

Processo n.º 646/2017

(Recurso em matéria cível)

Data: 26 de Julho de 2018

ASSUNTOS:

- Contrato de arrendamento
- Não devolução do locado em tempo
- Indemnização por dano excedente

SUMÁRIO:

I - A Ré deve pagar a quantia equivalente ao dobro da renda que se praticava, como justa indemnização específica pela não restituição do imóvel, embora de natureza contratual, por continuar a usar a coisa, em prejuízo das locadoras, correspondente à renda que estava a ser praticada e que se traduz no valor de uso do imóvel.

II – Em relação à indemnização pelos prejuízos excedentes, uma vez verificados, a título de lucros cessantes, ela tem por fundamento o efectivo prejuízo causado, que pode já não se medir pelo valor da renda, não obstante ser o mesmo o respectivo facto gerador, mesmo que o montante dos danos causados às locadoras seja inferior ou equivalente ao quantitativo da renda, hipótese em que ao credor basta a indemnização contemplada pelo artigo 1027º/2 do CC.

III - A solução correcta só poderá ser conseguida mediante interpretação sistemática, lógica e teleológica da norma do artigo 1027º/3 do CCM. Não resta dúvida que, quer a sanção prevista no nº 2, quer no nº 3 do artigo citado, visa “forçar” o inquilino a devolver o locado ao senhorio com o mais cedo possível, sob pena de estar sujeito a sanções pesadas até que o locado seja devolvido a quem de direito.

IV - Por esta via, a leitura mais consentânea com a *ratio legis* da norma do artigo 1027º/3 do CCM é a de que a indemnização da mora entra em linha de consideração para efeitos da fixação da indemnização por prejuízo excedente, sob pena de se duplamente “sancionar” o inquilino!

O Relator,

Fong Man Chong

Processo n.º 646/2017

(Recurso em matéria cível)

Data : 26/Julho/2018

Recorrentes : - **A** (Autora) (Representada pela B)
 A (由 B 代表)
 - **C** (Autora) (Representada pela B)
 C (由 B 代表)
 - **D** (Autora) (Representada pela B)
 D (由 B 代表)
 - **E** (Autora) (Representada pela B)
 E (由 B 代表)

 - **F** (Ré) (**F**)

*

Recorridos: - **Os mesmos**

*

ACORDAM OS JUÍZES NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA RAEM:

I – RELATÓRIO

A (A), C (C), D (D) e E (E), Autoras devidamente identificadas nos autos, propuseram, em 23/07/2014, no TJB acção especial de despejo (*Processo n.º CV2-14-0025-CPE*), contra a Ré, F (F), com os fundamentos constantes de fls. 2 a 10 dos autos, tendo formulado o seguinte pedido:

Que seja reconhecida a caducidade por denúncia do contrato de arrendamento de que alegadamente são senhorias e a Ré arrendatária, a Ré condenada a restituir-lhes o locado, a pagar-lhes a renda desde Julho de 2014 pela ocupação do imóvel e a indemnizá-las dos

prejuízos causados em virtude de ter havido alguém disposto a tomar de arrendamento o imóvel por HK\$110.000,00 por mês.

*

Foi feito o julgamento com observância de ritualismo legal, tendo o TJB proferido a sentença constante de fls. 516 a 528, datada de 17/02/2017.

*

Discordando do decidido, deste vieram as Autoras em 05/05/2017 (fls. 616 a 633) recorrer para este TSI, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. As recorrentes insurgem-se contra o acórdão prolatado pelo Tribunal Judicial de Base (T.J.B.) em 17 FEV 2017, no segmento em que decidiu quanto aos "danos excedentes", negando-os - cfr. páginas 18 e 19 do acórdão *a quo*.

2. Tal discordância respeita, por um lado, à matéria de facto e, por outro lado, tal discordância respeita ao sentido da interpretação e aplicação das relevantes normas jurídicas.

3. Resultou provado, entre outros, do conjunto dos factos provados documentalmente, dos admitidos por acordo bem como da decisão sobre a matéria de facto incidente sobre a base instrutória, que:

- As Autoras, na sua notificação judicial avulsa, comunicaram à Ré que a não restituição imediata do locado lhes estava a causar danos de HKD\$92.000,00 mensalmente por referência ao valor de renda que um novo inquilino aceitara pagar (resposta aos quesitos 6.º e 8.º da BI);

- Se o locado tivesse sido restituído às Autoras e se estas tivessem dado de arrendamento a fracção autónoma a um novo inquilino poderiam receber uma renda não inferior a HKD\$68.000;00 (resposta ao quesito 13.º da BI).

4. O Tribunal respondeu aos Quesitos 12 e 13 dizendo que não considerou suficiente os documentos relativos a um acordo de arrendamento celebrado com um terceiro

neles incluindo cheques para pagamento e restituição do sinal, isto porque o tribunal considerou que um contrato de arrendamento ou promessa de arrendamento para apenas 6 meses depois ser pouco verosímil em Macau onde o ritmo com que se fazem negócios é muito acelerado.

5. Ora, tal qual está plasmado no documento 12 junto com a p.i., o que ficou convencionado não foi um contrato para se iniciar após 6 meses, mas sim um contrato-promessa de arrendamento com G datado de 23 JUN 2014 e que implicou para ambas as partes a vinculação contratual em celebrar o contrato definitivo de arrendamento logo que o locado fosse restituído pela Ré às Autoras, passando a ser paga, desde esse momento incerto em frente, uma renda mensal inicial de HKD\$110.000,00.

6. Recorde-se que o locado deveria ter sido restituído logo em 31 MAIO 2014 - quando a denúncia do contrato operou os seus efeitos - e que esse terceiro promitente-arrendatário, sabendo dessa vicissitude - incerteza quanto ao momento da efectiva entrega do locado às aqui recorrentes - sinalizou, por um lado, em 23 JUN 2014 a sua vontade de celebrar futuramente um contrato de arrendamento, pagando um sinal de HKD\$110.000,00 (documentos 13 e 14 juntos com a p.i.), mas, por outro lado, acertou com as recorrentes uma formulação contratual que acolhesse essa incerteza.

7. Por essa razão é que não se fala em 6 meses nem em qualquer prazo certo mas sim num momento incerto *a priori* que seria "logo que o locado fosse restituído pela Ré às Autoras".

8. Também por outro lado, refere o Tribunal que a revogação do acordo passado 1 ano e meio depois, mediante apenas a restituição em singelo do sinal pago, leva a duvidar se o acordo foi mesmo celebrado.

9. Ora, como se disse, é manifesto que esse terceiro promitente-arrendatário bem sabia em 23 JUN 2014 que a restituição deveria ter sido em 31 MAIO 2014 e que a mesma era

e estava já em fase de litígio, atenta a recusa da recorrida em devolvê-la.

10. Ou seja, esse terceiro promitente-arrendatário sabia que do lado das recorrentes não havia qualquer culpa ou censurabilidade que lhes fosse assacável quanto a terem já na sua posse efectiva o imóvel que lhes pertencia, atenta a conduta ilícita da aqui recorrida, essa sim passível de um juízo de censura.

11. Assim, por saber que as recorrentes não tinham culpa ou responsabilidade quanto a um comportamento de um terceiro - isto é, a recorrida - é que se adoptou um prazo variável para celebrar o contrato definitivo e, sobretudo, se acertou que a eventual devolução do sinal se faria sempre e apenas em singelo - nunca em dobro -, precisamente atenta a inexistência de qualquer culpa atribuível à promitente-locadora!

12. Face ao que os Quesitos n.º 12 e 13, designadamente atenta a prova documental existente nos autos, deveria ter sido julgado totalmente provado.

13. Assim sendo, sempre deveria ter a Ré sido condenada a pagar como indemnização excedente às Autoras, contabilizada desde 1 JUL 2014 até ao momento da restituição do imóvel, a quantia mensal de MOP\$84. 717,50.

14. No quesito 19 perguntava-se se "o preço normal de mercado das rendas para o mesmo locado à altura da celebração do contrato-promessa referido em n.º 12º não ultrapassam os HKD\$68.000,00", aqui se acolhendo a matéria ou versão trazida aos autos pela recorrida.

15. Ora, em sede de fundamentação da decisão de facto, refere o Tribunal que foi a própria ré que reconheceu tal facto - página 15 do acórdão sobre a matéria de facto -, ou seja, que o locado poderia ser arrendado por valor não superior a HKD\$68.000,00, sendo que, todavia, na resposta ao dito quesito 19, o Tribunal responde por remissão para o quesito 13.º.

16. Sucede que no artigo 13.º a resposta dada foi que se o locado tivesse sido restituído às Autoras e se estas tivessem dado de arrendamento a fracção autónoma a um

novo inquilino poderiam receber uma renda não inferior a HKD\$68.000,00, ou seja, ali valor não superior a HKD\$68.000,00, aqui valor não inferior a HKD\$68.000,00!

17. Ora, se a resposta ao quesito 19 é oferecida por directa remissão para a dada ao 13.º, e se é a própria ré que traz aos autos um relatório e alega o valor de HKD\$68.000,00, então significa que é esta - a resposta ao quesito 13.º - que deve prevalecer: que as Autoras poderiam receber uma renda não inferior a HKD\$68.000,00.

18. Sendo que, nesta ordem de ideias, o dano - na vertente de "lucros cessantes mensais" - está quantificado e aceite pela ré e corresponde a um valor que, ao menos, se situa em HKD\$68.000,00 mensais.

