

**Processo n° 5/2015**

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **16 de Abril de 2015**

**ASSUNTO:**

- Arrendamento
- Obras

**SUMÁRIO:**

- Se à data da celebração do contrato de arrendamento, o imóvel destinava-se para armazém e disso tinha perfeito conhecimento o Réu, os Autores apenas tinham a obrigação de manter as condições existentes no momento da celebração do contrato e requeridas para a finalidade de armazém.
- Tendo o Réu arrendado o imóvel para uma actividade diversa da inicial (armazém) e tendo realizado as obras necessárias para satisfazer as suas próprias necessidades, tais obras nunca podem ser qualificadas como obras de conservação ordinária.

O Relator

Ho Wai Neng

## **Processo nº 5/2015**

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **16 de Abril de 2015**

Recorrente: **A (Réu)**

Recorridos: **B e C (Autores)**

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

### **I – Relatório**

Por sentença de 02/09/2014, decidiu-se:

1. julgar caducado o direito dos Autores, **B e C**, em pedir a resolução do contrato com base na falta de pagamentos de rendas face ao depósito liberatório efectuado pelo Réu **A** das rendas em dívida e respectiva indemnização;
2. julgar parcialmente procedente porque parcialmente provado o pedido reconvenicional condenado os Autores a pagarem ao Réu a quantia de MOP\$8.888,00;
3. ordenar a entrega aos Autores dos depósitos efectuados nos autos a fls. 37 e 101 a 109.

Dessa sentença vem recorrer o Réu, alegando, em sede de conclusão, o seguinte:

(i) 違反《民事訴訟法典》第556條第2款之規定

1. 在本案中，原審法院在對調查基礎第7條和第8條作否定回答時，並無羅列理由。這樣，上訴人便無從得知原審法院為何將調查基礎第7

條和第 8 條所載的事實視為不獲證實。

2. 因此，原審法院的事實事宜合議庭裁判無疑是違反了《民事訴訟法典》第 556 條第 2 款之規定。
3. 由於調查基礎第 7 條和第 8 條是上訴人提出反訴的基礎，因此，該等事實對解決案件問題顯然是屬於重要事實。
4. 根據《民事訴訟法典》第 629 條第 5 款規定，應將案件發回初級法院，以讓其在說明裁判理由。

(ii) 違反《民法典》第 988 條

5. 平常保養工程或特別保養工程作為一項法律概念，根本不能對之作出證明。因此，上訴人認為，重點應該落在案件的事實部分本身有無顯示到上訴人已經作出了符合這一法律概念的事實。
6. 上訴人向兩名被上訴人承租涉及的單位，其目的無非是用於商業用途，見《民法典》第 1031 條。
7. 而作為一個商業用途的單位，除存在漏水問題外，單位本身亦沒有內部裝修和自來水供應。因此，上訴人才會對單位進行對調查基礎第 9 條之回答所指之裝修工程。
8. 有關的工程，完全符合了《民法典》第 988 條第 2 款 a 項所指的平常保養工程的概念。
9. 因此，應該適用《民法典》第 988 條第 2 款 a 項和《民事訴訟法典》第 932 條，判處上訴人的反訴請求理由成立，和判處兩名被上訴人向上訴人支付 MOP\$155,637.20。
10. 然而，被上訴之判決並無作出這樣的判處，便是違反了《民法典》第 988 條第 2 款 a 項和《民事訴訟法典》第 932 條之規定。

\*

Foram colhidos os vistos legais.

\*

## **II – Factos**

Vêm provados os seguintes factos pelo Tribunal *a quo*:

- a) Os Autores são proprietários da fracção autónoma, para comércio, designada por “C do Rés-do-chão”, do prédio urbano sito na Rua XXXX N°s XXXX, Rua da XXXX N°s XXXX, com descrição predial na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n° XXXX, a fls. 177 verso, do Livro B27, inscrição essa registada sob o n° XXXX;
- b) Por acordo escrito, com efeitos a partir de 10 de Março de 2009, os Autores deram de arrendamento ao Réu a fracção em causa, pelo período de quatro anos, válido de 10 de Março de 2009 a 10 de Fevereiro de 2013 e renovável na falta de denúncia de qualquer das partes;
- c) Autores e Réu acordaram no pagamento pelo segundo de uma renda mensal de HKD\$4.300,00 ou o equivalente a MOP\$4.437,60, pagável adiantadamente por mês;
- d) Autores e Réu acordaram ainda que a renda seria paga por depósito bancário, a efectuar na conta bancária aberta em nome dos Autores no Banco D, até ao dia 15 de cada mês;
- e) Em 23/05/2012, o Réu, a favor do Autor, pagou à Direcção dos Serviços de Macau a diferença da contribuição predial do ano de 2010 da loja sita em Macau, Rua de XXXX n.º XX, Edf. “XXXX” R/C – C, no valor de MOP\$2.081,00;
- f) Em 23/05/2012, o Réu, a favor do Autor, pagou à Direcção dos Serviços de Macau a diferença da contribuição predial do

ano de 2009 da loja sita em Macau, Rua de XXXX n.º XX, Edf. “XXXX” R/C – C, no valor de MOP\$4.023,00;

