

Processo n.º 555/2006

Data do acórdão: 2007-02-01

(Recurso civil)

Assuntos:

- arrendamento
- revogação do arrendamento por acordo
- art.º 1013.º, n.º 1, alínea a), do Código Civil de Macau
- art.º 1016.º do Código Civil de Macau
- despejo com indemnização
- simulação da cláusula contratual
- confissão
- art.º 345.º do Código Civil de Macau
- art.º 350.º, n.º 1, do Código Civil de Macau
- art.º 351.º, n.º 2, do Código Civil de Macau
- julgamento de facto
- erro grosseiro
- denúncia do arrendamento
- art.º 1038.º, n.º 2, do Código Civil de Macau
- sinalagma
- restituição do imóvel arrendado
- excepção de não cumprimento
- art.º 422.º, n.º 1, do Código Civil de Macau
- mora
- litigância de má fé

SUMÁRIO

1. Ao ter declarado na audiência de julgamento que uma cláusula do acordo revogatório do arrendamento relativa à indemnização do despejo não lhe vinculava, por estar alegadamente simulada, o senhorio ora autor não esteve a confessar, em sentido técnico-jurídico definido no art.º 345.º do Código Civil de Macau (CC), um facto que lhe fosse desfavorável, mas sim favorável, pois pretendeu afastar com isso a sua obrigação de indemnização, resultante da letra da mesma cláusula.

2. Por isso, o Colectivo *a quo* pôde não acreditar na versão assim narrada pelo autor, juízo de valor esse que, como tal, nunca implicou qualquer erro grosseiro no julgamento de facto entretanto feito.

3. Na verdade, a única via plausível para neutralizar, na prática, e a contento do senhorio, os efeitos da impossibilidade legal, estabelecida pelo art.º 1038.º, n.º 2, do CC a favor da parte locatária, de denúncia do arrendamento provado nos autos para seu termo, é o instituto de revogação do arrendamento por acordo entre as partes, previsto nos termos conjugados dos art.ºs 1013.º, n.º 1, alínea a), e 1016.º, *ex vi* do art.º 1029.º, n.º 1, *in fine*, e do art.º 970.º, do mesmo CC, revogação por acordo essa que só favoreceria a parte locatária mesmo na situação de falta de

estipulação da obrigação indemnizatória do despejo, *se e só se* ela deixasse de ter mais interesse na continuação da vigência do arrendamento, hipótese fáctica esta que foi, *in casu*, afastada pelo facto de ter ela depositado a renda a favor do senhorio mesmo após o termo do prazo do arrendamento.

4. Por aí fica demonstrado o sentido e alcance da cláusula de despejo com indemnização ínsita no acordo revogatório do arrendamento dos autos, como alicerce da própria revogação por acordo: a revogação do arrendamento pressupõe um sinalagma entre a obrigação de indemnização do despejo e a correspectiva obrigação de restituição da fracção locada.

5. Desta maneira, como ficou provado que o senhorio não pagou a indemnização do despejo, assistia de facto à locatária ora ré o direito de não cumprir o dito acordo revogatório, na parte respeitante à sua obrigação de restituição do imóvel locado, nos termos do n.º 1 do art.º 422.º do CC.

6. Aliás, do teor da mesma cláusula de despejo com indemnização, segundo o qual “A Parte A promete dar à Parte B a quantia exacta de trezentos e doze mil dólares de Hong Kong como indemnização do despejo. Aquando da assinatura do presente contrato, toda a indemnização do despejo é recebida pela Parte B em termos devidos”, não se pode retirar que a locatária, como Parte B do acordo, tenha já declarado inequivocamente, nos termos rigorosamente exigidos pelo n.º 1 do art.º 350.º do CC, com efeitos a relevar do n.º 2 do art.º 351.º seguinte, que deu quitação à indemnização que o senhorio, como Parte A, prometeu pagar, uma vez que a letra da cláusula significa

tão-só que aquando da assinatura do mesmo contrato, o senhorio teria que pagar a indemnização do despejo à locatária, e que esta teria de recebê-la do senhorio.

