

**Processo nº 530/2010**  
**Data do Acórdão: 12DEZ2013**

**Assuntos:**

**Benfeitorias**  
**Obras de decoração**  
**Facto conclusivo**

## **SUMÁRIO**

Obras decorativas e benfeitorias são coisas distintas.

As obras decorativas podem ser realizadas apenas com vista à adaptação do imóvel à necessidade do seu utente, e nem sempre fazem introduzir benfeitorias no imóvel.

Benfeitoria deve consistir num melhoramento, num aperfeiçoamento ou na facilitação de utilização da coisa para os fins para que está adstrita e não meras obras de alteração tendo em vista a adaptação da coisa a necessidades específicas do seu utente.

O relator

Lai Kin Hong

## Processo nº 530/2010

Acordam na Secção Cível e Administrativa do Tribunal de Segunda Instância da RAEM

I

B – Companhia de Investimento Internacional, S.A., devidamente identificada nos autos, instaurou no Tribunal Judicial de Base acção de despejo, contra a sociedade denominada Restaurante de C, Limitada, devidamente identificado nos autos.

Citada a Ré, contestou impugnando a acção contra ela intentada e deduziu pedido reconvenicional.

Notificada da contestação e do pedido reconvenicional, veio a Autora arguir a nulidade por ineptidão da reconvenção.

Proferido o despacho saneador, pelo qual, *inter alia*, foi admitido o pedido reconvenicional.

Inconformada com essa decisão que admitiu o pedido reconvenicional, veio a Autora interpor o recurso interlocutório para o Tribunal de Segunda Instância, com fundamento na ineptição do pedido reconvenicional.

Notificada a Ré, respondeu pugnando pela improcedência do recurso.

Admitido o recurso e fixado a ele o regime de subida diferida, continuou a marcha processual na sua tramitação normal, e vieram a final ser a acção e o pedido reconvenicional julgados parcialmente improcedentes.

Inconformada com a decisão final na parte que condenou a pagar ao Réu as despesas dispendidas com as obras de decoração efectuadas no imóvel, cujo montante será liquidado na execução de sentença, a Autora recorreu e apresentou as alegações constantes das fls. 594 a 615 dos p. autos.

Ao que respondeu a Ré pugnando pela improcedência do recurso.

Subidos os autos ao Tribunal de Segunda Instância, este, por Acórdão proferido em 19JUL2012 julgou procedente o recurso interlocutório da Autora, determinando a absolvição da Autora da instância do pedido reconvenicional e o não conhecimento do recurso da sentença, por inutilidade superveniente

Inconformada a Ré com o assim decidido, recorreu dele para o Tribunal de Última Instância.

O Venerando Tribunal de Última Instância, por Acórdão proferido em 12DEZ2012, julgou procedente o recurso, revogando o Acórdão do Tribunal de Segunda Instância e determinando que o Tribunal de Segunda Instância conheça do recurso interposto pela Autora da sentença de 1ª instância.

Baixados os autos e em cumprimento do decidido no Acórdão do Venerando Tribunal de Última Instância, passemos a apreciar o recurso interposto pela Autora da sentença final.

Ora, a sentença recorrida tem a seguinte teor:

### **RELATÓRIO**

**B – Companhia de Investimento Internacional S.A.** intentou a presente acção especial de despejo contra **Restaurante de C**

**Limitada**, alegando em síntese que entre a A. e a R. foi celebrado um contrato de arrendamento, entretanto não tendo a última cumprido a obrigação do pagamento de rendas a que ficou adstrita, tudo conforme da petição inicial de fls. 2 e seguintes, cujo teor se dá por integralmente reproduzida.

Pedindo, a final, que seja a presente acção julgada procedente, e declarado a resolução do contrato de arrendamento celebrado entre A. e R., decretando-se o despejo imediato do locado e ordenando-se a R. a entregá-lo à A. livre e devoluto de pessoas e bens, e condenada a R. no pagamento das rendas vencidas e não pagas no montante de MOP\$846,069.72; demais quantias contratualmente acordadas, vencidas e não pagas; juros legais desde a data da constituição em mora até ao efectivo e integral pagamento, bem como rendas e demais quantias vincendas até à entrega do locado, ou subsidiariamente que seja ordenada a restituição do imóvel à A., livre e devoluto de pessoas e bens, e condenada a R. no pagamento das quantias contratualmente acordadas; juros legais desde a data da constituição em mora até ao efectivo e integral pagamento, bem como rendas e demais quantias vincendas até à entrega do locado, bem assim no pagamento de honorários de advogado no montante de MOP\$25,000, acrescida de juros de mora à taxa legal desde a data da citação até ao efectivo e integral pagamento; todas as despesas que a A. venha futuramente a realizar para obter a satisfação do seu crédito, nomeadamente as relativas a despesas e honorários de advogado, e as custas do processo.

\*

Citada pessoalmente a R., a mesma apresentou oportunamente a sua contestação, tendo impugnado os factos articulados pela A., bem assim deduzido reconvenção contra esta, tudo melhor conforme a contestação de fls. 82 e seguintes e que se dá por integralmente por reproduzida.