- g) Em 23/05/2012, o Réu, a favor do Autor, pagou à Direcção dos Serviços de Macau uma receita eventual, no valor de MOP\$271,00;
- h) Em 23/05/2012, o Réu, a favor do Autor, pagou à Direcção dos Serviços de Macau uma receita eventual, no valor de MOP\$432,00;
- i) Em 03/07/2012, o Réu, a favor do Autor, pagou à Direcção dos Serviços de Macau a contribuição predial da loja sita em Macau, Rua de XXXX n.º XX, Edf. “XXXX” R/C – C, no valor de MOP\$2.081,00;
- j) No dia 23/05/2013, o Réu efectuou um depósito a favor do Autor, um total de MOP\$106.502,40, com os fundamentos constantes do documento junto a fls. 37, cujo teor se dá por integralmente reproduzido;
- k) A fracção aludida em a) era um armazém com infiltração de água;
- l) A fracção não tinha decoração interior e abastecimento de água;
- m) O Réu, antes de tomar de arrendamento a dita fracção, exercia actividades de imobiliária e obra de decoração interior;
- n) Após tomar de arrendamento a dita fracção, o Réu efectuou os seguintes trabalhos:
  - a) Demolição do pavimento de madeira do R/C, na quantia de MOP\$8.000.00;

- b) Demolição do pavimento de plástico do 2.º andar, na quantia de MOP\$2.000,00;
- c) Instalação dos canos de esgoto, na quantia de MOP\$8.000,00;
- d) Remoção e reinstalação dos canos de (cobre) de abastecimento de água, na quantia de MOP\$12.000,00;
- e) Instalação dos fios eléctricos, das linhas de telefone e TV, na quantia de MOP\$10.000,00;
- f) Porta no portão de enrolar, na quantia de MOP\$1.500,00;
- g) Conjunto da porta corredeira de liga de alumínio para a loja, na quantia de MOP\$5.000,00;
- h) Fogão de cozinha e assentamento de azulejos, na quantia de MOP\$10.000,00;
- i) 2 conjuntos das portas para casa de banho, na quantia de MOP\$2.000,00;
- j) 2 conjuntos das portas corredeiras para casa de banho do 2º andar, na quantia de MOP\$3.000,00;
- k) Demolição dos tijolos do pátio, construção de 1 conjunto da porta corredeira de liga de alumínio, na quantia de MOP\$5.000,00;
- l) 5 conjuntos das portas de madeira para quartos e corredor, na quantia de MOP\$5.000,00;
- m) Derramamento e empilhamento de concreto (2,20m x 4m), na quantia de MOP\$15.000,00;
- n) Construção das paredes com tijolos vermelhos (4

- quartos), na quantia de MOP\$24.000,00;
- o) Construção das paredes com tijolos vermelhos e assentamento de azulejos para a casa de banho, na quantia de MOP\$48.000,00;
  - p) Instalação de 8 ventilações, na quantia de MOP\$1.000,00;
  - q) Estucado e pintura das paredes da loja e do 2º andar com tinta de plástico, na quantia de MOP\$22.000,00;
  - r) Instalação das sanitas e lavatórios (4 conjuntos), na quantia de MOP\$3.600,00;
  - s) Revestimento do pavimento com azulejos (60mm x 60mm) na loja e no 2º andar (em total de 920 pés quadrados), na quantia de MOP\$38.000,00;
  - t) Cornijas do tecto de gesso na loja, na quantia de MOP\$3.000,00;
  - u) Luzes, tomadas, interruptores e limpeza de descarregado, na quantia de MOP\$8.000,00;
  - v) Instalação de ar condicionado (5 conjuntos), na quantia de MOP\$15.000,00;

\*

### **III – Fundamentação**

#### **1. Do pedido da remessa dos autos ao Tribunal a quo para fundamentar a sua decisão da matéria de facto:**

Vem o Réu pedir que sejam remetidos os autos ao Tribunal *a quo* para fundamentar a sua decisão da matéria de facto relativamente aos quesitos 7º e 8º da Base Instrutória.