7. Desta feita, na vigência da situação de excepção de não cumprimento, nunca poderá ter havido mora da locatária na restituição do imóvel.

8. O senhorio não esteve a litigar de má fé, quando se limitou, no teor do seu articulado, a interpretar tal cláusula de despejo, na economia da própria tese de revogação do arrendamento sustentada pela parte locatária.

O relator,

Chan Kuong Seng

Processo n.º 555/2006

(Recurso civil)

Autor (recorrente): **A**

Réus (recorridos): **B e C**

ACORDAM NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

I – RELATÓRIO

Em 6 de Maio de 2005, **A** moveu acção declarativa na forma ordinária contra **B** e seu marido **C**, para pedir a condenação destes no pagamento da quantia de HKD\$65.000,00, a título de rendas já vencidas nessa data, da fracção autónoma “BR/C”, para comércio, do prédio descrito sob o n.º XXX na competente Conservatória, e da quantia indemnizatória de HKD\$58.500,00 pela mora no pagamento dessas rendas, para além das rendas vincendas aquando da pendência da acção, e das custas judiciais, encargos e condigna procuradoria, tendo para o efeito alegado, na sua

essência, que ele o Autor e sua mulher **D** eram donos da dita fracção; que em 5 de Dezembro de 2002, ele, por contrato verbal, a deu de arrendamento a favor da Ré **B** pela renda mensal de HKD\$13.000,00; que em 4 de Dezembro de 2003, decidiram ele e a Ré reduzir tal contrato a escrito, como vigente pelo prazo de dois anos, desde 5 de Dezembro de 2002 até 4 de Dezembro de 2004; que o mesmo arrendamento veio a ser renovado por mais um ano, ou seja, até 4 de Dezembro de 2005, por não ter sido validamente denunciado; que a Ré, depois de ter pago, em 6 de Dezembro de 2004, a renda correspondente a esse mesmo mês, não mais procedeu ao pagamento das rendas que entretanto se venceram; e que como ele não logrou, por via própria, cobrar as rendas em questão, não lhe restou outra via se não recorrer às instâncias judiciais para o efeito.

Citados, os Réus apresentaram contestação de 21 de Julho de 2005, excepcionando o pedido do Autor, com invocação da existência de uma revogação expressa, por acordo das partes, do referido arrendamento, para além de arguir, a título subsidiário, o abuso de direito por parte do Autor na proposição da acção, tendo, pois, peticionado a final que fossem absolvidos do pedido, com condenação do Autor a nível de litigância de má fé.

Replicou o Autor em 2 de Setembro de 2005, rogando, em face da excepção deduzida na contestação, a modificação simultânea do pedido e da causa de pedir, com o que passou a pedir a condenação dos Réus no pagamento da quantia de HKD\$188.994,00, como indemnização pela

mora na restituição da fracção que deveria ter ocorrido em 5 de Dezembro de 2004, ao abrigo do clausulado na falada revogação do arrendamento por acordo das partes.

Treplicaram os Réus em 4 de Outubro de 2005, pugnando pela inadmissibilidade processual da modificação simultânea do pedido e da causa de pedir pretendida pelo Autor, e subsidiariamente, pela improcedência do novo pedido deste, por ocorrência da excepção de não cumprimento do dito acordo revogatório no tocante ao dever de restituição da fracção arrendada, devido à falta de pagamento pelo Autor da indemnização do despejo aí convencionada no valor de HKD\$312.000,00.

