

Processo n.º 714/2007

(Recurso cível)

Data: 29/Maio/2008

ASSUNTOS:

- Acção de despejo
- Resolução do contrato
- Entrega do locado

SUMÁRIO:

1. A resolução do arrendamento configura-se como um sub instituto da resolução em geral, no âmbito do direito civil, que se traduz numa forma de extinção dos contratos por vontade unilateral e vinculada a um fundamento legal ou convencional de um dos contraentes, sendo, em princípio, os seus efeitos retroactivos (em princípio, porque, regra geral, não o tem nos contratos de execução periódica ou continuada, onde se inclui o arrendamento), tudo se passando como se o contrato resolvido tivesse sido declarado nulo ou anulado.

2. A entrega do locado ao senhorio prejudica em princípio o pedido relativo à resolução do contrato e à entrega do locado, mas já não o do pagamento das rendas.

O Relator,
João A. G. Gil de Oliveira

Processo n.º 714/2007

Data: 29/Maio/2008

Recorrente: A

Recorrido: B

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

I – RELATÓRIO

B (XXX), também usa **B**,

Veio intentar, em 25/11/2004, **ACÇÃO ESPECIAL DE DESPEJO**

Contra

A, e

C,

Invocando falta de pagamento de rendas, conclui, pedindo

a) Seja decretada a cessação por resolução do contrato de arrendamento a que se alude no artigo 4º e seguintes da P.I. com fundamento na falta de pagamento pontual das rendas;

b) Sejam os Réus condenados a entregar imediatamente ao Autor, livre de pessoas e devoluta de bens, a fracção autónoma designada por “BR/C”, do rés-do-chão “B”, para comércio, do imóvel sito em Macau, na Travessa XXX, nºs XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº XXX, a folhas XXX do livro XXX;

c) Sejam os Réus condenados a pagar solidariamente ao Autor a renda vencida em Novembro e respectivos juros de mora calculados desde a data do seu vencimento até à data do efectivo e integral pagamento;

d) Sejam os Réus condenados a pagar solidariamente ao Autor as rendas vincendas até à restituição efectiva da fracção arrendada e respectivos juros de mora calculados desde a data do seu vencimento até à data do efectivo e integral pagamento.

A e mulher, réus nos autos sob apreciação, tendo sido notificados da decisão do teor seguinte

“Condenar os Réus A e C a pagar, solidariamente, ao Autor B (XXX) as rendas vencidas e não recebidas pelo Autor no que toca ao período de Novembro de 2004 a 30/11/2006, acrescidos dos juros de mora à taxa legal calculados desde a data do vencimento de cada uma das prestações,

montante este que deve ser descontando da conta n.º XXX (fls. 36), restituindo-se aos Réus os remanescentes, no caso de os haver.”

Não se conformando com a sentença proferida, dela vêm interpor recurso, alegando, em síntese:

*O requerido pagamento até Novembro de 2006, feito pelo A., consubstancia um pedido autónomo, pois o pedido inicial consistia em, os Réus serem condenados a pagar solidariamente ao A., as rendas vincendas até à restituição **efectiva** da fracção arrendada e respectivos juros de mora calculados desde a data de vencimento até à data do efectivo e integral pagamento.*

O A., ao alterar a sua pretensão com base em documento, agiu de modo idêntico ao que agiria se corrigisse a sua petição, assim defraudando o direito de defesa dos Réus e também ferindo o princípio da igualdade das partes.

Segundo este princípio, devem as partes ter igual tratamento, dispondo de idênticas oportunidades de expôr as suas razões e de convencer o tribunal a proferir uma decisão que lhes seja favorável.

Pelo que, há violação do princípio da igualdade das partes.

A causa de pedir suportadora da pretensão do A., é apenas a falta de pagamento das rendas que se referenciaram e não de quaisquer outras, nomeadamente as vencidas na pendência da acção.

