

Processo nº 78/2004

Data : 13 de Maio de 2004

- Assuntos:** - Contrato de arrendamento comercial
- Legitimidade
 - Cônjuge do arrendatário
 - Regime da comunhão de adquiridos
 - Comunicabilidade conjugal dos direitos e dívidas
 - Contrato de duração limitada
 - Mora na entrega do locado
 - Indemnização contratual

SUMÁRIO

1. Sendo o regime de bens o da comunhão de adquiridos, cada cônjuge passa a ser titular em comunhão com o outro cônjuge dos bens adquiridos por qualquer dos cônjuges na constância desse regime, que não sejam exceptuados por lei.
2. A incomunicabilidade do direito ao arrendamento para habitação prevista no artigo 1042º do Código Civil é excluída da sua aplicação do arrendamento comercial.
3. São da responsabilidade de ambos os cônjuges casados no regime da comunhão de adquiridos as dívidas contraídas por qualquer dos cônjuges no exercício do comércio.

4. O regime especial do arrendamento de duração efectiva ou limitada pressupões que as partes previamente fizeram inserir no contrato assinado a cláusula que o pretenderam celebrar no regime de duração limitada, indicando o prazo de duração efectiva.
5. Quanto os contratantes indicaram expressamente no título do contrato que se trata de um “Contrato de Arrendamento de duração limitada dos imóveis para fins comerciais” e no texto do contrato estabeleceram o prazo do contrato, de mínimo de dois anos, deve considerar que o mesmo contrato é de duração limitada.
6. Findo o contrato de arrendamento de duração efectiva, o arrendatário está obrigado a restituir a coisa locada no estado em que a recebeu, ressalvadas as deteriorações do seu uso lícito.
7. O artigo 1027º distingue duas situações do atraso da restituição do locado: uma mera não restituição do locado (por qualquer razão) e outra restituição em mora.
8. A primeira situação é uma regra geral que dispõe uma base legal para a indemnizar pelo uso contínuo da coisa locada e a indemnização tem natureza contractual.
9. Se o atraso da restituição da coisa locada constituir mora do locatário, a indemnização será aumento até ao dobro da renda.
10. A mora que se diz aqui não é a mora no pagamento da renda, nem aquela “indemnização contratual”, mas sim a entrega do coisa locada.

11. As partes estabeleceram uma relação contratual de arrendamento de duração limitada, e perante a comunicação do locador no sentido de denúncia do contrato, o locatário manifestou que não pretendia devolver o locado, constitui, assim, inequivocamente, em mora e seria responsabilizado nos termos do artigo 1027º n.º 2 do Código Civil.

O Relator,

Choi Mou Pan

Recurso nº 78/2004

Recorrentes: - Empresa de Formento Predial e Comercial (A), Lda. (A 置業有限公司)

- (B)

Recorridos : - Os mesmos

- (C)

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da R.A.E.M.:

A Empresa de Formento Predial e Comercial (A), Lda, com sede em Macau, intentou contra (B) e (C), com domicílio profissional em Macau, a Acção Declarativa de condenação com processo ordinário pedindo os réus serem condenados:

- A despejar imediatamente as fracções arrendadas, referidas e identificadas no artigo 3º desta petição inicial, entregando-as à Autora livres e desocupadas de pessoas e bens;
- A entregar à Autora os imóveis arrendados nas mesmas e boas condições em que se encontravam aquando da celebração dos respectivos contratos de arrendamento;
- A pagar à Autora, a título de indemnização, uma quantia mensal de HK\$101.200,00 (correspondente ao dobro da renda mensal convencionada) por todo o tempo que decorrer desde o

início da mora (15.9.2001), até à efectiva entrega dos locados à Autora.

- E a pagar as custas e demais encargos.

Citados, contestaram os réus, tendo exceptuado da ilegitimidade da segunda ré (C).

Houve réplica.

Foi elaborada a especificação e organizado questionário, tendo levado para a decisão final a excepção da ilegitimidade da segunda ré.

Realizada a audiência, o colectivo respondeu aos quesitos, e finalmente o Mm^o Juiz-Presidente proferiu a sentença.

Sobre a excepção da ilegitimidade da ré deduzida pelos réus, a decisão final julgou procedente a excepção e conseqüentemente absolveu a ré da instância.

Do mérito da causa, decidiu:

1. Condenar o Réu a despejar imediatamente das fracções arrendadas, acima referidas e identificadas, entregando-as à Autora livres e desocupadas de pessoas e bens e em boas condições.
2. Condenar o Réu a pagar à Autora, a título de rendas mensais convencionadas (vide os contratos citados) por todo o

tempo que decorre desde 15/9/2001, até à efectiva entrega dos locados à Autora.

Não conformaram com as decisões, recorreram o réu (B) e a autora, para alegarem, respectivamente:

(B):

1. Os contratos de arrendamento *sub judice* não têm a natureza de contratos de duração limitada por não conterem a cláusula prevista no artº 111º da Lei nº 12/95/M, de 14 de Agosto;
2. Aos referidos contratos é, conseqüentemente, aplicável o disposto na alínea a) do nº 3 do artº 17º do Decreto-Lei nº 39/99/M, de 3 de Agosto;
3. A douta sentença recorrida viola o disposto no nº 1 do artº 111º do RAU, aplicável por força do disposto no nº 2 do artº 115º do mesmo diploma legal;
4. A douta sentença recorrida violou, também, o disposto na alínea a) do nº 3 do artº 17º do Decreto-Lei nº 39/99/M, de 3 de Agosto;
5. A douta sentença recorrida encontra-se em manifesta oposição com a jurisprudência consagrada no acórdão desse Venerando Tribunal n.º 949, de 25 de Julho de 2002.