Em 14 de Novembro de 2005, foi lavrado o despacho saneador, em sede do qual o Mm.º Juiz titular do processo julgou admissível a modificação simultânea do pedido e da causa de pedir desejada pelo Autor, para além de ter especificado nove factos assentes e formulado três quesitos objecto da base instrutória, de moldes seguintes:

– como facto assente a):

A favor do Autor e da sua mulher, **D**, encontra-se registada, na Conservatória do Registo Predial de Macau, a aquisição, na proporção de metade para cada um deles, do direito resultante da concessão por arrendamento incluindo a propriedade de construção, da fracção autónoma BR/C, do prédio sito na XXX, e Rua XXX, descrito na dita Conservatória sob o n.º XXX;

– como facto assente b):

Por acordo reduzido a escrito em 4 de Dezembro de 2003, cujo teor consta de fl. 17 e aqui se dá por reproduzido, o Autor cedeu à Ré **B** o gozo, pelo período de dois anos com início em 5 de Dezembro de 2002, da fracção referida na alínea anterior, mediante a contrapartida pecuniária mensal de HKD\$13.000,00;

– como facto assente c):

No dia 5 de Outubro de 2004, o Autor e a Ré **B** celebraram o acordo que reduziram a escrito, cujo teor consta de fls. 69 e 70 dos presentes autos e aqui se dá por integralmente reproduzido;

– como facto assente d):

Em 5 de Dezembro de 2004, a Ré recusou a entrega da fracção autónoma referida na alínea a), ao Autor;

– como facto assente e):

Em 6 de Dezembro de 2004, a Ré depositou a favor do Autor a quantia de MOP\$13.000,00;

– como facto assente f):

Em 29 de Julho de 2005, o Autor deslocou-se ao local da fracção arrendada e retomou a posse data;

– como facto assente g):

A Ré enviou à Autora, que recebeu, a carta datada de 3 de Novembro de 2004, cujo teor consta de fl. 75 dos presentes autos e se dá por reproduzido;

– como facto assente h):

Em resposta à carta referida na alínea anterior, o Autor enviou à Ré a carta cujo teor consta de fl. 76 e aqui se dá por integralmente reproduzido;

– como facto assente i):

A Primeira Ré é comerciante e destinou a fracção autónoma referida na alínea a) da matéria de facto assente ao exercício do seu comércio;

– como quesito 1.º:

Não obstante o que consta da cláusula segunda do acordo referido na alínea c) da matéria de facto assente, o Autor não pagou à Ré **B**, a quantia aí referida de HKD\$312.000,00?

– como quesito 2.º:

Por causa do referido no ponto anterior, ocorreu a recusa a que se alude na alínea d) da matéria de facto assente?

– e como quesito 3.º:

Com a presente acção, a primeira Ré efectuou despesas relacionadas com honorários ao seu advogado no montante de MOP\$20.000,00?

Realizou-se ulteriormente a audiência de julgamento, com gravação da prova, seguida da emissão do veredicto do Colectivo da Primeira Instância sobre a matéria de facto controvertida, por força do qual foram julgados como provados os quesitos 1.º e 2.º, e como não provado o quesito 3.º.

A final, foi proferida a sentença de 23 de Maio de 2006, nela se julgando improcedente a acção com absolvição dos Réus do pedido, com fundamento nuclear na efectiva excepção de não cumprimento, para além da condenação do Autor na multa de MOP\$30.000,00 pela litigância de má fé, por entender ter este alterado a verdade dos factos, ao ter dito no seu articulado que pagou a indemnização do despejo, enquanto, na verdade, nunca pagou ele essa indemnização à Ré.

Inconformado, veio o Autor recorrer dessa decisão final para este Tribunal de Segunda Instância, tendo para o efeito concluído a sua alegação e nela peticionado de moldes seguintes:

<<[...]

