

Processo nº 657/2008

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **14 de Abril de 2011**

ASSUNTO:

- Benfeitorias
- Equidade

SUMÁRIO:

- Por definição legal (artº 208º, nº 3 do C.C.), são benfeitorias necessárias as que têm por fim evitar a perda, destruição ou deterioração da coisa; úteis as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação, lhe aumentam, todavia, o valor; voluptuárias as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação nem lhe aumentando o valor, servem apenas para recreio do benfeitorizante.

- Para as benfeitorias úteis em caso de não haver lugar o seu levantamento com vista evitar o detrimento da coisa, a lei manda calcular o valor da indemnização segundo as regras do enriquecimento sem causa (nº 2 do artº 1198º), em que o enriquecido só é obrigado a restituir aquilo com que injustificadamente se locupletou.

- Daí que há de apurar o valor concreto com que o senhorio se locupletou injustificadamente, não podendo portanto fixar segundo as regras de equidade.

O Relator

Ho Wai Neng

Processo nº 657/2008

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **14 de Abril de 2011**

Recorrentes: **A, B e C (os Autores)**

D (o Réu)

Recorridas: **Os mesmos**

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

I – Relatório

Por sentença de 29/04/2009, decidiu-se, entre outras, condenar os Autores **A, B e C**, melhores identificados nos autos, a pagar ao Réu **D** a quantia de MOP\$72.000,00 (setenta e duas mil patacas), a título de benfeitorias.

Dessa decisão vêm recorrer, quer os Autores, quer o Réu, mas com pontos de vista diferentes.

Na motivação do recurso, os Autores concluíram pela forma seguinte:

“a) O arrendatário aceitou contratualmente não pedir indemnização pelas benfeitorias necessárias que viessem a ser realizadas no imóvel, bem como pelas benfeitorias úteis cujo levantamento não se pudesse fazer sem detrimento daquele.

b) Daí que esteja afastada a aplicação do artigo 1028º do Código Civil.

c) Apenas provou-se nos autos que o investimento do réu traduziu-se na realização de muitas obras de decoração.

d) Por natureza, não se tratam, portanto, de obras que têm por fim evitar a perda, destruição ou deterioração da coisa.

e) O que o réu fez não foi conservar o imóvel mas sim adaptá-lo ao fim para que ele se destinava.

f) Não estamos, como tal, perante benfeitorias necessárias.

g) Não tendo o réu alegado ou provado nos autos que obras em causa aumentaram o valor do locado, não é legítimo concluir que a mesmas consubstanciam benfeitorias úteis.

h) O réu não alegou ou provou que, do levantamento das benfeitorias, resultaria detrimento para o locado.

i) Não ficou demonstrado que as obras realizadas pelo réu tenham aumentado o valor do locado ou que dele possam ser retiradas, sem detrimento para a coisa onde se radicaram.

j) A sentença recorrida, ao condenar os autores a indemnizar o réu no que respeita às benfeitorias realizadas no locado, violou o disposto nos artigos 208º, 1028º e 1198º do Código Civil de Macau.”

Pedindo no final que seja revogada a sentença recorrida nesta parte, absolvendo-os do pedido reconvenicional.

São conclusões do Réu:

“- Os AA. acordaram ficar consagradas no acordo as cláusulas constantes das alíneas D) e E) da matéria de facto assente em virtude de o Réu necessitar de realizar no local arrendado um forte investimento para explorar o seu negócio de comes e bebes.

- Investimento que se traduzia na realização de muitas obras em virtude do péssimo estado em que se encontrava o imóvel.

- Obras de pavimentação em mosaico de todo o chão do imóvel em virtude de o mesmo se encontrar completamente deteriorado sem condições ser utilizado.

