

Processo n.º 200/2007

Data: 7/Junho/2007

Recorrente: A

Recorrido: B

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

I – RELATÓRIO

A, residente em Macau, na Rua XXX, nºs XXX, r/c, veio a intentar, em 10/12/2004, acção de despejo contra B, residente em Macau, na XXX, Edifício XXX, Bloco XXX, XXX andar “XXX”, tendo sido decidido, a final:

“1) - Condenar o Réu B a despejar imediatamente das fracções arrendadas, restituindo-as ao Autor A, resolvendo-se assim o contrato em causa a partir de trânsito em julgado da sentença, caso o Réu ainda não procedesse à devolução do locado.

2) – Condenar o Réu B a pagar ao Autor A, as rendas em dívida no valor de MOP\$18,690.00 (referente ao período de 1/06/2003 a 31/08/2004).

3) – Condenar o Réu B a pagar ao Autor A, as rendas mensais que deixou de auferir a partir de 1/09/2004 no valor de MOP\$16,100.00 por cada mês, liquidas em sede de execução de sentença, até efectiva entrega do locado.

4) – Julgar-se improcedentes os demais pedidos do Autor.”

A, notificado do despacho proferido sobre o pedido de esclarecimento da sentença e que o indeferiu, na parte da sentença que condenou o réu a pagar as rendas mensais desde 1 de Setembro de 2004 até à efectiva entrega do locado no valor de MOP\$16.100,00, ao invés de MOP\$25.000,00, veio apresentar as suas alegações:

1. A sentença recorrida condenou o réu a pagar ao autor as rendas mensais que este deixou de auferir a partir de 1 de Setembro de 2004, no valor de MOP\$16.100,00 por mês, liquidadas em sede de execução de sentença, até à efectiva entrega do locado.

2. Decisão cujo fundamento consiste no facto de o contrato haver terminado em 31 de Agosto de 2004 e o réu ter continuado a ocupar as fracções, causando, com isso, ao autor os prejuízos correspondentes ao valor das rendas mensais que o mesmo poderia receber de um novo arrendamento no montante de MOP\$25.000,00 (cfr. pág. 19 da sentença recorrida ou fls. 198 dos autos).

3. Tendo em conta que o réu depositou mensalmente, entre Setembro de 2004 e Novembro de 2005, à ordem do tribunal, a quantia de MOP\$8.900,00, não há, relativamente a este período, qualquer contradição entre a decisão recorrida e os fundamentos da mesma porquanto a quantia na qual aquele foi condenado corresponde precisamente à diferença

entre o valor mensal das rendas que o autor deixou de auferir (MOP\$25.000,00) e o valor da quantia depositada em cada mês pelo arrendatário (MOP\$8.900,00).

4. Entre, porém, 1 de Dezembro de 2005 e 14 de Julho de 2006, data em que o réu procedeu à entrega do locado, não foram feitos quaisquer depósitos à ordem do tribunal.

5. Daí que, no que respeita a esse período, os fundamentos da decisão estejam em oposição com a própria decisão uma vez que o valor da renda mensal no qual foi o réu condenado MOP\$16.100,00 – não equivale ao valor das rendas que o autor poderia ter auferido caso aquele não estivesse a ocupar ilegítimamente o locado - MOP\$25.000,00.

6. Divergência que, salvo melhor opinião, não pode ser solucionada em sede de execução de sentença porque, desde logo, não é feita na parte dispositiva da mesma qualquer menção ao valor efectivo do prejuízo mensal - MOP\$25.000,00 -, sendo certo que os fundamentos da decisão não constituem, em rigor, a condenação propriamente dita.

7. De acordo com o disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 571.º do Código de Processo Civil, é nula a sentença quando os fundamentos estejam em oposição com a decisão.

8. Ora, como vimos, os fundamentos da sentença recorrida estão, no que respeita ao período entre Novembro de 2005 e 14 de Julho de 2006, em clara oposição com a decisão, pelo que ela é necessariamente nula nessa parte.

CONCLUSÕES:

Não tendo o réu procedido ao depósito das rendas entre 1 de Dezembro de 2005 e 14 de Julho de 2006, os fundamentos da sentença recorrida estão, no que respeita àquele período, em clara oposição com a decisão, pelo que ela é necessariamente nula nessa parte.

Pelo que deverá o presente recurso ser julgado procedente e, em consequência, a sentença recorrida ser alterada no sentido de o réu ser condenado a pagar ao autor as rendas mensais que este deixou de auferir no valor de MOP\$16.100,00, no período entre 1 de Setembro de 2004 e 30 Novembro de 2005, e MOP\$25.000,00, no período entre 1 de Dezembro de 2005 e 14 de Julho de 2006.