1. Ao contrário do decidido na sentença recorrida, não se verificou in casu a excepção de não cumprimento do contrato;

2. Essa decisão assenta numa errónea resposta dada aos quesitos 1.º e 2.º da base instrutória, especialmente ao quesito 1.º, em que se deveria ter respondido, face ao verdadeiro e integral teor da confissão produzida nos autos pelo Autor, que este não pagou aos Réus a importância referida na alínea 2. do acordo, porque a mesma não era devida, nos termos do acordado entre as partes;

3. A confissão do Autor não pode ser dividida e descontextualizada para dela ser retirado aquilo que a este é desfavorável, sendo depois olvidada a explicação cabal que o mesmo deu em audiência de discussão e julgamento;

4. Dão-se aqui por reproduzidas as transcrições da gravação do julgamento constantes do texto da alegação;

5. Mesmo que se entenda que a resposta dada a aos quesitos 1.º e 2.º foi

correcta – o que se admite sem conceder – ainda assim não poderia ter o Tribunal concluído pela verificação da exceção do não cumprimento, pois se a cláusula 2. tiver de ser considerada não verdadeira, ou simulada, então teremos de concluir que não há qualquer obrigação de pagamento por banda do Autor;

6. Mas o Autor deu a cabal explicação nos autos acerca do dito “pagamento”, que nunca foi tido pelas partes como devido;

7. Só assim faz sentido os Réus terem também simuladamente dado quitação pelo recebimento, fictício, dessa importância, que nunca foi paga, que nunca ninguém recebeu, da qual nunca ninguém deu quitação e que nunca foi devida;

8. Tirando essa cláusula, que como o Tribunal bem descortinou é simulada, não há qualquer outro título para se dizer que o Autor tinha de pagar qualquer indemnização;

9. Fazendo apelo às regras da normalidade e experiência, discerniremos facilmente que se por acaso os Réus, ora Recorridos, tivessem alguma coisa a receber do Autor na sequência e por causa do acordo de revogação, não teriam dado quitação no acordo do recebimento, fictício, de uma importância tão elevada;

*10. Aliás, fazendo mais uma vez apelo às regras da experiência e do bom senso, veremos que o arrendamento foi celebrado pelo período de dois anos 2002 com uma renda de HKD\$13,000.00, o que significa que se o Autor tivesse mesmo de pagar a indemnização que os Réus reclamam teria de lhes devolver a **soma de todas as rendas que foram pagas na vigência do arrendamento (24 x 13.000,00)**;*

11. É uma situação que à luz das regras do bom senso e razoabilidade a que se faz apelo para interpretar o contrato e a aludida cláusula tem de ser considerada absurda;

12. Como se deixava dito na reclamação contra o Acórdão que julgou a matéria de facto, pese embora o Autor tenha esclarecido em audiência de discussão e julgamento que a importância de HKD\$312.000,00 não foi paga aos Réus, o Autor procurou explicar que jamais ficou acordado entre as partes que esse pagamento deveria efectivamente ser feito;

13. O Autor explicou que a cláusula foi inserida no contrato a sugestão de um advogado – Francisco Nicolau – para certificar que a Ré nada ia exigir na altura do despejo;

14. O Autor sempre contextualizou e complementou a sua confissão com a explicação de que a cláusula era uma absoluta simulação, aconselhada por um advogado, para evitar problemas ao senhorio;

15. Mas tudo isso foi ignorado na resposta aos quesitos e na sentença recorrida, onde se incorreu assim em erro de julgamento;

*16. As respostas aos quesitos 1.º e 2.º da base instrutória tinham de abarcar a ideia fundamental expressa pela confissão do Autor de que **o pagamento não foi feito porque foi acordado que a cláusula não representava qualquer obrigação de pagamento. Era uma cláusula, nessa medida, absolutamente simulada pelas partes;***

17. E se assim é, como tem de ser, as respostas dadas aos quesitos 1.º e 2.º terão de ser alteradas, como que concluiremos que não se verificou a excepção do incumprimento do contrato. Foram assim os Réus quem incumpriu o acordo de desocupação;

18. O Julgador acusa o Autor de “encobrir a verdade ao insistir na ideia de que já cumpriu o dever de pagar a indemnização”, mas tal não é correcto, salvo o devido respeito, pois o que o Autor disse nos autos é que cumpriu integral e

cabalmente todas as obrigações que para si decorriam do contrato; que, na perspectiva do Autor, não incluíam o pagamento de HKD\$312.000,00;

