depois para o contrato definitivo) e na side letter e a ré S... assumiu compromissos na side letter.**

**A obrigação de não concorrência foi fixada no contrato promessa, na cláusula 7<sup>a</sup> (alínea Q) dos factos), aí se dispõe que, quer a vendedora, quer os terceiros contraentes (os réus AF e AA) se comprometem a, durante dez anos, não prestar serviços concorrentes a contratos de que a autora fosse titular, directamente ou por interposta pessoa, considerando-se interposta pessoa qualquer participação em sociedades que prestem tais serviços de concorrência.**

**Sendo assim, não há dúvida de que os réus AF e AA violaram a obrigação de não concorrência por interposta pessoa, na medida em que são os únicos sócios da ré H..., que, conforme acima se considerou, prestou serviços concorrentes, violando a referida obrigação.**

**A ré S... não interveio no contrato promessa, mas sim apenas na side letter (alínea T) dos factos) e aí assumiu em nome próprio as obrigações do contrato promessa, nomeadamente da cláusula 7<sup>a</sup>.**

**Tal como já se expôs, a actuação da ré S... foi violadora das obrigações que assumiu, ao tomar a iniciativa de, no decurso de cerca de um ano, pôr fim à quase totalidade dos contratos de manutenção, entregando de seguida esses contratos à ré H....**

**Todavia, esta actuação da S... já está sancionada com o pagamento da cláusula penal fixada no ponto 10) da side letter, devida pela violação da obrigação de não rescisão, não podendo ser considerada como violadora também da obrigação de não concorrência prevista na cláusula 7<sup>a</sup> do contrato promessa.**

**Deste modo, tem de se considerar que não está demonstrado que a ré S... violou a obrigação de não concorrência, não sendo responsável pelo pagamento da respectiva cláusula penal.**

\*

## **IX) Inexistência de solidariedade no pagamento da cláusula penal por violação da obrigação de não concorrência.**

Pretendem os réus que não é solidária a obrigação a obrigação de pagamento da cláusula penal por violação da cláusula de não concorrência.

Nos termos dos artigos 512º e 524º do CC, a obrigação solidária entre devedores é aquela em que cada um responde pela prestação integral, sem prejuízo de direito de regresso contra os outros devedores.

Por seu lado, o artigo 513º estabelece que a solidariedade não é a regra, pois só existe quando resulta da lei ou da vontade das partes.

No presente caso, resulta claramente da parte final do nº 3 da cláusula 7ª do contrato promessa (aplicável ao contrato definitivo por força da cláusula 2ª nº2 deste último) que os faltosos são solidários entre si pelo cumprimento das obrigações de indemnização previstas nesta cláusula.

É, pois, solidária responsabilidade dos réus AF, AA e ré H no pagamento dos montantes devidos a título de cláusula penal.

\*

## **X) Validade e desproporcionalidade das duas cláusulas penais e suas reduções equitativas.**

Quanto às cláusulas penais, os apelantes invocam a sua nulidade por via da nulidade dos contratos em que se inserem e, caso, assim não se entenda, a sua redução equitativa, face à desproporcionalidade dos seus valores.

As cláusulas penais são válidas, já que, como acima se expôs, são válidos os contratos celebrados pelas partes: contrato promessa, side letter e contrato definitivo.

Em relação à redução equitativa das cláusulas penais, haverá que ter em conta que os réus, na sua contestação, apenas levantaram a questão da redução da cláusula devida pela violação da não concorrência, formulando o pedido respectivo, mas não o fizeram relativamente à cláusula prevista no ponto 10) da side letter, só o fazendo agora, em sede de recurso.

Deste modo e não sendo a redução da cláusula penal de conhecimento oficioso (neste sentido Pires Lima e A. Varela, CC anotado, volume II, página 81, Calvão da Silva, “Cumprimento e sanção pecuniária compulsória” página 275

**e, entre outros, ac STJ de 12/09/2013, P. 1942/07, em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)) não pode este tribunal de recurso pronunciar-se sobre a questão nova da redução da cláusula penal prevista no ponto 10) da side letter, passando a apreciar apenas o pedido de redução da cláusula devida pela violação da obrigação de não concorrência.**

**Estabelece o artigo 810º nº1 do CC que as partes podem fixar cláusulas penais, ou seja, podem, por acordo fixar o montante da indemnização pelo incumprimento contratual.**

**Por seu lado, o artigo 812º nº1 estabelece que a cláusula penal pode ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva.**

**Na apreciação a fazer sobre a eventual redução da cláusula penal haverá que atender, primeiro à sua finalidade, que é, não só a de indemnizar o contraente lesado, mas também de dissuadir o outro contraente do não cumprimento.**