Contra a reconvenção veio a A. apresentar réplica, tendo suscitado a ineptidão da petição reconvenicional, bem assim impugnado os factos nela articulados.

No despacho saneador, decidiu-se admitir liminarmente a reconvenção.

\*

Oportunamente, realizou-se a audiência de discussão e julgamento com observância das formalidades legais.

O Tribunal é o competente e o processo o próprio.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciárias, são legítimas, e têm interesse processual.

Não existe outras nulidades, excepções nem questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

\*\*\*

## **FUNDAMENTOS**

Face à prova produzida, resulta provada a seguinte matéria fáctica com interesse para a decisão da causa:

A A. é uma sociedade comercial que desenvolve as actividades de prestação de serviços e investimento nas áreas da indústria e do comércio. (A)

A R. é uma sociedade comercial cujo objecto é a actividade de comidas e bebidas chinesa, venda a retalho de ginseng e corno de veado e produtos do mar secos. (B)

A A. é dona e legítima proprietária do complexo comercial denominado B construído sob o terreno sito na Avenida da ..... s/n, omissis na matriz, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXXXX do livro B. (C)

A A. concedeu poderes a D Entertainment Management

Company para a representar na realização de qualquer contrato relacionado o arrendamento do referido imóvel. (D)

Em 5 de Julho de 2005, a R. enviou para a A. a carta junta aos autos a fls. 27 a 34 e cuja tradução se encontra a fls. 62 a 73, cujo conteúdo se dá aqui por integralmente reproduzido. (E)

Acordaram A. e R. o pagamento, a título de rendas, das seguintes quantias:

- HKD\$71,290 por mês nos primeiros 12 meses;
- HKD\$139,016 por mês do 13º ao 24º mês;
- HKD\$167,532 por mês do 25º ao 36º mês. (F)

À qual acrescia o pagamento mensal de:

- HKD\$14,980.50 referente a despesas de ar condicionado;
- HKD\$12,342 para despesas gerais de administração;
- HKD\$6,171 para despesas de promoção. (G)

Foi ainda aceite que as despesas de telefone, gás, água e electricidade seriam da responsabilidade da R. (H)

Em 5 de Agosto de 2005, a A. através da D Entertainment Management Company, aceitou a proposta contratual e remeteu a proposta devidamente assinada para a R. (I)

Em 26 de Agosto de 2005, a R. recebeu as chaves do locado, tendo a partir dessa data o gozo do imóvel. (J)

A B abriu as portas ao público a 31 de Dezembro de 2005. (L)

Na posse do locado, a R. efectuou as obras de decoração necessárias para adaptar o locado ao fim a que se destinava. (M)

A R. entregou à A. a quantia de MOP\$497,761.40. (N)

Em 20 de Dezembro de 2005, a A. enviou para a R. “Contrato

de Arrendamento” para assinatura, contendo as cláusulas acordadas anteriormente e cláusulas adicionais relativas a outros detalhes da relação contratual. (1º)

A R. não devolveu os originais enviados. (2º)

Tendo-se recusado a assinar o documento. (3º)

A R. tem-se recusado a proceder ao pagamento das quantias peticionadas pela A. (4º)

Tais quantias orçam em HKD\$819,835 a título de rendas, desde 1 de Janeiro de 2006 até à presente data (HKD\$71,290 x 12 meses). (5º)

E em HKD\$485,567.56 calculado do seguinte modo:

- HKD\$179,766 pelas despesas de ar condicionado de Janeiro a Dezembro de 2006;

- HKD\$148,104 de despesas de manutenção de Janeiro a Dezembro de 2006;

- HKD\$74,052 por despesas de promoção de Janeiro a Dezembro de 2006;

- HKD\$44,740.15 referente às despesas de electricidade de Maio a Novembro de 2006;

- HKD\$637.93 referente ao consumo de água nos meses de Abril a Setembro;

- HKD\$23,359.70 pelos serviços de segurança anti-incêndio (mês de Julho);

- HKD\$14,907.77 de despesas de supervisão (mês de Março). (6º)

Os serviços de manutenção, promoção, supervisão, segurança e abastecimento de electricidade, água e ar condicionado têm sido efectivamente prestados e assegurados pela A. ao logo de mais de

15 meses. (7º)

Orçando em HKD\$1,308,725.24. (8º)

A A. interpelou a R. para proceder ao pagamento das rendas e demais despesas acordadas. (9º)

Após a entrega das lojas à R., esta procedeu às obras de decoração do local. (10º)

Esperando pela emissão da licença de ocupação. (11º)

O edifício não fora construído de acordo com a planta aprovada pela DSSOPT. (12º)

Tendo a A. de proceder a obras diversas de correcção para poder requerer a emissão da licença de ocupação. (13º)

A R. enviou à A. diversas cartas e e-mails solicitando urgência na resolução dos problemas que estavam na origem da não emissão da licença de utilização. (14º)

Colocando-se à disposição para tudo o que fosse possível para acelerar tal procedimento. (15º)

As obras de decoração do restaurante terminaram em 28 de Janeiro de 2006, posteriormente, a pedido da A. a R. procedeu às alterações da casa de banho. (16º)

Desde essa altura a R. viu-se forçada a adiar o começo das operações no restaurante por falta da emissão de licença de ocupação do edifício ..... (17º)