19. Note-se que o Autor jamais disse que pagou ao Réu HKD\$312.000,00, como se afirma, equivocadamente, na decisão recorrida. O Autor limita-se a dizer que cumpriu as suas obrigações decorrentes do acordo, que não passam por qualquer pagamento;

20. Aliás o Autor confessou que não fez esse pagamento. Simplesmente disse que não estava obrigado a fazê-lo. Não há aqui qualquer má-fé da sua parte pois o Autor jamais afirmou nos articulados que pagou ao Réu uma indemnização.

Nestes termos, terá de proceder o presente recurso, que acarretará a revogação da sentença posta em crise, com prolação de decisão que julgue a acção procedente [...] >> (cfr. o teor de fls. 310 a 311v dos presentes autos correspondentes, e *sic*).

Ao recurso não responderam os Réus.

Subidos os autos para esta Instância *ad quem*, feito o exame preliminar e corridos os vistos legais, cumpre agora decidir.

II – DOS FACTOS

Com pertinência à solução do recurso, é de considerar, como ponto de partida, toda a matéria de facto já fixada pelo Colectivo *a quo*, sem

prejuízo da sua modificabilidade com o eventual provimento do recurso *sub judice* na parte respeitante à impugnação do julgamento da matéria de facto feito na Primeira Instância acerca dos quesitos 1.º e 2.º.

III – DO DIREITO

Observa-se que a Autora começou por impugnar a matéria de facto fixada pela Primeira Instância, invocando que ante os elementos probatórios entretanto carreados aos autos, mormente o teor do próprio depoimento do Autor, e sob a égide das regras da experiência da vida humana, o resultado do julgamento dos quesitos 1.º e 2.º, especialmente do quesito 1.º, deveria ter sido outro.

Concretamente, defendeu que no respeitante ao quesito 1.º, o que deveria ter sido respondido é: o Autor não pagou a indemnização referida na cláusula segunda do acordo revogatório do arrendamento, porque a mesma não era devida, nos termos do convencionado entre as próprias partes. E por aí, preconizou que a resposta ao quesito 2.º deveria ter sido negativa, no sentido de não provado.

E justificou esse ponto de vista seu com a sustentada existência de simulação absoluta na consagração da cláusula de indemnização do despejo, simulação essa que torna destituída de qualquer sentido lógico a tese jurídica, invocada na contestação, e depois também concluída pelo Mm.º Juiz Presidente do Colectivo da Primeira Instância na sua sentença a

contento dos Réus, de excepção de não cumprimento do dever de entrega do dito imóvel.

Pois bem, e como nota prévia, afigura-se a este Colectivo *ad quem* que o Autor, ao impugnar a resposta dada pelos Ilustres Juizes do Colectivo *a quo* ao quesito 1.º, tenha confundido a matéria de facto com a matéria de direito: é que o correspondente facto considerado provado pela Primeira Instância de que “Não obstante o que consta da cláusula segunda do acordo referido na alínea c) da matéria de facto assente, o Autor não pagou à Ré **B**, a quantia aí referida de HKD\$312.000,00”, poderia comportar também, em abstracto, a tese jurídica de simulação ora invocada na alegação do recurso, já que esse facto assim provado daria também para secundar o eventual entendimento jurídico de que a despeito da cláusula segunda do dito acordo revogatório do arrendamento, que foi aí simulada, o Autor não pagou à Ré a quantia aí referida, devido à inexistência dessa obrigação indemnizatória.

Portanto, não é de alterar a resposta ao quesito 1.º.

