

## **Processo nº 390/2013**

(Recurso Cível)

**Relator:** João Gil de Oliveira

**Data:** 5/Dezembro/2013

### **Assuntos:**

- Arrendamento
- Despejo por falta de pagamento de rendas
- Contrato não reduzido a escrito; prova do contrato

### **SUMÁRIO :**

Não podem os arrendatários de uma casa invocar que não há contrato porque não reduzido a escrito, se tal ocorreu porque a Ré arrendatária disse que precisava de consultar o Réu, sendo-lhes imputável a falta dessa formalidade, sujeitando-se ao despejo e ao pagamento das rendas vencidas e vincendas, até sob pena de violação das regras da boa-fé e por abuso de direito na modalidade de *venire contra factum proprium*.

O Relator,

João A. G. Gil de Oliveira

## **Processo n.º 390/2013**

(Recurso Civil)

Data:                   **5/Dezembro/2013**

Recorrentes:        **B B**  
                              **C C**

Recorrido:           **D D**

### **ACORDAM OS JUÍZES NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA R.A.E.M.:**

#### **I RELATÓRIO**

**D (D)**, mais bem identificado nos autos,

intentou contra

**B (B)** e **C (C)**, igualmente mais bem identificados nos autos,

acção de despejo, pedindo que o Tribunal condenasse os Réus:

A restituir o local arrendado, devoluto; e a pagar as rendas vencidas no valor total de MOP\$12.500,00, as rendas vincendas até despejo, os juros de mora e as respectivas despesas (os respectivos pedidos dão-se por integralmente reproduzidos).

Decretado despejo e condenados os RR a pagar as rendas vencidas, vincendas e juros, os RR. B (*sic*) (B) e C (C), inconformados com a sentença proferida, recorrem para este Tribunal de Segunda Instância, alegando em

síntese conclusiva:

A) *Em relação à existência ou não do contrato de arrendamento, o Tribunal recorrido apenas reconheceu o ponto 2 e ponto 6 dos factos provados.*

B) *Nos termos do artigo 1032, n.º 1 do CCM, O contrato de arrendamento é celebrado por escrito particular.*

C) *Nos termos do artigo 1032, n.º 2 do mesmo Código, Salvo disposição legal em contrário, o arrendamento será, não obstante a falta de título escrito, reconhecido em juízo, por qualquer outro meio de prova, quando se demonstre que a falta é imputável à contraparte no contrato.*

D) *Neste caso, provou-se que os recorrentes celebraram com o recorrido, de forma verbal, o contrato de arrendamento. No entanto, o supracitado artigo 1032, n.º 1 do CP expressamente prevê que o contrato de arrendamento é celebrado por escrito particular.*

E) *O arrendamento será reconhecido em juízo por outro meio de prova apenas quando se demonstre que a falta é imputável à contraparte no contrato.*

F) *Em relação à falta do contrato escrito, o Tribunal não provou outro facto relevante além dos supra referidos pontos 2 e 6 dos factos provados, nem fez reconhecimento em relação à questão de imputabilidade desta falta, isto é porque o recorrido nunca sustentou qualquer facto de a falta ser imputável a qualquer parte no contrato.*

G) *Nestes termos, nos termos do artigo 1032 do CP, os factos provados neste caso não são suficientes para que o Tribunal reconheça a existência do contrato de arrendamento.*

H) *Mesmo que o ponto 6 dos factos provados indica: “a 1ª Ré disse que tinha que perguntar o 2º Réu, pelo que não celebrou de imediato com o Autor o contrato de arrendamento acima referido por escrito particular”, não se pode entender aqui que a falta de título escrito é imputável à 1ª ou ao 2º Réu.*

I) Isto é porque nos termos do artigo 1032, n.º 2 do CC, não obstante a falta de título escrito... quando se demonstre que a falta é imputável à contraparte no contrato. Aqui se trata de uma ou duas partes principalmente **responsável(s)** pela não celebração do contrato escrito.

J) Entretanto, não há no acórdão nenhum facto que provou que a falta do contrato escrito era imputável à 1ª ou ao 2º Réu.

K) Isto quer dizer que, para além de **insuficiência para a decisão dos factos tidos como provados**, o Tribunal recorrido também padece do erro na interpretação e aplicação do disposto no artigo 1032, n.º 2 do CC, reconhecendo a existência do contrato de arrendamento e o seu efeito jurídico sem qualquer facto de imputabilidade.