O julgamento da matéria de facto da presente causa consiste no seguinte acórdão (fls. 127 a130v dos autos):

*“Nestes autos de acção ordinária em que são Autores B e C e Réu A, o tribunal colectivo acorda em responder aos itens da base instrutória do seguinte modo :*

*1º*

*Desde Junho de 2012 que o Réu é pessoalmente interpelado pelos AA, para pagar as rendas em dívidas desde Maio de 2012 e até à presente data?*

*Não Provado;*

*2º*

*Em Agosto de 2012, o Autor C, o Réu e E acordaram que as rendas devidas pelo Réu servissem de contrapartida, até ao montante de MOP\$200.000,00, do custo das obras que o Réu efectuou na fracção?*

*Não Provado;*

*3º*

*Em 06/03/2009 a fracção aludida em A) era um armazém, com infiltração de água, não sendo apropriada para fins comerciais?*

*Provado apenas que a fracção aludida em A) era um armazém com infiltração de água;*

*4º*

*A fracção não tinha decoração interior e abastecimento de água?*

*Provado;*

*5º*

*O Réu, antes de tomar de arrendamento a dita fracção, exercia actividades de imobiliária e obra de decoração interior?*

*Provado;*

*6º*

*Foi o Autor quem convidou o Réu para tomar de arrendamento a fracção aludida em A)?*

*Não Provado;*

*7º*

*Na altura, o Réu manifestou ao Autor que era necessário efectuar uma obra de decoração interior na loja em causa para poder preencher os requisitos para uso comercial, com um custo global de MOP\$200.000,00?*

*Não Provado;*

*8º*

*O Autor concordou com a obra e manifestou que ia assumir o pagamento de MOP\$200.000,00?*

*Não Provado;*

*9º*

*Após tomar de arrendamento a dita fracção, o Réu efectuou os seguintes trabalhos:*

- a) Demolição do pavimento de madeira do R/C, na quantia de MOP\$8.000,00;*
- b) Demolição do pavimento de plástico do 2.º andar, na quantia de MOP\$2.000,00;*
- c) Instalação dos canos de esgoto, na quantia de MOP\$8.000,00;*
- d) Remoção e reinstalação dos canos de (cobre) de abastecimento de água, na quantia de MOP\$12.000,00;*
- e) Instalação dos fios eléctricos, das linhas de telefone e TV, na quantia de MOP\$10.000,00;*
- f) Porta no portão de enrolar, na quantia de MOP\$1.500,00;*
- g) Conjunto da porta corrediça de liga de alumínio para a loja, na quantia*

*de MOP\$5.000,00;*

- h) Fogão de cozinha e assentamento de azulejos, na quantia de MOP\$10.000,00;*
- i) 2 conjuntos das portas para casa de banho, na quantia de MOP\$2.000,00;*
- j) 2 conjuntos das portas corredeiras para casa de banho do 2º andar, na quantia de MOP\$3.000,00;*
- k) Demolição dos tijolos do pátio, construção de 1 conjunto da porta corredeira de liga de alumínio, na quantia de MOP\$5.000,00;*
- l) 5 conjuntos das portas de madeira para quartos e corredor, na quantia de MOP\$5.000,00;*
- m) Derramamento e empilhamento de concreto (2,20m x 4m), na quantia de MOP\$15.000,00;*
- n) Construção das paredes com tijolos vermelhos (4 quartos), na quantia de MOP\$24.000,00;*
- o) Construção das paredes com tijolos vermelhos e assentamento de azulejos para a casa de banho, na quantia de MOP\$48.000,00;*
- p) Instalação de 8 ventilações, na quantia de MOP\$1.000,00;*
- q) Estucado e pintura das paredes da loja e do 2º andar com tinta de plástico, na quantia de MOP\$22.000,00;*
- r) Instalação das sanitas e lavatórios (4 conjuntos), na quantia de MOP\$3.600,00;*
- s) Revestimento do pavimento com azulejos (60mm x 60mm) na loja e no 2º andar (em total de 920 pés quadrados), na quantia de MOP\$38.000,00;*
- t) Cornijas do tecto de gesso na loja, na quantia de MOP\$3.000,00;*
- u) Luzes, tomadas, interruptores e limpeza de descarregado, na quantia de*

*MOP\$8.000,00;*

- v) *Instalação de ar condicionados (5 conjuntos), na quantia de MOP\$15.000,00?*

*Provado;*

*10º*

*Os pagamentos aludidos em F) a I) foram descontados no valor da renda mensal que o Réu pagou ao Autor?*