E mesmo que assim não se entendesse, sempre se diria que reapreciadas nesta sede recursória, nos termos do art.º 629.º, n.º 2, do Código de Processo Civil de Macau (CPC), e naturalmente também de modo global e crítico à luz das máximas da experiência na vida humana e da *legis artis* vigente no julgamento da matéria de facto, as provas em que se assentou a referida parte impugnada da decisão de facto, tendo em atenção o conteúdo da alegação do ora recorrente, a resposta ao quesito 1.º teria que ser a mesma da já dada pelo sensato Colectivo *a quo*, que, ao

fazer uso da sua faculdade de livre apreciação da prova, não cometeu nenhum erro grosseiro no julgamento da matéria de facto em questão. Aliás e de facto, é de salientar que do depoimento do Autor, não se pode retirar qualquer “confissão” dele em sentido técnico-jurídico do termo definido no art.º 345.º do Código Civil de Macau (CC), porquanto ao ter declarado na audiência que a cláusula segunda do acordo revogatório do arrendamento na parte atinente à indemnização do despejo não lhe vinculava, por estar simulada nesse preciso ponto, ele não esteve a confessar um facto que lhe fosse desfavorável, mas sim favorável, pois pretendeu afastar com essa alegação a sua obrigação de pagamento da indemnização do despejo, como tal resultante da letra da mesma cláusula segunda. Por isso, o Colectivo *a quo* pôde não acreditar na versão assim narrada pelo Autor, juízo de valor esse que, como tal, nunca implicou qualquer erro grosseiro no julgamento de facto entretanto feito.

Quanto à resposta ao quesito 2.º, também não assiste razão ao Autor, porque do acima concluído a título subsidiário resulta congruente e lógica a resposta já dada pelo Colectivo *a quo* ao quesito 2.º, até porque depois de reexaminados global e criticamente todos os mesmos elementos probatórios sob a égide do princípio da livre apreciação da prova, é também da convicção do presente Colectivo que não se pode reputar como não provado que “Por causa do referido no ponto anterior, ocorreu a recusa a que se alude na alínea d) da matéria de facto assente”.

Entretanto, já se detecta um lapso manifesto de escrita na redacção do facto especificado sob a alínea e), visto que onde se lê “MOP\$...” se deve ler “HKD\$...”, precisamente porque do afirmado nos art.ºs 3.º e 10.º da

petição inicial a fls. 2v a 3 dos autos (e aliás conforme o conteúdo da cópia de caderneta bancária em dólares de Hong Kong junta a essa peça como doc. n.º 3 a fls. 18 a 19), resulta que a renda era de HKD\$13.000,00 e que a Ré chegou a depositar, em 6 de Dezembro de 2004, a renda desse mês.

Com o acima exposto, já se pode entrar na abordagem da questão do erro de julgamento da Primeira Instância no respeitante à excepção de não cumprimento.

Por causa da assacada simulação da cláusula segunda do acordo revogatório do arrendamento, o Autor afirma que não se pode dar por verificada, a favor dos Réus, a excepção de não cumprimento, por parte da Ré, do dever de restituição da fracção em 5 de Dezembro de 2004. E a partir daí, defende a procedência total do seu novo pedido deduzido em 2 de Setembro de 2005, de condenação dos Réus no pagamento da indemnização pela mora de restituição, pela Ré, da dita fracção.

A propósito desta questão, esta Instância *ad quem* realiza que ante o elenco dos factos já fixados pela Primeira Instância, e aqui materialmente confirmado nos termos acima explicados, não se pode declarar qualquer simulação pelo Autor e pela Ré na celebração do acordo revogatório do arrendamento a que alude o facto especificado sob a alínea c).

Na verdade, nem se pode descobrir qualquer interesse da Ré locatária no estabelecimento da simulação ora falada pelo Autor, nem tão-pouco se vislumbra, de maneira alguma, qualquer intuito da Ré em enganar terceiro através dessa “simulação” (vide os pressupostos da simulação, exigidos no art.º 232.º do CC).

