Processo n.º 458/2014

(Recurso Cível)

Relator: João Gil de Oliveira

Data : 4/Dezembro/2014

ASSUNTOS:

- Âmbito da forma legal
- Prova da qualidade de representante do senhorio no contrato de arrendamento
- Abuso de direito e má-fé
- Mora do locatário na restituição do locado

SUMÁRIO :

1. É absurda a alegação do inquilino que paga rendas às AA., com elas negociou, as reconhece como donas do prédio arrendado, de que o despejo não pode proceder, de que não é admissível a prova testemunhal para comprovação de que um tio daquelas, seu procurador e que detinha essa qualidade e uma procuração a seu favor, interveio no arrendamento em representação daquelas, qualidade e actos esses que não são postos em causa na relação representante/ representadas.

2. Não se mostra que haja obstáculo em admitir tal prova para contextualizar a qualidade do contraente, como representante das autoras, não sendo aplicável a tal facto as razões que impõem a prova documental.

3. Não é admissível que o inquilino que se aproveita de um contrato que alega ser nulo, mas dele extrai todo o gozo e utilidades que daí advêm, vir alegar a sua invalidade para se opor a uma denúncia do arrendamento.

4. Não obstante não entregar o locado na data para a qual o contrato foi regularmente denunciado, o inquilino só se constitui em mora se for judicial ou extrajudicialmente interpelado, prevenindo a lei um regime especial de permanência do locatário, atribuindo efeitos diversos a essa permanência, prevenindo até a tolerância do locador e estabelecendo diferentes graus de gravidade ao seu incumprimento.

O Relator,

João A. G. Gil de Oliveira

Processo n.º 458/2014

(Recurso Civil)

Data: 4/Dezembro/2014

RECORRENTES :

Recurso Principal

A

Recurso Subordinado

B e C

RECORRIDAS :

Os Mesmos

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

I – RELATÓRIO

1. Vem interposto um recurso pelo réu **A**, aliás **A**, em que são recorridas **B e C**, (autoras de uma acção de despejo, e que interpõem também recurso subordinado), inconformado com a sentença decretada que o condenou no despejo e no pagamento de uma indemnização, alegando em síntese conclusiva:

a) A representação, como dispõe o art. 251º, do CC, tem como pressuposto a actuação em nome de outrem.

b) No contrato de arrendamento em causa D actuou em nome próprio e na

qualidade de senhorio, e não como representante das Autoras, porque no respectivo texto ele é indicado como senhorio e só ele e o Réu assinaram esse contrato, e não as Autoras, porque no contrato nunca é mencionado que actuou em nome ou em representação das Autoras, e também porque não foi junto aos autos, nem o Réu conhece, qualquer outro documento, nomeadamente um aditamento ao contrato, que indique que D celebrou o contrato em representação das Recorridas.

c) Também não foi junto aos autos, nem o Recorrente conhece, qualquer procuração passada pelas Recorridas a constituírem D seu representante com poderes para dar de arrendamento a fracção dos autos, pelo que nem sequer se pode considerar como provado que D era à data de celebração do contrato procurador ou representante das Recorridas.

d) O facto de que D actuou "em representação" das Recorridas foi dado como provado apenas com base na prova testemunhal produzida em audiência, mas este facto apenas podia ter sido demonstrado por meio de prova documental.

e) Quer porque o art. 1032º, do CC, determina que o contrato de arrendamento tem de ser celebrado por escrito particular e a exigência de forma legal abrange no seu âmbito os elementos e as cláusulas essenciais do negócio jurídico, entre os quais se inclui a identificação das partes e a qualidade com que intervêm no negócio jurídico.

f) Quer porque a atribuição voluntária a outrem de poderes representativos tem de ser feita através do acto de procuração, e esta, salvo disposição legal em contrário, que no caso não existe, tem de revestir "a forma exigida para o negócio que o procurador deva realizar", como dispõe o art. 255º/1 e 2, do CC, pelo que no caso concreto, uma vez que a lei determina que o contrato tem de revestir a forma escrita, também a procuração tem de revestir

essa forma.

g) *Quer porque o art. 357º, do CC, determina que quando a lei exigir, como forma da declaração negocial, documento autêntico, autenticado ou particular, não pode este ser substituído por outro meio de prova ou por outro documento que não seja de forma probatória superior, pelo que o facto de que alguém actua em representação de outrem na celebração de um determinado negócio jurídico tem de ser provado documentalmente, sendo esse documento um meio de prova legal ou tarifada, cujo valor probatório é imposto por lei e, como tal, se impõe ao julgador.*

h) *Quer ainda porque estabelecida a veracidade da subscrição do documento particular pela pessoa a quem é atribuído, dela resulta a veracidade do respectivo conteúdo, fazendo o documento faz prova plena das declarações atribuídas ao seu autor, ficando as declarações, de ciência ou de vontade, nele constantes documentalmente provadas, como dispõe o art. 370º, do CC.*

i) *Assim, o Tribunal a quo não podia ter dado como provado com base em mera prova testemunhal que D interveio no contrato em representação das Recorridas, nem podia por essa via afirmar que D era à data procurador das Recorridas, pelo que decidindo como decidiu, a sentença recorrida violou o disposto nos arts. 251º, 1032º, 255º e 2, 357º e 370º, do CC.*

j) *As disposições legais violadas pela sentença recorrida são normas que exigem certa espécie de prova e fixam a força de determinado meio de prova, pelo que se está perante uma situação de erro na apreciação das provas e na fixação dos factos que este Venerando Tribunal de recurso pode censurar, nos termos do art. 629º/1/a), primeira parte, e b), do CPC, alterando a resposta ao quesito 13º da Base Instrutória de modo a que da mesma passe a*

constar apenas "Provado que o Réu sabe que a D assinou o contrato de arrendamento referido no art. 1º por conta das Autoras".

k) D actuou em nome próprio e invocando a qualidade de senhorio e havendo actuação em nome próprio não existe representação e a circunstância de o Réu saber que aquele actuou "por conta" das Autoras não tem a virtualidade de tornar estas partes no contrato, pois actuar por conta de alguém apenas significa actuar com a intenção de transferir para a esfera jurídica de outrem os efeitos práticos ou jurídicos resultantes do acto praticado, pelo que não se pode, como fez a sentença recorrida, decidir o caso aplicando o art. 251º, do CC, pois este preceito apenas tem aplicação quando o negócio jurídico é "realizado pelo representante em nome do representado".

l) Os factos provados nos autos configuram uma situação de mandato sem representação, prevista no art. 1083º, do CC, e se os actos jurídicos foram praticados pelo mandatário em nome próprio, a situação é, nos termos do art. 1106º, de mandato sem representação.

m) No mandato sem representação o mandatário, por ter agido em nome próprio, adquire os direitos e assume as obrigações decorrentes do contrato celebrado, mesmo que o mandato seja conhecido pela contraparte, como dispõe o art. 1106º, do CC, e deve posteriormente transferir para o mandante os direitos e obrigações que para si resultaram do contrato, nos termos dos arts. 1107º/1 e 1108º, do CC, e informado disso o Recorrente, o que não sucedeu no caso dos autos entre D e as recorridas.

n) Assim, D e apenas ele adquiriu e mantém ainda a qualidade de senhorio no contrato de arrendamento em causa, circunstância que não afecta a validade do contrato, pois da conjugação dos arts. 980º/1/a, e 978º, do CC, resulta que o contrato de arrendamento de

um bem alheio é um negócio válido do ponto de vista substantivo ou do conteúdo.

o) As Recorridas não são senhorias na relação locatícia em causa, não são identificadas ou sequer mencionadas no contrato e não o assinaram, não foram partes na sua celebração, nem posteriormente assumiram de forma válida e eficaz os direitos e obrigações resultantes desse contrato, pelo são terceiras relativamente a esse contrato e quanto a elas o contrato não produz qualquer efeito, como dispõe o art. 400º2, primeira parte, do cc.

p) Assim, as Autoras não têm o direito de denunciar o arrendamento, de despejar o Réu, de receber rendas ou de serem indemnizadas por alegado atraso na restituição do locado, pelo que a deveria ter sido julgada totalmente improcedente, por não provada, e decidindo de forma diferente a sentença recorrida violou o disposto nos arts. 251º, 1083, 1106º, 1107º1, 1108º e 400º2, do CC.

q) Ainda que assim não seja, considerando-se que o contrato vale para as Recorridas, e que estas são parte nele, sempre o contrato seria nulo por falta de forma, nos termos do art. 212º, do CC, pelas já apontadas razões de que a procuração e a qualidade de representante de um contraente em contrato formal têm de constar de documentos escritos, que no caso não existem.

r) O Tribunal pode conhecer oficiosamente desta nulidade, nos termos do art. 279º, do CC, mas nesse caso a restituição da fracção seria feita ao abrigo das regras da nulidade, estabelecidas no art. 282º1, do CC, tendo as Recorridas o direito de receber o valor correspondente às rendas, uma vez que o Recorrente não pode restituir em espécie a utilização do imóvel, mas já não teriam direito a receber a arbitrada indemnização por alegado atraso na restituição do imóvel, pois essa indemnização, estabelecida no art. 1027ºe e 2, do CC, pressupõe a validade do contrato de arrendamento, pelo que decidindo de outra forma, a

sentença recorrida violou o disposto nos arts. 255º2, 212º e 282º1, do CC.