Empresa de Formento Predial e Comercial (A), Lda:

1. Na contestação que apresentou nos autos, a Ré (C) pugnou ser parte ilegítima na presente lide;
2. Na sentença ora posta em crise, foi julgada procedente a referida excepção da ilegitimidade, tendo sido a dita Ré absolvida da instância;
3. Ao decidir-se deste modo incorreu-se em manifesto erro de julgamento e violou-se o disposto nos artigos 196.º, 1042.º, n.º 1, 1547.º, n.º 1, 1603.º, n.º 1, 1606.º, n.º 2 e 1609.º, todos do CC, e ainda o artigo 62.º, n.º 3 do CPC; é que,
4. Em relação ao casamento dos ora Recorridos vigora o regime de bens da comunhão de adquiridos, isto quer se aplique a Lei Matrimonial de República Popular da China (artigo 13.º) quer o Código Civil de 1966 (artigo 1717.º); Acresce que,
5. Os contratos de arrendamento objecto dos autos são contratos de arrendamento comercial por tempo determinado, e mediante a presente acção a Autora peticionou, além do mais, precisamente o despejo imediato das fracções autónomas objecto desses contratos;
6. O direito ao arrendamento para comércio adquirido na constância de casamento em que vigore o regime de comunhão de adquiridos ou de comunhão geral comunica-se ao cônjuge não arrendatário - vide artigos 1042.º n.º 1, a *contrario sensu*, e também artigos 1603.º, n.º 1 e 1609.º, todos do CC;

7. Vigorando entre os ora Recorridos o regime de bens da comunhão de adquiridos, a posição de arrendatário do locado comunica-se ao cônjuge não outorgante, isto porque o direito ao arrendamento passa a constituir um verdadeiro bem comum do casal (Cfr. artigo 1603.º n.º 1 do CC); Acresce que,
8. Sendo o direito ao arrendamento um bem móvel (Cfr. artigo 196.º n.º 1 do CC), em caso de dúvida acerca da sua comunicabilidade sempre se teria este de considerar bem comum, atento o disposto no n.º 2 do artigo 1606.º do CC;
9. Por força da enunciada regra da comunicabilidade do arrendamentos para comércio ao cônjuge não outorgante mas casado no regime de comunhão, a Ré mulher é necessariamente parte legítima e interessada na acção de despejo das fracções em relação às quais esta é titular de direitos arrendatários;
10. Aragão Seia, menciona, a este propósito, que “se o contrato de arrendamento foi celebrado para fim que não se destine a habitação, a contrário senso do disposto no artigo 83.º (corresponde ao nosso artigo 1042.º, n.º 1 do CC), a posição do arrendatário comunica-se, nos regimes de comunhão de bens, pelo que nestas situações ambos os cônjuges devem ser demandados” (realçado nosso); Aliás,
11. O artigo 62.º n.º 3 do CPC impõe que a presente acção seja dirigida não só contra o cônjuge outorgante do contrato de

arrendamento, mas também contra a sua mulher, pois só assim se logrará obter decisão susceptível de vincular todos os titulares de um direito posto em crise com semelhante acção;

12. Estamos pois perante uma situação de verdadeiro litisconsórcio (conjugal) necessário passivo, nos termos do disposto no referido artigo 62.º, n.º 3, do CPC;
13. A necessidade de fazer intervir o cônjuge não outorgante na acção de despejo da qual pode resultar a extinção da relação arrendatícia decorre ainda do disposto no artigo 1547.º do CC, que impõe o consentimento de ambos os cônjuges nos actos de disposição de semelhante direito;
14. É assim inequívoco que o despejo petitionado nestes autos pela ora Recorrente não pode ser decidido sem a intervenção do cônjuge não outorgante no contrato de arrendamento, a ora Recorrida (C);
15. Esta é, indubitavelmente, parte legítima na presente lide, ao contrário do que se decidiu na sentença *a quo*, em claro erro de julgamento e violação do disposto além do mais, nos artigos 196.º, 1042.º, 1547.º, n.º 1, 1603.º, n.º 1, 1606.º, n.º 2 e 1609.º, todos do CC, ainda no artigo 62.º do CPC; Acresce que,
16. Na sentença recorrida incorreu-se de igual modo em violação de lei e manifesto erro de julgamento quando se decidiu absolver os ora Recorridos do pedido de

condenação no pagamento à ora Recorrente de uma indemnização por mora na entrega dos locados;

17. Ao decidir-se de tal modo, violou-se, além do mais, o disposto nos artigos 787.º, 788 n.º 1 e 793 n.º 2, 794.º n.º 2, alínea a), 983.º, alínea j), 1025.º e 1027.º, n.º 2, todos do CC; Isto porque,
18. Os três contratos de arrendamento *sub judice* são contratos de arrendamento de imóvel para fim comercial por tempo determinado celebrados ao abrigo do específico regime previsto no antigo RAU (no seu artigo 115.º e seguintes);
19. Trata-se pois de contratos de arrendamento de pretérito, sujeitos ao regime de duração limitada, aos quais, por força da entrada em vigor do novo Código Civil, passou a ser aplicável o referido Código, incluindo o seu artigo 1038.º; Acresce que,
20. Como bem se refere na própria decisão recorrida, a ora Recorrente comunicou dentro do prazo legal ao ora Recorrente marido a denúncia dos contratos, para o termo do respectivo prazo de renovação, solicitando-lhe a restituição dos locados e a entrega das chaves;
21. Nos termos conjugados da alínea j) do artigo 983.º e artigo 1025.º, ambos do CC, findo o prazo de vigência do contrato o arrendatário está obrigado a restituir a coisa locada no estado em que a recebeu;

22. E para os Recorridos essa obrigação nasceu em 15 de Setembro de 2001, altura em que os arrendamentos deixaram de vigorar, e nessa data, e na sequência da interpelação que lhes foi dirigida, deveriam estes ter procedido à entrega do locado e respectivas chaves; Sucede que,
23. Os Recorridos incumpriram esta obrigação, pelo que, nos termos da aplicação conjugada do n.º 2 do artigo 793.º e do n.º 2 do artigo 794.º, ambos do CC, constituíram-se em mora;
24. A mora no cumprimento da obrigação de restituição do locado tem a consequência prevista no artigo 1027.º do CC, que dispõe no seu n.º 1 que “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”;
25. Já o n.º 2.º do mesmo artigo estipula que “Logo, porém, que o locatário se constitua em mora, a indemnização é elevada ao dobro”;
26. Ao contrário do que parece ser defendido na sentença recorrida, o facto de os Recorridos, não pretenderem o despejo, de com o mesmo não concordarem ou de terem feito alegados depósitos bancários para supostos efeitos liberatórios, em nada altera um facto objectivo e

incontornável, que é a sua constituição em mora em 15 de Setembro de 2001;