*Não Provado;*

*A convicção do tribunal relativamente às respostas dadas aos itens 3º a 5º, resultam do depoimento das testemunhas ouvidas, as quais são: A primeira, uma agente imobiliária que esteve presente nas negociações do contrato de arrendamento e que em Agosto 2012 tratou com Autores e Réu de uma eventual venda do imóvel; As segunda e terceira testemunhas operários de construção e carpinteiro que participaram nas obras que o Réu realizou no locado, trabalhando para este ao dia durante cerca de 2 a 3 meses. No que concerne à resposta dada ao item 9º a mesma resulta do documento de folhas 100, o qual sendo um orçamento, corresponde na versão das 2ª e 3ª testemunhas às obras ali realizadas sendo o custo ali referido inferior ao custo de mercado à época.”.*

Resulta do acórdão acima transcrito que o Tribunal *a quo* apenas justificou a sua convicção quanto aos factos provados. Em relação aos não provados, não justificou a sua razão de ser.

Segundo a acta da audiência de julgamento (fls. 125 e 126), as 3 testemunhas ouvidas eram simultaneamente dos Autores e do Réu, e foram inquiridas sobre “*a toda a matéria constante da Base Instrutória*”.

Face ao exposto, ficamos sem saber por que razão o Tribunal *a quo* respondeu aos quesitos 7º e 8º como não provados.

Dispõe o n° 5 do art° 629 do CPCM que *“se a decisão proferida sobre algum facto essencial para o julgamento da causa não estiver devidamente fundamentada, pode o Tribunal de Segunda Instância, a requerimento da parte, determinar que o tribunal de primeira instância a fundamente, tendo em conta os depoimentos gravados ou escritos ou repetindo a produção da prova, quando necessário; sendo impossível obter a fundamentação com os mesmos juízes ou repetir a produção da prova, o juiz da causa limita-se a justificar a razão da impossibilidade.”*.

Os factos constantes nos quesitos 7° e 8° são essenciais para o julgamento da presente causa?

A resposta não deixa de ser negativa tendo em conta o disposto do n° 2 do art° 630° do CPCM, nos termos do qual *“se o tribunal recorrido não tiver conhecido de certas questões, designadamente por as considerar prejudicadas pela solução dada ao litígio, o Tribunal de Segunda Instância, se entender que o recurso procede e nada obsta à apreciação daquelas, delas conhece no mesmo acórdão em que revogar a decisão recorrida, sempre que disponha dos elementos necessários”*.

Como se vê, as obras de conservação extraordinária e de beneficiação só ficam a cargo do senhorio quando *“haja acordo escrito das partes com discriminação das obras a efectuar”* ou quando a sua execução é ordenada por entidade competente.

Não resulta dos factos constantes dos referidos quesitos 7° e 8° que o acordo em causa foi redigido por escrito com discriminação das obras a efectuar.

Assim, tais factos, ainda que fossem considerados como provados, nada relevariam para o julgamento da presente causa.

Aliás, segundo as regras da experiência comum da vida, não faria muito sentido de que, tendo em conta a renda mensal acordada

(MOP\$4.437,60) e a duração do arrendamento (4 anos), o senhorio iria suportar o montante das obras que ascende ao valor de MOP\$200.000,00, uma vez que só iria receber durante toda a duração do arrendamento o valor total de MOP\$213.004,80 ( $4.437,60 \times 48$  meses) a título de rendas, o que traduzaria, na prática, numa cessão de gozo gratuito do imóvel, tendo em conta que o senhorio tem de pagar as contribuições fiscais resultantes do arrendamento e na medida em que não foi alegado que ele tinha interesse na realização dessas obras, uma vez que o imóvel em causa se destinava para armazém.

Pelo exposto, é de indeferir o pedido do Réu.

## **2. Do recurso da decisão do pedido reconvenicional:**

Entende o Réu que todas as obras realizadas no locado são de conservação ordinária, pelo que nos termos do n.º 1 do art.º 989.º do CCM, devem ficar a cargo do locador e que o Tribunal *a quo* ao decidir em contrário, cometeu um erro no julgamento.