Pedido

Nestes termos, deve ser dado provimento ao presente recurso e, conseqüentemente, (i) ser a sentença recorrida revogada e substituída por outra que julgue a acção totalmente improcedente, por não provada, com a conseqüente absolvição do réu de todos os pedidos, ou, (ii) não se entendendo assim, ser a sentença recorrida revogada e substituída por outra que declare a nulidade do contrato de arrendamento em causa e condene o Recorrente apenas a entregar o locado às Recorridas e a pagar a estas até à data dessa restituição apenas uma quantia mensal correspondente à renda estipulada, o que constitui uma decisão de JUSTIÇA.

2. B e C, autoras nos autos mencionados em epígrafe e neles mais bem identificadas contra-alegam, concluindo:

1ª

Cumpre sublinhar, antes de mais, que o Tribunal recorrido entendeu, e bem, que as ora Recorridas, na qualidade de locadoras, representadas por D, e o ora Recorrente, na qualidade de arrendatário, celebraram, em 13 de Janeiro de 2007, um contrato de arrendamento (de fls. 27 dos autos), para comércio, com referência à fracção autónoma "CR/C" melhor identificada nos autos, pelo prazo de dois anos, com início em 1/3/2007 e término em 28/2/2009.

2ª

E que a denúncia do mesmo contrato para o termo da 1ª renovação (28/2/2010) promovida pelas Recorridas foi realizada no tempo e pela forma legalmente admitida para o efeito, o qual legitima aquelas a cessar o mesmo contrato, concluindo assim o Tribunal recorrido, de forma igualmente acertada, que o contrato em causa foi validamente denunciado

e caducou no termo da l renovao, i.e., em 28/02/2010 - vide, artigo 1022., n. 1, alnea a) e, a contrario sensu, artigo 1038., n. 1, conjugados com o artigo 1039., n. 1, alnea b) e n. 2, todos do Cdigo Civil (CC).

3^a

Pretende agora o Recorrente impugnar a matria de facto (constante do quesito 13 da base instrutria) que foi dada como assente pelo Tribunal a quo, apresentando uma argumentao que mais no que um mero enredo jurdico, de natureza totalmente formal, sem qualquer fundamento e sem qualquer sentido.

4^a

Ao contrrio do que alegado pelo Recorrente, no verdade que a exigncia de forma abranja a qualidade em que intervieram as partes no negcio jurdico; no ainda verdade que a matria de facto em causa (plasmada na resposta ao quesito 13 da base instrutria) no possa ser dada como assente com base no depoimento de testemunhas; e, por ltimo, nem sequer verdade que o Tribunal a quo tenha considerado como assente a mesma matria meramente com base no depoimento testemunhal, como insinua o Recorrente nas suas alegaes de recurso.

5^a

Bastaria analisar a douda deciso de fls. 213 e 214 perfilhada pelo Tribunal a quo sobre a matria de facto em discusso para chegar concluso que a convico dos Meritssimos Juzes baseou-se na anlise e comparao crtica da prova testemunhal que foi produzida em sede de audincia de discusso e julgamento em conjugaco estreita com a prova documental junta aos presentes autos.

6^a

O Tribunal recorrido revelou assim a razo de cincia da mesma deciso, designadamente os motivos da credibilidade dos depoimentos prestados, o valor dos documentos juntos aos autos e as circunstncias e a qualidade dos outorgantes do contrato de arrendamento em causa, sendo esse o conjunto probatrio que o mesmo tribunal privilegiou na formao da sua convico, ao ponto de ter dado como assente que D interveio na celebrao do contrato de arrendamento em causa em representao e por conta das ora Recorridas.

7^a

Mostrando-se assim lógico e claro o raciocínio que foi seguido pelo Tribunal a quo e, bem assim, a razão de ciência da sua própria convicção, sendo que o processo cognitivo de que se socorreu o mesmo Tribunal é perfeitamente compatível com a própria congruências dos factos e dos comportamentos (v., a este respeito, artigo 558º do CPC).

8ª

Ficou assim perfeitamente claro que a celebração do contrato de arrendamento entre o Recorrente e as senhorias (aqui ora Recorridas) teve por origem o trespasse de um estabelecimento comercial instalado no próprio locado pelo ex-inquilino E a favor do Recorrente, e que a celebração daquele arrendamento foi feita sob solicitação do próprio Recorrente, com vista a ter toda a certeza de que aquelas o deixariam continuar a explorar no locado a mesma actividade.

9ª

Convicção do Tribunal essa que foi alicerçada no depoimento das testemunhas, particularmente da 1ª testemunha arrolada pela Recorrida que teve participação directa na feitura do mesmo contrato de arrendamento, e ainda nas provas documentais que foram juntas aos autos, entre as quais o próprio contrato de arrendamento (de fls. 124 dos autos) que, frise-se, foi assinado pelo ex-inquilino e em que D já intervém na qualidade de representante da 1ª Recorrida (B), assim se explicando por que razão o Réu sabia que D actuou na celebração do mesmo contrato meramente em representação das Recorridas.

10ª

Por outro lado, a exigência de "redução a escrito" dos contratos de arrendamento, prevista no artigo 1032º do CC, não afasta, de modo algum, a possibilidade de ser admitida prova testemunhal para aferir a qualidade dos outorgantes que celebraram o contrato em causa, particularmente do Sr. D, sendo assim irrelevante para os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 387º do mesmo Código.

11ª

Efectivamente, é lícito o recurso a elementos extrínsecos para a interpretação do contrato formal, mesmo até a prova testemunhal, designadamente para aferir a qualidade das partes que assinaram o contrato de arrendamento ora em análise.

12ª

Com efeito, reza o n.º 3 do artigo 387º do CC que as regras sobre a inadmissibilidade da prova testemunhal (vide, n.ºs 1 e 2 do mesmo artigo) não são aplicáveis à simples interpretação do contexto do documento.

13ª

Neste sentido, é, pois, admissível prova testemunhal sobre a interpretação do contexto do documento ou inclusivamente para interpretar uma cláusula dele constante, ou sobre a veracidade das próprias declarações constantes de documentos particulares, ou sobre a própria extensão do próprio objecto do arrendamento, ou, por maioria de razão, sobre a qualidade em que intervém um dos outorgantes do contrato de arrendamento em causa.

14ª

Em suma, o Tribunal recorrido fez uso da prova testemunhal, em conjugação da prova documental junta aos autos, por forma a interpretar o contexto do contrato formal de arrendamento em causa, a veracidade das declarações aí expressas e a própria qualidade dos respectivos intervenientes, tendo concluído, e bem, que D assinou o contrato de arrendamento em causa "em representação e por conta" das Autoras e que o Recorrente sabia desta qualidade em que aquele actuou no referido negócio jurídico, sendo que esta conclusão em nada colide com a força probatória do documento particular em causa (artigo 370º, n.º 1 do CC).

15ª

Convém frisar que a declaração negocial em causa foi reduzida a escrito, através do documento escrito de fls. 27, estando assim afastada a aplicação do regime previsto no artigo 387º, n.ºs 1 e 2 do CC, nada impedindo que o Tribunal recorrido se socorra à prova testemunhal para demonstrar que, no caso concreto, D actuou, como se disse, "em representação e por conta" das Autoras.

16ª

Só a própria declaração negocial tem de constar de documento escrito exigido por lei (v., artigos 230º e 1032º do CC), como resulta do contrato de arrendamento de fls. 27, podendo, contudo, ser utilizadas para interpretação do contexto daquele contrato e, particularmente, da qualidade daquele outorgante, todos os meios de prova legalmente admissíveis (como é o caso da prova documental e testemunhal), sendo perfeitamente lícito, para esse efeito, lançar-se mão inclusivamente de circunstâncias existentes fora do documento

em causa, desde que exista um mínimo de correspondência com o texto escrito, como sucede no caso sub judice.

17^a

E foi precisamente isso que o Tribunal recorrido fez, formando uma convicção com base naqueles meios de prova (de natureza documental e testemunhal), interpretando assim o contexto daquele contrato de arrendamento e, em particular, aferindo a qualidade daquele outorgante (D) enquanto mero representante das Recorridas, chegando ao ponto de atender inclusivamente às circunstâncias existentes fora do documento em causa como foi o caso do trespassse (facto (instrumental) que, como se viu, deu origem ao próprio contrato de arrendamento em análise.

18^a

Acresce ainda a atribuição voluntária dos poderes de representação das Recorridas a favor de D foi feita através de um acto de procuração, concretamente por documento particular de fls. 132 admitido pelo Tribunal recorrido por despacho de fls. 136, sendo respeitada assim a forma exigida para o negócio que o referido procurador se propôs realizar (v., a propósito, artigos 251º e 255º, n.ºs 1 e 2, do CC).