27. Pois a mora é um dado objectivo, que obviamente em nada depende da convicção ou vontade dos sujeitos da relação jurídica, muito menos da do devedor da obrigação;
28. É aliás facto causador da maior perplexidade que o Julgador *a quo* tenha decidido nos termos em que o fez, quando na sentença recorrida deu como assente que as denúncias efectuadas pela ora Recorrente foram válidas e eficazes e que desde o termo da vigência dos arrendamentos, isto é 15 de Setembro de 2001,, os ora Recorridos se constituíram em mora na entrega dos locados;
29. Aliás, no caso em apreço, face aos factos assentes por provados nos autos, e à própria confissão dos Réus, dúvidas não restam que houve mora na restituição do locado, mora essa imputável e causada, em exclusivo, pelo inquilino;
30. Mas lamentavelmente, não obstante ter descortinado que a Recorrente fez as denúncias dos contratos de arrendamento no modo e prazo acordados, o Julgador não retirou as devidas consequências do incumprimento do inquilino, e que seriam a sua condenação no pagamento da indemnização peticionada em sede de petição inicial, expressamente prevista no n.º 2 do artigo 1027.º do CC;
31. Aliás, estando aceite, até por confissão expressa do Réu, que não desocuparia nem restituiria as fracções locadas,

recusando-se a proceder ao respectivo despejo, mesmo depois de terminados os contratos de arrendamento, a culpa deste sempre se teria de presumir, e a mora na restituição dos locados sempre lhe seria imputável, nos termos do disposto nos artigos 787.º, 788 n.º 1 e 793 n.º 2, todos do CC;

32. Face a tudo o que fica dito, parece ser por demais evidente que não faz qualquer sentido a tese interpretativa do artigo 1027.º do CC que foi adoptada no Tribunal *a quo*;

A sentença recorrida, face aos manifestos erros de julgamento que patenteia, e face à violação de diversos normativos legais imperativos (desde logo, os artigos 196.º, 787.º, 788 n.º 1 e 793 n.º 2, 794.º n.º 2, alínea a), 983.º, alínea j), 1025.º, 1027.º, n.º 2, 1042.º, n.º 1, 1547.º, n.º 1, 1603.º, n.º 1, 1606.º, n.º 2 e 1609.º, todos do CC; e ainda o artigo 62.º, n.º 3 do CPC;) terá de ser revogada (nas partes decisórias postas em crise em sede de recurso), e substituída por decisão que

- i) julgue a Ré (C) parte legítima para a presente acção;
- ii) condene os Recorridos no pagamento à Recorrente de um indemnização pela mora na entrega dos locados, nos termos peticionados em sede de petição inicial.

Ao recurso da autora, responderam os réus (B) e (C), pugnando pela improcedência do recurso.

E ao recurso do réu (B), respondeu a autora, alegando que:

1. O Recorrente defende no presente recurso que a sentença recorrida é ilegal porque violadora do disposto no n.º 1 do artigo 111.º do RAU e do disposto na alínea a) do n.º 3 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 39/99/M, de 3 de Agosto;
2. Isto porque, no seu entendimento, “os contratos de arrendamento *sub judice* não têm a natureza de contratos de duração limitada por não conterem a cláusula prevista no referido artigo 111.º da Lei n.º 12/95/M, de 14 de Agosto.”; Porém,
3. O Recorrente, carece, em absoluto, de razão na sua alegação, pois com bem se descortinou na sentença recorrida, os contratos *sub judice* contêm no seu clausulado uma cláusula de estipulação de prazo efectivo;
4. Nos contratos *sub judice*, que por acaso até foram denominados pelos outorgantes de Contrato de arrendamento de imóvel para fim comercial por tempo determinado, as partes outorgantes inseriram efectivamente uma cláusula (a 2.ª) que satisfaz a exigência legal; Efectivamente;
5. A cláusula 2.ª constante de ambos os contratos, estipula que o arrendamento teria um prazo de duração de dois anos com início em 15 de Setembro de 1998 e termo a 14 de Setembro de 2000 (vide fls. 27 da sentença recorrida, Da Matéria de Facto Assente e alínea C da Especificação); Mais,

6. As partes acordaram expressamente, em ambos os contratos, que após o decurso desse prazo de duração efectiva qualquer uma das partes tinha a faculdade de os denunciar, pela forma e com a antecedência previstas na lei (vide fls. 27 da sentença recorrida, Da Matéria de Facto Assente e alínea D da Especificação);
7. Como é consabido, na vigência do RAU a livre denúncia do arrendamento para habitação para o termo do prezo por parte do senhorio não era possível no regime geral, mas apenas no regime especial dos arrendamentos de duração limitada para habitação; Pelo que,
8. É imperioso concluir que os contratos sub judice foram efectivamente celebrados ao abrigo do regime especial previsto no artigo 111.º do RAU e que preenchem, cabalmente, todas as exigências de forma previstas nesse preceito legal; Mas mais,
9. Ao contrário do que alega o ora Recorrente, não existe qualquer contradição entre a sentença sub judice e o Acórdão do TSI de 25 de Junho de 2002;
10. No caso do Acórdão do TSI ficou provado que os contratantes apenas estipularam um prazo (normal) de dois anos;
11. No caso dos autos ficou provado que a partes previram no contrato um prazo de arrendamento de dois anos que correspondia também, segundo a vontade das partes,

expressa de igual modo no contrato, à duração efectiva da vigência do contrato; Mas se isso só não bastasse.

12. As partes acordaram dar como título aos contratos de arrendamento a expressão esclarecedora « contrato de arrendamento de imóvel para fim comercial por tempo determinado » , sendo que “a inclusão no título do contrato da expressão por tempo determinado é, de forma manifesta, um dos sinais das partes sobre o regime a que quiseram submeter o arrendamento que celebraram”, como bem se decidiu na sentença recorrida; Acresce que,
13. As partes expressamente definiram na cláusula 2.^a, o prazo efectivo de duração dos contratos, referindo inclusivamente qual o dia exacto em que o seu termo ocorreria, “o que conjugado e analisado com o título que foi dado aos contratos, evidencia que as partes quiseram celebrar os contratos de arrendamento com o regime de duração limitada”, como mais uma vez bem descortinou o Julgador a que;
14. Se o acima referido não fosse já suficiente para demonstrar que as partes quiseram celebrar os referidos contratos sob a égide do regime da duração limitada – o que não se concede – um outro sinal claro dessa intenção resulta também da redacção acordada para a cláusula 4.^a: aí é feita expressa referência que “Findo o prazo do contrato de arrendamento (...), deve o mesmo (o inquilino) cancelar a

licença de exploração de actividade de comes e bebes, não podendo exigir qualquer indemnização pela desocupação”; Finalmente,

15. As partes acordaram ainda expressamente, na cláusula 8.^a, que os contratos em apreço seriam expressamente sujeitos ao novo regime constante da Lei nº 12/95/M, de 14 de Agosto que aprovou o RAU;
16. Também aqui, como mais uma vez inequivocamente se refere na decisão sub judice, o sinal é claro quanto à vontade das partes em sujeitá-lo ao regime da duração limitada;
17. É que a grande inovação introduzida pelo RAU, foi precisamente a possibilidade de estipular um prazo efectivo e determinado ao arrendamento, devolvendo-lhe, o seu cariz verdadeiramente temporário;
18. Por último, mas decisivo, as partes estipularam que qualquer um dos contraentes tinha a faculdade de denunciar os contratos pela forma e antecedência prevista na lei;
19. Ao consagrar-se a possibilidade de livre denúncia também por banda do senhorio, desde que cumpridos a forma e os prazos definidos pela Lei, ficou plenamente demonstrado que os contratos de arrendamento sub judice são contratos de arrendamento de pretérito Sujeitos Ao Regime de Duração Limitada; E assim sendo,