O pagamento das rendas vencidas e nomeadamente das que se vierem a vencer na

pendência da acção, **estava totalmente dependente da procedência do pedido de resolução do contrato de arrendamento e consequente despejo.**

Na improcedência deste, pois que, como afirma a sentença a folhas 31 n.º 3 e se passa a citar - "Ora, no caso em apreço, a resolução do contrato e a devolução do locado ao A., acabam por ser inútil, na medida em que o contrato **já caducou e o locado já foi devolvido ao A.**"

- Pelo que, o Tribunal não podia condenar os Réus no pagamento das rendas para depois da data da propositura da acção, isto é para depois de 24/11/2004.

Em toda a factualidade dada por assente, não se encontra provado, muito menos alegado, que o a., só em 30 de Novembro **de 2006 conseguiu reaver o locado.**

Em toda a fundamentação da sentença - que é a parte onde o tribunal descrimina os factos que considera provados **NÃO** é dado como provado esse facto - que o A. **só em 30 de Novembro de 2006 conseguiu reaver o locado.**

Salvo o devido respeito, em lugar nenhum dos autos é dado como provado esse facto.

"Para que haja falta de fundamentação, como causa de nulidade da sentença, torna-se necessário que o juiz não concretize os factos que considere provados e coloca na base da decisão."

Nestes termos, requer o recorrente:

Seja declarada nula a sentença pelas razões acima expostas,

pelas alegadas violações do artigo 217º, n.º 2 do CPC, do princípio da igualdade e ainda por falta absoluta de fundamentação do disposto na alínea b) do n.º 1 do art. 571º, do CPC.

Não foram oferecidas contra alegações.

II – FACTOS

Vêm provados os seguintes factos:

“Da Matéria de Facto Assente:

- O Autor é dono e legítimo possuidor da fracção autónoma designada por “BR/C”, do Rés-do-chão “B”, para comércio, do imóvel sito em Macau, na Travessa XXX, nº XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº XXX, a folhos XXX do livro XXX (*alínea A) da Especificação*).
- A fracção autónoma encontra-se inscrita na Matriz Predial urbana da freguesia XXX, sob o artigo XXX, em nome do Autor, e tem o valor matricial de MOP\$81,600.00 (*alínea B) da Especificação*).
- A propriedade da fracção autónoma encontra-se registada a favor do Autor, sob a inscrição nº XXX do Livro XXX (*alínea C) da Especificação*).

- Por escrito particular, assinado em 30 de Julho de 2004, o Autor deu de arrendamento aos Réus a referida fracção para o exercício de comércio por parte dos Réus (*alínea D) da Especificação*).
- Ficou estipulado que a renda seria paga adiantadamente, no dia um do mês a que respeita (*alínea D-1) da Especificação*).
- Pelo prazo de dois anos, com início em 1 de Agosto de 2004 e termo em 31 de Julho de 2006 (*alínea E) da Especificação*).
- Os Réus instalaram na fracção autónoma um estabelecimento de comidas e de bebidas (*alínea F) da Especificação*).
- Tal estabelecimento comercial ainda se encontra a funcionar na fracção autónoma (*alínea G) da Especificação*).
- A renda mensal ficou estipulada em HKD\$10,000.00 (*alínea H) da Especificação*).
- Para ser depositada na conta bancária número XXX do Autor aberta no Hong Kong & Shanghai Banking Corporation Limited (*alínea I) da Especificação*).
- A quantia de HKD\$30,000.00 correspondente às rendas dos meses de Agosto, Setembro e Outubro de 2004, foi depositada nessa conta (*alínea J) da Especificação*).