19. Razões estas pelas quais se afiguram esdrúxulas - salvo o elevado e merecido respeito - as hipóteses conjecturais expostas na decisão *a quo*, concretamente quanto a factores como a "área e as características do locado, o tipo de negócios passíveis de ser explorados no locado, a existência ou não de outros concorrentes na zona, etc."

20. O lucro cessante é, pelo menos, o de HKD\$68.000,00, por directa concessão e admissão da Ré e atenta a resposta dada ao 19 por remissão para o 13: renda não inferior a HKD\$68.000,00.

21. Face ao que sempre pelo menos deveria ter a Ré sido condenada a pagar como indemnização excedente às Autoras tal valor mensal de HKD\$68.000,00 (ao qual se devem subtrair as prestações mensais sucedâneas entretanto de facto pagas pela ré em vez da: renda, após 31 MAIO 2014).

22. Da conjugação de todos os elementos de facto revelados - bem como dos que acima se requer sejam julgados em termos diversos -, resulta possível concluir como certo que a indemnização excedente, a título de "lucros cessantes mensais", foram, desde 1 JUL 2014 até ao momento da restituição do imóvel, na quantia mensal de MOP\$84.717,50.

23. Ou, sem conceder, foram pelo menos no valor mensal de HKD\$68.000,00 (ao

qual se devem subtrair as prestações mensais sucedâneas entretanto de facto pagas pela ré em vez da renda, após 31 MAIO 2014).

24. Ao não ter adoptado a ora propugnada interpretação e aplicação das normas jurídicas constantes do artigo 1027.º, n.º 3, do CC e do artigo 931.º, *in fine*, do CPC., o Tribunal *a quo* procedeu à violação das mesmas normas jurídicas, o que se invoca nos termos e para os efeitos das alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 598.º do CPC.

*

Também desconformando-se com o decidido, da sentença veio a Ré, em 07/03/2017, recorrer para este TSI, com os fundamentos constantes de fls. 572 a 605 dos autos, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. Vem o presente recurso interposto da douda decisão proferida pelo Tribunal Judicial de Base a fls. 516 a 528 dos autos, a qual, julgando parcialmente procedente a presente acção especial de despejo intentada pelas Autoras, ora Recorridas, e improcedente a reconvenção da Ré, ora Recorrida, decidiu declarar a cessação, por caducidade, do contrato de arrendamento existente entre as Autoras e a Ré, que tem por objecto a fracção autónoma "AR/C" do Rés-do-chão "A", para comércio, com entrada pela Travessa XX, n.º XX, XX, do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XX; ordenar a Ré a restituir às Autoras o imóvel acima referido livre e desocupado de pessoas e bens; condenar a Ré a pagar às Autoras a quantia de HKD\$49.500,00 por mês de atraso na restituição do locado, quantia esta devida desde Julho de 2014 até efectiva restituição do locado, subtraída das quantias depositadas pela Ré entre Julho e Dezembro de 2014 e Janeiro a Abril de 2015; absolver a Ré dos restantes pedidos formulados pelas Autoras; e absolver as Autoras do pedido reconvenicional formulado pela Ré.

2. As Recorrentes consideram, por um lado, que existem pontos da matéria de facto incorrectamente julgados, e, por outro lado, que existe uma incorrecta interpretação e

aplicação das relevantes normas jurídicas, quais sejam o artigo 1027, n.º 3 do CC e do artigo 931.º, *in fine*, do CPC, o que, no seu entendimento, imporia uma decisão diversa da ora colocada em crise.

3. Dos elementos probatórios constantes dos autos, e atenta toda a prova produzida, mormente a prova documental existente nos autos, não poderia o douto Tribunal *a quo* ter decidido de modo diferente de como decidiu quanto à inexistência de "*danos excedentes*".

4. Não se impunha outra resposta aos quesitos 12.º, 13.º e 19.º da Base Instrutória por parte do douto Tribunal *a quo*.

5. O Tribunal *a quo* firmou a sua convicção com base, essencialmente, nos documentos constantes dos autos, os quais não lograram mostrar-se suficientes para sustentar e provar a versão dos factos defendida pelas Autoras, ora Recorrentes, no que concerne à existência de um alegado contrato de arrendamento celebrado entre aquelas e um 3.º, com uma renda mensal de HKD\$110,000.00.

6. O douto Tribunal *a quo* mais não fez do que apreciar a prova produzida nos presentes autos de acordo com a observância das regras da experiência ou lógica, com a sua prudente convicção acerca dos factos, socorrendo-se do "Princípio da livre apreciação das provas", plasmado no artigo 558.º do CPC.

7. Em face da factualidade provada nunca poderia o Tribunal *a quo* ter decidido de modo diferente daquele que decidiu, julgando improcedente o pedido das Autoras, ora Recorrentes, de indemnização pelos prejuízos excedentes, nos termos do disposto nos artigos 1027.º, n.º 3 do CC e 931.º, *in fine*, do CPC.

8. Ao contrário do que pretende a Recorrente fazer crer, nada no processo impunha que o douto Tribunal *a quo* tivesse entendimento diverso do acolhido.

9. As Autoras, ora Recorrentes, não fizeram prova da existência do alegado contrato de arrendamento e, concomitantemente, dos alegados danos excedentes.

10. E conforme bem notou o Tribunal «*Apesar das Autoras terem juntos documentos relativas a um acordo de arrendamento celebrado com um terceiro neles incluindo cheques para pagamento e restituição do sinal, o tribunal não considerou suficiente para concluir pela existência efectiva de tal acordo. É que, se o facto de a celebração de um contrato de arrendamento ou promessa de arrendamento-para apenas 6 meses depois ser pouco verosímil em Macau onde o ritmo com que se fazem negócios é muito acelerado não é o bastante para afastar a possibilidade do sua existência, a revogação do acordo passado 1 ano e meio depois mediante apenas a restituição em singelo do sinal pago é certamente suficiente para duvidar se realmente tal acordo chegou a ser celebrado. Foi por essas considerações que o tribunal não deu como provada essa matéria.*»

11. O douto Tribunal *a quo* não poderia dar como provado o referido contrato e, em consequência, condenar a Ré, ora Recorrente, no pagamento desses danos excedentes.

12. No processo de formação da livre e prudente convicção do Tribunal *a quo* não se evidencia qualquer erro que justifique a alteração da decisão por banda do Venerando Tribunal de Segunda Instância.

13. Não existem pontos da matéria de facto incorrectamente julgados e, bem assim, não se verifica uma incorrecta interpretação e aplicação das normas jurídicas supra citadas.

14. Não existe, neste segmento da decisão recorrida ora em crise, nenhum erro na apreciação da prova produzida por parte do douto Tribunal Judicial de Base.

15. Andou bem o Tribunal *a quo* ao decidir como decidiu, o que fez em estrito cumprimento do preceituado nos artigos 1027º, n.º 3 do CC e 931º, *in fine*, do CPC e bem assim do artigo 558º do CPC.

*

A Ré respondeu ao recurso conforme o que consta de fls. 638 a 670 dos autos.

* * *

Foram colhidos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

* * *

II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

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

O processo é o próprio e não há nulidades.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciária e são dotadas de legitimidade “*ad causam*”.

Não há excepções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

* * *

III – FACTOS

Como o presente recurso tem por objecto a sentença de primeira instância, importa alinhar os factos que o Tribunal *a quo* considera assentes com interesse para a decisão da causa, que são os seguintes:

Da Matéria de Facto Assente:

- As Autoras são proprietárias da fracção autónoma designada por “AR/C”, do Rés-do-chão “A”, para comércio, com entrada pela Travessa XX, n.º XX, XX, do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XX e inscrito na matriz predial sob o artigo n.º

1XXX5, com o registo de inscrição de propriedade a favor das Autoras sob o n.º 1XXX90 XX (alínea *A*) *dos factos assentes*).

- Em 25 de Outubro de 2004, as Autoras celebraram um contrato de arrendamento, cujo original consta de fls. 31 e verso dos autos, nos termos do qual arrendaram à Ré a fracção autónoma identificada em A) (alínea *B*) *dos factos assentes*).

- O contrato foi feito pelo prazo inicial de 4 anos, com término em 15 de Novembro de 2008 (alínea *C*) *dos factos assentes*).

- As Autoras e a Ré acordaram igualmente que a renda mensal seria de HKD\$13,500.00, a pagar até ao dia 16 do cada mês, através da conta bancária n.º 01-10-10-5XXX37 aberta no Bank XX (alínea *D*) *dos factos assentes*).

- O referido contrato foi renovado a 15 de Abril de 2009 com efeitos retroactivos reportados a 16 de Novembro de 2008, devendo vigorar até 31 de Maio de 2014 (alínea *E*) *dos factos assentes*).

- Aquando da mesma renovação, as partes acordaram que a renda mensal seria de HKD\$18.000,00, de 16 de Novembro de 2008 a 15 de Maio de 2009, de HKD\$22.500,00, de 1 de Junho de 2009 a 31 de Maio de 2012, e de HKD\$24.750,00, de 1 de Junho de 2012 a 31 de Maio de 2014 (alínea *F*) *dos factos assentes*).

**

Da Base Instrutória:

- Em 26 de Julho de 2013, as Autoras enviaram à Ré duas cartas registadas, com o aviso de recepção, as quais foram recebida por esta, informando-a de que as Autoras não iriam renovar o contrato de arrendamento para o seu termo, em 31 de Maio de 2014 (*resposta ao quesito da 1º da base instrutória*).

- Após 31 de Maio de 2014, a Ré não abandonou o local nem o restituiu às Autoras, recusando-se a sair da fracção autónoma (*resposta ao quesito da 2º da base*

instrutória).