20. A sentença posta em crise ao condenar o Réu a despejar imediatamente as fracções e a entregá-las à Autora livres e desocupadas, não merece qualquer censura, antes pelo contrário, aí se tendo feita uma correctíssima e inatacável interpretação e aplicação do artigo 111.º do RAU;
21. Por essa razão, não pode sentença recorrida ter violado o disposto na alínea a) do n.º 3 do art. 17.º do Decreto-Lei n.º 39/99/M, de 3 de Agosto;
22. A alínea a) do n.º 3 do art. 17.º do Decreto-Lei n.º 39/99/M, de 3 de Agosto não é, sequer, aplicável a estes contratos, que, por força do disposto no n.º 1 desse mesmo artigo, estão sujeitos ao regime da locação do novo Código Civil.

O recurso sub judice terá assim, forçosamente, de improceder, mantendo-se a sentença recorrida nos seus precisos termos quanto ao ponto (i.), supra identificado.

Foram colhidos os vistos legais dos Mm^{os} Juizes-Adjuntos.

Cumpre decidir.

À matéria de facto foi dada por assente a seguinte factualidade:

Da Matéria de Facto Assente

- Por contrato escrito, celebrado em 28 de Agosto de 1998, a Autora deu de arrendamento ao Réu, que aceitou, as fracções autónomas “xx” e “yy”, todas do rés-do-chão parta comércio,

do prédio sito nos Novos Aterros do Porto Exterior, lote xx (A2/H), “Edifício XX”, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº 22211 a fls. 92 do livro B-1K (vida doc. 11 aqui dado como integrado e reproduzido para todos os efeitos legais) (*alínea A da Especificação*).

- Mais tarde, por contrato escrito assinado em 14 de Setembro de 1998, a Autora deu de arrendamento ao Réu, que aceitou, a fracção autónoma “z” supra identificada (vide doc. 12 aqui dado como integrado e reproduzido para todos os efeitos legais) (*alínea B da Especificação*).
- Conforme resulta da epígrafe e do clausulado de ambos os contratos, as partes acordaram que o arrendamento teria um prazo de duração de seis anos, com início em 15 de Setembro de 1998 e termo a 14 de Setembro de 2000 (cfr. cláusula 2ª dos contratos) (*alínea C da Especificação*).
- Findo o qual qualquer uma das partes tinha a faculdade de os denunciar, pela forma e com a antecedência previstas na lei (*alínea D da Especificação*).
- As partes acordaram também que os imóveis locados se destinavam ao comércio do Réu, mais precisamente à exploração de actividades de comer e beber (cfr. cláusula 1ª dos contratos) (*alínea E da Especificação*).
- Foi ainda convencionada a renda mensal de HK\$40,400.00, pelo arrendamento das fracções “xx” e “yy”, e de

HK\$10,200.00 pelo arrendamento da fracção “z” (cfr. cláusula 2ª dos contratos) (*alínea F da Especificação*).

- Valores que não sofreram qualquer actualização durante o decurso do prazo dos contratos e da sua renovação (*alínea G da Especificação*).
- Nem a Autora, nem o Réu procederam à denúncia dos referidos contratos para o respectivo (14.9.2000) (*alínea H da Especificação*).
- Tendo a Autora deixado de estar interessada na manutenção dos contratos de arrendamento celebrados com o Réu, decidiu denunciá-los para o termo da respectiva renovação (*alínea I da Especificação*).
- Por carta registada de 16 de maio de 2001, a Autora comunicou ao outro contraente, o ora Réu, a denúncia dos contratos, para o termo do respectivo prazo (da renovação), isto é, 14.9.2001 (junta, como doc. 13, cópias da referida carta) (*alínea J da Especificação*).
- Solicitando-lhe a desocupação e a restituição dos imóveis com a entrega das respectivas chaves (*alínea K da Especificação*).
- Contudo, na sequência da denúncia comunicada pela Autora (cfr. novamente doc. 13), o Réu, em finais de Agosto de 2001, informou-a, através do seu mandatário, que não desocuparia nem restituiria as fracções locadas, recusando-se a proceder

ao respectivo despejo, mesmo depois de terminados os contratos de arrendamento (*alínea L da Especificação*).

- A Autora, através da sua mandatária, numa posterior tentativa de obter o despejo extrajudicial dos imóveis, nos primeiros dias de Setembro, ainda informou o mandatário do Réu de que, em breve, iria intentar a competente acção de despejo (*alínea M da Especificação*).
- A verdade é que o Réu, conforme havia anunciado, não desocupou nem restituiu à Autora as fracções locadas no termo do prazo da renovação dos contratos (*alínea N da Especificação*).
- Continuando a ocupar os imóveis, onde mantém em funcionamento e com as portas abertas ao público o Estabelecimento de Bebidas XX através do qual exerce essa actividade comercial (*alínea O da Especificação*).
- O Réu casou com a Ré em 19 de Setembro de 1978 (*alínea P da Especificação*).

Da Base Instrutória

- A Autora é uma sociedade que se dedica à actividade de fomento predial (*Resposta ao quesito 1º*).
- No exercício da sua actividade, a Autora, em 31 de Dezembro de 1997, celebrou com a “Companhia de Construção e Fomento Predial (P), Limitada” três contratos promessa (*Resposta ao quesito 2º*).

- Nos termos dos quais, aquela prometeu comprar e esta prometeu vender as fracções autónomas “z”, “xx” e “yy”, todas do rés-do-chão para comércio, do prédio sito nos Novos Aterros do Porto Exterior, lote x (A2/H), “Edifício XX”, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº 22211 a fls. 92 do livro B-1K (*Resposta ao quesito 3º*).
- Celebrado o contrato-promessa de compra e venda, a Autora passou a usufruir as três fracções como se fosse sua proprietária (*Resposta ao quesito 4º e 5º*).
- O que consta dos contratos de fls. 51 e 56 (*Resposta ao quesito 7º e 8º*).

Conhecendo.

São dois recursos interpostos respectivamente pela autora e o réu e uma das questões recursórias incide na procedência da excepção da ilegitimidade da ré.

Pelo que, salvo melhor entendimento, cremos ser de apreciar em primeiro lugar esta questão.