Ficando impedida de requerer à Direcção dos Serviços de Turismo a licença para abertura do restaurante. (18º)

Entre 28 de Janeiro de 2006 e 19 de Dezembro de 2006 (data de emissão de Licença de Utilização do edifício), a R. não pode utilizar o restaurante. (19º)

A R. aceitou pagar o montante de HKD\$336,486.82 e

HKD\$103,996.03, correspondentes às despesas de condomínio, despesas promocionais, utility charges e ar condicionado até Dezembro de 2007 e o valor da renda de Janeiro de 2007, no montante de HKD\$104,783.50. (20º)

Encontrando-se os cheques correspondentes a esses valores (com excepção da renda de Janeiro de 2007) no escritório da mandatária da R. desde 6 de Outubro de 2006. (21º)

O que é do conhecimento da A. (22º)

Após a assinatura do documento referido em E), a R. dispôs-se imediatamente a arranjar os materiais e operários para proceder à decoração do espaço comercial. (23º)

As obras referidas em 24) aumentaram o valor das lojas. (27º)

A quantia referida em N) foi entregue a título de depósito de garantia. (29º)

\*

Em sede do enquadramento jurídico, cumpre analisar os factos e aplicar o direito.

A primeira questão que se coloca é saber qual a natureza jurídica da alegada “Letter of Offer”.

Na perspectiva da A., considera ser um verdadeiro contrato de arrendamento, ao passo que para a R., não deixa de ser uma mera “promessa de arrendamento”.

Salvo o devido respeito por opinião contrária, julgo nem uma nem outra opinião ser absolutamente correcta.

Em primeiro lugar, não julgo ser tal acordo um contrato de arrendamento propriamente dito porque o referido documento formulado pela R. e confirmado pela A. é intitulado apenas de “Letter of Offer”, em português, “Carta de Proposta”.

Em segundo lugar, tendo em consideração o teor das suas cláusulas, julgo que as partes pretendiam com o tal acordo estipular condições básicas e preliminares para efeitos de celebração do futuro contrato de arrendamento, designadamente quando dizia que “*após a vossa aceitação desta proposta, concordamos em executar um contrato de aluguer em duplicado incorporando os detalhes relevantes contidos nesta carta e na Lista e outras provisões que sejam mutuamente acordadas*” (cláusula 7.1), e “*aceitamos que após a execução do contrato de aluguer, o depósito pago será considerado no depósito pagável ao abrigo do contrato de aluguer, e que pagaremos todo esse depósito na data ou antes do início do prazo do aluguer e de qualquer das maneiras antes de tomar posse da Fracção, mesmo que o prazo do aluguer tenha de qualquer modo começado*” (cláusula 9.5) – sublinhado meu.

Além disso, caso se tratasse de um efectivo contrato de arrendamento, também não fazia qualquer sentido estipular depósito de garantia a que se alude nas cláusulas 9.3 e 9.4 da referida “Carta de Proposta”.

Mais, se a A. considerasse ser tal “Carta de Proposta” um verdadeiro contrato de arrendamento, por que razão mandou à R. um outro “contrato de arrendamento” para esta assinar?

Assim se conclui que o tal acordo intitulado de “Letter of Offer”, ou em português, “Carta de Proposta” não consiste num verdadeiro contrato de arrendamento do complexo comercial B.

Mas será uma mera promessa contratual de arrendamento, como sustentava a R.?

Também não julgo assistir razão à R.

Ora bem, não obstante constar no referido acordo a promessa de celebração de um contrato de arrendamento em momento posterior, a verdade é que para além dessa mera promessa, ainda acordaram as partes outras e determinadas cláusulas contratuais que lhes eram

vinculativas.

Assim sendo, mesmo que não fosse celebrado o contrato de arrendamento definitivo, as partes estavam igualmente vinculadas pelo acima “Letter of Offer”, devidamente assinada por uma e confirmada pela outra parte.

Segundo o princípio da liberdade contratual previsto no artigo 399º do Código Civil de Macau, “*Dentro dos limites da lei, as partes têm a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos, celebrar contratos diferentes dos previstos neste Código ou incluir nestes as cláusulas que lhes aprouver*”.

Uma vez celebrado o contrato, este deve ser pontualmente cumprido, nos termos do artigo 400º, nº 1 do mesmo Código, sob pena de o devedor faltoso vir a tornar-se responsável pelos prejuízos causados ao credor (artigo 787º do CCM).

Resolvida esta primeira questão, temos agora de ver quais as obrigações que a R. tinha que assumir para com a A.

Para podermos apreciar a questão, recorreremos ao referido “Letter of Offer” junto aos autos de fls. 27 a 34, com tradução de fls. 62 a 73.