- A Ré continuou a recusar a restituição do locado (*resposta ao quesito da 4º da base instrutória).*

- A Ré continuou a depositar mensalmente a quantia de HKD\$24.750,00 na conta bancária referida em D), pelo menos, até Outubro de 2014 (*resposta ao quesito da 5º da base instrutória).*

- Em 9 de Junho de 2014, as Autoras requereram junto do Tribunal Judicial de Base a notificação judicial avulsa da Ré (*resposta ao quesito da 6º da base instrutória).*

- Com tal notificação, as Autoras pretendiam voltar a exigir a imediata restituição do locado (*resposta ao quesito da 7º da base instrutória).*

- As Autoras pretendiam ainda comunicar à Ré que a não restituição imediata do locado por parte da Ré lhe estava já a causar danos patrimoniais no valor de HKD\$92.000,00 por mês correspondente à renda mensal que um novo inquilino aceitara pagar (*resposta ao quesito da 8º da base instrutória).*

- Até 7 de Julho de 2014, a Ré não se deslocou ao Tribunal a fim de ser notificada (*resposta ao quesito da 9º da base instrutória).*

- Se o locado tivesse sido restituído às Autoras e se estas tivessem dado de arrendamento a fracção autónoma a um novo inquilino poderiam receber uma renda não inferior a HKD\$68.000,00 (*resposta ao quesito da 13º da base instrutória).*

- As duas cartas referidas na resposta ao quesito 1º foram subscritas e enviadas por dois advogados sem que tivessem as mesmas sido acompanhadas de qualquer instrumento que lhes conferisse poderes especiais para denunciar o contrato de arrendamento em questão (*resposta ao quesito da 14º da base instrutória).*

- Nunca foi exibido à Ré qualquer documento que conferisse àquela data poderes aos mandatários para denunciar o contrato (*resposta ao quesito da 15º da base*

instrutória).

- O que consta da resposta ao quesito 13º *(resposta ao quesito da 19º da base*

instrutória).

- Durante o mês de Maio de 2014, a Ré foi contactada pela procuradora das Autoras, B, que lhe pediu a entrega do locado até ao dia 31 de Maio de 2014 *(resposta ao quesito da 20º da base instrutória).*

- A Ré tomou de arrendamento a fracção autónoma em causa com intenção de nela instalar e explorar um estabelecimento comercial de venda de gelados *(resposta ao quesito da 23º da base instrutória).*

- Quando a Ré tomou de arrendamento a fracção autónoma em causa, a mesma encontrava-se suja e com aspecto insalubre *(resposta ao quesito da 24º da base instrutória).*

- As paredes e os tectos apresentavam infiltrações de água *(resposta ao quesito da 28º da base instrutória).*

- Alguns mosaicos do chão estavam partidos *(resposta ao quesito da 30º da base instrutória).*

- A escada de madeira de acesso ao sótão estava velha e danificada *(resposta ao quesito da 31º da base instrutória).*

- As canalizações estavam entupidas e não escoavam a água que se acumulava nos canos *(resposta ao quesito da 32º da base instrutória).*

- O locado não se encontrava em condições para ser afecto à exploração de uma loja de fabrico e venda dos gelados *(resposta ao quesito da 38º da base instrutória).*

- Face a este panorama, com o conhecimento das Autoras, a Ré levou a cabo diversas obras de renovação e decoração da fracção autónoma com visto à exploração do negócio referido na resposta a quesito 23º *(resposta ao quesito da 39º da base instrutória).*

- As quais foram realizadas pela H respectivamente entre Novembro de 2004 a Fevereiro de 2005, Novembro de 2008 a Janeiro de 2009, Março a Maio de 2010 e Maio de 2011 (*resposta ao quesito da 40º da base instrutória*).

- Como seja, reparação e pintura do portão metálico em finais de 2004 ou início de 2005 e em finais de 2008 ou início de 2009 (*resposta ao quesito da 42º da base instrutória*).

- Reparação, isolamento e pintura das paredes, para corrigir e estancar infiltrações em finais de 2004 ou início de 2005, em finais de 2008 ou início de 2009 e Março a Maio de 2010 (*resposta ao quesito da 43º da base instrutória*).

- Reparação, isolamento e pintura do tecto, para corrigir e estancar a infiltração em finais de 2004 ou início de 2005 (*resposta ao quesito da 44º da base instrutória*).

- Reparação e limpeza do pátio traseiro em finais de 2004 ou início de 2005 (*resposta ao quesito da 45º da base instrutória*).

- Aplicação de novos mosaicos em finais de 2004 ou início de 2005 (*resposta ao quesito da 46º da base instrutória*).

- Reparação e manutenção das tábuas de madeira da escada de acesso ao sótão em finais de 2004 ou início de 2005 e em Maio de 2011 (*resposta ao quesito da 47º da base instrutória*).

- Instalação de um corrimão na escada de acesso ao sótão em Maio de 2011 (*resposta ao quesito da 48º da base instrutória*).

- Reparação das paredes do sótão em finais de 2004 ou início de 2005, em Março a Maio de 2010 e em Maio de 2011 (*resposta ao quesito da 49º da base instrutória*).

- Limpeza, desentupimento e manutenção do sistema de escoamento das águas e esgotos em finais de 2004 ou início de 2005, em Março a Maio de 2010 e em Maio de 2011 (*resposta ao quesito da 50º da base instrutória*).

- Substituição das canalizações antigas em finais de 2004 ou início de 2005

(resposta ao quesito da 51º da base instrutória).

- Instalação de novo sistema eléctrico, incluindo quadro eléctrico com maior potência em finais de 2004 ou início de 2005 *(resposta ao quesito da 52º da base instrutória).*

- Instalação de luzes na cozinha em finais de 2004 ou início de 2005 *(resposta ao quesito da 53º da base instrutória).*

- Limpeza dos aparelhos de ar condicionado em finais de 2004 ou início de 2005 e substituição deste aparelhos em Março a Maio de 2010 *(resposta ao quesito da 54º da base instrutória).*

- Instalação de tecto falso e colocação de projectores de iluminação em finais de 2008 ou início de 2009 *(resposta ao quesito da 55º da base instrutória).*

- Pintura de tectos, paredes e rodapés em finais de 2004 ou início de 2005, em finais de 2008 ou início de 2009 e em Maio de 2011 *(resposta ao quesito da 56º da base instrutória).*

- Com as obras referidas no quesito 40º a Ré despendeu a quantia total de MOP\$643.550,00 *(resposta ao quesito da 59º da base instrutória).*

- As obras assim efectuadas conferiram à fracção arrendada um visível melhoramento *(resposta ao quesito da 60º da base instrutória).*

- As obras assim efectuadas na fracção autónoma permitiram a sua utilização para o fabrico e venda dos gelados *(resposta ao quesito da 61º da base instrutória).*

- O que consta da resposta ao quesito 60º e 61º *(resposta ao quesito da 64º da base instrutória).*

- Em virtude das obras realizadas pela Ré, em finais de 2004 ou início de 2005 e Maio de 2011, no locado passou a ter então uma nova escada de madeira com corrimão *(resposta ao quesito da 67º da base instrutória).*

- Um sistema eléctrico e iluminação mais recente *(resposta ao quesito da 68º da*

base instrutória).

- Em virtude das obras realizadas pela Ré, em Março a Maio de 2010, no locado passou então a ter três aparelhos de ar condicionado novo (*resposta ao quesito da 70º da base instrutória*).

- Não podem ser retiradas as canalizações, os fios eléctricos, os mosaicos e as madeiras, a iluminação e o isolamento sem detrimento para a fracção autónoma, já que se tratam materiais incorporados na própria estrutura da fracção autónoma (*resposta ao quesito da 71º da base instrutória*).

- No estado em que foi arrendada não se conseguiria instalar e explorar um estabelecimento comercial de venda de gelados que garantisse o seu funcionamento em condições de higiene (*resposta ao quesito da 72º da base instrutória*).

- A Ré tem consciência que a carta foi enviada pelas Autoras sendo que os seus advogados é que assinaram as cartas e as enviaram (*resposta ao quesito da 73º da base instrutória*).

- A Ré sempre soube e reconheceu que teria de devolver o imóvel e sabia que as Autoras tinham advogados e que também sabiam quem era a B (*resposta ao quesito da 74º da base instrutória*).

* * *

IV - FUNDAMENTAÇÃO

Como o presente recurso tem por objecto a sentença de primeira instância, importa ver o que o Tribunal *a quo* disse. Este afirmou na sua douta decisão:

“ Cumpre analisar os factos e aplicar o direito.

Pretendem as Autoras que seja reconhecida a caducidade por denúncia do contrato de arrendamento de que alegadamente são senhorias e a Ré arrendatária, a Ré condenada a restituir-lhes o locado, a pagar-lhes a renda desde Julho de 2014 pela ocupação do imóvel e a indemnizá-las dos prejuízos causados em virtude de ter havido alguém disposto a tomar de arrendamento o imóvel por HK\$110.000,00 por mês.

Contestando a pretensão das Autoras, alega a Ré que a denúncia não foi validamente feita porque as cartas de denúncia foram enviadas por advogados sem que estivessem acompanhadas de qualquer instrumento donde constavam os poderes de representação destes nem nunca foi exibido à Ré qualquer documento comprovativo destes poderes mesmo depois de a Ré exigir a sua apresentação; nem os posteriores pedidos de restituição do imóvel alegadamente feitos pelas Autoras eram válidos porque a pessoa que fizera os pedidos não exibiu qualquer documento comprovativo dos seus poderes de representação; e que a renda normal do imóvel era apenas HK\$68.000,00.