Não foram apresentadas contra alegações.

Foram colhidos os vistos legais.

II – Resulta dos autos o seguinte:

A - Vêm provados os factos seguintes:

“Da Matéria de Facto Assente:

- Por acordo escrito datado de 1 de Setembro de 1999, C deu de arrendamento ao Réu duas fracções autónomas do Rés-do-chão designadas por “XXX” e “XXX” do prédio situado na XXX, nºs XXX, Macau mediante a contrapartida pecuniária mensal de HKD\$8,900.00, nos termos que constam do documento de fls. 27 e 28 e cujo teor aqui se dá por reproduzido (*alínea A da Especificação*).
- Nos termos da cláusula segunda do referido acordo, o prazo de duração do arrendamento era de 4 anos, com início em 1 de Setembro de 1999 e termo em 31 de Agosto de 2003 (*alínea B da Especificação*).
- Foi ainda acordado que a contrapartida pecuniária referida supra na alínea a)

seria acrescida de 15% a partir do terceiro ano de vigência do contrato (*alínea C da Especificação*).

- E que tal contrapartida seria paga até ao dia 7 do mês a que respeitasse através de depósito na conta bancária do senhorio (*alínea D da Especificação*).
- Em 28 de Maio de 2004, o Autor comunicou ao Réu, através de carta enviada pelo correio e que este recebeu em 29 de Maio de 2004, que não pretendia renovar o acordo referido supra na alínea a) a partir do dia 31 de Agosto de 2004, nos termos que constam do documento de fls. 30 e 31 cujo teor aqui se dá por reproduzido (*alínea E da Especificação*).
- Até à data da propositura da presente acção, o Réu vinha ocupando as fracções autónomas referidas na alínea a) (*alínea F da Especificação*).
- No período de 16 de Setembro de 2004 a 15 de Novembro de 2005, o Réu efectuou os depósitos de rendas documentados a fls. 69 a 83 e cujo teor aqui se dá por reproduzido (*alínea G da Especificação*).
- No período entre 1 de Junho de 2003 e 31 de Agosto de 2004, o Réu pagou ao Autor as rendas relativas a esses meses no montante de MOP\$8,900.00 cada uma (*alínea H da Especificação*).

* * *

Da Base Instrutória

- Em 30 de Maio de 2003, o Autor sucedeu na posição que, no acordo referido na alínea a) da matéria de facto assente era da C (*Resposta ao quesito 1º*).

- Caso o Réu não estivesse a ocupar as fracções autónomas, nos termos referidos na alínea f) da matéria de facto assente, o Autor poderia tê-las arrendado mediante contrapartida mensal de MOP\$25,000.00 (*Resposta ao quesito 2º*).
- Por causa da instauração da presente acção, o Autor despendeu, até à data, a quantia de MOP\$20,000.00 em honorários aos seus mandatários judiciais (*Resposta ao quesito 3º*)."

B - Foi do seguinte teor a fundamentação vertida na sentença recorrida, na parte pertinente ao presente recurso:

“Cumpre analisar os factos, a matéria que vem alegada e aplicar o direito.

1. O presente litígio circunscreve-se à resolução das seguintes questões:

- Há lugar ou não à resolução do contrato pelo Autor;
- Há lugar ou não ao pagamento das rendas devidas e da respectiva indemnização.

* * *

2. Conforme o quadro fáctico dado como assente, sem dúvida, o contrato em análise integra-se no género contrato de locação na medida em que uma das partes, o Autor, se obrigou a proporcionar o Réu **B** o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição (*art.º 969º do Código Civil*).

Tipificando-se como arrendamento por versar sobre coisa imóvel (*art.º 970º do Código Civil de Macau*) e, ainda, como arrendamento comercial porquanto se relaciona com o

exercício da empresa comercial do Réu (*art.º 1045.º do Código Civil*).

Por ser celebrado ANTES de entrada em vigor do actual Código Civil de Macau (*o CC de Macau só entrou em vigor em 01/11/1999, conforme o teor do artigo 2º do diploma preambular que aprovou o CCM*), o contrato de arrendamento em questão está sujeito ao regime da locação neste estabelecido, por força do disposto no art.º 17º do diploma preambular do referido Código.