- A renda do mês de Dezembro de 2004 foi depositada no dia 16 de Dezembro de 2004 numa outra conta aberta pelo Autor em Macau (*alínea K) da Especificação*).
- A renda do mês de Janeiro de 2005 foi depositada no dia 13 de Janeiro de 2005 na conta referida em K) (*alínea L) da Especificação*).
- A renda do mês de Fevereiro de 2005 foi depositada no dia 15 de Fevereiro de 2005 (*alínea M) da Especificação*).
- Ficou estipulado que a falta de pagamento da renda por período superior a 1 mês, dá ao senhorio o direito a exigir o montante em dívida, acrescido da indemnização prevista no nº 1 do artigo 966º do C.C., podendo para o efeito usar a caução que tem em seu poder e a que se refere a cláusula oitava deste contrato, devendo o inquilino repor o valor inicial da caução no prazo de 14 dias a contar da comunicação efectuada para tal efeito por parte do senhorio (*alínea O) da Especificação*).
- Aquando da celebração do acordo referido em D) os Réus entregaram HKD\$12,000.00 ao Autor a título de caução (*alínea P) da Especificação*).

* * *

Da Base Instrutória

- Os Réus chegaram a deslocar-se ao The Hong Kong & Shanghai Banking Corporation Limited de Macau para depositarem a renda referente ao período de 1 a 31 de Agosto de 2004 *(resposta do quesito nº 3)*.
- A empregada do banco que os atendeu informou-os de que não podiam depositar a quantia da renda nesse número de conta, por ser uma conta aberta em banco de Hong Kong e não em Macau *(resposta do quesito nº 4)*.
- Os Réus foram informados de que primeiro teriam de abrir uma conta em seu nome no “The Hong Kong & Shanghai Banking Corporation Limited de Macau” *(resposta do quesito nº 5)*.
- E que, só depois de aberta a conta e depois de depositado a quantia da renda, é que poderiam pedir a transferência da quantia da renda para a conta referida em I) dos factos assentes *(resposta do quesito nº 6)*.
- Por cada transferência, o “The Hong Kong & Shanghai Banking Corporation Limited de Macau” cobrava cento e tal patacas pelas despesas no seu processamento *(resposta do quesito nº 7)*.
- Os Réus entraram em contacto com o Autor através do seu escritório de Hong Kong por meio de telefone pedindo-lhe que lhes desse uma conta de um estabelecimento bancário de Macau a fim de efectuarem o depósito das rendas *(resposta do quesito nº 8)*.

- No dia 26 de Novembro de 2004, os Réus receberam uma carta do senhorio, comunicando-lhes que tinha já encerrado a conta bancária referida e I) dos factos assentes (cfr. fls. 41) *(resposta do quesito nº 10)*.
- Dizendo-lhes que depositassem as rendas na conta com o nº XXX no Banco Weng Hang, S.A. de Macau *(resposta do quesito nº 11)*.
- O depósito referido em J) dos factos assentes foi efectuado em 25/10/2004 através de ordem de pagamento dada pelos Réus ao Banco Comercial de Macau com as despesas por conta do Autor *(resposta dos quesitos nº 13 e 14)*.

A renda do mês de Novembro de 2004 foi depositada na conta referida em J) dos factos assentes através de ordem de pagamento dada, no dia 19 de Novembro de 2004, pelos Réus ao Banco Comercial de Macau com as despesas por conta do Autor *(resposta do quesito nº 15)*.”

III – FUNDAMENTOS

1. O objecto do presente recurso passa pela análise das questões que vêm colocadas pelo recorrente e que fundamentalmente e de uma forma simples se traduzem em saber:

- **Podiam os RR. ter sido condenados a pagar as rendas, não se apreciando o pedido de resolução do contrato de arrendamento;**

- Podiam os RR. ter sido condenados a pagar as rendas até a momento presumido de entrega do locado apenas com base na versão do A., sem que os RR. aceitassem tal data como verídica.

2. Sobre a resolução acabou o Mmo Juiz por não se pronunciar, considerando que a entrega do locado tornou supervenientemente inútil o conhecimento do decretamento da resolução.