Mais alega que, quando tomou de arrendamento, o locado se encontrava em avançado estado de degradação e insalubre, sem condições para nele instalar uma loja de fabrico e venda gelados como pretendia a Ré; que, por isso, com conhecimento e consentimento das Autoras, fez obras de recuperação e beneficiação ao longo dos 10 anos de arrendamento, tendo incorrido em despesas no valor de MOP\$643.550,00, obras estas que conferiram ao locado um visível melhoramento, aperfeiçoando e adaptando o locado e facilitando o seu uso para o fabrico e venda de gelados, e que o tornaram renovado e equipado sem necessidade de mais intervenções, valorizando-o.

Com base nos factos indicados no parágrafo anterior, pede que as Autoras sejam condenadas a pagar-lhe o valor de MOP\$643.550,00 acrescido de juros.

Replicando, defende a Autora que a Ré tinha consciência de que a carta foi enviada pelas Autoras e que a Ré sempre reconheceu que teria que devolver o imóvel e sabia

que as Autoras tinham advogados e que também sabiam quem era a pessoa que fez os pedidos de restituição do imóvel e impugna os factos alegados pela Ré para fundamentar o seu pedido reconvenicional.

*

Flui do acima exposto que as partes reconhecem a existência da relação locatícia nos termos alegados pela Autora e o que está em discussão é: (1) se as Autoras denunciaram o contrato de arrendamento para o termo em 31 de Maio de 2014; (2) se a não restituição do locado às Autoras no dia 1 de Junho de 2014 causou prejuízos a estas nos termos indicados na petição inicial; e (3) se a Ré teve despesas com a realização de obras no locado nos termos por si indicados.

**

Caducidade do contrato

Relativamente à denúncia, a Ré reconhece que recebeu duas cartas subscritas por advogados, cartas estas qualificadas pelas Autoras como sendo notificação da sua pretensão de denúncia do contrato para o termo em 31 de Maio de 2013. Contudo, a Ré nega que as mesmas foram enviadas pelas Autoras porque as cartas não estavam acompanhadas dos instrumentos comprovativos da capacidade de representação dos advogados subscritores nem estes os exibiram quando foram confrontados pela Ré.

Sobre essa matéria, o tribunal deu como provado que as Autoras enviaram as duas cartas à Ré que as recebeu nas quais aquelas a informaram que o contrato não seria renovado para o seu termo em 31 de Maio de 2014; as cartas foram subscritas e enviadas por dois advogados sem estarem acompanhadas de instrumento que lhes conferissem poderes para denunciar o contrato de arrendamento.

Não foi considerado provado o alegado pela Ré de que chegara a pedir aos advogados em questão para esclarecerem se tinham sido constituídos procuradores pelas

Autoras e de que nunca lhe fora exibido qualquer documento que, àquela data, conferisse poderes aos mesmos para denunciarem o contrato.

*

Ora, dos factos provados acima elencados conclui-se que a Ré recebeu as cartas de denúncia mas nada indica que os advogados que subscreveram as cartas tinham efectivamente poderes para representar as Autoras.

Das cartas em questão, juntas a fls 36, 37, 39 e 40 dos autos, vê-se que os advogados em questão afirmaram que estavam mandatadas pelas Autoras para endereçar as cartas à Ré.

Nos termos do artigo 253º do CC, “ *1. Se uma pessoa dirigir em nome de outrem uma declaração a terceiro, pode este exigir que o representante, dentro de prazo razoável, faça prova dos seus poderes, sob pena de a declaração não produzir efeitos. 2. Se os poderes de representação constarem de documento, pode o terceiro exigir uma cópia dele assinada pelo representante.*”

Assim, se a Ré tivesse qualquer dúvida acerca dos poderes de representação dos subscritores das cartas, podia socorrer-se dos meios previstos nesse preceito para a dissipar.

A Ré alega que assim fez mas lhe foi recusada a apresentação dos respectivos instrumentos de representação mas não logrou demonstrar o por si alegado.

Nessas circunstâncias, não pode a Ré deixar de reconhecer que as Autoras estavam a ser representadas pelos advogados em questão, como vem indicado nessas mesmas cartas, pois, nada indica que socorreu-se dos meios previstos no artigo 253º do CC acima transcrito para tutelar os seus próprios interesses. Consequentemente, é de considerar que foi notificada pelas Autoras de que o contrato de arrendamento não seria renovado para o termo em 31 de Maio de 2014.

Aliás, está também provado que a Ré tinha consciência que as cartas foram

enviadas pelas Autoras, sabia que as Autoras tinham advogados e sempre soube e reconheceu que teria de devolver o imóvel.

A isso acresce que, a propósito da pretensão das Autoras de reaver o imóvel depois do termo do contrato, mais está provado que, durante o mês de Maio de 2014, a Ré foi contactada pela procuradora das Autoras, B, que lhe pediu a entrega do locado até ao dia 31 de Maio de 2014 sabendo a Ré quem era B. Em vão foi a impugnação feita pela Ré de que não sabia quem era esta senhora e nunca a reconheceu como procuradora das Autoras.

*

Não podendo a Ré negar que as cartas lhe foram dirigidas pelas Autoras, resta analisar se a comunicação delas constante pode produzir os efeitos pretendidos por estas.

Preceitua o artigo 1013º, nº 2, do CC que “*O arrendamento cessa através dos meios indicados no número anterior e ainda através de denúncia, sujeita ao regime dos artigos 1038º e 1039º.*”

Segundo o artigo 1022º, nº 1, a), do CC, “*O contrato de locação caduca findo o prazo do contrato, salvo o disposto, quanto ao arrendamento, nos nºs 1 e 2 do artigo 1038º.*”

Nos termos do artigo 1038º, nº 1, do CC, “*Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se por períodos sucessivos se nenhuma das partes o tiver denunciado no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei.*”

Dispõe o artigo 1039º, nº 1, a), do CC que “*A denúncia tem de ser comunicada por escrito ao outro contraente com a antecedência mínima seguinte: 180 dias, se o prazo for igual ou superior a 6 anos.*”

*

Conforme os factos assentes, as cartas foram enviadas em 26 de Julho de 2013 e foram recebidas pela Ré. Não consta da matéria assente a data em que a Ré as recebeu. Dos avisos de recepção de cada uma dessas cartas, juntos a fls 34 e 38, constam dois carimbos,

um com data de 27 de Julho de 2013 e outro Julho de 2013 ou 12 de Agosto de 2013. Da comparação dos dados, julga-se que a data de 27 de Julho de 2013 é a da entrega das cartas aos correios. Não se tem qualquer certeza acerca da natureza da data do outro carimbo. Na falta de dados que dissipam qualquer dúvida quanto à data da recepção das cartas, julga-se que a ilação mais favorável à Ré a tirar desses dados é a de considerar que esta as recebeu na data mais recente do segundo carimbo, ou seja, em 12 de Agosto de 2013.

Assim, a Ré foi avisada da não renovação do contrato 290 dias antes do termo (13 de Agosto de 2013 a 31 de Maio de 2014).

*

Será que essa antecedência é suficiente?

Da matéria assente resulta que a relação locatícia iniciou em 25 de Outubro de 2004 e foi objecto de uma única renovação em 15 de Abril de 2009 mas com efeitos desde 16 de Novembro de 2008. Se se considerar a relação enquanto um todo desde 25 de Outubro de 2004, em 31 de Maio de 2014, a mesma durou 9 anos e 7 meses; se se tiver apenas em conta o período posterior à última renovação, a relação durou 6 anos e 6 meses.

Seja qual fora a duração do contrato a adoptar, a denúncia tinha que ser feita com a antecedência mínima de 180 dias. Portanto, no presente caso, foi cumprido o prazo de aviso mínimo antes do termo do contrato em 31 de Maio de 2014.

*

Tendo em conta o acima exposto, a denúncia foi feita em conformidade com as exigências previstas no artigo 1039º, nº 1, a), do CC tendo o contrato caducado em 31 de Maio de 2014.

Assim, é de julgar procedente o primeiro pedido.

**

Restituição do locado

Nos termos do artigo 983º, j), do CC, “*São obrigação do locatário restituir a coisa locada findo o contrato, nos termos do nº 1 do artigo 1025º.*”

Uma vez que está provado que a Ré não restituiu o locado apesar da denúncia e recusa-se a assim proceder, também procede o pedido de restituição do locado livre e desocupado de pessoas e bens.

**

Depósito de quantia equivalente à renda e indemnização

Pedem as Autoras que a Ré seja condenada a depositar uma quantia equivalente à renda mensal desde Julho de 2014, por cada mês de ocupação do locado.

Mais acima concluiu-se que o contrato de arrendamento caducara em 31 de Maio de 2014.

Assim, o pedido em questão tem por fundamento o disposto no artigo 1027º do CC o qual dispõe o seguinte: “*1. Se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o locatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado, excepto se houver fundamento para consignar em depósito a coisa devida. 2. Logo, porém, que o locatário se constitua em mora, a indemnização é elevada ao dobro; à mora do locatário não é aplicável a sanção prevista no artigo 333º. 3. Fica salvo o direito do locador à indemnização dos prejuízos excedentes, se os houver.*”

Trata-se, como é bom de ver, uma indemnização pelo não cumprimento da obrigação de restituição do locado referido na parte anterior.

A propósito do não cumprimento desse dever, as Autoras também pedem que a Ré seja condenada a pagar-lhes de indemnização adicional correspondente aos prejuízos excedentes previstos no nº 3 do artigo 1027º do CC.