19^a

Sendo que a parte contra quem o documento foi apresentado, ou seja, o Recorrente, não impugnou, em bom rigor, a veracidade da letra ou das assinaturas dele constante, nos termos do artigo 368º, n.º 2 do CC, pelo que a procuração em causa faz plena quanto as declarações atribuídas às ora Recorridas (artigo 370º, n.º 1 do CC).

20^a

Pelo que não se pode falar in casu de uma situação de falta de poderes de representação por uma alegada inexistência de procuração.

21^a

Em face do acima exposto, conclui-se que D actuou assim em representação das Recorridas (e não obviamente em nome próprio), sendo que o contrato de arrendamento em causa produziu os seus efeitos jurídicos na esfera jurídica das Recorridas, enquanto senhorias, e do Recorrente, enquanto inquilino, tendo aquelas direito de denunciar aquele contrato de arrendamento e, conseqüentemente, de despejar o Recorrido e de serem indemnizadas pelo

atraso na restituição do locado.

22^a

Não nos podemos esquecer que a possibilidade conferida pela lei do Processo Civil de reapreciação da matéria de facto não deve ser erigida num regime-regra, antes configura um meio excepcional, pelo que importa, a este respeito, ter presente que a garantia do duplo grau de jurisdição não pode subverter o princípio da livre apreciação das provas constante do artigo 558º, n.º 1 do CPC,

23^a

E que, de acordo com este princípio, a prova é apreciada pelo julgador segundo a sua experiência e a sua prudência, sem subordinação a regras ou critérios preestabelecidos, sendo as provas livremente valoradas, sem qualquer grau de hierarquização, nem preocupação quanto à natureza de qualquer delas, respondendo o julgador de acordo com a sua convicção, excepto se a lei exigir para a prova do facto qualquer formalidade especial (artigo 558º, n.º 1 do CPC), situação que, como se viu, não se verifica nos presentes autos.

24^a

Pretende o Recorrido impugnar a matéria de facto com base num argumento de natureza meramente formal, que, como vimos, não tem qualquer fundamento legal, não podendo, pois, a pretensão do Recorrente de ver alterada a matéria de facto contemplada na resposta ao quesito 13º da base instrutória deixar de naufragar.

25^a

Aliás, ficou provado nos presentes autos que as Recorridas e o Recorrente acordaram entre si as condições essenciais do negócio jurídico em causa, designadamente estabelecendo o prazo de duração do arrendamento, o montante da renda pagar por este a favor das primeiras e a respectiva forma de pagamento, a natureza do arrendamento (comercial) e, por fim, não estipulando qualquer prazo para a renovação do mesmo (cfr. respostas aos quesitos 2º, 3º, 4º e 12º da base Instrutória), matéria de facto essa que não foi impugnada pelo Recorrente no âmbito do recurso que apresentou.

26^a

Pelo que é perfeitamente incongruente e destituída de qualquer sentido a posição processual adoptada pelo Recorrente no seu recurso de querer ver alterada a matéria de facto

dada como provada pelo Tribunal recorrido, no sentido de que D não assinou o mesmo contrato em representação das Recorridas, mas sim em nome próprio, quando, em boa verdade, acaba o Recorrente por reconhecer que os elementos e as condições essenciais do negócio foram acertados entre as Recorridas e ele próprio.

27^a

Termos em que não merece qualquer censura a sentença recorrida quando qualifica a situação ora em apreço como sendo de representação, aplicando, com todo o propósito, o artigo 251º do CC ao caso sub judice, no sentido de que o contrato de arrendamento foi celebrado pelo referido representante (D) em nome das representadas (as ora Recorridas), nos limites dos poderes que lhe competiam, sendo que naturalmente os efeitos daquele negócio produziram-se na esfera jurídica destas últimas, como salienta, e bem, a mesma decisão judicial.

28^a

Não estamos assim perante qualquer situação de mandato sem representação, prevista no artigo 1106º do CC, como o Recorrente quer fazer crer nas suas alegações, mas sim perante uma situação de representação, prevista nos artigos 251º e ss. do CC, ou, quanto muito, perante uma situação de mandato com representação, prevista nos artigos 1104º e ss. do mesmo Código, porquanto D, enquanto mandatário das Recorridas, celebrou e assinou o contrato de arrendamento não só por conta mas sobretudo em nome daquelas.

29^a

Tal como ficou devidamente provado, D assinou o contrato de arrendamento em representação e por conta das Recorridas, ou seja, agiu em nome das Recorridas, existindo, pois, uma relação de representação entre aquele e estas últimas.

30^a

Importa precisar que a figura do mandato, modalidade do contrato de prestação de serviços através do qual uma das partes se obriga a praticar um ou mais actos jurídicos por conta da outra (artigo 1083º do CCL distingue-se da representação.

31^a

A representação traduz-se na prática dum acto em nome doutrem para na esfera deste último se produzirem os respectivos efeitos e, assim sendo, nada mais é necessário para

que exista representação, mas será indispensável, para que seja eficaz, que o representante actue nos limites dos poderes que lhe competem conforme decorre do disposto no artigo 251º do CC de Macau).

32ª

Pelo que podemos ter situações de mandato com e sem representação (também designada como representação imprópria): quando a procuração não está associada a um contrato de mandato, o representante não está vinculado à prática de qualquer acto, embora se encontre habilitado a praticá-lo; se a procuração estiver associada ao mandato, o chamado mandato com procuração, então, de acordo com o artigo 1104º do CC, o mandatário tem o dever de agir não só por conta mas também em nome do mandante.

33ª

De qualquer forma, seja qual for a solução jurídica a dar ao caso, ou seja, mera representação e/ou mandato com representação, a conclusão será sempre a mesma: D assinou o contrato de arrendamento em causa em nome das Recorridas, sendo que o Recorrente soube dessa qualidade desde a primeira em que pretendeu celebrar esse acordo, pelo que os efeitos jurídicos do negócio jurídico em causa produziram-se irremediavelmente na esfera jurídica das Recorridas, sendo estas, por essa razão, parte contratante no negócio jurídico em causa.

34ª

Mesmo que se admitisse a peregrina tese do Recorrente de que se estaria perante uma situação de mandato sem representação, situação que não se aceita de forma alguma e que aqui se apresenta como mera hipótese de raciocínio, o certo é que D, nessa eventualidade, transferiu para as mandantes (aqui ora Recorridas) os direitos que resultaram do contrato de arrendamento, nos termos do artigo 1107º, n.º 1, do CC, e passando estas, concomitantemente, a assumir as obrigações contraídas por força do mesmo contrato, nos termos do artigo 1108º do mesmo Código (cfr., entre outras, respostas aos quesitos 3º, 6º 7ª da base instrutória cuja decisão, como se disse, não foi sequer impugnada pelo Recorrente).

35ª

Pelo que é perfeitamente estapafúrdia a asserção do Recorrente de que D não teria transferido para as Recorridas os direitos e obrigações que resultaram do contrato, nos termos dos artigos 1107º, n.º 1, e 1108º do CC, considerando que, como se viu, as Recorridas exerceram os seus direitos enquanto locadoras daquele arrendamento e, de igual modo,

cumpriram com todas as suas obrigações legais ainda nessa qualidade.

36^a

Por fim, quanto à argumentação falaciosa por parte do Recorrente de que, valendo o contrato em causa para as Recorridas, o mesmo seria nulo por falta de forma, não tendo estas o direito de receber a indemnização arbitrada por alegado atraso na restituição do imóvel (vide, conclusões q) e r) das alegações de recurso a que ora se responde), cumpre apenas dizer que o Recorrente cai, mais uma vez, no mesmo erro de que não existiria um instrumento de representação emitido pelas Recorridas a favor do seu representado.

37^a

Esse instrumento de representação foi junto aos autos consubstanciado no documento de fls. 136 admitido pelo Tribunal recorrido, sendo que o contrato em causa foi efectivamente celebrado entre o Recorrente e as Recorridas, como resulta, entre outras, das respostas aos (quesitos 12, 22, 32, 42, 52, 122 e 132, sendo que D apenas assinou o mesmo documento em nome e por conta daquelas, sendo que não existe qualquer nulidade, designadamente de falta de forma, que possa ser imputada ao mesmo negócio jurídico.

38^a

O que se ressalva da frugal argumentação do Recorrente é de que, afinal de contas, o Recorrente sabia obviamente que o representante das Recorridas agiu nessa qualidade, pelo que o contrato vale para as Recorridas, não só pelo que acima se disse, mas também por aplicação do artigo 228º, n.º 2 do CC ao presente caso.

39^a

Consagra, assim, esta disposição legal uma interpretação subjectiva segundo a vontade real do declarante quando o declaratório tenha conhecido essa vontade, i.e., na interpretação dos contratos, prevalecerá, em regra, a vontade real do declarante, sempre que for conhecida do declaratório.