L) Pelo que deve o Tribunal julgar nulo o contrato de arrendamento pela falta do requisito, e improcedentes todos os pedidos deduzidos pelo recorrido.

M) Caso assim não se entendam, o acórdão recorrido também padecem dos seguintes vícios.

N) Há contradições sensíveis entre o facto provado que “a 1ª Ré disse que tinha que perguntar o 2º Réu, pelo que não celebrou de imediato com o Autor o contrato de arrendamento acima referido por escrito particular” e o outro: “o Autor deu de arrendamento aos 1ª e 2º Réus, por acordo verbal, para habitação a fracção autónoma sita em Macau, na Rua do ..... n.º ..., Edifício ....., ...º Andar “... ””.

O) Do facto acima referido resulta expressamente que os recorrentes e o recorrido não chegaram a acordo quanto ao arrendamento da respectiva fracção autónoma, porque “a 1ª Ré disse que tinha que perguntar o 2º Réu” significa que eles nem sequer chegaram a um acordo verbal.

P) O acórdão recorrido entende que as partes chegaram a acordo verbal e, por outro lado, entende que não foi chegado acordo. Pelo que **há contradições sensíveis entre os factos provados** no acórdão recorrido.

*Q) Um dos fundamentos que suporta o reconhecimento do Tribunal recorrido da existência entre as partes o contrato de arrendamento é que os Réus usaram o endereço da fracção em causa quando preencheram informações num serviço administrativo (Direcção dos Serviços de Finanças).*

*R) Tal documento apenas prova que os Réus usaram o endereço da fracção como o de contacto, facto esse que não pode fundamentar a existência do contrato de arrendamento entre os recorrentes e o recorrido.*

*S) Pelo que o Tribunal recorrido padece do erro notório na apreciação da prova.*

**Face ao exposto**, pede se julgue procedente o recurso, se revogue o acórdão recorrido e se julgue nulo o contrato de arrendamento, indeferindo todos os pedidos do recorrido.

O recurso não foi contra-alegado.

Foram colhidos os vistos legais.

## **II - FACTOS**

Vêm provados os seguintes factos:

1. O Autor é proprietário da fracção autónoma sita em Macau, na Rua do ..... n.º ... a ..., Edifício ....., ...º Andar "...".

2. O A. por acordo verbal, deu de arrendamento aos Réus B (B) e C (C), em 1 de Fevereiro

de 2011, para habitação a fracção autónoma sito na Rua do ..... n.º ... a ..., Edifício ....., ...º Andar  
“...”.

3. Pelo prazo de um ano, com início naquela data, prorrogável por iguais e sucessivas período de tempo, mediante a renda mensal de MOP\$2.500,00 (dois mil e quinhentas patacas), a pagar no local arrendado ao senhorio ou seu representante, no primeiro dia de cada mês.

4. Os RR. deixaram de pagar as rendas, a partir de Março de 2011.

5. Os RR., apesar de frequente solicitações do A., por telefone, não pagaram as rendas em dívida.

6. Segundo a 1ª Ré, não celebrou de imediato com o Autor o contrato de arrendamento acima referido por escrito particular porque tinha que perguntar o 2º Réu.

### **III - FUNDAMENTOS**

1. Ainda que os recorrentes identifiquem quatro questões no seu recurso, todas elas, no fundo, se reconduzem a saber se o despejo pode ir por diante, por falta de pagamento de rendas, alegando os RR que o contrato de arrendamento não foi reduzido a escrito, pelo que não pode ser com esse fundamento que o A. pode ver satisfeito o pedido consistente na entrega da coisa e no pagamento das rendas devidas.

Não têm razão os recorrentes.

2. A sentença recorrida louvou-se na seguinte motivação:

*“A principal questão a ser resolvida neste caso é que se as partes celebraram o contrato de arrendamento.*

*Nos termos do artigo 1032º (Forma) do Código Civil,*

*1. O contrato de arrendamento é celebrado por escrito particular.*

2. *Salvo disposição legal em contrário, o arrendamento será, não obstante a falta de título escrito, reconhecido em juízo, por qualquer outro meio de prova, quando se demonstre que a falta é imputável à contraparte no contrato.*