Por ambos esses pedidos dizerem respeito à indemnização pelo não

cumprimento da obrigação de restituição referida no artigo 1027º do CC acima transcrito, procede-se à sua apreciação em conjunto.

*

Sobre essa matéria, está assente que a Ré não restituiu o locado às Autoras e a renda então vigente era de HK\$24.750,00 por mês.

Assim, em princípio, assiste às Autoras o direito de receber uma quantia correspondente ao dobro da renda por cada mês de atraso, ou seja, HK\$49.500,00 por mês.

Porém, as Autoras entendem que esse valor deve ser HK\$110.000,00 porque celebrou um contrato-promessa de arrendamento em 23 de Junho de 2014 com um novo inquilino onde a renda mensal foi fixado em HK\$110.000,00 sendo esta a renda que as Autoras poderiam ter recebido se o locado tivesse sido restituído. Segundo as Autoras, tiveram e tem um prejuízo excedente além do dobro do valor da renda.

*

As Autoras conseguiram tão-só demonstrar que se o locado tivesse sido restituído às Autoras e se estas tivessem dado de arrendamento a fracção autónoma a um novo inquilino poderiam receber uma renda não inferior a HKD\$68.000,00.

Perante esse facto o que se questiona é se as Autoras teriam mesmo conseguido dar de arrendamento o locado não fosse o incumprimento da Ré. Apesar de se afigurar que a zona onde se situa o locado tem um fluxo turístico bastante alto o que, em abstracto, torna o locado mais procurado, há ainda outros factores que contribuem para que o locado pudesse ou possa ser ou não efectivamente arrendado, tais como, a área e as características do locado, o tipo de negócios passíveis de ser explorados no locado, a existência ou não de outros concorrentes na zona, etc.

As Autoras não fizeram referência a esses factores para permitir ao tribunal ajuizar da probabilidade de o locado ser efectivamente arrendado pelo valor de HK\$68.000,00,

o que impede que se afirme pela existência de danos excedentes.

Pelo que, assiste apenas às Autoras o direito ao dobro do valor da renda até então paga.

*

As Autoras pedem que seja condenada a pagar a indemnização em questão apenas a partir de Julho de 2014.

Ora, está apurado que a Ré continuou a depositar mensalmente a quantia de HK\$24.750,00 na conta bancária onde depositava a renda mensal. Dos documentos juntos a fls 146 a 151 vê-se que isso ocorreu nos meses de Maio a Outubro de 2014. Alega a Ré que a citada conta bancária foi entretanto cancelada tendo a mesmo passado a depositar a renda no Banco XX a favor da 4ª Autora. Conforme os documentos juntos a fls 152 a 157, a Ré fez esses depósitos nos meses de Novembro e Dezembro de 2014 e Janeiro a Abril de 2015.

Assim, procede parcialmente os pedidos de indemnização devendo a Ré pagar às Autoras a quantia de HK\$49.500,00 por mês de atraso na restituição do locado, quantia esta devida desde Julho de 2014 até efectiva entrega do locado, subtraída das quantias depositadas pela Ré entre Julho e Dezembro de 2014 e Janeiro a Abril de 2015.

*

Relativamente ao pedido de depósito referido na alínea c) dos pedidos das Autoras, por não se vislumbrar qualquer necessidade para que o pagamento seja feito nos termos aí referidos, é de julgar improcedente este pedido.

**

Obras realizadas pela Ré

Mais acima deu-se conta de que a Ré formulara um pedido reconvenicional alegando que o locado tinha problemas que tornavam o locado não apropriado para a exploração do negócio que pretendia explorar razão por que realizou obras no mesmo, com

conhecimento e consentimento das Autoras, as quais melhoraram o locado, tornaram-no mais valioso e dispensariam de futuras intervenções no locado.

Segundo a Ré, trata-se de benfeitorias necessárias mas não passíveis de ser levantadas sem deterioramento do locado, devendo as Autoras indenizá-la das despesas que teve com a realização das obras nos termos do artigo 1028º, nº 1, do CC.

Dispõe esse preceito que “*Sem prejuízo do disposto nos artigos 990.º a 992.º e salvo estipulação em contrário, o locatário é equiparado ao possuidor de boa fé para efeito do direito a indemnização e do direito ao levantamento das benfeitorias que haja feito na coisa locada.*”

Por sua vez, estipula o artigo 1198º do CC que “*1. Tanto o possuidor de boa fé como o de má fé têm direito a ser indemnizados das benfeitorias necessárias que hajam feito, e bem assim a levantar as benfeitorias úteis realizadas na coisa, desde que o possam fazer sem detrimento dela. 2. Quando, para evitar o detrimento da coisa, não haja lugar ao levantamento das benfeitorias, satisfará o titular do direito ao possuidor o valor delas, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa.*”

Prevê o artigo 208º, nº 3, do CC que “*São benfeitorias necessárias as que têm por fim evitar a perda, destruição ou deterioração da coisa; úteis as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação, lhe aumentam, todavia, o valor; voluptuárias as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação nem lhe aumentando o valor, servem apenas para recreio do benfeitorizante.*”

*

Urge, então, analisar se as obras em questão são benfeitorias necessárias. Para o efeito, há que ter em conta o estado em que se encontrava o locado e a natureza das obras feitas.

No que ao estado do locado se refere, está provado que:

1. o locado estava sujo e insalubre;
2. havia infiltração de água nas paredes e tectos;
3. alguns dos mosaicos do chão estavam partidos;
4. a escada de madeira de acesso ao sótão estava velha e danificada; e
5. as canalizações estavam entupidas e não escoavam a água.

Quanto às obras feitas pela Ré, verifica-se que foi feita a:

1. instalação de novos mosaicos;
2. instalação de um corrimão na escada de acesso ao sótão;
3. substituição das canalizações antigas;
4. instalação de um sistema eléctrico;
5. instalação de luzes na cozinha;
6. instalação de tecto falso e colocação de projectores de iluminação;
7. reparação e pintura do portão;
8. reparação, isolamento e pintura das paredes e do tecto para corrigir e estancar a infiltração;
9. reparação e limpeza do pátio traseiro;
10. reparação e manutenção das tábuas de madeira da escada de acesso ao sótão;
11. reparação das paredes do sótão;
12. pintura dos tectos, paredes e rodopés; e
13. limpeza, desentupimento e manutenção do sistema de escoamento de águas e esgotos.

*

Dos factos apurados quanto à condição do locado antes das obras realizadas pela Ré, não se pode concluir que a situação do mesmo exige a realização de obras para

evitar a perda, destruição ou deterioração do locado. Com efeito, mesmo em relação aos problemas de infiltração e de canalização, por nada indicar a gravidade desses problemas, não se pode dizer que a não realização de obras implicaria a perda, destruição ou deterioração do locado.

No que se refere às obras realizadas, apenas as referidas nos pontos 3, 4 e 8 podem ter aqui alguma relevância visto que as demais, pela sua natureza, não são indispensáveis para evitar a perda, destruição ou deterioração do locado e só podiam destinar-se à conservação do mesmo.

Relativamente às obras constantes dos pontos 3 e 8 por nada indicar a gravidade dos problemas de infiltração e de canalização, como foi já referido, não se pode afirmar sem mais que a sua realização se destinava a evitar a perda, destruição ou deterioração do locado.

Quanto à obra indicada no ponto 4, nem sequer consta dos factos assentes que o sistema eléctrico tinha problemas antes da realização desta obra. Assim, nunca pode chegar-se à conclusão de que a mesma foi feita para evitar a perda, destruição ou deterioração do locado.

Pelo que, contrariamente ao defendido pela Ré, as obras realizadas não podem ser enquadradas como destinadas a evitar a perda, destruição ou deterioração do locado nem as respectivas despesas ser qualificadas como benfeitorias necessárias.

Consequentemente e sem necessidade de se debruçar sobre os demais requisitos previstos no artigo 1198º, nº 2, do CC, não assiste à Ré o direito de reclamar o pagamento do valor das obras.

*

Nem pelo regime geral do arrendamento assiste à Ré qualquer direito para ver reembolsadas as despesas tidas.

Segundo o artigo 990º do CC, “1. Quando o locador, depois de notificado pela

entidade competente, não iniciar, no prazo fixado, as obras de conservação ou beneficiação que legalmente lhe caibam, pode o locatário proceder à sua execução. 2. O início das obras deve, no entanto, ser precedido da elaboração de um orçamento do respectivo custo, a comunicar ao locador, por escrito, e que represente o valor máximo pelo qual este é responsável. 3. Havendo pluralidade de locatários, o disposto nos números anteriores, relativamente às partes comuns, depende do assentimento de, pelo menos, metade deles, ficando os restantes vinculados.”

Preceitua o artigo 991º do CC que “1. Se o locador estiver em mora quanto à obrigação de fazer obras que, pela sua urgência, se não compadeçam com as delongas do procedimento judicial, tem o locatário a possibilidade de fazê-las independentemente de processo judicial, com direito ao reembolso das despesas. 2. Quando a urgência não consinta qualquer dilação, o locatário pode fazer as obras, também com direito a reembolso, independentemente de mora do locador, contanto que o avise ao mesmo tempo.”

*

Por força dos artigos 990º e 991º, nº 1, do CC, o reembolso das despesas incorridas pelo locatário com a realização obras da responsabilidade do locador depende do seguinte:

1. não realização das obras por parte do locador depois de notificado para o efeito;

2. aviso por escrito do orçamento das obras antes do início das obras ao locador;

e

3. concordância do locador ou suprimento judicial desta concordância.