1. Legitimidade da ré - cônjuge do arrendatário

Nos contratos de arrendamento que estão em causa intervieram apenas a autora, como sendo senhorio, e o réu, como sendo arrendatário, casado com a ré; e, trata-se do objecto de contrato três fracções autónomas para fins comerciais. E o litígio deriva da não devolução do imóvel

arrendado ao termo do prazo do contrato a que se estabeleceram no limitado prazo de dois anos.

Tendo sido o arrendatário e o seu cônjuge demandados, o Tribunal entende que a ré ilegítima, porque o litígio tinha a ver apenas com a devolução das fracções arrendadas com a qual não tinha nada a ver com ré.

Para a resolução desta questão de legitimidade, é necessário resolver a questão-prévia de regime de bens dos réus.

Ambas as partes defenderam que era aplicável a Lei de Casamento da República Popular da China vigente no momento do casamento. Porém, a autora entendeu que a Lei da China define o regime de comunhão de adquiridos, enquanto os réus defenderam o regime de separação de bens.

Vejamos.

1.1. Regime de bens dos réus

Como resulta dos autos, está provado apenas que “o Réu casou com a Ré em 19 de Setembro de 1978 (alínea P da Especificação)”.

É a Lei de Casamento da R.P. da China de 1950 aplicável, vigente até a ser revogada pela Lei de Casamento de 1981.

Quanto à matéria de regime de bens, esta Lei não dispunha um artigo equivalente ao artigo 1579º do Código Civil de 1999 da RAEM ou artigo 1717º do Código Civil de 1966, mas o seu artigo 10º da referida Lei

de 1950 dispunha a previsão de igualdade dos direitos conjugais sobre os bens da família, veja:

“Artigo 10º Ambos os cônjuges gozam da igualdade de direitos de propriedade e de administração dos bens da família.”

Sendo embora reconhecidos os bens próprios da mulher (artigo 23º parágrafo 1 - “Sem prejuízo de a mulher dispor dos seus bens próprios, as partes podem estabelecer, na altura do divórcio, um acordo sobre o destino a dar aos bens da família;”), considerava-se geralmente que como bens comuns dos cônjuges os bens adquiridos na constância do matrimónio (artigo 24º - “No momento do divórcio, as dívidas contraídas na vida comum dos cônjuges serão pagas pelos bens comuns adquiridos na constância do matrimónio;”).

A lei da China não dispunha um mecanismo de escolher, como em Macau, os regimes de bens dos cônjuges, e era quase obrigatório adoptar este “único” regime bens, semelhante do da comunhão de adquiridos em Macau.

Pelo que podemos afirmar que o regime de bens supletivo dos réus deve ser equiparado ao regime da comunhão de adquiridos em Macau.

1.2. Comunicabilidade do direito ao arrendamento para fins comerciais

Sendo o regime de bens o da comunhão de adquiridos, cada cônjuge passa a ser titular em comunhão com o outro cônjuge dos bens

adquiridos por qualquer dos cônjuges na constância desse regime, que não sejam exceptuados por lei – artigo 1603º n.º 1 do Código Civil.

O objecto da acção de despejo incide sobre um imóvel para fins comerciais que constituía objecto da relação de arrendamento entre o réu e a autora.

No âmbito da subsecção sob “Disposições especiais dos arrendamentos para habitação”, dispõe o artigo 1042º do Código Civil, aplicável nos termos do artigo 17º n.º 1 do D.L. n.º 39/99/M de 3 de Agosto que aprovou o Código Civil, que:

“1. Seja qual for o regime matrimonial, a posição do arrendamento não se comunica ao cônjuge e caduca por sua morte, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

...”¹

¹ Sendo como “o artigo seguinte” o artigo 1043º dispõe uma coisa não interessante para o caso que tem o seguinte teor:

“Artigo 1043.º (Transmissão por morte do arrendatário)

1. O arrendamento para a habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário ou daquele a quem tiver sido cedida a sua posição contratual, se lhe sobreviver:

a) Cônjuge não separado de facto ou que, embora separado, habitasse a casa arrendada, à data da morte;
b) Descendente a cargo do arrendatário que com ele convivesse na casa arrendada;
c) Ascendente que com ele convivesse na casa arrendada há mais de 1 ano;
d) Afim na linha recta, nas condições referidas nas alíneas b) e c) deste número; ou
e) Pessoa que com ele vivesse em união de facto na casa arrendada há mais de 1 ano, independentemente da condição exigida na alínea b) do n.º 1 do artigo 1472.º

2. A transmissão da posição de arrendatário, estabelecida no número anterior, defere-se pela ordem seguinte:

a) Ao cônjuge sobrevivente;
b) Aos parentes ou afins na linha recta, preferindo os primeiros aos segundos, os descendentes aos ascendentes e os de grau mais próximo aos de grau ulterior;
c) À pessoa mencionada na alínea e) do n.º 1.

3. A transmissão a favor dos parentes ou afins do arrendatário também se verifica por morte do cônjuge sobrevivente quando, nos termos deste artigo, lhe tenha sido transmitido o direito ao arrendamento.

4. Os beneficiários do direito à transmissão do arrendamento podem renunciar a ele, comunicando a renúncia por escrito ao senhorio no prazo de 60 dias a contar da data da morte do primitivo arrendatário.

5. Produz o mesmo efeito que a renúncia a restituição, pelos beneficiários, do uso do prédio, no prazo previsto no número anterior.”

Por sua vez, a subsecção sob “disposições especiais dos arrendamentos comerciais” não prevê qualquer esta incomunicabilidade.

A jurisprudência tem entendido que a incomunicabilidade da posição do arrendatário é excluída da sua aplicação do arrendamento comercial.

Disse o Acórdão do STJ de Portugal de 21/12/1982 que “o artigo 1110º nº 1 do Código Civil (igual ao artigo 1042º do CC de Macau) afirma a regra geral da incomunicabilidade do direito ao arrendamento para habitação, da qual está excluído o arrendamento para comércio ou indústria.

Afirmou ainda este Acórdão que: “No regime da comunhão de adquiridos fazem parte da comunhão os bens adquiridos pelos cônjuges na constância do matrimónio que não sejam exceptuados por lei, inexistindo disposição legal a exceptuar da comunhão o estabelecimento comercial e o direito ao arrendamento que dele faça parte, ou o simples direito ao arrendamento para comércio ou indústria, quando a sua aquisição, por qualquer dos cônjuges, tenha lugar na constância do matrimónio, a título oneroso.”²

In casu, os réus invocaram unicamente o fundamento de ser regime de separação de bens como regime supletivo adoptado pela Lei de Casamento da R.P. da China aplicável do caso.