*Neste caso, apesar da falta do contrato escrito de arrendamento, este Tribunal entende, ouvidas as testemunhas e atento o disposto acima referido, que existe contrato de arrendamento entre as partes, que o celebraram em 1 de Fevereiro de 2011. Além disso, os dados constantes dos autos mostram que os Réus usaram o endereço da fracção em causa quando preencheram informações num serviço administrativo (Direcção dos Serviços de Finanças) (fls. 45).*

**Uma das obrigações do locatário é pagar a renda ou aluguer (Artigo 893, al. a) do CC).**

*Nos termos do artigo 794, n.º 1 e n.º 2, al. a) e artigo 993, n.º 1 do CC, os Réus ficaram constituídos em mora quando não tinham pago a renda do respectivo mês desde a data de vencimento. Os Réus deixaram de pagar as rendas, a partir de Março de 2011, isso constitui a causa de resolver do contrato pelo senhorio, ou seja, o Autor, nos termos do artigo 1034, al. a) do CC. O Autor também pode exigir aos Réus o pagamento de todas as rendas vencidas mas não pagas, incluindo os juros em mora.*

*Segundo os factos provados, condena-se os Réus no pagamento ao Autor das rendas devidas de Março a Julho de 2011, no valor total de MOP\$12.500,00, e das rendas vincendas até despejo, acrescidos de juros legais contados desde o vencimento até integral pagamento.”*

3. Ratifica-se no essencial o que acima foi expendido, sob pena de se criar uma situação de abuso de direito por *venire contra factum proprium non valet*, já que se provou que o contrato escrito não foi celebrado porque a Ré

disse que precisava de ir consultar o outro réu (não sabemos do seu relacionamento) para esse efeito.

Este é um facto que vem comprovado e há que jogar com ele.

A não ser assim, teríamos uma situação muito injusta em que se celebrou um arrendamento, materialmente falando, os RR. aproveitam essa situação, tiram proveito da coisa, não se celebra a escritura por uma razão só a si imputável, deixam de pagar as rendas e, por fim, vêm dizer que dali ninguém os tira por esse motivo, porque não se pode provar o contrato de arrendamento, na medida em que aquele vício de forma integraria uma formalidade *ad probationem*.

O que restaria ao A.? Recorrer a uma outra acção, nomeadamente de natureza real, de restituição ou de reivindicação, tendo de esperar mais uns tantos anos, para correrem o risco de os RR. nessa acção virem a confessar a existência de um arrendamento e confessarem os factos integrantes da sua não realização por razão que lhes fosse imputável.

Seria uma situação, no quadro que se nos depara muito injusta e que a norma do n.º 2 do artigo 1032º do CC procura prevenir.

O presente arrendamento não deixará, pois, de ser reconhecido em juízo, face à matéria de facto que comprovada vem, na exacta medida em que somos a concluir poder o senhorio invocá-lo, pois que a falta de forma será de imputar aos inquilinos.

Se a nulidade por falta de forma é de interesse e ordem pública,



também o é a ilegalidade do exercício do direito por abuso deste. Ao invocar a nulidade por falta de forma de um arrendamento habitacional, o arrendatário poderá exceder manifestamente os limites impostos pela boa fé, abusando do seu direito, o que se deve apreciar caso a caso.<sup>1</sup> No caso vertente, não temos dúvida alguma de que a invocação de nulidade por parte da Ré é claramente abusiva, tanto quanto é certo que sempre tratara o negócio em causa como válido, e também que tal invocação é feita com o fito de se esquivar ao pagamento das rendas vencidas e não pagas.

Mas, mesmo que fosse declarada essa nulidade, nem por isso tal serviria para isentar a Ré da obrigação de pagamento de tais rendas.<sup>2</sup>

Não deixaremos, contudo, de responder aos argumentos que vêm invocados.

#### **4. Insuficiência para a decisão dos factos tidos como provados**

Alegam os recorrentes que em relação à existência ou não do contrato de arrendamento, o Tribunal recorrido apenas reconheceu no seu acórdão que em 1 de Fevereiro de 2011, o Autor deu de arrendamento aos 1ª e 2º Réus, por acordo verbal, para habitação a fracção autónoma sita em Macau, na Rua do ..... n.º ..., Edifício ....., ...º Andar “...” (**ponto 2 dos factos provados**), e

---

<sup>1</sup> - Ac. da RP de 11.5.89, in CJ, 1989, 3º, 192

<sup>2</sup> - Ac. do STJ, Proc. n.º 00000459, de 11/06/2002 Ac. da RC de 16.1.90; Ac. RL de 8.6.89, in CJ, 1989, 3º, 192

que a 1ª Ré disse que tinha que perguntar o 2º Réu, pelo que não celebrou de imediato com o Autor o contrato de arrendamento acima referido por escrito particular (**ponto 6 dos factos provados**).