Mesmo que se trate de obras urgentes, é preciso verificar-se o seguinte:

1. não realização das obras pelo locador depois de notificado para as realizar; ou

2. aviso simultâneo do locador de que as obras seriam realizadas.

Ora, nada nos autos indica que a Ré alguma vez notificou as Autoras para que estas realizassem as obras, apresentou o orçamento a estas antes do início das obras por si realizadas, avisou as Autoras de que iriam realizar-se as obras, obteve a concordância das Autoras nos termos do artigo 990º, nº 3, do CC ou o suprimento judicial desta concordância. Com efeito, apenas está provado que as Autoras sabiam que a Ré realizou as obras acima referidas o que é manifestamente curto para atribuir a esta qualquer direito a reembolso das despesas tidas.

Nestes termos, o pedido reconvenicional não pode deixar de improceder.

IV – Decisão:

Em face de todo o que fica exposto e justificado, o Tribunal julga parcialmente procedente a acção e improcedente a reconvenção e, em consequência:

1. Declarar a cessação, por caducidade, do contrato de arrendamento existente entre as Autoras, **A, C, D e E**, e a Ré, **F** que tem por objecto a fracção autónoma “AR/C” do Rés-do-chão “A”, para comércio, com entrada pela Travessa XX, n.º XX, XX, do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº XX;

2. Ordenar a Ré a restituir às Autoras o imóvel acima referido livre e desocupada de pessoas e bens;

3. Condenar a Ré, **F**, a pagar às Autoras, **A, C, D e E**, a quantia de HK\$49.500,00 por mês de atraso na restituição do locado, quantia esta devida desde Julho de 2014 até efectiva restituição do locado, subtraída das quantias depositadas pela Ré entre Julho e Dezembro de 2014 e Janeiro a Abril de 2015;

4. Absolver a Ré dos restantes pedidos formulados pelas Autoras; e

5. Absolver as Autoras do pedido reconvenicional formulado pela Ré.

Custas da acção pelas partes na proporção dos decaimentos e custas da

reconvenção pela Ré.

Registe e Notifique.”

*

Comecemos pelas questões levantadas pelas Autoras/Recorrentes:

- 1ª questão: O Tribunal deverá condenar a Ré a pagar às Autoras um valor equivalente a MOP\$84,717.50, correspondente à diferença face à nova renda que as Autoras poderiam estar já a receber do novo inquilino relativamente ao mês de Julho de 2014 se o locado já lhes tivesse sido restituído, tal como resulta do contrato-promessa de arrendamento de 23/06/2014, estando já vencida à data da propositura da presente acção uma prestação de MOP\$84,717.50.

- 2ª questão: Há lugar à aplicação do artigo 1027º/3 do CC de Macau (CCM), por ficar provado que existe prejuízo excedente, enquanto que a Ré defende o contrário.

Vejamos de imediato se a Recorrente tem razão ou não.

O Tribunal *a quo* já se pronunciou sobre este ponto, pois afirmou:

“(…) Por ambos esses pedidos dizerem respeito à indemnização pelo não cumprimento da obrigação de restituição referida no artigo 1027º do CC acima transcrito, procede-se à sua apreciação em conjunto.

*

Sobre essa matéria, está assente que a Ré não restituiu o locado às Autoras e a renda então vigente era de HK\$24.750,00 por mês.

Assim, em princípio, assiste às Autoras o direito de receber uma quantia correspondente ao dobro da renda por cada mês de atraso, ou seja, HK\$49.500,00 por mês.

Porém, as Autoras entendem que esse valor deve ser HK\$110.000,00 porque

celebrou um contrato-promessa de arrendamento em 23 de Junho de 2014 com um novo inquilino onde a renda mensal foi fixado em HK\$110.000,00 sendo esta a renda que as Autoras poderiam ter recebido se o locado tivesse sido restituído. Segundo as Autoras, tiveram e tem um prejuízo excedente além do dobro do valor da renda.

*

As Autoras conseguiram tão-só demonstrar que se o locado tivesse sido restituído às Autoras e se estas tivessem dado de arrendamento a fracção autónoma a um novo inquilino poderiam receber uma renda não inferior a HKD\$68.000,00.

Perante esse facto o que se questiona é se as Autoras teriam mesmo conseguido dar de arrendamento o locado não fosse o incumprimento da Ré. Apesar de se afigurar que a zona onde se situa o locado tem um fluxo turístico bastante alto o que, em abstracto, torna o locado mais procurado, há ainda outros factores que contribuem para que o locado pudesse ou possa ser ou não efectivamente arrendado, tais como, a área e as características do locado, o tipo de negócios passíveis de ser explorados no locado, a existência ou não de outros concorrentes na zona, etc.

As Autoras não fizeram referência a esses factores para permitir ao tribunal ajuizar da probabilidade de o locado ser efectivamente arrendado pelo valor de HK\$68.000,00, o que impede que se afirme pela existência de danos excedentes.

Pelo que, assiste apenas à Autora o direito ao dobro do valor da renda até então paga.”

Neste ponto, o que as Autoras fazem é a atacar a convicção do Tribunal, para além de não carregarem novos elementos suficientes para contrariar a posição do Tribunal *a quo*. Aliás, o facto de existir um contrato de arrendamento de duração de 6 anos (fls. 358 a 359) com renda superior ao valor da renda fixado no contrato em litígio não é um dado assente que, *de per si*, é

suficiente para aceitar a ideia de que as Autoras viriam a receber efectivamente tal valor de renda mais alto. Mais, detectamos certas irregularidades em termos de prova que são suficientes para abalar a credibilidade deste contrato em análise:

- Foi junta apenas uma fotocópia do contrato em causa;

- Tal contrato não contém todos os elementos, faltam a conta bancária e nome do titular da conta pela qual se procederia a pagamento das rendas (se este contrato viesse a efectivar-se);

- No mesmo contrato menciona-se que As Senhorias já receberam um cheque, do Banco XX, no. 43XXX8, mas a fotocópia do cheque, apresentada pelas Autoras, constante de fls. 345, no valor de HK\$110,000.00, é um cheque do XX, com o número de 24XXX6!!!

Estes dados são sinais fortes e suficientes para duvidar da veracidade contada pelas Autoras neste ponto. Ainda bem, o Tribunal *a quo* não aceitou esta versão das Autoras! Nem agora a aceitamos na sua totalidade.

*

Relativamente à 2ª questão: aplicabilidade ao caso do artigo 1027º/3 do CC.

O artigo 1027º (*Indemnização pelo atraso na restituição da coisa*) do CC tem a seguinte redacção:

1. Se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o locatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até

ao momento da restituição a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado, excepto se houver fundamento para consignar em depósito a coisa devida.

2. Logo, porém, que o locatário se constitua em mora, a indemnização é elevada ao dobro; à mora do locatário não é aplicável a sanção prevista no artigo 333.º

3. Fica salvo o direito do locador à indemnização dos prejuízos excedentes, se os houver.

Este artigo corresponde ao 1045º do CC de 1966, não obstante ser ligeiramente diferente a redacção, pois, o CC de 1966 não tem o nº3 do artigo 1027º do CC, mas já se defendia a possibilidade de pedir indemnização a título de lucro cessante, resultante de não restituição do locado pelo inquilino, depois de rescindido o respectivo contrato de arrendamento.

Neste aspecto, discutia-se, no âmbito do CC de 1961, a natureza de indemnização por esses danos, existem essencialmente 2 correntes:

a) A primeira defende que esta indemnização por danos excedentes é ainda uma modalidade de indemnização contratual;

b) A segunda entende que se trata de um tipo de responsabilidade extracontratual e como tal a sua invocação depende da verificação dos pressupostos da responsabilidade civil nos termos gerais, ou seja, os pressupostos previstos no artigo 486º do CC de 1966.

O acórdão do STJ de 13/10/1998 decidiu: “A indemnização pelo atraso na restituição da coisa locada tem natureza contratual e apenas está de pendente do condicionalismo previsto no artigo 1045º do CC”.

Em sentido ligeiramente diferente, decidiu-se no acórdão da RP de 30/06/1997 (*in CJ Ano 1997, Tomo III, pág. 225 e seg.*) “aquela indemnização não impede o senhorio de fazer valer contra o locatário os princípios da responsabilidade civil se a conduta deste, ao não lhe restituir o prédio findo o contrato, lhe causar danos. Valerão aqui os princípios da responsabilidade civil extracontratual, nos termos do artigo 483º do CC de 1966.”

Com a redacção actual do artigo 1027º do CC de Macau, tal controvérsia já está resolvida, uma vez que, face ao nº 3 do artigo citado, inclinamos para defender que tal responsabilidade é ainda de tipo contratual, uma vez que se funda ainda no contrato de arrendamento e na culpa de ocupação ilegítima do locado pelo inquilino, é este entendimento, porventura, mais consentâneo com a *ratio legis* do artigo 1027º/3 do CC.

Face à redacção do artigo 1027º/3 do CC de Macau, suscitam-se algumas dúvidas ao nível da sua interpretação e aplicação.

É entendimento pacífico que ao Tribunal não cabe fazer doutrinas, mas sim e somente aplicar as leis e resolver o litígio que lhe seja apresentado. Porém, provavelmente não será tão linear quando se está perante uma norma polissémica, circunstância esta que obriga o Tribunal a ponderar todas as hipóteses rodeadas da norma interpretanda e procurar uma solução mais correcta e justa para o caso concreto.

Cingimo-nos às normas do artigo 1027º do CCM, em torno da qual podemos construir várias hipóteses para mostrar a perplexidade da situação.