40^a

Do disposto no n.º 2 do artigo 228º do CC resulta que, conhecendo o declaratório o sentido que o declarante pretendeu exprimir através da declaração, é de acordo com a vontade comum das partes que o negócio vale, quer a declaração seja ambígua, quer o seu sentido (objectivo) seja inequivocamente contrário ao sentido que as partes lhe atribuíram. É

a condenação das doutrinas objectivistas puras e a confirmação da velha regra segundo a qual falsa demonstratio non nocet.

41^a

Concluindo-se assim que a interpretação da declaração negocial em questão, na parte da actuação de D aquando da assinatura do contrato de arrendamento, não pode ser outra que não seja de que este actuou em nome das Recorridas, por ser esta a vontade do declarante e pelo facto do declaratário (o ora Recorrente) ter entendido aquela declaração no sentido querido pelo declarante.

42^a

Pelo que, também por esta razão, somos forçados a concluir que as Recorridas intervieram neste contrato de arrendamento em nome próprio, sendo elas, conseqüentemente, as senhorias, pelo que têm aquelas o legítimo direito de denunciar aquele contrato de arrendamento e de despejar o Recorrente, nos termos consagrados na sentença recorrida, e, por fim, de serem ainda indemnizadas pelo atraso na restituição do locado, por culpa exclusiva do Recorrente.

43^a

Conclui-se assim que a decisão recorrida, ao contrário do alegado pelo Recorrente, não violou qualquer disposição legal, designadamente os artigos 212º, 251º, 255º, n.ºs 1 e 2, 282º, n.º 1, 357º, n.º 1, 370º, n.º 1, 400º, n.º 2, 1032º, 1083º, 1106º, 1107º, n.º 1, e 1108º, todos do CC.

44^a

Devendo, conseqüentemente, o recurso a que ora se responde ser julgado totalmente improcedente, confirmando-se na íntegra a decisão recorrida, com excepção da parte que foi objecto do recurso subordinado interposto pelas ora alegantes.

Nestes termos e nos mais de direito, deve o recurso a que ora se responde ser julgado totalmente improcedente, confirmando-se na íntegra a decisão recorrida, com excepção da parte que foi objecto do recurso subordinado interposto pelas ora alegantes, fazendo-se assim a habitual JUSTIÇA.

3. B e C, autoras nos autos mencionados em epígrafe e neles mais bem identificadas, tendo sido notificadas do douto despacho de fls. 255 que admitiu o **recurso subordinado** de fls. 253 e 254 por aquelas interposto da douta sentença de fls. 238 e ss., alegam, em suma:

1ª

O presente recurso subordinado tem como objecto a parte da sentença recorrida que entendeu que o ora Recorrido constituiu-se em mora, no tocante à restituição do locado a favor das ora Recorrentes, apenas a partir da data da citação (e não a partir do dia 1 de Março de 2010, tal como pugnado pelas ora Recorrentes na presente acção judicial), e que, consequentemente, determinou que a indemnização a pagar pelo primeiro a favor das segundas, nos termos e ao abrigo do artigo 1027.º, n.º 2 do CC, fosse calculada desde a referida data de citação (e não logo a partir do dia 1 de Março de 2010), com as devidas consequências legais.

2ª

No fundo, a divergência das Recorrentes relativamente ao doutamente decidido pelo Tribunal recorrido resulta em saber se, no caso, o locatário, ou seja, o Recorrido, incorreu em mora, no tocante à restituição do locado, quando cessou o contrato, designadamente a partir de 28/12/2010, tal como defendem as Recorrentes, ou, tal como foi decidido em sede de 1ª instância, na data de citação daquele no âmbito dos presentes autos.

3ª

Findo o prazo de vigência do contrato, o arrendatário está obrigado a restituir a coisa arrendada, nos termos conjugados do artigo 983.º, alínea j), e do artigo 1025.º n.º 1, ambos do CC, sendo que o Recorrido incumpriu esse dever a que estava vinculado, recusando-se a entregar a fracção em causa às Recorrentes e continuando a usufruir esse imóvel até ao presente momento (vide, resposta ao quesito 9.º).

4ª

É, pois, permitido às Recorrentes pedir uma indemnização pelos danos causados pelo Réu, em face da sua conduta ilegítima e injustificada, nos termos do artigo 931.º do CPC.

5ª

A este respeito, dispõe o artigo 1027.º, n.º 1 do CC (Indemnização pelo atraso na restituição da coisa) 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."

6ª

Dispondo o n.º 2 da mesma disposição que "Logo, porém, que o locatário se constitua em mora, a indemnização é elevada ao dobro (...)"

7ª

Ora, o tribunal a quo, invocando o artigo 794.º, n.º 1 do CC a respeito desta temática, concluiu no sentido de que o Recorrido constituiu-se em mora apenas a partir da data de citação, e não logo no dia 1/03/2010, data em que o arrendamento em causa caducou, aditando a este propósito que, e passamos a citar, "está em causa uma obrigação da restituição do locado, para que haja mora, é necessária a interpelação para o cumprimento da obrigação. Dos autos só não resulta que as Autoras tinham interpelado ao Réu para entrega do locado, excepto através da citação".

8ª

Entendeu o Tribunal a quo que o Recorrido foi interpelado pelas Recorrentes, através da referida carta de 28/7/2009, apenas da denúncia do contrato de arrendamento em causa, mas já não para efeitos de restituição do locado, concluindo assim, de forma desacertada na perspectiva das ora Recorrentes, de que, para efeitos indemnizatórios nos termos plasmados no artigo 1027.º, n.º 2 do CC (Indemnização em dobro pelo atraso na restituição da coisa), o Recorrido só se constitui em mora através da citação para os presentes

autos.

9^a

Ora, as ora Recorrentes discordam frontalmente da sentença recorrida relativamente a este segmento decisório porquanto o Recorrido entrou em mora na restituição do locado logo no dia 1 de Março de 2010, por não ter procedido à entrega do imóvel arrendado logo que o arrendamento caducou, por força da denúncia que lhe foi comunicada pelas Recorrentes no tempo e na forma legalmente previstas na lei.

10^a

Mesmo que não conste expressamente na carta de denúncia a obrigação de restituição do locado pelo Recorrido após o termo do arrendamento, ou seja, em 1 de Março de 2010, o certo é que este incorreu em mora logo nesse dia tomando em conta que a mesma obrigação tinha prazo certo, efectivando-se independentemente de interpelação expressa nesse sentido.

11^a

Nos termos do artigo 794º, n.º 1 do CC, "O devedor só fica constituído em mora depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir"; há, porém, mora do devedor, independentemente de interpelação, se a obrigação tiver prazo certo (v., artigo 794º, n.º 2, al. a) daquele Código).

12^a

Estamos in casu perante precisamente esta situação excepcional em que não era exigível uma interpelação para que o Recorrido se constituísse em mora, no que concerne à restituição do locado findo o arrendamento, na esteira, aliás, do entendimento já perfilhado por esse Tribunal acerca desta problemática (v., Ac. do TSI de 13/5/2004, Proc. n.º 78/2004).

13^a

No caso sub judice, as partes estabeleceram uma relação contratual de arrendamento de duração limitada, ou seja, por tempo determinado, e perante a comunicação das Recorrentes, na qualidade de locadoras, de denúncia do respectivo contrato no termo da

1ª renovação, o Recorrido, na qualidade de locador, recusou-se a entregar a fracção na data prevista para a sua entrega da fracção autónoma, isto é, em 1/3/2010 - cfr., resposta do quesito 9º - constituindo-se este, assim, de forma inequívoca, em mora, nesta data.

14ª

Sendo, por isso, o Recorrido obrigado a pagar às Recorrentes até ao momento da restituição, uma indemnização correspondente à renda em dobro que as partes estipularam, nos termos do artigo 1027º n.º 2 do Código Civil.

15ª

O próprio STJ de Portugal, por acórdão de 20-11-2012 (Proc. n.º 1587/11.8TBCSC.L1.S1), entendeu no mesmo sentido de que, para efeitos de aplicação da indemnização em dobro prevista no n.º 2 do artigo 1045º do CC de Portugal - equivalente ao artigo 1027º n.º 2 do CC de Macau - não é necessária a interpelação do arrendatário para efeitos da entrega da coisa locada, no caso do contrato de arrendamento com prazo fixo, por força da aplicação do artigo 805º n.º 2 al. a) do mesmo Código - equivalente ao artigo 794º n.º 2 al. a) do CC de Macau que exclui, como vimos, a necessidade de interpelação a que alude o n.º 1 daquela disposição.

16ª

Não se pode olvidar que a indemnização prevista no n.º 2 do artigo 1027º do CC visa ressarcir o locador pela não restituição do bem locado, por culpa do locatário (v., neste sentido, Acórdão da Relação de Lisboa de 4-5-2006, in www.dgsi.pt/jtrl.nsf), sendo que, no caso presente, o Recorrido não podia ignorar que o contrato de arrendamento cessou os seus efeitos em 28 de Fevereiro de 2010 e que, conseqüentemente, deveria ter entregue o locado a favor das Recorrentes logo no dia seguinte.