* * *

3. Por força da lei, os contratos devem ser pontualmente cumpridos (*art.º 400.º do Código Civil de Macau*) (*artigo 406º do CC de 1966*), sob pena de o devedor se constituir em mora por não efectuar a obrigação no tempo devido (*n.º 2 do art.º 793.º do mesmo diploma legal*) (*artigo 804º do CC de 1966*).

O devedor cumpre a obrigação contratual quando realiza a prestação a que está vinculado (*n.º 1 do art.º 752.º do Código Civil*) (*artigo 762º do CC de 1966*).

No arrendamento, sobre o arrendatário impendem, entre outros deveres, a obrigação de pagar a renda (al, a) do art.º 983.º do Código Civil de Macau) e, ainda, a de pagamento de outros encargos transferidos para o arrendatário, nos termos do disposto nos arts. 984.º a 986.º do Código Civil de Macau.

No âmbito do contrato de arrendamento celebrado entre o Autor e o Réu, tendo o Autor proporcionado a esta última o gozo das 2 fracções supra identificadas, cumpriu as obrigações a que estavam vinculados (*art.º 977º do Código Civil*).

Nos termos acordados a renda deveria ter sido objecto de um aumento de 15% a partir

do terceiro ano da vigência do contrato, o qual teve início em 1 de Setembro de 2002.

Todavia, após ter o Autor assumido a posição de senhorio, em 30 de Maio de 2003, o Réu pagou as rendas relativas ao período entre 1 de Junho de 2003 e 31 de Agosto de 2004 apenas no montante originalmente acordado, ou seja, MOP\$8,900.00.

Pelo que ficou por saldar a quantia de MOP\$1,335.00 em cada um dos meses indicados, o que perfaz, em relação à totalidade do período em causa, a soma de MOP\$18,690.00.

Por outro lado, o contrato de arrendamento sobre os imóveis cujo despejo é reclamado nos autos previa, na respectiva cláusula segunda, um prazo de duração efectiva de quatro anos.

Tratava-se, portanto, de um contrato de duração limitada para comércio celebrado anteriormente à entrada em vigor do novo Código Civil ao qual as partes submeteram um prazo de duração efectiva ao abrigo do disposto no nº 1 do artigo 111º do anterior Regime do Arrendamento Urbano aprovado pela Lei nº 12/95/M, de 14 de Agosto, aplicável por força do disposto no nº 2 do artigo 115º daquele diploma.

Segundo o disposto no nº 3 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 39/99/M, de 2 de Agosto, apenas nos contratos de arrendamento de pretérito não sujeitos ao regime de duração limitada o senhorio continuava impedido de os denunciar para o seu termo ou para o termo das renovações pelo prazo de 7 anos após a entrada em vigor do Código Civil actual.

Aos outros contratos de locação celebrados antes da entrada em vigor do Código Civil é aplicável, nos termos do disposto no nº 1 do referido artigo 17º do Decreto-Lei nº 39/99/M, de 2 de Agosto, o regime da locação nele estabelecido.

Não tendo, porém, o contrato sido denunciado por nenhuma das partes no termo do seu

prazo, i.e. 31 de Agosto de 2003, o mesmo foi automaticamente renovado por um ano, conforme o disposto no artigo 1038º do Código Civil de Macau, ou seja, até 31 de Agosto de 2004.

Em 28 de Maio de 2004, o Autor comunicou ao Réu a vontade de pôr termo ao contrato no fim do respectivo prazo, em 31 de Agosto de 2004.

Razão pela qual, na sequência da referida comunicação, o arrendamento terminou, de acordo com o disposto no artigo 1038º do novo Código Civil de Macau e ainda do disposto na cláusula 2ª do contrato, em 31 de Agosto de 2004.

No entanto, o Réu continua a ocupar as fracções, apesar de ter insubsistentes, tendo o mesmo, aliás, perfeita consciência desse facto.

A recusa do Réu em devolver os imóveis vem causando prejuízos ao Autor, os quais correspondem às rendas mensais que este poderia receber de um novo arrendamento no montante de MOP\$25,000.00. Portanto, a partir de 1/09/2004, a diferença (que o Autor efectivamente recebeu a título de renda e aquela quantia que deveria receber) das rendas passou de MOP\$1,335.00 para MOP\$16,100.00 (MOP\$25,000.00 – MOP\$8,900.00).

* * *

4. Assim, está obrigado a reparar os danos que com essa conduta causou ao Autor (*n.º 1 do art.º 793.º do Código Civil*), pois, ao faltar ao cumprimento da obrigação, o devedor torna-se responsável pelos prejuízos causados ao credor, estando, portanto, obrigado a indemnizá-los (*art.º 787.º do Código Civil*).