Transcrevendo-se o ponto 6 da Lista da Fracção em anexo à “Letter of Offer” (vide tradução de fls. 483):

*“Data de Início - A data a ser determinada pelo Senhorio mediante aviso escrito, tendo em consideração a data prevista para a emissão da licença de ocupação (ou de uma licença de ocupação temporária, caso o Senhorio assim o considere oportuno) do referido estabelecimento, assim como outros assuntos que sejam considerados oportunos pelo Senhorio dentro das circunstâncias do momento em causa (incluindo, mas não se limitando à intenção do Senhorio de coordenar as respectivas datas de ocupação de todos os arrendatários e outros inquilinos da Doca dos Pescadores com vista a efectuar a abertura de estabelecimentos e o*

*início de actividades comerciais, geralmente na mesma altura, em conformidade com uma boa prática de gestão de edifícios), sem prejuízo do seguinte:*

- a) O Senhorio desenvolverá diligências no sentido de obter a licença de ocupação (ou da licença de ocupação temporária) com a maior brevidade possível;*
- b) A Data de Início não deverá ser anterior à data de emissão da licença de ocupação, ou da licença de ocupação temporária, caso o Senhorio assim o considere oportuno;*
- c) Nenhuma garantia ou compromisso é assumido ou presumido pelo Senhorio (ou, em seu nome, por qualquer pessoa ou sociedade comercial) relativamente à data exacta em que o estabelecimento poderá estar disponível para nós, não sendo, ainda, o Senhorio responsável por, ou em relação a, qualquer atraso na data em que o estabelecimento esteja disponível para nós.”*

\*

No que respeita à obrigação de pagamento de rendas, outra cláusula vem dizer o seguinte (vide tradução de fls. 73):

*“8. Período isento de renda – A Renda, Taxa de Gestão e Despesa promocional serão pagas na data de abertura da Doca dos Pescadores ao público, ou na data em que o Inquilino começar a sua actividade, qual delas for a primeira. As Despesas de Utilidades serão imediatamente pagáveis logo na data da entrega da Fracção o Inquilino. A Taxa de Ar Condicionado começará a ser pagável desde a data em que o serviço de ar condicionado for prestado à Fracção e a pedido do Inquilino, mas de qualquer modo nunca depois da data do início do aluguer.”*

Como acima se decidiu, apesar de não ser a referida “Carta de Proposta” um verdadeiro contrato de arrendamento, o qual nunca chegou a ser celebrado, a R. teria igualmente de cumprir as

prestações que assumira para com a A. de acordo com a tal “Carta de Proposta”.

Vejamos em primeiro lugar as alegadas “rendas”.

As partes acordaram que as “rendas” fossem pagas na data de abertura da Doca dos Pescadores ao público, ou na data em que a R. começava a sua actividade comercial, consoante qual delas ser a primeira.

No entanto, e salvo opinião em contrário, por ser as “rendas” uma contraprestação pelo gozo da fracção, o seu pagamento pressupunha que o imóvel fosse disposto à R. para sua total e livre utilização ou exploração, e foi por causa disso que as partes acordaram que a data de início do tal acordo nunca devia ser anterior à data de emissão da licença de ocupação.

Provado nos autos que em virtude de o edifício não ter sido construído de acordo com a planta aprovada pela DSSOPT, tinha a A. que proceder a obras diversas de correcção para poder requerer a emissão da licença de ocupação.

Por outro lado, as obras de decoração cuja responsabilidade era da R. já terminaram em 28 de Janeiro de 2006, e partir daí a R. viu-se forçada a adiar o começo das operações no restaurante por falta da emissão de licença de ocupação do edifício ..... até 19 de Dezembro de 2006.

Uma vez que o problema da falta de emissão da licença de ocupação nada tem a ver com a R., mas pelo contrário, foi da responsabilidade da própria A., aquela não tinha obrigação de efectuar o pagamento das alegadas “rendas” peticionadas pela A., entre o período compreendido entre Janeiro e Dezembro de 2006, pelo que se julga improcedente o pedido da A. no respeitante às rendas compreendidas entre Janeiro e Dezembro de 2006, no montante de HKD\$819,835.00.

No que respeita a outras despesas, acordaram as partes que as

despesas de telefone, gás líquido, água e electricidade são pagas por conta da R., pelo que tinha a R. obrigação de pagar essas mesmas quantias.

Quanto às despesas de condomínio e despesas promocionais, as partes acordaram que só seriam pagas na data da abertura da Doca dos Pescadores ao público, pelo que a R. teria que efectuar o pagamento das respectivas quantias a partir de Janeiro de 2006.

No que concerne às despesas de utilidades (utility charges), acordaram que seriam pagas logo na data da entrega da fracção à R. que era no dia 25 de Agosto de 2005, o que significa que tais despesas eram também da responsabilidade da R.

Finalmente, no respeitante às despesas de ar condicionado, acordaram que só seriam pagas a partir da data em que o tal serviço fosse prestado à fracção e a pedido da R. Como não se encontra nos autos qualquer elemento que nos permite fixar a data de prestação do referido serviço, não resta outra alternativa senão julgar o tal pedido improcedente.

Em suma, a A. tem direito a receber as despesas de electricidade, no montante de MOP\$46,149.46 (HKD44,740.15 x 1.0315); despesas de água, no montante de MOP\$658.02 (HKD\$637.93 x 1.0315); despesas de manutenção, no montante de MOP\$152,769.27 (HKD\$148,104 x 1.0315); despesas promocionais no montante de MOP\$76,384.64 (HKD\$74,052 x 1.0315); serviços de segurança anti-incêndio e de supervisão (que são despesas de utilidades), no montante de MOP\$24,095.53 (HKD\$23,359.70 x 1.0315) e MOP\$15,377.36 (HKD\$14,907.77 x 1.0315), respectivamente.