Antes pelo contrário, a celebração daquele acordo revogatório do arrendamento só beneficiaria o Autor locador, porquanto salvo a existência de revogação do arrendamento por acordo das partes, o arrendamento dos autos teria que ser imperativamente renovado por mais um ano, até 4 de Dezembro de 2005 – cfr. os art.ºs 1013.º, n.º 3, e 1038.º, n.º 2 e n.º 3 (segunda parte), do CC. (Nota-se, como uma “à parte”, que não foi por acaso que o próprio Autor alegou no art.º 8.º da sua petição inicial de 6 de Maio de 2005, que “O contrato de arrendamento nunca foi validamente denunciado quer pelo Autor quer pela Primeira Ré, pelo que no dia 5 de Dezembro de 2004 se renovou por mais um ano, ou seja, até 4 de Dezembro de 2005”).

Por outras palavras, a única via plausível para neutralizar, na prática, e a contento do Autor locador, os efeitos da impossibilidade legal, estabelecida pelo art.º 1038.º, n.º 2, do CC, a favor da parte locatória, de denúncia do arrendamento provado nos presentes autos para seu termo, é o instituto de revogação, por acordo entre as partes, do arrendamento, previsto nos termos conjugados dos art.ºs 1013.º, n.º 1, alínea a), e 1016.º, *ex vi* do art.º 1029.º, n.º 1, *in fine*, e do art.º 970.º, todos do mesmo Código substantivo (revogação por acordo essa que só favoreceria a Ré mesmo na situação de falta de estipulação da obrigação indemnizatória do despejo, *se e só se* ela deixasse de ter mais interesse na continuação da vigência do arrendamento, hipótese fáctica esta que foi, aliás, afastada pelo próprio facto assente especificado sob a alínea e), segundo o qual a Ré, em 6 de Dezembro de 2004, depositou a favor do Autor a quantia de HKD\$13.000,00).

Por aí fica demonstrado o sentido e alcance da cláusula segunda do

mesmo acordo revogatório, como alma e alicerce da própria revogação da locação por acordo das partes: a revogação do arrendamento pressupõe necessária e logicamente, como precisamente anunciou o título do próprio acordo como sendo “contrato de despejo e indemnização” (搬遷補償合約), um sinalagma entre a obrigação de pagamento da indemnização do despejo e a correspectiva obrigação de restituição da fracção locada.

Desta maneira, e como ficou provado que o Autor não pagou a indemnização do despejo referida na dita cláusula segunda, assistia de facto à Ré o direito de não cumprir o mesmo acordo revogatório, na parte respeitante à sua obrigação de restituição do imóvel locado, nos termos do n.º 1 do art.º 422.º do CC.

E contra esta conclusão, não se pode opor com o eventual argumento de que através da assinatura pela Ré do acordo revogatório do arrendamento, esta já tenha dado quitação à indemnização do despejo.

É que do teor, redigido em chinês, da cláusula segunda desse acordo revogatório do arrendamento, consistente nas duas frases chinesas “甲方承諾給乙方搬遷補償費港幣叁拾壹萬貳仟元正。於簽立本合約時，全部搬遷費乙方收妥。”, não se pode retirar que a Ré, como Parte B do acordo, tenha já declarado inequivocamente ou em jeito de declaração confessória, nos termos rigorosamente exigidos pelo n.º 1 do art.º 350.º do CC, com efeitos a relevar do n.º 2 do art.º 351.º seguinte, que deu quitação à indemnização que o Autor, como Parte A, prometeu pagar, pois a mesma cláusula se limita a afirmar que “A Parte A promete dar à Parte B a quantia exacta de trezentos e doze mil dólares de Hong Kong como indemnização do despejo.

Aquando da assinatura do presente contrato, toda a indemnização do despejo é recebida pela Parte B em termos devidos.” (cfr. a tradução literal das mesmas duas frases, ora feita pelo relator), o que significa, no seu conteúdo puro, que aquando da assinatura do mesmo contrato de despejo e indemnização, o Autor teria que pagar a indemnização do despejo à Ré, e que esta teria de recebê-la do Autor, e não mais do que isso.