17ª

A previsão do artigo 1045º n.º 2 do Código Civil tem natureza imperativa e visa essencialmente compelir ao cumprimento e tornar mais célere o despejo e a entrega da coisa locada.

18^a

Assiste assim às Recorrentes o direito de exigir do Recorrido o pagamento, a título de indemnização, do valor da renda elevado ao dobro, contabilizado desde 1 de Março de 2010 até 31 de Dezembro de 2013, pela não restituição do locado.

19^a

Considerando que o Recorrido pagou as rendas nesse período, assiste assim o direito às Recorrentes de receber uma indemnização calculada desde 1 de Março de 2010 até 31 de Dezembro de 2013, pela não restituição do locado, no montante total de HKD\$690,000 (HKD15,000.00 X 46 meses), equivalente a MOP\$710,700.00.

20^a

Tendo as Recorrentes direito a receber ainda uma indemnização do montante de HKD30,000.00 por cada mês completo do atraso na restituição, desde 1 de Janeiro de 2014 até à efectiva restituição do imóvel a seu favor, tal como decidido, e bem, na sentença recorrida.

21^a

A decisão recorrida violou assim os artigos 794º, n.ºs 1 e 2 al. a) e 1027º, n.ºs 1 e 2 do CC.

Termos em que se requer a V. Exas. se dignem revogar a sentença recorrida na parte em que entendeu que o ora Recorrido constituiu-se em mora, no tocante à restituição do locado a favor das ora Recorrentes, apenas a partir da data da citação (e não a partir do dia 1 de Março de 2010, tal como pugnado pelas ora Recorrentes na presente acção judicial), devendo, conseqüentemente, o Recorrido ser condenado a pagar às Recorrentes uma indemnização calculada desde 1 de Março de 2010 até 31 de Dezembro de 2013, por não restituição do locado, no montante total de HKD\$690,000 (HKD15,000.00 X 46 meses), equivalente a MOP\$710,700.00, nos termos e ao abrigo do artigo 1027º, n.º 2 do CC,

confirmando-se a sentença recorrida em tudo o mais, designadamente o doutamente decidido nas alíneas a), b) e d) a fls. 243 dos presentes autos, fazendo-se assim a habitual JUSTIÇA.

4. Foram colhidos os vistos legais.

II - FACTOS

Vêm provados os factos seguintes:

“Da Matéria de Facto Assente:

- *As autoras são proprietárias do seguinte imóvel: Fracção autónoma designada por "CR/C", do Rés-do-chão "C", para comércio, com entrada pelo n.º XXX, do prédio urbano sito em Macau, Taipa, com o n.ºs XXX da Rua de Tai Lin, n.ºs XXX da Rua de Seng Tou, n.ºs XXX da Rua de Évora e n.ºs XXX da Rua de Coimbra, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXX do livro B97, inscrito na matriz predial sob artigo n.º XXX, com a constituição da propriedade horizontal inscrita sob o n.º XXX e o registo a favor das autoras sob o n.º XXX. (alínea A) dos factos assentes)*

- *Em Agosto de 2009, o R. recebeu uma carta registada enviada pelas AA. informando-o de que não pretendiam proceder à renovação do contrato de arrendamento. (alínea B) dos factos assentes)*

Da Base Instrutória:

- *Em 12/0112007, o Réu, na qualidade do inquilino, celebrou um contrato de arrendamento, constante a fls. 27, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido. (resposta ao quesito 1 da base instrutória)*

- *O contrato foi feito pelo prazo de 2 anos, com início em 1/3/2007 e término em 28/2/2009. (quesito 2 da base instrutória e acordado pelas partes)*

- *As Autoras e o Réu acordaram igualmente que a renda mensal seria de*

HKD15,000.00, equivalente a MOP\$15,450.00, a pagar até ao dia 10 de cada mês, através da conta bancária na XXX aberta no Bank of China Limited. (quesito 3 da base instrutória e acordado pelas partes)

- As partes também não estabeleceram qualquer prazo para a renovação no contrato de arrendamento. (quesito 4 da base instrutória e acordado pelas partes)

- Nenhuma das partes denunciou o contrato de arrendamento para o seu término em 28/2/2009. (quesito 5 da base instrutória e acordado pelas partes)

- Em 28/7/2009, as Autoras enviaram ao Réu uma carta registada, com aviso de recepção, a qual foi reclamada, a denunciar o contrato de arrendamento para o seu término, em 28/2/2010. (resposta ao quesito 6° da base instrutória)

- As Autoras não pretendiam nem pretendem continuar a arrendar a fracção autónoma ao Réu. (quesito 7 da base instrutória e acordado pelas partes)

- Na data prevista para a entrega da fracção autónoma, isto é, em 1/3/2010, o Réu recusou-se a entregar a fracção. (quesito 9 da base instrutória e acordado pelas partes)

- O Réu, apesar do escrito referido no art° 6°, continua a depositar mensalmente a quantia de HKD15,000.00 na conta bancária acima referida. (resposta ao quesito 10° da base instrutória)

- O contrato de arrendamento sub judice é para fim comercial. (quesito 12 da base instrutória e acordado pelas partes)

- O Réu sabe que o D assinou o contrato de arrendamento referido na resposta dada ao quesito 1° em representação e por conta das Autoras. (resposta ao quesito 13° da base instrutória).

III - FUNDAMENTOS

A - Recurso principal

1. Vejamos o que pretende o recorrente.

Basicamente, pretende opor-se ao despejo porque quem o pretende despejar são as AA. que não obstante serem as donas do prédio por si tomado de arrendamento, ser a elas que paga a renda, ter sido com elas que acordou o que vem consignado, alega que o arrendamento foi feito com D, sendo este que reconhece, porque não se pode ter como comprovado que ele agiu em representação daquelas.

Como seria, que posição assumiria o recorrente , se viesse o D pedir o despejo? Aceitá-lo-ia como senhorio?

2. Este tipo de argumentação põe-nos de pé atrás, podendo ela servir intentos que não devem ser tutelados pelo Direito, devendo este reflectir a superestrutura que dimana da Sociedade, ainda que, por vezes, se possa assumir como instrumento regulador e de intervenção nas relações inter-comunitárias. Isto, para dizer que a lei e a sua interpretação devem prosseguir as soluções mais razoáveis, justas e equas, o que significa, no caso, que não se deixará de buscar a solução que harmonize o fundo e a forma em vista da tutela efectiva dos interesses em confronto.

Revisitemos as linhas mestras da sua alegação:

Primeiro, o Tribunal a quo não podia ter dado como provado que o Réu sabia que D assinou o contrato de arrendamento em causa "em representação" das Autoras (resposta ao quesito 13º da base Instrutória), pelo

que para a decisão da causa se tem de considerar como matéria assente que o assinou e celebrou em nome próprio.

Segundo, tendo D actuado em nome próprio, o contrato produz efeito na sua esfera jurídica, e não na esfera jurídica das Autoras, pelo que é D quem adquire a qualidade de senhorio e por isso as Autoras não têm o direito de denunciar o contrato, de despejar o Réu, de receber rendas ou de serem indemnizadas por alegado atraso na restituição do locado.

Terceiro, ainda que, não se aceitando a conclusão obtida no ponto anterior, se considerasse que o contrato vale para as Autoras e não para D, então o mesmo seria nulo por falta de forma, e portanto aquelas não têm direito a receber a arbitrada indemnização por alegado atraso na restituição do imóvel.

3. Começa o recorrente por pôr em causa a resposta ao quesito 13º. O Tribunal não poderia ter dado como provado que o D assinou o contrato de arrendamento referido *em representação e por conta das Autoras*.

Como razão fundamental, o facto de essa prova dever ser escrita, não se compadecendo com a prova testemunhal. Não foi junto aos autos, nem o Recorrente conhece, qualquer outro documento, nomeadamente um aditamento ao contrato, que indique que D celebrou o contrato em representação das Recorridas. A exigência de forma legal abrange no seu âmbito os elementos e as cláusulas essenciais do negócio jurídico, entre os quais se inclui a identificação

das partes e a qualidade com que intervêm no negócio jurídico. Por outro lado, a atribuição voluntária a outrem de poderes representativos tem de ser feita através do acto de procuração, e esta, salvo disposição legal em contrário, que no caso não existe, tem de revestir "*a forma exigida para o negócio que o procurador deva realizar*" e, tratando-se de arrendamento, essa representação teria de ser documentada por escrito.

4. Antes de avançarmos a questão merece ser precisada.

Desde logo, não se compreende bem que o terceiro invoque uma falta de representação, quando os efeitos desta operam na relação entre representante e representado.