Veio ainda a A. pedir que seja a R. condenada a pagar juros legais sobre as referidas quantias desde a data da constituição em mora até efectivo e integral pagamento, mas como provado está nos autos que “a R. aceitou pagar o montante de HKD\$336,486.82 e HKD\$103,996.03, correspondentes às despesas de condomínio,

despesas promocionais, utility charges e ar condicionado até Dezembro de 2007 e o valor da renda de Janeiro de 2007, no montante de HKD\$104,783.50” (resposta ao quesito 20°); “encontrando-se os cheques correspondentes a esses valores (com excepção da renda de Janeiro de 2007) no escritório da mandatária da R. desde 6 de Outubro de 2006” (resposta ao quesito 21°); e “o que é do conhecimento da A.” (resposta ao quesito 22°), não vejo assim qualquer razão para atribuir a culpa à R. pelo não recebimento atempado de tais quantias, pelo que por incorrer apenas a credora ora A. em mora (artigo 802° do CCM), julga-se improcedente o tal pedido.

Finalmente, ainda na parte respeitante à A., tendo em consideração os elementos carreados aos autos, verifica-se que as chaves do imóvel foram devolvidas à A. no dia 25 de Abril de 2007 (v. fls. 407, 410 e 411)

Como acima se referiu, por não haver falta de cumprimento da obrigação por parte da R., o facto da entrega das chaves à A. tornou-se supervenientemente inútil quer o pedido de despejo quer o de restituição do imóvel livre e devoluto de pessoas e bens.

Por outro lado, também por causa de as chaves do imóvel terem sido devolvidas à A. em 25 de Abril de 2007, a R. teria que suportar as respectivas despesas reportadas ao momento posterior à propositura da acção, a saber, entre Janeiro e Abril de 2007, pelo que se julga parcialmente procedente o pedido da A. no sentido de condenar a R. no pagamento das “rendas” e demais despesas de electricidade, despesas de água, despesas de manutenção, despesas promocionais e despesas de utilidades, durante o período compreendido entre Janeiro e Abril de 2007.

Entre Janeiro e Abril de 2007, as “rendas”, despesas de manutenção e promocionais computam-se em MOP\$370,527.18 (HKD\$71,290 + HKD\$12,342 + HKD\$6,171 x 4 meses x 1.0315), enquanto as demais despesas de electricidade, água e despesas de

utilidades, serão liquidadas na execução de sentença, nos termos do artigo 564º, nº 2 do Código de Processo Civil de Macau.

Finalmente, a A. veio ainda pedir que seja a R. condenada a pagá-la honorários e também as despesas a realizar na eventual acção executiva.

Salvo o devido respeito, não julgo assistir razão à A., tendo em conta que o próprio regime de custas já prevê a figura de procuradoria

Além disso, não se vislumbra qualquernexo de causalidade entre a dívida reportada nos presentes autos e os honorários acordados entre a parte vencedora ora A. e o seu mandatário. Pois, este acordo de pagamento de honorários só vincula as partes (parte vencedora e seu mandatário), pelo que não terá a parte vencida que suportar tais consequências onerosas.

Quanto às demais despesas a realizar na eventual acção executiva, é ilegítimo ao Tribunal fixar as despesas já neste momento, pelo facto de não se saber se elas existirão ou não, e se sim, qual o seu montante.

Caso o credor venha a recorrer à acção executiva para satisfazer o seu crédito, as respectivas despesas a realizar deverão ser provadas na própria acção executiva, ajuizando o juiz competente se tais sejam necessárias ou supérfluas, fazendo apelo ao critério de justiça e adequação.

Assim sendo, resumindo, por os honorários da A. deverem ser considerados à luz das regras previstas no Regime das Custas dos Tribunais respeitantes à matéria de procuradoria, não resta outra alternativa senão julgar improcedente o pedido da A.

\*

Quanto à reconvenção.

A R. quer ver restituído o depósito pago à A., bem como as

indenizações por benfeitorias realizadas no imóvel.

Relativamente ao depósito, vejamos a seguinte cláusula estipulada na “Carta de Proposta”:

*“Aceitamos que o Depósito será (sem prejuízo de qualquer outro remédio ou reclamação acessível ao Senhorio) confiscado se nós subsequentemente desistirmos após esta proposta ter aceite.”* – cláusula 9.3

Por um lado, provado está nos autos que o alegado depósito pago pela R. foi entregue a título de depósito de garantia, e por outro, provada ainda a recusa da celebração do contrato de arrendamento definitivo pela R., dúvidas não temos que a R. deixou de cumprir a sua obrigação para com a A., e em consequência disso, teria esta o direito de “confiscar”, ou seja, fazer sua o depósito pago pela R. no montante de HKD\$478.270.00, pelo que se julga improcedente o pedido reconvenicional de restituição do depósito formulado pela R.

Quanto às benfeitorias, a lei distingue-se em necessárias, úteis e voluptárias (artigo 208º do CCM).