**Na sua função de compelir o devedor ao cumprimento, a cláusula penal tem de ter, por natureza, um valor elevado, que não precisa necessariamente de coincidir com os danos sofridos.**

**Por outro lado, haverá também que atender às várias circunstâncias apuradas, nomeadamente à natureza dos interesses lesados e ao grau de culpa do faltoso.**

**Ora, no presente caso, como já acima se explanou, esta cláusula penal teve como razão de ser a necessidade de amortização do elevado montante investido pela autora e de rentabilização futura do mesmo, verificando-se que a autora pagou já os valores de 139 458,12 euros, 149 544,16 euros, 69 000,00 euros e 80 500,00 euros (alíneas EE), FF), GG) e HH) dos factos) e ainda está obrigada a pagar o valor da última prestação, de 139 485,12 euros e verificando-se ainda que as expectativas de rentabilização decorrem dos valores convencionados nos contratos de manutenção (documentos para que remete a alínea CC) dos factos).**

**Deste investimento, que a autora, com o acordo dos réus, previa que durasse pelo menos dez anos (alíneas H2), I2), J2), L2), M2), N2), O2) e P2) dos factos), resultou que, no fim de cerca de um ano, estavam resolvidos quase todos os contratos de manutenção, em violação do que havia sido acordado (alíneas LL) a UU) e XX) dos factos).**

**É certo que está em causa apenas a cláusula penal por violação**

**da obrigação de não concorrência e que a extinção dos contratos antes de tempo é sancionada com outra cláusula penal.**

Mas não poderá deixar de se ter em conta que: a S... tem como sócios os dois mesmos sócios da H... (alíneas D) e F) dos factos); a S... era e ainda é a administradora dos condomínios que puseram fim aos contratos (alínea H1) dos factos); ficaram por pagar à autora, pelos condomínios, elevados montantes relativos à manutenção prestada aos elevadores (alíneas Q2) e I4) dos factos); a justificação dada à autora para a falta de pagamento destes montantes pelos condomínios, foi a falta de pagamento pelos condóminos – e não o desagrado pela serviços da autora (alínea G4) dos factos); apesar da posterior ratificação pelos condóminos, a rescisão dos contratos foi feita por iniciativa da S... sem consulta prévia dos condóminos (alíneas G3 e D4 dos factos); depois de pôr fim aos contratos e apesar de ter dado como justificação que os condóminos não pagavam pontualmente o que era devido, a S... entregou os contratos à H..., situação que ainda se mantém (alíneas C1) e D2) dos factos);

Destes factos não pode deixar de se concluir que foi concertada a actuação da S... com a actuação da H..., através dos seus sócios comuns, como aliás resulta da alínea T2) dos factos e esta actuação concertada tem reflexos na apreciação da pedida redução da cláusula penal em apreço.

Tudo ponderado, é forçoso concluir que o montante da cláusula penal por violação da obrigação de não concorrência se deve manter e não ser reduzida.

\*

## XI) Incomunicabilidade da dívida à ré NA.

Sendo a ré NA casada com o réu AA no regime de comunhão de adquiridos (alínea F) dos factos), entendeu a sentença recorrida que a dívida deste réu lhe é comunicável.

Nos termos do artigo 1691º nº1 d) do CC, são da responsabilidade de ambos os cônjuges “*as dívidas contraídas na constância do matrimónio pelo cônjuge no exercício do comércio, salvo se se provar que não foram contraídas em proveito comum do casal, ou se vigorar entre os cônjuges o regime de separação de bens*”.

Não vigorando o regime de separação de bens no casamento dos réus AA e NA, haverá então apenas que apurar se a dívida

**contraída por este réu foi contraída no exercício do comércio e se foi ou não ilidida a presunção de que a dívida foi contraída no proveito comum do casal.**

**Quanto a este último requisito, nenhuma prova foi produzida, razão pela qual não foi ilidida a presunção de que a dívida foi contraída no proveito comum do casal.**

**Quanto ao primeiro requisito, estabelece o artigo 15º do Cod. Comercial que “as dívidas comerciais do cônjuge comerciante se presumem contraídas no exercício do seu comércio” e o artigo 13º nº1 do mesmo código que são comerciantes “as pessoas, que, tendo capacidade para praticar actos de comércio, fazem deste profissão”.**

**A dívida em causa, contraída pelo réu AA, consiste na sua responsabilidade pelo pagamento da cláusula penal devida pela violação da cláusula de não concorrência.**

**Esta dívida foi assumida no exercício da sua actividade como sócio de duas sociedades comerciais que se dedicam, respectivamente, à reparação e manutenção de elevadores e à administração de condomínios, sendo que estas duas sociedades têm dois únicos sócios que são comuns e que o outro sócio assumiu a mesma dívida.**