Desta sorte, na vigência da situação de exceção de não cumprimento, nunca poderá ter havido “mora” da Ré na restituição do imóvel, pelo que não procede o pedido do Autor, por não provada a respectiva causa de pedir (sendo certo que o pedido formulado na petição inicial, já deixou de ter relevância na presente lide civil, a partir do momento em que foi autorizada a então requerida modificação simultânea do pedido e da causa de pedir, a pedido do próprio Autor).

Outrossim, nem se diga que esta conclusão das coisas não seja justa para o Autor. É que todo o conflito *sub judice* resultou, sem mais nem menos, e a montante, da atrás analisada cláusula de despejo com indemnização, *in casu* colocada no acordo revogatório do arrendamento pretendidamente no interesse exclusivo do Autor (i.e., exclusivamente para efeitos de este senhorio contornar a impossibilidade legal de denúncia do arrendamento para seu termo), pelo que não sendo esse acordo revogatório declarado nulo por alegada simulação, nem ficando assente que a Ré tenha confessado inequivocamente o recebimento da indemnização do despejo, tudo nos termos já acima indagados, o Autor tem que suportar agora todas as consequências legais e processuais daí resultantes.

Resta, agora, resolver a última questão posta pelo Autor no recurso vertente, uma vez que este se insurgiu também contra a decisão tomada na sentença da Primeira Instância na parte referente à sua condenação na multa de trinta mil patacas por litigância de má fé.

Neste ponto, e ao contrário do concluído pela Primeira Instância, não se pode considerar que o Autor tenha alterado a verdade dos factos a ponto de lhe poder ser assacada alguma responsabilidade a relevar eventualmente do art.º 385.º, n.º 2, alínea b), do CPC, porquanto:

– desde logo, para a economia da sua tese jurídica inicialmente vertida na petição, não lhe foi necessário invocar a “história do acordo revogatório do arrendamento”;

– e, por outro lado, e no que releva agora a nível dos novos pedido e causa de pedir (consistente na alegada mora da Ré na restituição do imóvel), não resulta do teor do art.º 11.º da réplica, a fl. 88 dos autos (e já transcrito na parte final da fundamentação jurídica da sentença recorrida aquando da emissão de juízo de valor a nível de litigância de má fé), que o Autor tenha afirmado inequívoca ou evidentemente, ao contrário do deposto depois na audiência, que ele tinha a obrigação de pagar a indemnização aludida na cláusula segunda do acordo revogatório do arrendamento, mas sim apenas que “o texto do Acordo é inequívoco em como os Réus **reconheceram expressamente, dando quitação**, que o Autor cumpriu as obrigações por si assumidas”. Efectivamente, o Autor limitou-se a interpretar – à luz da própria tradução portuguesa da cláusula segunda do acordo de despejo, apresentada pelos Réus aquando da contestação – essa cláusula, na economia da própria tese por estes sustentada.

Desta feita, não pode subsistir a condenação do Autor como litigante de má fé.

IV – DECISÃO

Nos termos expendidos, **acordam em:**

- rectificar officiosamente o lapso manifesto de escrita contido na sentença recorrida (e derivado do idêntico lapso no despacho saneador), na redacção do facto então especificado sob a alínea e), no sentido de que onde aí se lê “MOP\$...”, se deve ler “HKD\$...”;
- e conceder parcial provimento ao recurso do Autor, revogando, por conseguinte, a sentença recorrida apenas na parte respeitante à condenação dele como litigante de má fé na multa de trinta mil patacas.

Custas da acção nas duas Instâncias pelo Autor.

E suportam os Réus as custas do incidente de imputada litigância de má fé do Autor, com um total de quatro UC de taxa de justiça correspondente.

Macau, Primeiro de Fevereiro de 2007.

Chan Kuong Seng
(Relator)

João Augusto Gonçalves Gil de Oliveira
(Primeiro Juiz-Adjunto)

Lai Kin Hong
(Segundo Juiz-Adjunto)