A resolução do arrendamento configura-se como um sub instituto da resolução em geral, no âmbito do direito civil, que se traduz numa forma de extinção dos contratos por vontade unilateral e vinculada a um fundamento legal ou convencional de um dos contraentes, sendo, em princípio, os seus efeitos retroactivos (em princípio, porque, regra geral, não o tem nos contratos de execução periódica ou continuada, onde se inclui o arrendamento), tudo se passando como se o contrato resolvido tivesse sido declarado nulo ou anulado.

Mas porque essa destruição de efeitos se pode traduzir numa situação de desequilíbrio entre os interesses em jogo, sendo que uma das partes já aproveitou da eficácia de facto durante a vigência do contrato, a lei previne a salvaguarda de certos efeitos autónomos, como possa ser a validade de pagamento de certas prestações que têm exactamente como escopo o minorar de uma situação lesiva para os interesses da parte com a destruição dos efeitos do negócio.

Assim, no contrato de arrendamento, não obstante a destruição dos efeitos do contrato, salvaguardam-se efeitos próprios resultantes de uma ocupação de que o proprietário ficou privado, donde a necessidade de pagamento das prestações retributivas pela ocupação do locado.

Encontra-se deste modo um efeito autónomo no regime da locação, quando da cessação do contrato de locação, independente do pedido de resolução, qual seja o pagamento das rendas em dívida.

Estas são devidas pela ocupação da coisa, independentemente da causa de extinção do contrato

3. Realça-se que não está em causa o acréscimo moratório previsto no artigo 996º do CC que, neste caso, não foi peticionado.

Como se disse na sentença recorrida,

“... o Autor pode compelir judicialmente os Réus a cumprir as obrigações (de pagamento das rendas e demais encargos em atraso e da devida indemnização) a que estão adstritos, por estes não o terem 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.

Podendo fazê-lo em cumulação com o pedido de despejo (artigo 931º do Código de Processo Civil, como concretização do princípio ínsito no artigo 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.”

Ora, no caso em apreciação, a resolução do contrato e a devolução do locado ao Autor acabam por ser inútil, na medida em que o contrato já caducou e o locado já foi devolvido ao Autor.

O que resta ver é se o Autor tem ou não o direito à recepção das rendas em falta.

Ora, o Autor formulou os seus pedidos nestes termos:

“a) Seja decretada a cessação por resolução do contrato de arrendamento a que se alude no artigo 4º e seguintes da P.I. com fundamento na falta de pagamento pontual das rendas;

b) (já desistido)

c) Sejam os Réus condenados a pagar solidariamente ao Autor a renda vencida em Novembro e respectivos juros de mora calculados desde a data do seu vencimento até à data do efectivo e integral pagamento;

d) Sejam os Réus condenados a pagar solidariamente ao Autor as rendas vincendas até à restituição efectiva da fracção arrendada e respectivos juros de mora calculados desde a data do seu vencimento até à data do efectivo e integral pagamento.”

Ou seja, o Autor nunca pediu indemnização adicional, nomeadamente a prevista no artigo 996º do Código Civil de Macau à excepção das rendas vencidas e os juros de mora, pelo que, o Tribunal não pode condenar mais do que ele pediu. Assim, os Réus apenas têm de pagar as rendas devidas, acrescidos de juros de mora, calculados desde a mora, verificada em relação a cada uma das prestações devidas.

O que determina obviamente a procedência dos pedidos formulados pelo Autor nas alíneas c) e d) da P.I., e verifica-se uma inutilidade superveniente em relação ao pedido da alínea a), pois já está cessada a relação contratual.”

4. Perante isto, não se acolhe o entendimento do recorrente no sentido de fazer depender o pedido de pagamento das rendas em dívida da apreciação de resolução.

É certo que o A. veio apenas desistir do pedido da al. b) – a entrega da coisa -, mas o Mmo Juiz recorrido considerou que o pedido da al. a) estava prejudicado e não se vê razão para entender diferentemente, já que, face à factualidade resultante dos autos, não se retira desse pedido qualquer efeito autónomo que importe salvaguardar em função dos interesses em presença.