Provado nos autos que a R. fez obras de decoração no imóvel e que essas obras aumentaram o valor das lojas, entretanto não foi possível determinar o valor exacto dessas obras.

Salvo o devido respeito por opinião contrária, entendo que as obras de decoração efectuadas no imóvel estão incluídas nas chamadas benfeitorias úteis, muito embora não sejam despesas indispensáveis e destinadas para a conservação da coisa, mas no fundo aumentam o valor das lojas em causa.

Por outro lado, por serem obras de decoração, segundo a regra de experiência comum, não julgo ser possível proceder ao seu levantamento sem detrimento da coisa, pelo que nos termos do artigo 1198º, nº 2 do CCM, terá a R. direito a indenização por essas benfeitorias calculada segundo as regras do enriquecimento

sem causa.

Como assim se referiu, por não ser possível apurar nesta sede o valor das obras de decoração feitas nas lojas, condeno a A. no pagamento das despesas dessas obras de decoração efectuadas no imóvel, cujo montante será liquidada na execução de sentença, nos termos do artigo 564º, nº 2 do Código de Processo Civil de Macau.

O mesmo não acontece com os equipamentos diversos arrançados pela R., uma vez que provado não está que do seu levantamento resultaria detrimento para o imóvel, não resta outra alternativa senão julgar improcedente o pedido de indemnização por benfeitorias respeitantes aos referidos equipamentos.

Finalmente, no que concerne ao pedido dos salários, viagens, alojamento e alimentação despendidos com a importação de trabalhadores tailandeses não residentes, não resta outra solução senão julgá-lo improcedente por se tratar de matéria que não logrou fazer prova.

\*\*\*

## **DECISÃO**

Tudo exposto e nos fundamentos acima descritos, **julgo parcialmente procedente a presente acção de despejo** intentada pela A. B – Companhia de Investimento Internacional S.A. contra a R. Restaurante de C Limitada, e:

**1) Condeno a R. a pagar à A. as seguintes quantias:**

- Despesas de electricidade, no montante de **MOP\$46,149.46;**
- Despesas de água, no montante de **MOP\$658.02;**
- Despesas de manutenção, no montante de **MOP\$152,769.27;**

- Despesas promocionais no montante de **MOP\$76,384.64;**

- Despesas de utilidades (Serviços de segurança anti-incêndio e de supervisão), no montante de **MOP\$39,472.89,**

num total de **MOP\$315,434.28;**

**2) Condeno a R. a pagar à A.** as “rendas”, despesas de manutenção e despesas promocionais, entre os meses de Janeiro e Abril de 2007, no montante de **MOP\$370,527.18**, acrescido de juros legais contados desde o início de cada mês correspondente até efectivo e integral pagamento;

**3) Condeno a R. a pagar à A.** as demais despesas de electricidade, água e despesas de utilidades, entre os meses de Janeiro e Abril de 2007, acrescido de juros legais contados desde a citação, cuja quantia exacta será liquidada na execução de sentença;

**4) Julgo improcedente** o pedido respeitante às rendas no montante de HKD\$819,835.00, correspondente a MOP\$845,659.80;

**5) Julgo supervenientemente inútil** quer o pedido de despejo quer o de restituição da fracção em causa; e

**6) Julgo improcedente** o pedido de honorários no montante de MOP\$25,000.00.

\*

**Quanto à reconvenção da R., julgo parcialmente procedente, e:**

**1) Condeno a A. a pagar à R.** as despesas despendidas com as obras de decoração efectuadas no imóvel, cujo montante será liquidado na execução de sentença;

**2) Julgo improcedente** o pedido de indemnização por benfeitorias respeitantes aos equipamentos existentes no imóvel em causa;

**3) Julgo improcedente** o pedido de restituição do depósito prestado pela R. à A.; e

**4) Julgo improcedente** o pedido referente aos salários, viagens, alojamento e alimentação despendidos com a importação de trabalhadores não residentes.

\*

Custas do processo pelas partes na proporção do decaimento.

Registe e notifique.

Alegou e concluiu a Autora na sua petição de recurso que:

- I. Estando ora em causa uma condenação no pagamento de benfeitorias realizadas pela R., cumpre avaliar dos factos que, alegados pela mesma suportaram a decisão em crise: *(i) A R. despendeu em **decoração** e equipamentos diversos quantia que não foi possível apurar. (24°); (ii) As obras referidas em 24) aumentaram o valor das lojas. (27°);(iii) Após a entrega das lojas a R., esta procedeu as obras de decoração do local. (10°).*
- II. Mais nada resulta dos articulados nem da decisão em crise que permita sindicar da bondade da decisão nem resulta dos autos qualquer facto que possa ser subsumido numa das qualificações das benfeitorias (necessárias, úteis ou voluptuárias).
- III. Nos termos do artigo 671° n° 1 al. b) do Código do Processo Civil, a sentença é nula quando não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão.