A solução correcta só poderá ser conseguida mediante interpretação sistemática, lógica e teleológica da norma do artigo 1027º/3 do CCM. Não resta dúvida que, quer a sanção prevista no nº 2, quer no nº 3 do artigo citado, visa “forçar” o inquilino a devolver o locado ao senhorio com o mais cedo possível, sob pena de estar sujeito a sanções pesadas até que o locado seja devolvido a quem de direito.

Por esta via, a leitura mais consentânea com a *ratio legis* da norma do artigo 1027º/3 do CCM é a de que a indemnização da mora entra em linha de consideração para efeitos da fixação da indemnização por prejuízo excedente, sob pena de se duplamente “sancionar” o inquilino!

Nesta óptica, é assente que a indemnização, nos termos do artigo 1027º/1 e 2 do CC, não exclui a responsabilidade civil por outros danos nos termos do disposto no nº 3 do mesmo artigo, desde que existam provas de tais prejuízos excedentes.

No caso *sub judice*, importar atender os seguintes factos provados e realçar as seguintes ideias:

- Se o locado tivesse sido restituído às Autoras e se estas tivessem dado de arrendamento a fracção autónoma a um novo inquilino poderiam receber uma renda não inferior a HKD\$68.000,00 (*resposta ao quesito da 13º da base instrutória*).

- O Tribunal *a quo* afirmou na sua douta sentença:

As Autoras conseguiram tão-só demonstrar que se o locado tivesse sido restituído

às Autoras e se estas tivessem dado de arrendamento a fracção autónoma a um novo inquilino poderiam receber uma renda não inferior a HKD\$68.000,00.

Perante esse facto o que se questiona é se as Autoras teriam mesmo conseguido dar de arrendamento o locado não fosse o incumprimento da Ré. Apesar de se afigurar que a zona onde se situa o locado tem um fluxo turístico bastante alto o que, em abstracto, torna o locado mais procurado, há ainda outros factores que contribuem para que o locado pudesse ou possa ser ou não efectivamente arrendado, tais como, a área e as características do locado, o tipo de negócios passíveis de ser explorados no locado, a existência ou não de outros concorrentes na zona, etc.

As Autoras não fizeram referência a esses factores para permitir ao tribunal ajuizar da probabilidade de o locado ser efectivamente arrendado pelo valor de HK\$68.000,00, o que impede que se afirme pela existência de danos excedentes.

Pelo que, assiste apenas à Autora o direito ao dobro do valor da renda até então paga.

As Autoras defendem um valor de renda mais alto com base num contrato de arrendamento (Fls. 348 a 349), o que não podemos aceitar na sua totalidade já nos termos acima analisados.

Nesta matéria a Ré, para contrariar a prova das Autoras, juntou um relatório de avaliação do valor da renda do imóvel, feita pela I Limitada – fls. 158 a 161, à luz do qual o valor da renda do locado do mercado era HK\$68,000.00.

Este dado, no fundo, é uma confissão pela Ré, e o valor pode ser aceite por se tratar de um valor razoável, tendo em conta a localização do imóvel.

Por outro lado, se é legítimo levantar a questão de saber: se as Autoras conseguissem efectivamente arranjar um arrendatário para arrendar o imóvel com valor mais alto? É legítimo também concluir-se que, se existe pessoa que quer arrendar o locado por um valor de HK\$110,000.00, agora com o valor de HK\$68,000.00, a mesma pessoa certamente aceitava este arrendamento!

Pelo que, é de aceitar HK\$68.000.00 como valor da renda do locado do mercado.

Assim, o prejuízo excedente será: HK\$68,000.00 – HK\$24,750.00x2 = HK\$18,500.00. É este valor que deve ser atendido, a nível de prejuízo excedente.

Pelo exposto, a decisão da 1^a instância recorrida nesta parte deve ser alterada em conformidade, julgando-se procedente o recurso interposto pelas Autoras.

*

Passemos a ver as questões suscitadas pela Ré/Recorrente:

A Recorrente/Ré suscitou neste recurso essencialmente as seguintes questões:

- 1) – Pedir aditar um novo quesito à base instrutória e mandar repetir o julgamento;
- 2) – Defender que o contrato de arrendamento não foi validamente denunciado, por tal foi feito por quem não tinha o poder em representação das Autoras, violando-se os artigos 253º, 1038º, 1039º do CCM;
- 3) – Pedir reconhecer o seu direito de indemnização resultante de

obras realizadas à ordem da Ré/Recorrente.

*

Vamos ver as questões parte por parte.

1) - **Pedir aditar um novo quesito à base instrutória e mandar repetir o julgamento:**

O quesito que a Ré/Recorrente propunha aditar tem o seguinte teor:

“22-A: Durante o mês de Maio de 2014 as Autoras entraram em contacto com a Ré no sentido de aumentar o valor da renda, tendo para esse efeito efectuado algumas propostas, tendo a Ré aceite algumas delas, mas que no entanto, não se vieram a concretizar por parte das Autoras?”

Ora, compulsados os elementos dos autos, verifica-se que tal pedido de aditamento foi formulado em 25/10/2016 (fls. 453), o Tribunal mandou notificar a parte contrária, depois não houve mais decisão sobre este ponto.

Foi feito o julgamento e o Colectivo respondeu à matéria de facto constante de base instrutória, depois, foi dado conhecimento das respostas às partes em 30/11/2016, altura em que as partes declararam que não tinham nenhuma reclamação a fazer (fls. 484 – acta).

Nestes termos, a Ré/Recorrente não pode agora, em sede de recurso, voltar a atacar esta matéria. Isto por um lado, por outro, mesmo que se admita que o pode fazer, certo é que o quesito acima citado tem um conteúdo tão vago que não tem praticamente nenhuma utilidade para a decisão da causa, muito menos para alterar a decisão já tomada.

Pelo que, é de julgar improcedente o recurso nesta parte interposto pela Ré/Recorrente.

*

2 - Defender que o contrato de arrendamento não foi validamente denunciado, por tal foi feito por quem não tinha o poder em representação das Autoras, violando-se os artigos 253º, 1038º, 1039º do CCM:

Ora, esta questão já foi devidamente tratada pelo Tribunal a quo, este afirmou na sua douta decisão:

Ora, dos factos provados acima elencados conclui-se que a Ré recebeu as cartas de denúncia mas nada indica que os advogados que subscreveram as cartas tinham efectivamente poderes para representar as Autoras.

Das cartas em questão, juntas a fls 36, 37, 39 e 40 dos autos, vê-se que os advogados em questão afirmaram que estavam mandatadas pelas Autoras para endereçar as cartas à Ré.

Nos termos do artigo 253º do CC, “*1. Se uma pessoa dirigir em nome de outrem uma declaração a terceiro, pode este exigir que o representante, dentro de prazo razoável, faça prova dos seus poderes, sob pena de a declaração não produzir efeitos. 2. Se os poderes de representação constarem de documento, pode o terceiro exigir uma cópia dele assinada pelo representante.*”

Assim, se a Ré tivesse qualquer dúvida acerca dos poderes de representação dos subscritores das cartas, podia socorrer-se dos meios previstos nesse preceito para a dissipar.

A Ré alega que assim fez mas lhe foi recusada a apresentação dos respectivos instrumentos de representação mas não logrou demonstrar o por si alegado.

Nessas circunstâncias, não pode a Ré deixar de reconhecer que as Autoras estavam a ser representadas pelos advogados em questão, como vem indicado nessas mesmas cartas, pois, nada indica que socorreu-se dos meios previstos no artigo 253º do CC

acima transcrito para tutelar os seus próprios interesses. Consequentemente, é de considerar que foi notificada pelas Autoras de que o contrato de arrendamento não seria renovado para o termo em 31 de Maio de 2014.

Aliás, está também provado que a Ré tinha consciência que as cartas foram enviadas pelas Autoras, sabia que as Autoras tinham advogados e sempre soube e reconheceu que teria de devolver o imóvel.

A isso acresce que, a propósito da pretensão das Autoras de reaver o imóvel depois do termo do contrato, mais está provado que, durante o mês de Maio de 2014, a Ré foi contactada pela procuradora das Autoras, B, que lhe pediu a entrega do locado até ao dia 31 de Maio de 2014 sabendo a Ré quem era B. Em vão foi a impugnação feita pela Ré de que não sabia quem era esta senhora e nunca a reconheceu como procuradora das Autoras.

*

Não podendo a Ré negar que as cartas lhe foram dirigidas pelas Autoras, resta analisar se a comunicação delas constante pode produzir os efeitos pretendidos por estas.

Preceitua o artigo 1013º, nº 2, do CC que “*O arrendamento cessa através dos meios indicados no número anterior e ainda através de denúncia, sujeita ao regime dos artigos 1038º e 1039º.*”

Segundo o artigo 1022º, nº 1, a), do CC, “*O contrato de locação caduca findo o prazo do contrato, salvo o disposto, quanto ao arrendamento, nos nºs 1 e 2 do artigo 1038º.*”

Nos termos do artigo 1038º, nº 1, do CC, “*Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se por períodos sucessivos se nenhuma das partes o tiver denunciado no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei.*”

Dispõe o artigo 1039º, nº 1, a), do CC que “*A denúncia tem de ser comunicada por escrito ao outro contraente com a antecedência mínima seguinte: 180 dias, se o prazo for igual ou superior a 6 anos.*”

*

Conforme os factos assentes, as cartas foram enviadas em 26 de Julho de 2013 e foram recebidas pela Ré. Não consta da matéria assente a data em que a Ré as recebeu. Dos avisos de recepção de cada uma dessas cartas, juntos a fls 34 e 38, constam dois carimbos, um com data de 27 de Julho de 2013 e outro Julho de 2013 ou 12 de Agosto de 2013. Da comparação dos dados, julga-se que a data de 27 de Julho de 2013 é a da entrega das cartas aos correios. Não se tem qualquer certeza acerca da natureza da data do outro carimbo. Na falta de dados que dissipam qualquer dúvida quanto à data da recepção das cartas, julga-se que a ilação mais favorável à Ré a tirar desses dados é a de considerar que esta as recebeu na data mais recente do segundo carimbo, ou seja, em 12 de Agosto de 2013.