Em relação à falta do contrato escrito, o Tribunal não provou outro facto relevante além dos supra referidos pontos 2 e 6 dos factos provados, nem fez reconhecimento em relação à questão de imputabilidade desta falta, isto é porque o recorrido nunca sustentou qualquer facto de a falta ser imputável a qualquer parte no contrato.

Nestes termos, face ao artigo 1032º do CC, os factos provados neste caso não seriam suficientes para que o Tribunal reconhecesse a existência e validade do contrato de arrendamento, pelo que o acórdão recorrido padece do *vício de insuficiência para a decisão dos factos tidos como provados*.

Refuta-se este argumento pois que vem claramente comprovado que o contrato não foi celebrado por escrito porque a 1ª Ré tinha de perguntar ao 2º Réu.

É certo que pode haver mil e uma razões para essa necessidade de a 1ª Ré ter de perguntar o que quer que fosse ao 2º Ré; uma coisa é certa: não se comprova que tenha sido por causa imputável ao A. que o contrato por escrito não foi celebrado.

##### **5. Errada interpretação e aplicação da lei;**

Não há no acórdão nenhum facto que provou que a falta do contrato

escrito era imputável à 1ª ou ao 2º Réu, dizem estes nas suas alegações.

O Tribunal recorrido padece do erro na interpretação e aplicação do disposto no artigo 1032, n.º 2 do CC, reconhecendo a existência do contrato de arrendamento e o seu efeito jurídico sem qualquer facto de imputabilidade.

Temos para nós que o facto descrito sob o n.º 6 é suficiente para fazer recair sobre os RR. a imputabilidade da não redução a escrito do contrato, tanto mais que resulta de uma confissão da própria Ré, que não nega a celebração do contrato, mas apenas refere consultas que tinha de desenvolver para o fazer por escrito.

## **6. Patente contradição nos factos provados;**

Haveria, adianta, contradições sensíveis entre o facto provado que “*a 1ª Ré disse que tinha que perguntar o 2º Réu, pelo que não celebrou de imediato com o Autor o contrato de arrendamento acima referido por escrito particular*” e o outro: “*o Autor deu de arrendamento aos 1ª e 2º Réus, por acordo verbal, para habitação a fracção autónoma sita em Macau, na Rua do ..... n.º ..., Edifício ....., ...º Andar “... ”*”.

Daí resulta que recorrentes e o recorrido não chegaram a acordo quanto ao arrendamento da respectiva fracção autónoma, porque “*a 1ª Ré disse que tinha que perguntar o 2º Réu*” o que significa que eles nem sequer chegaram a um acordo verbal.

Não há contradição alguma. Os recorrentes jogam com as palavras.

Está comprovada a existência de um contrato de arrendamento por acordo verbal. A consulta ou pergunta que a 1ª Ré teria de fazer ao 2ª não está objectivada, não significando necessariamente que fosse sobre a anuência à celebração do contrato, que materialmente não deixou de ser exercido por eles, praticando os actos normais de autênticos arrendatários, gozando o locado, pagando e deixando de pagar as rendas.

### **7. Erro notório na apreciação da prova**

Um dos fundamentos que suporta o reconhecimento do Tribunal recorrido da existência entre as partes sobre a existência do contrato de arrendamento é que os Réus usaram o endereço da fracção em causa quando preencheram informações num serviço administrativo (Direcção dos Serviços de Finanças).

Tal documento apenas provaria que os Réus usaram o endereço da fracção como o de contacto, facto esse que não pode fundamentar a existência do contrato de arrendamento entre os recorrentes e o recorrido.

Como está bem de ver não foi nem é esse o argumento decisivo para a comprovação da existência do arrendamento.

Tanto basta para que se conclua pela improcedência do recurso

#### **IV - DECISÃO**

Pelas apontadas razões, acordam em negar provimento ao recurso, confirmando a decisão recorrida.

Custas pelos recorrentes.

Macau, 5 de Dezembro de 2013,

(Relator)

João A. G. Gil de Oliveira

(Primeiro Juiz-Adjunto)

Ho Wai Neng

(Segundo Juiz-Adjunto)

José Cândido de Pinho