- *Obras de colocação de canalização para águas e esgotos t em todo o imóvel em virtude de a existente ser já muito antiga e em muito mau estado grande parte rebentada e a verter água.*
- *Obras de instalação de todo o quadro eléctrico fíost de tornadas e fixas eléctricast pois que as existentes muito antigas e deterioradast não ofereciam qualquer segurança e seu uso.*
- *De colocação de azulejos e de tijolost massa e reboco nas paredes de todo o imóvel a cair aos bocados e os tijólos à vista.*
- *De instalação de uma cozinha com seus apetrechos, que não existia.*
- *De renovação de toda a casa de banho, de instalação de nova canalização e na aquisição de nova loiça.*
- *A feitura dessas obras, custaram ao R., cerca de MOP\$350,000.00.*
- *É verdade que o valor a reclamar pelo ora recorrente Réu não tem que corresponder necessariamente ao valor das despesas pelo mesmo realizadas no imóvel arrendado cerca de MOP\$350,000.00”*
- *E que, na determinação do valor não pode o interessado receber mais do que o investido, correspondendo afinal ao seu empobrecimento.*
- *Por outro lado, o valor a receber não deve superar o enriquecimento que tiver investido que aliás pode ser inferior ao valor do investimento feito.*
- *Como explica Antunes Varela, a medida da retribuição está sujeita a dois limites: ao do custo correspondente ao empobrecimento e ao enriquecimento do titular ...*
- *E conclui, dizendo que deve ser restituído aquilo que efectivamente o beneficiário se acha enriquecido.*

Por conseguinte, com o limite máximo de MOP\$350,000.00 correspondente ao

montante dispendido pelo Réu, este terá direito a receber dos autores, pelo menos MOP\$300,000.00”.

*

Devidamente notificados, apenas os Autores é que responderam à motivação do recurso do Réu, pugnando pela improcedência do mesmo.

*

Foram colhidos os vistos legais.

II – Factos

Vêm provados os factos seguintes:

無爭議之既證事實:

- A) -原告是位於澳門馬統領圍 XX 號大廈地下 “FO” 獨立單位的所有權人，該大廈的物業登記局物業標示編號為 XXX。
- B) 根據 2003 年 10 月 15 日訂立的、自 2003 年 10 月 14 日生效的合同，原告 A 及 C 給予被告暫時享用上述不動產。
- C) 雙方之合同於 2005 年 12 月 3 日終止。
- D) 根據上述合同的第七條款 a) 項，合同協議如下：“於租賃期將屆滿前，不論續租與否，雙方都必須提前三個月以書面及致電通知對方，乙方享有優先續租權，甲方必須同意再續租一次予乙方，為期三年，屆時再另訂新租約及條款”。
- E) 合同第七條 b) 項列明：“若雙方協議續租，則甲方有權按當時通漲調整租金，加租幅度不超過 15%”。
- F) 原告 A 及 C 在 2005 年 8 月 23 日透過電話及信件，通知被告有意終止上述合同的效力，該信件由被告於同一日收妥。
- G) 2005 年 12 月 3 日之後，被告拒絕交還不動產，並在 2005 年 12 月 7 日 以存款至原告銀行帳戶內的方式，向原告支付港幣 9,750 圓。

- H) 被告直至今日，一直佔用該單位。
- I) 原告可以給予第三人暫時享用該單位，根據不動產市場新的情況，回報不會低於港幣 14,000 圓/每月。

經庭審後獲證實之事實:

- i. 原告之所以同意定下既證事實第 D)及第 E)項所述的合同條款內容，是由於被告需要在租賃單位進行大規模投資以經營其飲食業務。
- ii. 被告的投資包括實施了很多項裝修工程。
- iii. 該等裝修工程耗用了被告約澳門幣 350,000 圓。
- iv. 被告在取得原告同意下，在不動產中實施了裝修工程。
- v. 既證事實 B)項所指合同的合同雙方在合同第 9 條及第 11 條中約定，在不動產內實施裝修工程的費用全部由被告負責。

Em português (tradução de fls. 215 a 217):

Factos provados não controvertidos:

- A). Os autores são proprietários da fracção autónoma designada por FOR/C, do rés-do-chão "FO" , do sita no "FO-R/C" do prédio sito em Macau, no Pátio do Comandante Mata e Oliveira n.º XX, descrita na Conservatória de Registo Predial de Macau sob o n.ºXXX .
- B). Por contrato celebrado em 15 de Outubro de 2003 que teve início em 14 de Outubro de 2003, os autores A e C cederam ao réu o gozo temporário do imóvel acima referido.
- C). O contrato celebrado por ambas as partes terminou em 3 de Dezembro de 2005.
- D). Nos termos da cláusula 7ª alínea a) do contrato, ambas as partes acordaram o seguinte: "Aproximando-se o fim do presente contrato de querer ou não a renovação, deverá comunicar a outro, por telefone e carta, com a antecedência

de três meses, a sua intenção. O segundo outorgante terá direito de prioridade na renovação do contrato e o primeiro outorgante deverá aceitar a renovação , por mais um período de três anos, e naquele momento, ambas as partes estabelecerão novamente as cláusulas e celebrarão novo contrato de arrendamento".