*Quid iuris?*

Segundo a matéria de facto apurada, o Réu realizou as seguintes obras:

- a) *Demolição do pavimento de madeira do R/C, na quantia de MOP\$8.000,00;*
- b) *Demolição do pavimento de plástico do 2.º andar, na quantia de MOP\$2.000,00;*
- c) *Instalação dos canos de esgoto, na quantia de MOP\$8.000,00;*
- d) *Remoção e reinstalação dos canos de (cobre) de abastecimento de água, na quantia de MOP\$12.000,00;*
- e) *Instalação dos fios eléctricos, das linhas de telefone e TV, na quantia de*

*MOP\$10.000,00;*

- f) Porta no portão de enrolar, na quantia de MOP\$1.500,00;*
- g) Conjunto da porta corredeira de liga de alumínio para a loja, na quantia de MOP\$5.000,00;*
- h) Fogão de cozinha e assentamento de azulejos, na quantia de MOP\$10.000,00;*
- i) 2 conjuntos das portas para casa de banho, na quantia de MOP\$2.000,00;*
- j) 2 conjuntos das portas corredeiras para casa de banho do 2º andar, na quantia de MOP\$3.000,00;*
- k) Demolição dos tijolos do pátio, construção de 1 conjunto da porta corredeira de liga de alumínio, na quantia de MOP\$5.000,00;*
- l) 5 conjuntos das portas de madeira para quartos e corredor, na quantia de MOP\$5.000,00;*
- m) Derramamento e empilhamento de concreto (2,20m x 4m), na quantia de MOP\$15.000,00;*
- n) Construção das paredes com tijolos vermelhos (4 quartos), na quantia de MOP\$24.000,00;*
- o) Construção das paredes com tijolos vermelhos e assentamento de azulejos para a casa de banho, na quantia de MOP\$48.000,00;*
- p) Instalação de 8 ventilações, na quantia de MOP\$1.000,00;*
- q) Estucado e pintura das paredes da loja e do 2º andar com tinta de plástico, na quantia de MOP\$22.000,00;*
- r) Instalação das sanitas e lavatórios (4 conjuntos), na quantia de MOP\$3.600,00;*
- s) Revestimento do pavimento com azulejos (60mm x 60mm) na loja e no 2º*

- andar (em total de 920 pés quadrados), na quantia de MOP\$38.000,00;*
- t) Cornijas do tecto de gesso na loja, na quantia de MOP\$3.000,00;*
  - u) Luzes, tomadas, interruptores e limpeza de descarregado, na quantia de MOP\$8.000,00;*
  - v) Instalação de ar condicionados (5 conjuntos), na quantia de MOP\$15.000,00.*

Além disso, ficaram também provados que:

- o locado, à data da celebração do contrato de arrendamento, era um armazém com infiltrações de água; e
- não tinha decoração interior nem abastecimento de água.

Nos termos do n° 2 do art° 988° do CCM, são obras de conservação ordinária, em geral:

- a) As obras destinadas a reparar a coisa ou a mantê-la nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes à data da sua celebração;*
- b) Nos contratos que tenham por objecto prédios urbanos, as obras impostas pela Administração Pública nos termos da lei e que visem manter um nível de habitabilidade adequado do prédio e das suas fracções.*

Do elenco das obras realizadas pelo Réu, não conseguimos qualificá-las como obras de conservação ordinária.

Vejamos a sua razão de ser.

É certo que ficou provado que o locado não tinha decoração interior, mas tal facto não significa que nele não existe casa de banho com sanitas e lavatórios, pois, uma coisa é a decoração interior, outra são as divisões (compartimentos) indispensáveis e legalmente exigidas para a emissão da licença de utilização do imóvel.

Também ficou provado que o locado não tinha abastecimento de água, porém, tal facto também não quer dizer que nele não existe canalização própria para o efeito ou existindo encontrar-se a mesma inoperacional, daí que as obras relacionadas com a remoção e reinstalação dos canos de abastecimento de água não podem ser qualificadas como obras de conservação ordinária.

Não se sabe do elenco das obras realizadas qual ou quais foram as destinadas à reparação da infiltração de água, na medida em que não se sabe donde resulta a infiltração da água.

À data da celebração do contrato de arrendamento, o imóvel destinava-se para armazém e disso tinha perfeito conhecimento o Réu, daí que os Autores apenas tinham a obrigação de manter as condições existentes no momento da celebração do contrato e requeridas para a finalidade de armazém.

Tendo o Réu arrendado o imóvel para uma actividade diversa da inicial (armazém) e tendo realizado as obras necessárias para satisfazer as suas próprias necessidades, tais obras nunca podem ser qualificadas como obras de conservação ordinária.

Face ao exposto, o recurso não deixará de se julgar não provido.

\*

#### **IV – Decisão**

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam em negar provimento ao recurso, confirmando a sentença recorrida.

\*

Custas do recurso pelo Réu.

Notifique e registre.

\*

RAEM, aos 16 de Abril de 2015.

Ho Wai Neng

José Cândido de Pinho

Tong Hio Fong