² Neste sentido julgou também o Acórdão da Relação do Porto de 4 de Outubro de 1988, *in* Col. Jurisp. 1988, 4º-183; Vide também a anotação dos Prof. Pires de Lima e Antunes Varela ao Código Civil, Vol. II, Coimbra Editora, 1986, p. 635.

Porém, com a consideração supra, é falível este fundamento, razão pela qual se deve considerar comunicável a posição do arrendatário comercial.

Por outro lados, como se sabe, a acção de despejo não só está em causa a devolução do imóvel arrendado, como também está em causa a indemnização que o autor pode pedir, razão pela qual prende com a dívida contraídas na constância da relação matrimonial.

Dispõe o artigo 1557º (Dívidas que responsabilizam ambos os cônjuges) do Código Civil que:

“1. São da responsabilidade de ambos os cônjuges:

a) As dívidas contraídas, antes ou depois da celebração do casamento, pelos dois cônjuges, ou por um deles com o consentimento do outro;

b) As dívidas contraídas por qualquer dos cônjuges, antes ou depois da celebração do casamento, para ocorrer aos encargos normais da vida familiar;

c) As dívidas contraídas na constância do matrimónio pelo cônjuge administrador, em proveito comum do casal e nos limites dos seus poderes de administração;

d) As dívidas contraídas por qualquer dos cônjuges no exercício do comércio, salvo se se provar que não foram contraídas em proveito comum do casal ou se vigorar entre os cônjuges o regime da separação de bens ou da participação nos adquiridos;

e) As dívidas consideradas comunicáveis nos termos do n.º 2 do artigo 1560.º

2. No regime da comunhão geral de bens, são ainda comunicáveis as dívidas contraídas antes do casamento por qualquer dos cônjuges, em proveito comum do casal.

3. O proveito comum do casal não se presume, excepto nos casos em que a lei o declarar.” (sub. nosso)

Sendo dívidas comunicáveis, são pagas em primeiro lugar o património comum, até ao seu valor – artigo 1563º do Código Civil.

Assim sendo, não só a posição do arrendatário como também da dívidas daí derivadas são comunicáveis, devendo a acção ser proposta contra ambos os cônjuges ora réus nos termos do artigo 62º nº 3 do Código de Processo Civil.

Nesta conformidade, devia julgar improcedente a excepção deduzida pelos réus e considerar legítima a ré, e, assim, dá-se por procedência do recurso interposto pela autora, revogando a decisão da sentença na parte em que julgar procedente a excepção.

Decidida a questão dos pressupostos processuais, passamos a apreciar o mérito da causa, ou seja o recurso interposto pelo réu e o segundo pedido da autora na sua conclusão das alegações do recurso – a condenação dos réus nos termos peticionados.

Conforme o que alegou o réu ora recorrente, é a única questão que é de saber se o contrato em causa é ou não de natureza de duração limitada.

Assim vejamos.

2. Contrato de duração limitada

Para a sentença recorrida, na procedência do fundamento da autora nesta parte, entende-se que o contrato que estava em causa era de natureza, como resulta expressamente do contrato, de duração limitada.

Para o recorrente réu, ao contrário, o contrato não tem essa natureza de duração limitada, porque as partes não tinham inserido no contrato expressamente cláusula, como é exigido por lei, que pretendiam celebrar no regime de duração limitada.

Vejamos.

Estão em causa dois contratos de arrendamento, assinados respectivamente em 28 de Agosto de 1998 e 14 de Setembro de 1998, que, tendo embora diferentes objectos, têm o mesmo conteúdo, nomeadamente o mesmo prazo de duração - de 15 de Setembro de 1998 a 14 de Setembro de 2000. Nos respectivos momentos de assinatura já se entrou em vigor o Regime de Arrendamento Urbano (RAU) aprovado pela Lei nº 12/95/M e na duração dos mesmos contratos entrou em vigor o novo Código Civil de 1999, único diploma que regula o regime do arrendamento urbano, em substituição daquele RAU.

Na aplicação do Código Civil aos contratos de arrendamento celebrados antes da sua vigência, estabelece-se uma disposição transitória no artigo 17º da Lei preambular.

Dispõe este artigo 17º que:

“1. Aos contratos de locação celebrados antes da entrada em vigor do novo Código Civil é aplicável o regime da locação nele

estabelecido, com os desvios e adaptações previstos nos números seguintes.

2. O disposto no número anterior não prejudica a validade dos contratos, nem das suas cláusulas, desde que constem de título considerado suficiente à data da sua celebração ou tenham sido convalidados por disposição legal posterior.

3. Relativamente aos contratos de arrendamento de pretérito não sujeitos ao regime de duração limitada observar-se-ão as seguintes regras:

a) O senhorio continua 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 novo Código, sem prejuízo da aplicação, com as necessárias adaptações, do disposto nas alíneas b) a e) do artigo 78.º e nos artigos 79.º a 90.º do Regime do Arrendamento Urbano aprovado pela Lei n.º 12/95/M, de 14 de Agosto, adiante designado pela sigla «RAU»;

b) O senhorio pode, para além dos casos referidos no artigo 1034.º do novo Código, resolver o contrato, nos limites do disposto no n.º 2 do artigo 67.º do RAU, se o arrendatário conservar o prédio desocupado por mais de um ano, consecutivamente, ou, sendo o prédio destinado a habitação, não tiver nele residência permanente, habite ou não outra casa, própria ou alheia, conforme se prevê na alínea i) do n.º 1 do artigo 67.º do RAU;

c) As rendas ficam sujeitas a ser actualizáveis, para além dos demais casos previstos no novo Código, anualmente em função dos coeficientes aprovados pelo Governador por meio de portaria, caso em que é aplicável o processo constante dos artigos 43.º a 45.º do RAU.

4. Aos contratos de duração limitada para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, celebrados anteriormente à entrada em vigor do novo Código e que as partes tenham submetido a um prazo de duração efectiva, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 115.º do RAU, não é aplicável o disposto no n.º 2 do artigo 1038.º do presente Código.

5. O disposto no artigo 1044.º do novo Código sobre revogação unilateral dos arrendamentos urbanos para fins habitacionais não é aplicável aos contratos de pretérito senão após a renovação desses contratos na vigência do novo Código.”

Sendo certo, como referiram ambas as partes, no nosso Acórdão de 25 de Julho de 2002 do processo nº 949, consignámos que “No regime especial do arrendamento de duração efectiva ou limitada, para que qualquer das partes possa exercer o direito à denúncia, devem as partes previamente fazer inserir no contrato assinado a respectiva cláusula, que o pretendem celebrar no regime de duração limitada, indicando o prazo de duração efectiva”.