Note-se que não se afirma que a simples entrega prejudica o conhecimento da resolução e aí andou bem o A. em formular apenas a desistência do pedido da al. b). O que se afirma é outra coisa: que, no caso concreto, não se vê razão para, face aos restantes pedidos e sua autonomia, não considerar autónomos do pedido de resolução do contrato, vendo a sua cessação na factualidade que vem comprovada.

5. Questão diversa é a que o recorrente suscita e que se prende com o momento em que se considerou que a coisa foi entregue, o que terá determinado os montantes das prestações em dívida.

Embora se considere que se trata de uma única questão, o recorrente suscita-a em dois estádios: não podia ter ocorrido uma alteração ampliativa do pedido - respeitante às rendas até Nov./2006 -, pois que o pedido inicial respeitava apenas o pedido das rendas até à entrega efectiva da fracção; em lado algum da sentença se comprovou que a entrega da fracção ocorreu em Nov. 2006.

Nesta segunda vertente da sua argumentação o recorrido não deixa de ter razão.

O A. veio alegar, a fls 111, que os RR. lhe haviam entregado a

coisa em Nov./2006 e por isso desistia do pedido de entrega.

Mas o certo é que os RR. nunca foram notificados desse pedido e só aquando da rectificação da sentença, pretendendo-se uma condenação de rendas vincendas a partir dessa data, se opõem, porquanto o locado teria sido entregue em 31 de Julho de 2006 (cfr. fls 181).

Não podia, pois, ter sobrevivido uma condenação com base em factos não comprovados e sobre os quais se mantinham as partes em dissídio.

Nessa parte, a matéria dada como provada ou que podia ser dada com o provada não comporta a conclusão extraída no sentido de deverem ser pagas as rendas, desde Nov./2004 a 30/Nov./2006, pois vem apenas aceite a entrega como ocorrida em 31 de Julho de 2006.

Resta assim a incerteza sobre o exacto momento em que o senhorio retomou a fracção.

Com certeza fica apenas a falta de rendas até àquela data de 31 de Julho de 2006.

IV – DECISÃO

Pelas apontadas razões, acordam em conceder provimento parcial ao recurso, revogando a sentença de forma

a condenar os Réus A e C a pagar, solidariamente, ao Autor B (XXX) as rendas vencidas e não recebidas pelo Autor no que toca ao período de Novembro de 2004 a 31/07/2006, acrescidos dos juros de mora à taxa legal calculados desde a data do vencimento de cada uma das prestações, montante este que deve ser descontando da conta n.º XXX (fls. 36), restituindo-se aos Réus os remanescentes, no caso de os haver, relegando-se para execução de sentença o apuramento das rendas devidas até retoma efectiva da referida fracção,

no mais se confirmando a decisão recorrida.

Custas pelo recorrente, na proporção do decaimento, aqui aferido pelo valor das rendas em que vai condenado.

Macau, 29 de Maio de 2008,

João A. G. Gil de Oliveira

(com declaração de voto)

Choi Mou Pan

Lai Kin Hong

Processo n.º 714/2007

Declaração de voto

Pela minha parte, consideraria ainda a rectificação oficiosa do que configuro, com todo o respeito por opinião diferente, como um erro de cálculo, a tratar processualmente como lapso material

Da matéria de facto resulta ainda provado que foram pagas as rendas de Dez./2004 e Jan. e Fev. 2005.

Donde só estarão em dívida as rendas desde Março de 2005 a 31 de Julho de 2006.

Ora se o Mmo Juiz disse a um dado passo que aquelas rendas já foram pagas, como pode mais adiante dizer que essas rendas devem ser pagas?

Na minha óptica, esse lapso, evidenciado nos próprios termos do texto da sentença, devia ser rectificado, não vislumbrando aí um erro de julgamento.

Apenas esta declaração.

29 de Maio de 2008,

O Juiz Relator,

João A. G. Gil de Oliveira