- IV. Ora, nos presentes autos não foram discriminadas as benfeitorias realizadas pela Recorrida, facto que só à mesma é imputável.
- V. Nem dos factos assentes nem da Base Instrutória resulta apenas que a Ré efectuou obras de **Decoração (não identificadas)**, qualificação transportada para a base instrutória sem suporte fáctico.
- VI. A Recorrida fez as referidas obras de **Decoração (não identificadas)** de seu livre alvedrio e em seu próprio benefício.
- VII. Não se encontrando identificadas nem minimamente descritas as obras realizadas pela Autora, o Tribunal ficou sem fundamento de facto que suporte a decisão e a qualificação das obras como benfeitorias úteis e essa identificação era um ónus da Recorrida, violação que só a mesma é imputável.
- VIII. A decisão em crise não fundamenta nem se suporta, por isso, em nenhum facto que, subsumível, seja enquadrável como benfeitoria útil, pelo que a mesma é nula nos termos do artigo 671º nº 1 al. b) do Código do Processo Civil, nulidade essa que desde já se argui para todos os efeitos legais.
- IX. Ainda que, por mera hipótese de raciocínio se entendesse que a descrição das referidas obras como de "*decoreção*" é suficiente para preencher o facto indispensável para a formulação do pedido, essa mesma caracterização é, no entanto insusceptível de conduzir à qualificação de úteis.
- X. Tendo o Tribunal qualificado as obras como decorativas, sem mais, o resultado apenas poderia a subsunção das mesmas à qualificação de voluptuárias.
- XI. São havidas como obras voluptuárias as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação nem lhe aumentando

o valor, servem apenas para recreio do benfeitorizante.

- XII. Nos termos do artigo 671º nº 1 al. c) do Código do Processo Civil, a sentença é nula quando «[...] c) *Quando os fundamentos estejam em oposição com a decisão;* [...]»
- XIII. Tendo, ainda que sem suporte em elementos de facto, qualificadas as obras efectuadas com de mera *decoreção* não podia ter entendido, por isso que as mesmas aumentam o valor do imóvel.
- XIV. O aumento do valor do imóvel trata-se, também de uma mera conclusão que requeria suporte fáctico.
- XV. O Tribunal entendeu ainda, por sua própria iniciativa, não ser possível proceder ao levantamento das benfeitorias sem detrimento da coisa "*segundo regra de experiência comum*".
- XVI. O Tribunal *a quo* fez algo que lhe é vedado pela Lei: substituiu-se à Autora e, sem que esta tivesse na sua contestação alegado que se tratam de obras que não podem ser levantadas sem detrimento da coisa, presumiu em sede de decisão de mérito, como se não se tratasse de matéria de facto que devesse ser sindicada pelas partes e ser submetida ao contraditório e eventual julgamento.
- XVII. Ora, ao ter recorrido à *regra de experiência comum* para determinação da existência de detrimento da coisa em caso de levantamento das benfeitorias, sem que a Autora tivesse, tampouco, alegado os referidos factos, o Tribunal *a quo* violou directamente o princípio do dispositivo.
- XVIII. Nos termos do Artigo 5.º do Código do Processo Civil, que consagra o Princípio dispositivo, cabe às partes alegar os factos que integram a causa de pedir e aqueles em que se baseiam as excepções.
- XIX. Da mesma forma foi violada pelo Tribunal a norma

constante do n.º 2 do mesmo preceito e que dispõe que «*O juiz só pode fundar a decisão nos factos alegados pelas partes, sem prejuízo do disposto nos artigos 434.º e 568.º e da consideração oficiosa dos factos instrumentais que resultem da instrução e discussão da causa*»

- XX. A consequência directa para a sentença que viole os referidos preceitos resulta do artigo 571, n.º 1, alínea b) que determina a nulidade da sentença que conheça de questões de que não podia tomar conhecimento, nulidade essa que desde já se argui para todos os efeitos legais.
- XXI. Se não estão identificadas as obras, também não aceita a Recorrente que tivesse ficado demonstrado que as obras realizadas pela Ré tenham aumentado o valor do locado ou que dele possam ser retiradas, sem detrimento para a coisa onde se radicaram.
- XXII. Não resulta que as obras efectuadas tivessem em vista evitar a perda, destruição ou deterioração do local arrendado, mas antes adaptar esse espaço à exploração de um restaurante, não resultando, assim, estar-se em presença de benfeitorias no locado.

Nestes termos,

Dever ser dado provimento ao presente recurso e, conseqüentemente ser revogado o despacho ora recorrido, substituindo-se por outro que absolva a Recorrente do pagamento de obras realizadas no locado pela Recorrida,

Assim se fazendo habitual,

**JUSTIÇA!**

Conforme se vê nas conclusões do recurso, constituem objecto da nossa apreciação as invocadas nulidades de sentença, previstas

no artº 571º/1-b) e d) do CPC, na parte que diz respeito à condenação parcial do pedido reconvenicional.

Ou seja, a falta de fundamentação e o excesso de pronúncia.

Começemos então pela invocada nulidade de sentença por falta de fundamentação.

Ora, ao contrário do que defende a recorrente, não entendemos que estamos perante uma falta de fundamentação, pois diz a sentença que:

*Quanto à reconvenção.*

.....