Esta consignação não deixa de ser válida para o presente caso, nem a seguinte consideração que tivesse sido ponderada:

“O regime do arrendamento de duração efectiva ou limitada, se ajuizamos bem, é para o efeito de conferir ao senhorio o poder ou possibilidade de denúncia. Esta ideia é diferente do regime normal ou regime geral sobre a estipulação do prazo, que em principio, se destina para os efeitos da contagem e actualização da renda, do controlo fiscal, mas não para o efeito de denúncia feita pelo senhorio. Na palavra da

sentença recorrida, “um vulgar contrato de arrendamento, em que estipularam um prazo de duração, como quase sempre acontece”.

Como se sabe, o desenvolvimento económico e social desta região, exigiu a alteração da exclusão do direito de denúncia ao senhorio que constituía “a principal característica restritiva – isto é vinculística – do direito do arrendamento”.³

Foi neste momento que nasceu o novo Regime do Arrendamento Urbano.

Conforme este novo Regime, os novos contratos de arrendamento serão, tendencialmente, de duração limitada, ao passo que os contratos do pretérito manterão a estrutura anterior, protege-se, por esta via, a expectativa dos arrendatários à habitação, já consolidada pelo decurso do tempo.⁴

Para o arrendamento de finalidade comercial, o RAU não estabeleceu regime geral próprio quanto ao prazo e a sua prorrogação (Vide os artigos 105º a 110º). Como é obvio, é de aplicar o regime geral previsto nos artigo 24º e 25º.

Artigo 24.º

“1. O prazo do arrendamento urbano é de seis meses, se outro não for determinado por lei ou convencionado pelas partes.

³ Parecer da Comissão de Administração e Finanças Públicas, nº2195, publicado no Diário da Assembleia Legislativa nº26, II série, p.1336.

⁴ Parecer, sup.cit.

O arrendamento não pode convencionar-se por mais de trinta anos e, quando estipulado por tempo superior, considera-se reduzido a este prazo.”

Artigo 25.º

“1. O arrendamento, chegado a seu termo, considera-se prorrogado sucessivamente, se o arrendatário não denunciar o contrato no prazo e pela forma designada no contrato ou na lei.

Não havendo convenção do prazo da prorrogação, este é igual ao período por que tenha sido celebrado o contrato.

Quando o período previsto no número anterior for superior a um ano, o prazo da prorrogação é apenas de um ano.”

Como uma inovação ao anterior regime de arrendamento, o RAU introduziu “regimes especiais”, quer quanto ao arrendamento para habitação quer quanto ao arrendamento para comércio, indústria e exercício de profissão liberal (artigos 111º e ss.).

Esta inovação releva por “conferir natureza temporária aos contratos de arrendamento, podendo ainda, ser convencionado um prazo para denúncia por parte do senhorio.” Mas, de qualquer modo, “mantém-se a possibilidade de celebração de contratos ao abrigo do regime vigente.”⁵

⁵ Jorge Alberto Aragão Seia, *Arrendamento Urbano*, anotado e comentado, 4ª edição, 1998, p.551

Só que, conforme o artigo 111º do RAU, as partes devem fazer, indicando o prazo de duração efectiva; que como se disse não poderá ser inferior a dois anos.

E para validar um contrato de pretérito que tenha por objecto o prazo contratual, nos termos do artigo 5º nº 3 da Lei nº 12/95/M, é também preciso que as partes expressamente estipulem e assinem a respectiva cláusula no texto do contrato, como exige o artigo 111º do RAU.”

O que é essencial saber se as partes inseriram expressamente no contrato assinado cláusula que o pretendem celebrar no regime de duração limitada.

Como resulta dos factos assentes, nomeadamente do texto dos respectivos contratos, basta ver o título dos contratos, que se textuaram em chinês: “有期限性商業用途不動產之租賃合約”, que se diz em português: “Contrato de Arrendamento de **duração limitada** dos imóveis para fins comerciais” (sub. nosso).

E no seu respectivo artigo 2º estabeleceu em conformidade:

“本租約為期貳（兩）年，有效期由一九九八年九月十五日起至二零零零年九月十四日止。每月租金為.....，乙方不得藉（藉）故拖欠，否則甲方有權收回上述物業。” (em português: Este contrato tem o prazo de dois anos, desde 15 de Setembro de 1998 a 14 de Setembro de 2000. a renda é de, o segundo outorgante não pode pelo qualquer pretexto faltar a pagar, se não o primeiro outorgante tem o poder de retirar o imóvel arrendado)

Não deixa de ser clara a vontade das para pela sua cláusula e título do contrato: pretenderam celebrar um contrato com duração limitada, razão pela qual não é aplicável o disposto no artigo 17º do D.L. nº 39/99/M.

As partes estabeleceram um prazo mínimo legalmente exigida pelo nº 2 do artigo 111º, ex vi nº 2 do artigo 115º do RAU. Os contratos foram, assim, celebrados em conformidade com a lei, e também com o princípio de liberdade contratual reforçado pelo nº 1 do artigo 115º do RAU.

Nestes termos, a sentença tomou uma consideração correcta nesta parte, não merece qualquer censura, não violando quaisquer das normas indicadas pelo réu recorrente.

A sentença recorrida também não contradiz o que se consignou no Acórdão de 25 de Julho de 2002 do processo nº 949, como bem notou a autora ora recorrida, verificou-se uma situação diferente daquele processo no presente caso, é que naquele não ficou provada a pretensão das partes de celebrar um contrato com duração limitada.

Improcede assim o recurso interposto pelo réu.

Decidido o recurso do réu, passemos a apreciar a segunda parte do recurso da autora, que contende com o mérito da causa, ou seja com o pedido da indemnização devida pela mora na entrega do locado nos termos do artigo 1027º do Código Civil.

Vejamos.

3. Mora na entrega do locado

Em consequência da decisão supra, os réus ficaram obrigados a restituir os imóveis locados a partir do momento em que deve considerar findos os respectivos contratos de arrendamento.

Diz o artigo 983º/j) do Código Civil que o locatário tem obrigação de restituir a coisa locada findo o contrato, nos termos do nº 1 do artigo 1025º (manutenção da coisa locada no estado em que a recebeu).

Como correctamente ponderou a sentença, “... a comunicação de denúncia efectuada pela autora com observância da forma e antecedência prevista na lei (artigo 1039º do CC, *in casu* 90 dias) pelo que sendo válida e eficaz, impediu uma nova renovação dos contratos de arrendamento. Deste modo, os contratos de arrendamento só vigoraram até 14 de Setembro de 2001, cessando todos os seus efeitos desde essa data”.