O papel dos terceiros joga a outro nível, qual seja o da sua protecção por fazerem um determinado negócio com quem tinha ou não poderes, intervindo aqui a lei no sentido da tutela legítima dos seus interesses na expectativa de que está a celebrar um negócio com uma pessoa e se vem a comprovar que essa pessoa não se vinculou. É neste sentido que, como assinala Menezes Cordeiro, o Direito dispensa uma tutela aos terceiros, mas não faz directamente através das regras da representação, *isso equivaleria a, da procuração, fazer um negócio a três, numa complexidade que destruiria toda a funcionalidade do instituto.*¹

Focamo-nos na representação sem poderes, pois é essa que o recorrente alega, ou, pelo menos, a não comprovação desses poderes. Trata-se de matéria contemplada no art. 261º do CC e se bem atentarmos logo reparamos

¹ - Tratado de Dto Civil Português, I, Parte Geral, Tomo IV, Almedina, 2007, 99

que os terceiros estão fora da previsão desse negócio, procurando o legislador regular as relações entre representante e representado que, aqui, nesta acção, não se apresentam como dissonantes.

Ora, o que se observa é que o recorrente procura tirar vantagem de uma invocada falta de representação para a celebração do arrendamento, quando, se assim fosse, em bom rigor, não sendo nulo, como tal devesse ser, o certo é que não deixa de ser ineficaz – art. 261º, n.º 1 do CC. Mas como pode ser ineficaz em relação aos proprietários que assumiriam o papel de senhorios e ser eficaz em relação ao terceiro que se assume ou pretende assumir como inquilino?

Então, não é verdade que o recorrente, se serviu durante todo este tempo desse contrato de arrendamento, pagou as respectivas rendas, se relacionou como as AA., não deixando de as reconhecer necessariamente como senhorias?

Esta alegação raia a má-fé, se não o abuso de direito na modalidade de *venire contra factum proprium*, pretendendo retirar de uma eventual incompleição formal uma consequência em seu benefício, pretendendo a invalidade de um negócio de que se aproveitou, negando uma qualidade de senhorias a quem não deixou de considerar tacitamente como tal.

Vamos, no entanto, deixar esta questão para momento posterior.

5. Está em causa a prova do conhecimento sobre a representação

das senhorias no contrato de arrendamento celebrado. A qualidade em que as partes intervieram no negócio jurídico não se compadeceria com a prova testemunhal.

Coloca-se a questão de saber se a exigência de forma abrange a qualidade em que intervieram as partes.

Desde logo se observa que não foi apenas com base na prova testemunhal que o Tribunal concluiu que D, tio das donas do prédio agiu não só por sua conta, como em sua representação.

Observando a justificação vertida na decisão de fls. 213 e 214 e perfilhada pelo Tribunal *a quo* sobre a matéria de facto em discussão – resposta ao quesito 13º - é verdade que daí resulta que a convicção dos Meritíssimos Juízes se baseou na análise e comparação crítica da prova testemunhal que foi produzida em sede de audiência de discussão e julgamento.

Particularmente quanto à matéria do quesito 13º da base instrutória onde se questionava se o réu sabia que D assinou o contrato de arrendamento em causa "em representação e por conta" das autoras, esclareceu o Tribunal de 1ª instância:

"(...) Particularmente, quanto à matéria de facto sobre o Réu, na altura da assinatura do contrato de arrendamento, já sabia que o D assinou o contrato em representação das autoras, segundo todas as testemunhas ouvidas, a celebração de novo contrato de arrendamento entre o réu e o senhorio tinha por origem o trespasse de estabelecimento comercial instalado no locado pelo ex-inquilino E ao réu e foi feita

sob solicitação do próprio réu, com vista a ter toda a certeza de que o senhorio o deixou a ali continuar a explorar a mesma actividade.

Assim, perante esse cenário, o Tribunal dá relevância ao depoimento das testemunhas das autoras, sobretudo da testemunha, que tinha participação directa na feitura do contrato de arrendamento. Tomando em conta ainda que, no contrato de arrendamento assinado pelo ex-inquilino, o D já interveio na qualidade de representante da autora B, não teria sido possível que nem o D nem o agente imobiliário nem o E informasse o Réu que o D não era o proprietário e só actuou em representação das autoras. Sob essa consideração crítica, o tribunal convenceu-se que o facto constante do quesito 13º corresponde ao que efectivamente aconteceu" (v., fls. 214 dos autos).

Conclui-se assim, sem qualquer réstia de dúvida, que a fundamentação da decisão perfilhada pelo Tribunal recorrido em matéria de facto consistiu no exame crítico e na correspondente indicação detalhada das provas que serviram para formar a convicção do mesmo Tribunal.

6. Aliás, não deixou de ser junta aos autos uma procuração das autoras a favor do seu tio, cfr. fls 136), o que legitima até a sua actuação, não obstante essa qualidade não ter sido declarada no contrato.

Importa distinguir duas realidades algo diferentes: uma é a comprovação da representação das autoras pelo seu tio no contrato; outra, a do conhecimento dessa representação pelo réu inquilino, ora recorrente. Só esta

realidade era quesitada e a pequena diferença que existe entre as duas situações pode fazer a diferença.

Fica assim perfeitamente claro que a celebração do contrato de arrendamento entre o recorrente e as senhorias teve por origem o trespasse de um estabelecimento comercial instalado no próprio locado pelo ex-inquilino E a favor do réu, inquilino, ora recorrente, e que a celebração daquele arrendamento foi feita sob solicitação dele próprio, com vista a ter toda a certeza de que aquelas o deixariam continuar a explorar no locado a mesma actividade.

A *nuance* ora identificada - entre a prova da representação e a prova do conhecimento dessa representação - prende-se com o que acima se referiu de que a questão da irregularidade da representação, da relação jurídica que por ela se constitui, só indirectamente se repercute na esfera de terceiros, importando na medida em que essa irregularidade não afecte os interesses destes, o que não se verificou no caso concreto como claramente se observa.

7. De todo o modo, quanto ao facto de a exigência da redução a escrito dos contratos de arrendamento, prevista no artigo 1032º do CC, afastar a possibilidade de ser admitida prova testemunhal para aferir a qualidade dos outorgantes que celebram o contrato, não é pacífico que não se possa recorrer a outros elementos probatórios, não obstante a douta incursão jurídica sobre o tema ensaiada pelo recorrente.

Na verdade, o n.º 3 do artigo 387º prevê que as regras relativas à

inadmissibilidade da prova testemunhal *não são aplicáveis à simples interpretação do contexto do documento.*

A a propósito, o **Prof. Lebre de Freitas**² que “A força probatória do documento particular circunscreve-se...*no âmbito das declarações (de ciência ou de vontade) que nele constam como feitas pelo respectivo subscriptor.* Tal como no documento autêntico, a prova plena estabelecida pelo documento respeita ao plano da formação da declaração, não ao da sua validade ou eficácia. Mas, diferentemente do documento autêntico, que provém duma entidade dotada de fé pública, o documento particular não prova plenamente os factos que nele sejam narrados como praticados pelo seu autor ou como objecto da sua percepção directa. O âmbito da sua força probatória é, pois, bem mais restrito

Digamos que o âmbito da forma legal diz respeito à declaração negocial produtora de efeitos jurídicos enquanto tal, no caso, a manifestação de uma vontade de dar de arrendamento uma determinada coisa, acreditando-se ainda que o condicionalismo da forma abranja os elementos essenciais daquele contrato, como, exemplificativamente, o objecto do contrato e a renda.

A qualidade em que intervém a pessoa que dá de arrendamento, não havendo qualquer dúvida dessa qualidade, ou não podendo haver por parte do declaratório, tanto assim que sabe quem é o dono do prédio, quanto vai pagar, qual o prazo, concretizando a assunção de direitos e vinculações daí derivada, isto é, passando a dispor da coisa na qualidade de detentor arrendatário, encaixa-se bem numa situação contextual de celebração do contrato, podendo

² - A Falsidade no Direito Probatório, 1984, 55 e 56.

dizer-se que não se vê qualquer razão para que esse circunstancialismo tenha de estar abrangido pelas razões que impõem uma determinada forma legal.

A forma legal opera apenas perante o cerne negocial,³ sendo lícito o recurso a elementos extrínsecos para a interpretação do contrato formal, mesmo até a prova testemunhal, como resulta sobejamente da Jurisprudência Comparada.⁴

Aliás, em situações muito mais marcantes, como o próprio preço ou a área, veja-se a crítica de Vaz Serra⁵, em anotação a assento do STJ, tomando pronúncia sobre o que sejam as razões que ditam as limitações da forma na celebração dos contratos, não deixa de defender aí a possibilidade de prova testemunhal.

Por todas estas razões somos a pronunciarmo-nos sobre a possibilidade de o conhecimento do réu sobre a qualidade do seu co-contratante, como representante das autoras, donas do prédio, ser compatível com a produção de prova testemunhal.