Para que haja obrigação de indemnizar pelo incumprimento, é necessário que se

verifiquem os seguintes pressupostos: ilicitude, traduzido na desconformidade entre a conduta devida e a observada; culpa, incumbindo ao devedor provar que a falta ou o cumprimento defeituoso não procede de culpa sua, pelo que sempre se presumirá a culpa do devedor (artº 799º do CC de 1966); dano; nexo causal entre o facto e o prejuízo – A. Varela, *in* Das Obrigações, II, pág. 91.

E que outra disposição não houvesse, sempre rege o artigo 477º do C. Civil de Macau (*artigo 483º do CC de 1966*), também aplicável à responsabilidade obrigacional :

"Aquele que, com dolo ou mera culpa, violar ilicitamente o direito de outrem ou qualquer disposição legal destinada a proteger interesses alheios fica obrigado a indemnizar o lesado pelos danos resultantes da violação".

E no nº 2 prevê-se que “só existe obrigação de indemnizar independentemente de culpa nos casos especificados na lei”.

* * *

5. No âmbito do regime jurídico do arrendamento, a falta do pagamento da renda e demais encargos configura incumprimento por parte do arrendatário para o efeito do exercício do direito à resolução do contrato por parte do senhorio, porquanto o senhorio pode resolver o contrato, se o arrendatário não pagar a renda no tempo e lugar próprios nem fizer o depósito liberatório (*al. a) art.º 1034.º do Código Civil*).

E o meio próprio para alcançar tal desiderato é o recurso à acção de despejo, a qual se destina a fazer cessar a situação jurídica de arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação (*al. a) do art.º 929.º do Código de Processo Civil*).

Com efeito, a resolução do contrato por parte do senhorio, fundada na falta de cumprimento por parte dos arrendatários, tem de ser decretada pelo tribunal (art.º 1017.º, n.º 1 do Código Civil).

* * *

6. Ainda nos termos da lei, o Autor pode compelir judicialmente a Ré a cumprir as obrigações (de pagamento das rendas e demais encargos em atraso e da devida indemnização) a que está adstrita, por esta o não ter feito voluntariamente (*cfr. art.º 807.º do Código Civil*), sendo certo que, aqui, o valor das prestações em falta há-de corresponder à indemnização a arbitrar, dada a bilateralidade do contrato, se não se entender até – *cfr. Pereira Coelho, Obrigações, 233* – que a indemnização não substitui a prestação devida e que a esta deve acrescer.

Em todo o caso e, sob qualquer perspectiva, com tal pagamento, tutela-se, ainda, o interesse contratual negativo do credor, em face do incumprimento do devedor – *cfr. P. Lima e A. Varela, in CCA, in com. Art. 801º* - já que corresponde a despesas suportadas por este em benefício daquele.

Podendo fazê-lo em cumulação com o pedido de despejo (art.º 931º do Código de Processo Civil, como concretização do princípio ínsito no art.º 391.º do mesmo Código), já que aquele artigo dispõe:

“Juntamente com o pedido de despejo, o autor pode pedir a condenação do réu no pagamento de rendas ou de indemnização.”

Por se tratar de obrigações pecuniárias, a indemnização é calculada nos termos do artigo 1027º do CCM, que dispõe:

“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.”

* * *

Porém, conforme o teor de fls. 174, veio o réu a informar que pretende fazer a entrega das fracções arrendadas a quem de direito, mesmo antes do final do respectivo contrato, pedindo a elaboração dum “termo/auto de entrega” donde conste o depósito das respectivas chaves e o estado em que as fracções são devolvidas, e o Autor não se opõe a esta pretensão, motivo pelo qual o pedido de despejo se torna inútil supervenientemente.

(...)”

C - Foi do seguinte teor o despacho sobre o pedido de aclaração:

“Fls. 206 a 207:

O Autor veio pedir a aclaração da sentença no que toca ao valor das rendas que o Réu devia pagar-lhe através do requerimento constante de fls. acima citadas.

* * *

Notificada a parte contrária, ficou esta silenciosa.

* * *

Cumpra decidir. Ora, pela forma como foi formulado o pedido da alegada esclarecimento, é de verificar que o Autor compreende perfeitamente o teor da sentença, principalmente na parte que tange ao valor das rendas que o Réu lhe deve pagar. Isto por um lado;

Por outro, pergunta-se, alguma vez as partes, sobretudo o Autor, informaram expressamente o Tribunal que no dia X ele já recebeu o locado devolvido pelo Réu e como tal este deixou de ter a obrigação de pagar a respectiva renda? Nada! O requerimento de fls. 180 subscrito pelo mandatário do Autor limitou-se a informar o Tribunal que não se importava de receber a fracção arrendada! Nada mais! Como é que o Tribunal sabia que quando e quantum é que o Réu depositava para efeitos de pagamento de renda?