Assim, a Ré foi avisada da não renovação do contrato 290 dias antes do termo (13 de Agosto de 2013 a 31 de Maio de 2014).

Não encontramos razões ponderosas para não seguir esta linha de pensamento. Pelo que, é de manter a decisão ora posta em crise, julgando-se improcedente o recurso da Ré/Recorrente nesta parte.

*

3 - Pedir reconhecer o seu direito de indemnização resultante de obras realizadas à ordem da Ré/Recorrente:

A propósito desta questão, o Tribunal *a quo* já teceu considerações profundas, afirmando o seguinte:

Dos factos apurados quanto à condição do locado antes das obras realizadas pela Ré, não se pode concluir que a situação do mesmo exige a realização de obras para evitar a perda, destruição ou deterioração do locado. Com efeito, mesmo em relação aos problemas de infiltração e de canalização, por nada indicar a gravidade desses problemas, não se pode dizer que a não realização de obras implicaria a perda, destruição ou deterioração do

locado.

No que se refere às obras realizadas, apenas as referidas nos pontos 3, 4 e 8 podem ter aqui alguma relevância visto que as demais, pela sua natureza, não são indispensáveis para evitar a perda, destruição ou deterioração do locado e só podiam destinar-se à conservação do mesmo.

Relativamente às obras constantes dos pontos 3 e 8 por nada indicar a gravidade dos problemas de infiltração e de canalização, como foi já referido, não se pode afirmar sem mais que a sua realização se destinava a evitar a perda, destruição ou deterioração do locado.

Quanto à obra indicada no ponto 4, nem sequer consta dos factos assentes que o sistema eléctrico tinha problemas antes da realização desta obra. Assim, nunca pode chegar-se à conclusão de que a mesma foi feita para evitar a perda, destruição ou deterioração do locado.

Pelo que, contrariamente ao defendido pela Ré, as obras realizadas não podem ser enquadradas como destinadas a evitar a perda, destruição ou deterioração do locado nem as respectivas despesas ser qualificadas como benfeitorias necessárias.

Consequentemente e sem necessidade de se debruçar sobre os demais requisitos previstos no artigo 1198º, nº 2, do CC, não assiste à Ré o direito de reclamar o pagamento do valor das obras.

*

Nem pelo regime geral do arrendamento assiste à Ré qualquer direito para ver reembolsadas as despesas tidas.

Segundo o artigo 990º do CC, “1. Quando o locador, depois de notificado pela entidade competente, não iniciar, no prazo fixado, as obras de conservação ou beneficiação que legalmente lhe caibam, pode o locatário proceder à sua execução. 2. O início das obras deve, no entanto, ser precedido da elaboração de um orçamento do respectivo custo, a

comunicar ao locador, por escrito, e que represente o valor máximo pelo qual este é responsável. 3. Havendo pluralidade de locatários, o disposto nos números anteriores, relativamente às partes comuns, depende do assentimento de, pelo menos, metade deles, ficando os restantes vinculados.”

Preceitua o artigo 991º do CC que “1. Se o locador estiver em mora quanto à obrigação de fazer obras que, pela sua urgência, se não compadeçam com as delongas do procedimento judicial, tem o locatário a possibilidade de fazê-las independentemente de processo judicial, com direito ao reembolso das despesas. 2. Quando a urgência não consinta qualquer dilação, o locatário pode fazer as obras, também com direito a reembolso, independentemente de mora do locador, contanto que o avise ao mesmo tempo.”

*

Por força dos artigos 990º e 991º, nº 1, do CC, o reembolso das despesas incorridas pelo locatário com a realização obras da responsabilidade do locador depende do seguinte:

4. não realização das obras por parte do locador depois de notificado para o efeito;
5. aviso por escrito do orçamento das obras antes do início das obras ao locador;
- e
6. concordância do locador ou suprimento judicial desta concordância.

Mesmo que se trate de obras urgentes, é preciso verificar-se o seguinte:

3. não realização das obras pelo locador depois de notificado para as realizar; ou
4. aviso simultâneo do locador de que as obras seriam realizadas.

Ora, nada nos autos indica que a Ré alguma vez notificou as Autoras para que estas realizassem as obras, apresentou o orçamento a estas antes do início das obras por si realizadas, avisou as Autoras de que iriam realizar-se as obras, obteve a concordância das

Autoras nos termos do artigo 990º, nº 3, do CC ou o suprimento judicial desta concordância. Com efeito, apenas está provado que as Autoras sabiam que a Ré realizou as obras acima referidas o que é manifestamente curto para atribuir a esta qualquer direito a reembolso das despesas tidas.

Nestes termos, o pedido reconvenicional não pode deixar de improceder.

Pelo exposto, com esta argumentação concordamos e sem reserva, por ser uma leitura correcta das normas aplicáveis e uma interpretação correcta dos factos assentes.

Julga-se, deste modo, igualmente improcedente o recurso interposto pela Ré/Recorrente.

Nestes termos, é de manter a decisão recorrida, não obstante com fundamentos diferentes.

*

Em síntese conclusiva:

I - A Ré deve pagar a quantia equivalente ao dobro da renda que se praticava, como justa indemnização específica pela não restituição do imóvel, embora de natureza contratual, por continuar a usar a coisa, em prejuízo das locadoras, correspondente à renda que estava a ser praticada e que se traduz no valor de uso do imóvel.

II – Em relação à indemnização pelos prejuízos excedentes, uma vez verificados, a título de lucros cessantes, ela tem por fundamento o efectivo prejuízo causado, que pode já não se medir pelo valor da renda, não obstante ser o mesmo o respectivo facto gerador, mesmo que o montante dos danos causados

às locadoras seja inferior ou equivalente ao quantitativo da renda, hipótese em que ao credor basta a indemnização contemplada pelo artigo 1027º/2 do CC.

III - A solução correcta só poderá ser conseguida mediante interpretação sistemática, lógica e teleológica da norma do artigo 1027º/3 do CCM. Não resta dúvida que, quer a sanção prevista no nº 2, quer no nº 3 do artigo citado, visa “forçar” o inquilino a devolver o locado ao senhorio com o mais cedo possível, sob pena de estar sujeito a sanções pesadas até que o locado seja devolvido a quem de direito.

IV - Por esta via, a leitura mais consentânea com a *ratio legis* da norma do artigo 1027º/3 do CCM é a de que a indemnização da mora entra em linha de consideração para efeitos da fixação da indemnização por prejuízo excedente, sob pena de se duplamente “sancionar” o inquilino!

*

Tudo visto, resta decidir

* * *

V - DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2ª Instância **acordam em:**

1) – Conceder provimento ao recurso interposto pelas Autoras, alterando a decisão da seguinte forma:

Condenar a Ré a pagar às Autoras a indemnização pelo prejuízo excedente no valor de HK\$18,500.00 por cada mês, contado a partir de Julho de 2014 (pedido das Autoras, data em que recursou a devolução do locado, até

hoje), resultante do cálculo: HK\$68000.00 – HK\$24750.00x2.

*

2) – **Negar provimento ao recurso interposto pela Ré.**

*

3) - Quanto ao demais, mantém-se o já decidido.

*

Custas pela Recorrente (Ré).

*

Registe e Notifique.

RAEM, 26 de Julho de 2018.

Fong Man Chong

Ho Wai Neng

José Cândido de Pinho
(vencido conforme voto anexo em relação
à indemnização pelo dano excedente)

Proc. n° 646/2017

Voto de vencido

Não acompanho o projecto pelo seguinte motivo.

O n° 2 do art. 1027º, do Código Civil estabelece a indemnização pela mora do locatário, ao passo que o n° 3 do mesmo artigo ressalva o direito à indemnização do locador pelo “prejuízo excedente”. São indemnizações diferentes!

Esta era a posição que alguma jurisprudência já em Portugal advogava (v.g., *Ac. da Relação de Coimbra, de 21/10/2003, in C.J., 2003, IV, pág. 111*) e que o legislador da RAEM acabou por acolher ao introduzir “ex novo” no n°3.

Ora, esta indemnização pelo “prejuízo excedente” corresponde, em minha opinião, à diferença entre o valor da renda antiga (a que vinha sendo praticada) e a que seria praticada no mercado se o imóvel estivesse dado de arrendamento actualmente.

Tal diferença, para ser efectiva, não pode levar em consideração o valor do dobro da renda, em consequência da mora (n°2). Ou seja, o prejuízo excedente não pode ser calculado pela diferença entre o valor da renda acrescido do valor da indemnização pela mora (i.é., renda x 2) e do novo valor do locado, mas sim entre o valor da renda praticada (em singelo) e o do novo valor do locado no mercado na actualidade.

É, de resto, a posição que eu já havia manifestado no voto de vencido no âmbito do Ac. do TSI, de 19/04/2018, no Proc. n° 87/2018.

TSI, 26/07/2018

José Cândido de Pinho