8. No que respeita à segunda linha argumentativa do recorrente, de que, tendo D actuado em nome próprio, o contrato produz efeito na sua esfera jurídica, e não na esfera jurídica das autoras, pelo que é D quem adquire a qualidade de senhorio e por isso estas não têm o direito de denunciar o contrato,

³ - Menezes Cordeiro, Tratado de Dto Civil Port., I, Parte Geral I, Almedina, 1999, 326

⁴ - Acs do STJ, de 3/1972, BMJ, 215, 202; STJ, de 14/6/1972, BMJ, 218,222, STJ, de 3/5/1977, BMJ, 267, 125

⁵ - - RLJ, Ano 99º, 257

de despejar o réu, como não teriam o de receber rendas ou de serem indemnizadas por alegado atraso na restituição do locado, tal invocação é absurda.

Em boa parte já anteriormente se respondeu a esta questão. Não se vê como pode ser senhorio quem não é dono do prédio, não tendo sido ele reconhecido pelo réu na sua qualidade de arrendatário, antes pagando as rendas às AA. e com ela negociando.

9. Como vimos e repisamos, a representação está comprovada nos autos com a dita procuração e o facto de a qualidade de procurador das autoras não ter sido averbada no contrato não obsta à comprovação de que o réu sabia que aquele agia naquela qualidade.

Perante isto, não faz sentido discutir agora se estamos perante qualquer situação de mandato sem representação, prevista no artigo 1106º do CC, como o recorrente pretende. Tal como ficou devidamente provado, D assinou o contrato de arrendamento em representação e por conta das recorridas, ou seja, agiu em nome destas, existindo, uma relação de representação entre aquele e estas últimas.

Como não colhe, pelas razões acima aduzidas a configuração de um mandato com representação, com falta de forma em relação ao negócio que veio a ser celebrado.

Mandato com representação existe quando o mandatário realiza o

negócio em nome do mandante e com os necessários poderes de representação.⁶ Mandato sem representação é aquele pelo qual uma pessoa – mandante – confia a outra – mandatário – a realização em nome desta, mas no interesse e por conta daquela, de um acto jurídico relativo a interesses pertencentes à primeira, assumindo a segunda a obrigação de praticar esse acto; ou, dada a noção de interposição de pessoa, como o contrato pelo qual alguém se obriga a intervir, como interposta pessoa, na realização de acto jurídico que a esta respeita.⁷

É verdade que mandato e procuração são institutos diferentes que não se confundem, embora na maior parte das vezes até coexistam.⁸ Mas se se entende que havia uma representação e o âmbito dessa representação não deixa de abranger o contrato que foi celebrado pelo tio das autoras, enquanto seu procurador, não se podendo confundir a forma da representação e a forma do contrato celebrado pelo procurador.

10. Afigura-se-nos antes estarmos perante um mandato com poderes, poderes esses que foram devidamente outorgados, comprovando-se à sociedade que foi nessa qualidade que D interveio no arrendamento.

O recorrente confunde a forma da representação com um mandato sem representação.

O artigo 261º do Código Civil (CC) prevê:

⁶ - Pessoa Jorge, Mandato sem Representação, 20

⁷ - Pessoa Jorge, ob. cit., 411

⁸ - Menezes Cordeiro, Dto das Obrigações, contratos em Especial, AAFDL, 1991, 300

“1. O negócio que uma pessoa, sem poderes de representação, celebre em nome de outrem é ineficaz em relação a este, se não for por ele ratificado.

2. Contudo, o negócio celebrado por representante sem poderes é eficaz em relação ao representado, independentemente de ratificação, se tiverem existido razões ponderosas, objectivamente apreciadas, tendo em conta as circunstâncias do caso, que justificassem a confiança do terceiro de boa fé na legitimidade do representante, desde que o representado tenha conscientemente contribuído para fundar a confiança do terceiro.

3. A ratificação está sujeita à forma exigida para a procuração e tem eficácia retroactiva, sem prejuízo dos direitos de terceiro.

4. Considera-se negada a ratificação, se não for feita dentro do prazo que a outra parte fixar para o efeito.

5. Enquanto o negócio não for ratificado, tem a outra parte a faculdade de o revogar ou rejeitar, salvo se, no momento da conclusão, conhecia a falta de poderes do representante.”

aplicável *ex vi* art. 1104º, n.º 1 do CC. que dispõe

“1. Se o mandatário for representante, por ter recebido poderes para agir em nome do mandante, é também aplicável ao mandato o disposto nos artigos 251º e seguintes. 2. O mandatário a quem hajam sido conferidos poderes de representação tem o dever de agir não só por conta, mas em nome do mandante, a não ser que outra coisa tenha sido estipulada.”

Dispõe o artigo 251º, n.º 2, do CC, que *“Salvo disposição legal em contrário, a procuração revestirá a forma exigida para o negócio que o procurador deva realizar.”* No que se refere ao contrato de mandato, a lei não prevê especial forma para a sua celebração

salvo quando forem concedidos poderes de representação ao mandatário”.

Não tem razão o recorrente, pois que não é aplicável o regime do artigo 261º, n.º 1 do CC, “*ex vi*” artigo 1104º, n.º 1, parte final do CC, porque não se pode aplicar a um regime de mandato sem poderes uma norma respeitante à representação sem poderes, como é o artigo 261º, na medida em que este tem um regime próprio - art. 1106º e segs do CC.

Para além de que a situação inovadora no Código Civil de Macau do n.º 2 do artigo 261º não deixa de respeitar a uma realidade diferente, perspectivando a protecção do terceiro de boa-fé, neste caso, o arrendatário ora recorrente que não ficou prejudicado, bem sabendo com quem celebrava o arrendamento e não deixando de ser estranho às relações entre representado e representante para efeitos do regime instituído naquele artigo.

De qualquer forma, comprovando-se uma situação de mandato com representação, D assinou o contrato de arrendamento em causa por conta e representação das recorridas, sendo que o recorrente soube dessa qualidade desde a primeira hora em que pretendeu celebrar esse acordo, pelo que os efeitos jurídicos do negócio jurídico em causa produziram-se na esfera jurídica das autoras, ora recorridas, não tendo estas deixado de aceitar o negócio celebrado dentro dos poderes outorgados.

11. Como está bem de ver, nesta conformidade, deixa de fazer sentido entrar na apreciação da segunda vertente argumentativa, qual seja a de

que, tendo D actuado em nome próprio, o contrato produz efeito na sua esfera jurídica, e não na esfera jurídica das Autoras, pelo que é D quem adquire a qualidade de senhorio e por isso as Autoras não têm o direito de denunciar o contrato, de despejar o Réu, de receber rendas ou de serem indemnizadas por alegado atraso na restituição do locado.

12. Uma palavra para o terceiro vector da argumentação do recorrente, o de que, *ainda que, não se aceitando a conclusão obtida no ponto anterior, se considerasse que o contrato vale para as Autoras e não para D, então o mesmo seria nulo por falta de forma, e portanto aquelas não têm direito a receber a arbitrada indemnização por alegado atraso na restituição do imóvel.*

Em boa parte já se respondeu que não há falta de forma no contrato de arrendamento, que este foi celebrado por conta e em representação das autoras e a prova desse circunstancialismo, ou melhor, do conhecimento desse circunstancialismo por parte do réu não é abrangido pelas razões de forma daquele contrato.

Mas mesmo que assim se não entendesse afigura-se-nos que, ainda que a descoberto da protecção da forma, se o negócio foi celebrado foi porque o R. assim o quis e dele quis tirar proveito. Claro, que não é fácil postergar facilmente o requisito da forma, sob pena de a certeza jurídica ser posta em crise a cada passo, ou seja, qualquer negócio formal passaria a ser válido se as partes decidissem não observar tal requisito.

Como já noutro caso aqui se assinalou⁹, quando na relação jurídica em presença não estejam envolvidos terceiros que possam ser prejudicados e quando a violação das regras de confiança seja grave, excedendo manifestamente os limites do fim social ou económico de um certo direito, os bons costumes e a lisura contratual, aferida pelo compromisso da palavra dada, para mais quando pela sua actuação o declarante conforma a actuação da parte contrária, e até dela pode eventualmente tirar proveito, estaremos perante uma situação de *venire contra factum proprium*, atentatória das regras da confiança, integrante de um abuso de direito e, como tal, paralisante das vantagens que se pretendem retirar de um mero vício de forma, cuja legitimação deve ceder perante a vinculação pessoal e substantiva.

Tudo como decorre da melhor interpretação dos artigos 219º e 326º do Código Civil.