Em terceiro lugar, pela forma como foi redigido o pedido da esclarecimento, é de verificar que o que verdadeiramente o Autor quer é que o Tribunal diga a solução e com as palavras desejadas pelo Autor! O que não é um pedido de esclarecimento! Mas sim, um pedido autónomo, a coberto ilegítimo de "esclarecimento", modificativo dos termos pelos quais foi formulado o pedido inicial na PI!

Por último, é de concluir-se e com toda a legitimidade de assim se fazer que todas as questões "*preocupantes*" e preocupadas e suscitadas pelo Autor são e deverão ser solucionadas em sede de execução da sentença tal como o Tribunal mandou e de propósito assim mandou na sentença anteriormente proferida, mormente no seu ponto 3 de fls. 202 e 202/v dos autos.

Pelo que, faltando-se os requisitos necessários, indefere-se o pedido de esclarecimento da sentença formulado pelo Autor.

Custas incidentais pelo Autor Que se fixam em 2 UCS.

Notificações necessárias.”

III – FUNDAMENTOS

O objecto do presente recurso passa pela análise de uma questão extremamente simples e que se reconduz, no fundo, aos montantes em que o Réu, ora recorrido, deve ser condenado a pagar, por ter continuado a ocupar a fracção despejanda depois de **1/09/2004 e até efectiva entrega do locado.**

Na sentença foi decidido, para além do mais:

“Condenar o Réu B a pagar ao Autor A, as rendas mensais que deixou de auferir a partir de 1/09/2004 no valor de MOP\$16,100.00 por cada mês, a liquidar em sede de execução de sentença, até efectiva entrega do locado.”

Esse valor corresponde à diferença entre o valor da renda acordada e o valor da renda por que comprovadamente o senhorio conseguiria arrendar a fracção se não estivesse ocupada pelo Réu.

O recorrente pretende que aquela redacção não é muito clara, porquanto, tal como redigido, o sentido da cominação pode inculcar no sentido de que, desde 1/9/2004, só é devido o montante de MOP\$16,100.00 por cada mês.

O Mmo Juiz entende que nada tinha que aclarar, porquanto se percebe perfeitamente o sentido da decisão e que aquele montante resulta exactamente da diferença entre o valor da renda e o valor de uma nova renda a ser percepcionado pelo senhorio e que o montante bem poderá ser apurado em sede de execução de sentença.

Para além de que sempre carecia de dois elementos para poder, desde logo, concretizar os montantes exactos das quantias em que deveria condenar o Réu: os montantes depositados e o momento da entrega da fracção, elementos estes não comprovados nos autos.

Reconhece-se que o Mmo Juiz não deixa de ter razão no que respeita a algum excesso de formalismo do recorrente, ao pretender a aclaração de algo que no contexto não se deixa de perceber e de poder calcular.

Mas não é menos verdade que a expressão utilizada no texto do dispositivo não é a mais feliz e que, não fora aquele contexto, pode suscitar algumas dúvidas.

Nesse sentido e apenas por essa razão somos a considerar ainda a conveniência do esclarecimento do decidido, de forma a que a condenação abranja o pagamento por parte do Réu **B** ao Autor **A**, das quantias correspondentes às mensais que este deixou de auferir a partir de 1/09/2004, no valor de MOP\$25.000,00 por cada mês, devendo ser descontado eventual valor depositado, a liquidar em sede de execução de sentença, até efectiva entrega do locado.

IV – DECISÃO

Pelas apontadas razões, acordam em conceder provimento ao recurso, revogando-se a decisão recorrida na parte em que o Réu foi condenado a pagar ao A. a partir de 1/09/2004, no valor de MOP\$16.100,00 por cada mês, até efectiva entrega do locado, e assim se decide

“Condenar o Réu B a pagar ao Autor A, as quantias correspondentes às rendas mensais que este deixou de auferir a partir de 1/09/2004, no valor de MOP\$25.000,00 por cada mês, devendo ser descontado eventual valor depositado, a liquidar em sede de execução de sentença, até efectiva entrega do locado.”

No mais se mantém o decidido.

Sem custas, por não serem devidas.

Macau, 7 de Junho de 2007,

João A. G. Gil de Oliveira

Choi Mou Pan

Lai Kin Hong