E). Na cláusula 7^a alínea b) do contrato: "No caso de ambas as partes acordarem a renovação do contrato, o primeiro outorgante terá direito de actualizar a renda conforme a taxa de inflação, cujo aumento não será superior a 15%".

F). Os autores A e C comunicaram ao réu a sua intenção de denunciar o referido contrato por telefone e carta em 23 de Agosto de 2005, carta essa foi recebida pelo réu no mesmo dia.

G). Desde 3 de Dezembro de 2005, o réu recusou restituir o imóvel ao autores e pagou, em 7 de Dezembro de 2005, o valor de HKD\$9,750.00 aos autores, através do depósito na conta bancária dos autores.

H). O réu tem vindo a ocupar a referida fracção até agora.

I). Os autores poderiam ceder o gozo temporário da referida fracção a terceiro e receber, segundo a actual situação do mercado imob.iliário, a contrapartida que nunca seria inferior a HKD\$14,000.00/ mês.

Factos provados após a audiência de julgamento:

1. Os autores acordaram estabelecer no contrato as cláusulas contratuais constantes das alíneas D) e E) dos factos provados em virtude de o réu necessitar de efectuar grande investimento para explorar a sua actividade de restauração.
2. O investimento do réu inclui a realização de muitas obras de decoração.

3. O réu gastou cerca de MOP\$350,000.00 na realização de tais obras de decoração.
4. Com o consentimento dos autores, o réu realizou obras de decoração no referido imóvel.
5. A alínea B) dos factos provados refere que ambas as partes acordaram is cláusulas 9.^a e 11.^a do contrato que todas as despesas com as obras de decoração realizadas no referido imóvel ficariam a cargo exclusivo do réu.

III – Fundamentos

Apreciaremos em conjunto ambos os recursos, na medida em que abordam a mesma matéria, embora sob diferentes pontos de vista.

Dispõe o n° 1 do art° 1028° do C.C. que “*sem prejuízo do disposto nos artigos 990° e 992 e salvo estipulação em contrário, o locatário é equiparado ao possuidor de boa fé para efeito do direito a indemnização e do direito ao levantamento das benfeitorias que haja feito na coisa locada*”.

E nos termos art° 1198° do mesmo Código, o possuidor de boa fé tem direito a ser indemnizado das benfeitorias necessárias que haja feito, e bem assim a levantar as benfeitorias úteis realizadas na coisa, desde que o possa fazer sem detrimento da mesma. Quando, para evitar o detrimento da coisa, não haja lugar ao levantamento das benfeitorias úteis, satisfará o titular do direito ao possuidor o valor delas, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa.

O possuidor de boa fé tem ainda direito a levantar as benfeitorias voluptuárias, não se dando detrimento da coisa; no caso contrário, não pode levantá-las nem haver o valor delas (cfr. n° 1 do art° 1200° do C.C.).

Por definição legal (art° 208°, n° 3 do C.C.), são benfeitorias

necessárias as que têm por fim evitar a perda, destruição ou deterioração da coisa; úteis as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação, lhe aumentam, todavia, o valor; voluptuárias as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação nem lhe aumentando o valor, servem apenas para recreio do benfeitorizante.

A primeira questão que se coloca é a de saber se o Réu renunciou o seu direito às benfeitorias, com a cláusula segunda do contrato de arrendamento.

A referida cláusula tem o seguinte teor:

“二. 本租約為定期租約，按照澳門都市不動產租賃制度 115 條訂定。租賃期由二零零三年十月十四日起租至二零零五年十二月叁日止，屆時本約即告失效，不作自動續期。乙方需如期遷出，將舖位原整交還甲方，無權要求任何搬遷補償或索取任何搬遷期。”

Em português:

“O presente contrato de arrendamento tem duração limitada, celebrado ao abrigo do disposto do artº 115º do Regime do Arrendamento Urbano, cujo prazo é de 14/10/2003 a 03/12/2005. Findo o prazo, o contrato caduca e a parte B tem de sair da fracção autónoma e restituí-la à parte A, sem direito de pedir qualquer indemnização da sua saída nem prazo para o efeito.”

Nos termos do nº 1 do artº 228º do Códio Civil de Macau, a declaração negocial vale com o sentido de que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se não puder razoavelmente contar com ele.

E nos negócios formais, que é o caso, não pode a declaração valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do

respectivo documento, ainda que imperfeitamente expresso (nº 1 do artº 230º do CCM).