**Por outro lado, estas duas sociedades comerciais, com dois únicos sócios comuns, têm, como objecto da sua actividade, mais de uma centena de condomínios para administrar e mais de uma centena de contratos de manutenção de elevadores.**

**A dimensão da actividade destas duas sociedades e o conteúdo da obrigação assumida (não violação de uma cláusula de não concorrência) são factos suficientes para concluir que o réu AA exerce regulamente o comércio, sendo comerciante e que, portanto, a dívida em causa se presume ter sido contraída no exercício do seu comércio.**

**Estão, portanto, preenchidos todos os requisitos legais para considerar a dívida comunicável à ré NA, que é também responsável pelo seu cumprimento.**

\*

### **XII) Montante devido por cada um dos réus no pagamento das cláusulas penais.**

**Os apelantes alegam que a sentença recorrida calculou mal o montante do valor das cláusulas penais a pagar por cada um dos réus.**

**No que diz respeito à cláusula prevista no ponto 10) da side letter, por violação da obrigação não rescisão, já acima se expôs que apenas a ré Servbrava é responsável pelo valor de 490 200,00 euros (4 300,00 euros x 114).**

**Quanto à cláusula penal prevista na cláusula 7<sup>a</sup> nº3 do contrato promessa, por violação da obrigação de não concorrência, a sentença recorrida fixou o montante global em 800 000,00 euros (no qual depois operou a compensação com a quantia em dívida pela autora).**

**Como acima também já se expôs, são solidariamente responsáveis por esta cláusula penal, no montante de 200 000, euros cada um, apenas os réus H..., AF e AA, não sendo responsável a S..., pelo que o montante devido é de 600 000,00 euros (no qual se fará operar a compensação com a quantia devida pela autora).**

**A ré NA é também responsável solidariamente por este último montante, embora, nas relações internas com os restantes devedores, seja devedora apenas do montante devido pelo seu marido (artigo 524º do CC).**

\*

### **XIII) Rectificação do valor da compensação.**

**Alegam ainda os apelantes que o valor de 139 485,12 euros devido pela autora, a título de última prestação do preço de transferência de contrato, não inclui o IVA, sendo por isso o valor da prestação em falta superior e devendo rectificar-se o montante resultante da compensação de créditos.**

**Na cláusula 3<sup>a</sup> do contrato promessa consta que ao preço acrescerão os impostos aplicáveis (alínea M) dos factos) e todas as prestações anteriores incluíram IVA (alíneas EE), FF), GG) e HH) dos factos).**

**Contudo, não se provando se o montante apurado da prestação em falta já considera ou não o IVA, a dúvida terá de se resolver contra os réus, credores do respectivo montante, a quem incumbia provar este facto (artigos 342º do CC e 516º do CPC).**

**Deverá, pois, manter-se o montante em dívida pela autora em 139 485,12 euros e, operando a compensação (artigos 847º e 854º do CC), o montante daí resultante é de 460 514,88 euros.**

\*

**XIV) Abuso de direito na invocação da nulidade dos contratos e conversão dos mesmos em outros contratos.**

Ficou esta questão prejudicada, face ao supra decidido.

\*

**XV) Restituição do prestado à autora e exigibilidade de juros.**

Também esta questão ficou prejudicada, face ao supra decidido.

\*

**XVI) Admissão da reconvenção.**

Encontrando-se o valor do pedido reconvencional contemplado na compensação de créditos, igualmente está prejudicada esta questão.

\*

\*

\*

**DECISÃO.**

Pelo exposto, acorda-se em:

**1) julgar prejudicado o recurso interposto pela autora, bem como a ampliação do objecto do recurso;**

**2) julgar parcialmente procedentes as duas apelações interpostas pelos réus e alterar a sentença recorrida nos seguintes termos:**

**(i) condenar os réus H..., AF, AA e NA a, solidariamente, pagar à autora a quantia de 460 514,88 euros, acrescida de juros desde a citação às taxas legais comerciais, a título de cláusula penal devida pela violação da obrigação de não concorrência;**

**(ii) condenar a ré S... a pagar à autora a quantia de 490 200,00 euros acrescida de juros desde a citação às taxas legais comerciais, a título de cláusula penal prevista no ponto 10) da side letter;**

**(iii) absolver a ré S... do pagamento da cláusula penal devida pela violação da obrigação de não concorrência e absolver os réus H..., AF, AA e NA do pagamento da cláusula penal prevista no ponto 10) da side letter;**

**3) manter a sentença recorrida no restante.**

\*

**Custas em ambas as instâncias pelos apelantes e apelada na proporção do vencimento.**

\*

**2015-09-17**

---

**Maria Teresa Pardal**

---

**Carlos Marinho**

---

**Anabela Calafate**

---