Porém, admitindo que “o arrendatário está obrigado a restituir a coisa locada no estado em que a recebeu, ressalvadas as deteriorações do seu uso lícito”, se não, “constitui uma situação de mora por parte dos réus no cumprimento da obrigação de entregar os locados”, a sentença deu relevância outros motivos que justificassem o comportamento de não devolução: “quem estava em mora não parece ser o arrendatário, o que está em causa é a recusa pela Autora/locadora de receber rendas por achar que tem fundamento legal para resolver o contrato; por outro lado ... tudo reduz a uma questão da interpretação da vontade real das partes em conformidade com os padrões jurídicos”. Assim, “como o Réu fez depósito liberatório (fls. 34), entendemos que este não tem de pagar a

indenização, por não estar na mora nem no incumprimento e está pendente uma questão jurídica: há ou não há fundamento legal para resolver o contrato?”

Vejamos.

Dispõe o artigo 1027.º (Indemnização pelo atraso na restituição da coisa) do Código Civil:

“1. Se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o locatário é obrigado, a título de indenização, 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 indenização é elevada ao dobro; à mora do locatário não é aplicável a sanção prevista no artigo 333.º⁶

⁶ O teor do artigo 333.º (Sanção pecuniária compulsória) é o seguinte:

1. O tribunal, em acréscimo à condenação do devedor no cumprimento da prestação a que o credor tenha contratualmente direito, à cominação de pôr termo à violação de direitos absolutos ou à condenação na obrigação de indemnizar, pode, a requerimento do titular do direito violado, condenar o devedor a pagar ao ofendido uma quantia pecuniária por cada dia, semana ou mês de atraso culposo no cumprimento da decisão ou por cada infracção culposa, conforme se mostre mais conveniente às circunstâncias do caso; a culpa no atraso do cumprimento presume-se.

2. A sanção pecuniária compulsória não pode ser estabelecida para o período anterior ao trânsito em julgado da sentença que a ordene, nem para o período anterior à liquidação da indemnização, salvo se o devedor for condenado por ter interposto recurso com fins meramente dilatatórios, caso em que a aplicação da sanção é reportada à data da notificação da decisão que a tenha cominado.

3. A sanção pecuniária compulsória só será cominada quando o tribunal a considere justificada e será fixada segundo a equidade, atendendo à condição económica do devedor, à gravidade da infracção e à sua adequação às finalidades de compulsão ao cumprimento.

4. Não é aplicável a sanção pecuniária compulsória nos casos em que tenha sido estabelecida uma cláusula penal compulsória com os mesmos fins, ou nas decisões em que se condene o devedor no cumprimento de uma prestação de facto infungível, positivo ou negativo, que exija especiais qualidades científicas ou artísticas do obrigado, a que o credor tenha contratualmente direito.

3. Fica salvo o direito do locador à indemnização dos prejuízos excedentes, se os houver.”

Aqui se distinguem duas situações: uma mera não restituição do locado (por qualquer razão) e outra restituição em mora.

Na primeira situação - nº 1 do artigo 1027º do Código Civil -, o locatário ficou obrigado a pagar um montante igual à renda, a título da indemnização, visto que ele continua a usar a coisa em prejuízo do locador.⁷

Trata-se uma regra geral que dispõe uma base legal para a indemnizar pelo uso contínuo da coisa locada e a indemnização tem natureza contractual.⁸ E a esta parte a sentença já consignou que não será objecto de consideração.

Se a não restituição da coisa locada constituir mora do locatário, a indemnização será aumento até ao dobro da renda.

A mora que se diz aqui não é a mora no pagamento da renda, nem aquela “indemnização contratual”, mas sim a entrega do coisa locada.

Como julgou o Acórdão da Relação do Porto de Portugal de 4 de Outubro de 1988 que, “o legislador fez, neste artigo 1045º (correspondente ao artigo 1027º do CC de Macau), uma distinção de regimes na base do comportamento do locatário; se não houver mora por parte deste, a indemnização será igual às rendas em singelo que se forem

⁷ Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, II, Coimbra Editora, 1987, p. 406.

⁸ Pires de Lima e Antunes Varela, *supr.cit.*

vencendo até à efectiva restituição (nº 1), mas logo que ele se constitua em mora, a indemnização será elevada ao dobro (nº 2)".⁹

Em termos geral, o devedor considera-se constituído em mora quando, por causa que lhe seja imputável, a prestação, ainda possível, não foi efectuada no tempo devido - artigo 793º do Código Civil.

Quanto ao momento da constituição em mora, só fica, em princípio, o devedor constituído em mora depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir, com a excepção de, entre outras, a obrigação tiver prazo certo - artigo 794º nº 1 e 2º al. a) do Código Civil.

Quer dizer, nesta situação excepcional não é exigível uma interpelação para o devedor constituir em mora, como o presente.

In casu, as partes estabeleceram uma relação contratual de arrendamento de duração limitada, e perante a comunicação do locador no sentido de denúncia do contrato, o locatário ora réu manifestou que não pretendia devolver o locado - *al. L da especificação* - constitui, assim, inequivocamente em mora e seria responsabilizado nos termos do artigo 1027º nº 2 do Código Civil.

Nestes termos e sem mais delongas, a autora terá direito a ser indemnizada nos termos do disposto no nº 2 do artigo 1027º do Código Civil, ou seja os exactos termos do terceiro pedido na sua p. i. - condenar os réus a pagar à autora, a título de indemnização, uma quantia mensal de HK\$101,200.00 por todo o tempo que decorrer desde o início da mora (15/9/2001), até à efectiva entrega dos locados à autora.

⁹ *supra citado*, CJ, 1988, 4º-183.

Em consequência, e em virtude da procedência do recurso da autora, deve também condenar a ré solidariamente nos exactos termos daqueles que o réu foi ora condenado.

Ponderado resta decidir.

Pelo exposto, acordam neste Tribunal de Segunda Instância em conceder provimento ao recurso interposto pela autora e negar o provimento ao recurso interposto pelo réu, e, em consequência:

- Considera-se a ré legítima;
- Condenam-se os réus:
 - A despejar imediatamente das fracções arrendadas, acima referidas e identificadas, entregando-as à autora livre e desocupadas de pessoas e bens e em boas condições;
 - A pagar à autora, a título de indemnização, uma quantia mensal de HK\$101,200.00 (correspondente ao dobro da renda mensal convencionada) por todo o tempo que decorrer a partir de 15 de Setembro de 2001 até à efectiva entrega dos locados à autora.

Custas pelos réus.

Macau, RAE, aos 13 de Maio de 2004

Choi Mou Pan (Relator) – José Maria Dias Azedo – Lai Kin Hong