Ora, com a expressão “無權要求任何搬遷補償”, em português, “*sem direito de pedir qualquer indemnização da sua saída*”, entendemos que o Réu renunciou, aquando da celebração do contrato de arrendamento em causa, todas as indemnizações a que eventualmente tem direito na cessação do contrato, abrangendo portanto todas as benfeitorias feitas na fracção autónoma em causa.

A sua renúncia é válida, por não estarem em causa direitos indisponíveis.

Aliás, mesmo que entendesse no sentido oposto, também não poderia ter lugar a condenação dos Autores na indemnização das benfeitorias, por insuficiência da matéria de facto provada.

Vejamos

O Réu, para sustentar o seu pedido reconvenicional, alegou os seguintes factos, os quais foram objecto dos quesitos 3º a 9º da Base Instrutória:

“3º

Investimento que se traduzia na realização de muitas obras, em virtude do péssimo estado em que se encontrava o imóvel?

4º

Obras de pavimentação em mosaico de todo o chão do imóvel, em virtude de o mesmo se encontrar completamente deteriorado, sem condições de se utilizado?

5º

De colocação de canalização para água e esgotos, em todo o imóvel,

em virtude de a existente ser já muito antiga e em muito mau estado, grande parte rebentadas e a verter água?

6º

Obras de instalação de todo o quadro eléctrico, de fios, de tomadas e fixas eléctricas, pois que as existentes muito antigas e deterioradas, não ofereciam qualquer segurança e seu uso?

7º

De colocação de azulejos e de tijolos, massa e reboco nas paredes de todo o imóvel, em virtude de as mesmas se encontrarem em péssimo estado, com o reboco a cair aos bocados e os tijolos à vista?

8º

De instalação de uma cozinha com seus apetrechos, que não existia?

9º

De renovação de toda a casa de banho, de instalação de nova canalização e na aquisição e instalação de nova loiça?”

Estes quesitos foram aprovados em conjunto e apenas que **“investimento que se traduzia na realização de muitas obras de decoração”**.

Ficamos portanto sem saber em que consistem estas obras de decoração; quais podem ser levantadas sem detrimento da fracção autónoma.

Então como é que o tribunal vai determinar a natureza jurídica destas “obras de decoração”, se bem que as diversas benfeitorias têm regimes jurídicos diferentes.

Houve aumento de valor para a fracção autónoma dos Autores por causa destas “obras de decoração”?

Em caso afirmativo, que valor?

O tribunal *a quo* considerou que “o imóvel dos autores valoriza-se devido às obras efectuadas pelo réu, razões pelas quais, segundo a disposição da lei, o réu tem direito à devida indemnização referente às benfeitorias da coisa locada” (tradução da sentença de fls. 227).

E com base na equidade, fixou o *quantum* indemnizatório em MOP\$72.000,00.

Salvo o devido respeito e como já referimos anteriormente, não há factos, quer assentes, quer provados, que permitem concluir o aumento do valor do imóvel locada por causa das obras de decoração do Réu.

Por outro lado, nos termos do artº 3º do CCM, os tribunais só podem resolver segundo a equidade:

- a) Quando haja disposição legal que o permita;
- b) Quando haja acordo das partes e a relação jurídica não seja indisponível; ou
- c) Quando as partes tenham previamente convencionado o recurso à equidade, nos termos aplicáveis à cláusula compromissória.

No caso em apreço, não se verifica alguma destas situações. Pelo contrário, para as benfeitorias úteis em caso de não haver lugar o seu levantamento com vista evitar o detrimento da coisa, a lei manda calcular o valor da indemnização segundo as regras do enriquecimento sem causa (nº 2 do artº 1198º), em que o enriquecido só é obrigado a restituir aquilo com que injustificadamente se locupletou.

Daí que há de apurar o valor concreto com que o senhorio se locupletou injustificadamente, o que não foi provado no caso *sub justice*.

Nesta conformidade, procede o recurso dos Autores e, em consequência, improcede o recurso do Réu.

IV – Decisão

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam em negar provimento ao recurso do Réu e conceder provimento ao recurso dos Autores, revogando a sentença recorrida na parte em que condenaram os Autores no pagamento da quantia de MOP\$72.000,00 e absolvendo os Autores do pedido reconvenicional.

Custas pelo Réu em ambas as instâncias nesta parte.

Notifique e registre.

RAEM, aos 14 de Abril de 2011.

Ho Wai Neng (Relator)

José Cândido de Pinho

Lai Kin Hong