*Provado nos autos que a R. fez obras de decoração no imóvel e que essas obras aumentaram o valor das lojas, entretanto não foi possível determinar o valor exacto dessas obras.*

*Salvo o devido respeito por opinião contrária, entendo que as obras de decoração efectuadas no imóvel estão incluídas nas chamadas benfeitorias úteis, muito embora não sejam despesas indispensáveis e destinadas para a conservação da coisa, mas no fundo aumentam o valor das lojas em causa.*

*Por outro lado, por serem obras de decoração, segundo a regra de experiência comum, não julgo ser possível proceder ao seu levantamento sem detrimento da coisa, pelo que nos termos do artigo 1198º, nº 2 do CCM, terá a R. direito a indemnização por essas benfeitorias calculada segundo as regras do enriquecimento sem causa.*

*Como assim se referiu, por não ser possível apurar nesta sede o valor das obras de decoração feitas nas lojas, condeno a A. no pagamento das despesas dessas obras de decoração efectuadas no imóvel, cujo montante será*

*liquidada na execução de sentença, nos termos do artigo 564º, nº 2 do Código de Processo Civil de Macau.*

.....

Eis as razões que levaram o Exmº Juiz *a quo* a decidir como decidiu.

Aliás, apesar de ter sido invocada a nulidade de sentença por falta de fundamentação, a recorrente no fundo está a questionar a bondade de decisão na parte que a condenou, isto é, imputar à decisão recorrida erro de julgamento.

Para o efeito, a recorrente invocou vários argumentos, um dos quais é a insuficiência da matéria de facto para sustentar a condenação.

Ai, alega a recorrente que a condenação parcial no pedido reconvenicional só se apoiou na seguinte matéria de facto provada:

*Após a entrega das lojas à R., esta procedeu às obras de decoração do local. (10º)*

*A R. despendeu em decoração e equipamentos diversos quantia que não foi possível apurar. (24º)*

*As obras referidas em 24) aumentaram o valor das lojas. (27º)*

Percorrendo toda a matéria de facto, verificamos que são apenas esses três factos com relevância para sustentar a condenação parcial do pedido reconvenicional.

O Exmº Juiz concluiu com base nesses factos que foram introduzidas pelas obras de decoração realizadas pela Ré no imóvel benfeitorias úteis que segundo experiência de vida não são

removíveis sem detrimento da coisa e com fundamento nisso condenou a Autora a pagar à Ré as despesas despendidas com as obras de decoração efectuadas no imóvel, cujo montante será liquidado na execução de sentença.

Ora, salvo o devido respeito, não consideramos que assim deve ser.

É verdade que ficou provada a realização das obras de decoração no imóvel.

Só que uma coisa é obras decorativas, outra coisa é benfeitorias.

As obras decorativas podem ser realizadas apenas com vista à adaptação do imóvel à necessidade do seu utente, e nem sempre fazem introduzir benfeitorias no imóvel.

Basta pensar nesse exemplo simples: o arrendatário que não gosta de tomar banho na banheira mandou destruir a banheira de luxo e instalar um simples duche.

Este tipo de alteração não faz introduzir, ou pelo menos nem sempre faz introduzir no imóvel verdadeira benfeitoria.

Benfeitoria deve consistir num melhoramento, num aperfeiçoamento ou na facilitação de utilização da coisa para os fins para que está adstrita e não meras obras de alteração tendo em vista a adaptação da coisa a necessidades específicas do seu utente.

Não tendo a Ré reconvinte logrado provar factos constitutivos donde o tribunal possa retirar a conclusão de que foram introduzidas benfeitorias pelas obras por ela realizadas nos imóveis, não podemos concluir pela existência de tais benfeitorias.

Por outro lado, tal como destacou e bem a recorrente, se não acompanhado do outro suporte fáctico, é meramente conclusivo o facto provado “*As obras referidas em 24) aumentaram o valor das lojas. (27º)*”, em que se apoiou a condenação ora posta em crise.

É verdade que *in casu*, para além de ficar provada a realização das obras decorativas, nada mais ficou alegado nem provado quanto a tipo, dimensão e localização das obras efectuadas nos imóveis, e ficamos sem saber em que termos e como as obras aumentaram o valor dos imóveis.

Sendo matéria meramente conclusiva e de direito que é, esse “facto” de que “as obras aumentaram o valor das lojas” deve ser tida como não escrita face ao disposto no artº 549º/4 do CPC.

Chegamos aqui, torna-se já inútil a apreciação da invocada nulidade de sentença por excesso de pronúncia.

Pois não se reconhecendo a existência de benfeitorias, é inútil abordar se são removíveis tais benfeitorias.

Pelo que, não havendo qualquer suporte fáctico para justificar a condenação, é de revogar a sentença recorrida na parte que respeita à condenação parcial do pedido reconvenicional e passar a julgar improcedente *in totum* o pedido reconvenicional.

Tudo visto resta decidir.

Pelo exposto, acordam em:

- Julgar procedente o recurso da Autora da sentença final;
- Revogar a sentença recorrida na parte que respeita à condenação parcial do pedido reconvenicional; e
- Julgar improcedente o pedido reconvenicional, absolvendo

a Autora do pedido reconvençional.

Custas pela Ré.

RAEM, 12DEZ2013

Lai Kin Hong  
(Relator)

João A. G. Gil de Oliveira  
(Primeiro Juiz-Adjunto)

Ho Wai Neng  
(Segundo Juiz-Adjunto)