13. Tem-se entendido que os efeitos da invalidade por vício de forma podem ser excluídos pelo abuso de direito.¹⁰, mas sempre em casos excepcionais ou de limite, a ponderar casuisticamente, não se podendo banalizar o recurso a esta figura.¹¹

Encontramos na lição do Prof. Mota Pinto¹² esclarecedoramente

⁹ - Ac. do TSI n.º 140/2013. De 19/6/2014

¹⁰ - Ac. deste TSI, Proc. n.º 98/2014 e na Jurisp. Comparada, v.g. Acs. STJ, Proc. n.º 850/07, de 24/5/2012 e 349/06, de 28/2/2012

¹¹ - Ac. do STJ, Proc. n.º 3161/04, de 8/6/2010

¹² - Teoria Geral, 184 e segs

equacionada esta problemática:

«Na doutrina nacional e estrangeira já se tem posto o problema de saber se a possibilidade de invocação da nulidade por vício de forma não pode ser excluída por aplicação da cláusula geral de boa fé ou do abuso de direito, entre nós sancionada no artigo [334º] ... Deverá admitir-se a invocação da nulidade com fundamento em vício de forma¹ quando essa invocação por uma das partes constitua um abuso de direito, isto é, quando o comportamento do invocante, globalmente considerado, seja intoleravelmente ofensivo do nosso sentido ético-jurídico? Assim, por exemplo, será verdadeiramente escandalosa, “excedendo” manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito”, a arguição da nulidade, com fundamento em vício de forma, por um contratante que a provocou, fazendo como que falsificar por outrem a sua própria assinatura ou induzindo dolosamente a outra parte a não insistir pela formalização do negócio ou expectativa de que a nulidade jamais seria arguida, aceitando, v.g., públicos reiterados e dispendiosos testemunhos de gratidão por uma liberalidade feita, aliás sem a forma devida.

A doutrina, sobretudo estrangeira, discutiu o problema, Manuel de Andrade inclinava-se, embora não categoricamente, para a solução da improcedência da arguição da nulidade, quando esta arguição revista as características de um abuso de direito. Outros autores, porém, não admitem que o princípio do abuso de direito (boa fé) possa limitar a eficácia das normas que exigem a forma, dados os fins imperativos de segurança que estas têm em vista, pelo que devem ser estritamente aplicadas (“jus strictum”). Neste sentido é a posição de Larenz que, todavia, corrige a injustiça concreta resultante de indefectível aplicação das regras sobre o formalismo, impondo,

em caso de abuso de direito, ao autor do abuso, a obrigação de indemnizar a outra parte pelo interesse negativo.

Parece preferível, embora o problema como caso-limite dê margem a largas dúvidas, a primeira solução. Sem dúvida que a aplicação das regras de forma pode conduzir a uma ou outra solução de menos equidade, não podendo, todavia, afastar-se a sua aplicação nesses casos, pois trata-se de um preço conscientemente pago para fruir o rendimento social correspondente às vantagens do formalismo negocial. É da essência do direito encarar as condutas “sub specie societatis” e não “sub specie individui”. Entre essas vantagens está a criação e tutela do valor da segurança jurídica, que só pode ser plenamente realizado, sacrificando o critério da “justiça de cada caso”. Tal consideração não exige, porém, que as regras de forma devam ser consideradas um “jus strictum”, indefectivamente aplicado, sem qualquer subordinação a um princípio supremo do direito, verdadeira exigência fundamental do “jurídico”, como é o do artigo [334º] (abuso do direito). O intérprete, desde que lealmente aceite como boa e valiosa para o comum dos casos a norma que prescreve a nulidade dos negócios feridos de vício de forma, está legitimado para, nos casos excepcionalíssimos do artigo 334º, afastar a sua aplicação, tratando a hipótese como se o acto estivesse formalizado. »

Na verdade, a restrição e simultânea proibição probatória que decorre das disposições conjugadas dos arts. 357º, nº2, e 387º, nº1, do CC não significa que a prova testemunhal esteja totalmente banida do âmbito das acções em que se controvertam as consequências de se haver celebrado um contrato com preterição de escrito que constitua formalidade *ad probationem* para comprovação de determinados efeitos.

Nada impede que para - demonstraçãõ de elementos consequenciais ou laterais à nulidade formal do negócio - se possa fazer uso, nos termos gerais, da prova testemunhal.

Reportando-se aos casos excepcionais em que se justificasse a cedência da nulidade perante a proibição do *venire*, o Prof. Baptista Machado ¹³propõe o concurso dos seguintes pressupostos: a) ter a parte confiado em que adquiriu pelo negócio uma posição jurídica; b) ter essa parte, com base em tal crença, orientado a sua vida por forma a tomar posições que ora são irreversíveis, pelo que a nulidade provocaria danos vultuosos, agora irremovíveis através de outros meios jurídicos; e, c) poder a situação criada ser imputada à contraparte, por esta ter culposamente contribuído para a inobservância da forma exigida, ou então ter o contrato sido executado e ter-se a situação prolongado por largo período de tempo, sem que hajam surgido quaisquer dificuldades.

O abuso de direito – art. 326º do Código Civil – traduz-se no exercício ilegítimo de um direito, resultando essa ilegitimidade do facto de o seu titular exceder manifestamente os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.

Não basta que o titular do direito exceda os limites referidos, sendo necessário que esse excesso seja manifesto e gravemente atentatório daqueles valores. Mas não se exige que o titular do direito tenha consciência de que o seu procedimento é abusivo, não sendo necessário que tenha a consciência de que, ao exercer o direito, está a exceder os limites impostos pela boa-fé, pelos bons

¹³ - “RLJ”, 118º-10/11

costumes e pelo seu fim social ou económico, basta que na realidade (objectivamente) esses limites tenham sido excedidos de forma nítida e clara, assim se acolhendo a concepção objectiva do abuso do direito.¹⁴

O abuso de direito, na modalidade de “*venire contra factum proprium*”, caracteriza-se pelo exercício de uma posição jurídica em contradição com uma conduta antes assumida ou proclamada pelo agente.

Como refere Baptista Machado,¹⁵ o ponto de partida do *venire* é “uma anterior conduta de um sujeito jurídico que, objectivamente considerada, é de molde a despertar noutrem a convicção de que ele também, no futuro, se comportará, coerentemente, de determinada maneira”, podendo “tratar-se de uma mera conduta de facto ou de uma declaração jurídico-negocial que, por qualquer razão, seja ineficaz e, como tal, não vincule no plano do negócio jurídico”. É sempre necessário que a conduta anterior tenha criado na contraparte uma situação de confiança, que essa situação de confiança seja justificada e que, com base nessa situação de confiança, a contraparte tenha tomado disposições ou organizado planos de vida de que lhe surgirão danos irreversíveis.”

O conceito de boa fé constante do art. 326º do Código Civil tem um sentido ético, que se reconduz às exigências fundamentais da ética jurídica, “que se exprimem na virtude de manter a palavra dada e a confiança, de cada uma das partes proceder honesta e lealmente, segundo uma consciência razoável, para com a outra parte, interessando as valorações do círculo social considerado, que

¹⁴ - Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, vol. I, pag. 217

¹⁵ - Obra Dispersa, I, 415 e ss.

determinam expectativas dos sujeitos jurídicos”.¹⁶

Uma conduta para ser integradora do “venire” terá de, objectivamente, trair o “investimento de confiança” feito pela contraparte, importando que os factos demonstrem que o resultado de tal conduta constituiu, em si, uma clara injustiça. Ou seja, tem de existir uma situação de confiança, justificada pela conduta da outra parte e geradora de um investimento, e surgir uma actividade, por “factum proprium” dessa parte, a destruir a relação negocial, ao arrepio da lealdade e da boa fé negocial, esperadas face à conduta pregressa. Não se busca o “animus nocendi” mas, como acima se acenou, apenas um comportamento anteriormente assumido que, objectivamente, contrarie aquele.

Posto isto, da circunstância de estarem em causa normas que eventualmente regessem imperativamente sobre a *forma dos actos jurídicos* - e não foi essa a posição adoptada - não obstará a que se concluisse por uma *inalegabilidade*¹⁷ ou improcedência desse vício no quadro fáctico presente, face à postura de aceitação do réu não só no momento da celebração do contrato, como durante toda a sua execução.

B- Recurso Subordinado

1. As autoras vieram interpor recurso subordinado, tendo como objecto a parte da sentença recorrida que entendeu que o réu, ora recorrido se constituiu em mora, no tocante à restituição do locado a favor das ora

¹⁶ - Almeida Costa, Direito das Obrigações, 9ªed., 104 e105

¹⁷ - Menezes Cordeiro, tratado Dto Civil Port., Almedina, I, Parte Geral I,

recorrentes, apenas a partir da data da citação - e não a partir do dia 1 de Março de 2010, tal como pugnado pelas ora Recorrentes na presente acção judicial -, e que, conseqüentemente, determinou que a indemnização a pagar pelo primeiro a favor das segundas, nos termos e ao abrigo do artigo 1027.º, n.º 2 do CC, fosse calculada desde a referida data de citação.

2. Mui singelamente, o que está em causa é a determinação do momento da mora.

3. Tal como se observa da matéria de facto que vem comprovada e consignado ficou, a denúncia do mesmo contrato para o termo da 1ª renovação (28/2/2010) promovida pelas recorrentes, ao abrigo da carta registada enviada em 28 de Julho de 2009, a qual foi reclamada em 3 de Agosto daquele ano, *"foi realizada no tempo e pela forma legalmente admitida para o efeito, o qual legitima as Autoras (aqui ora Recorrentes) a cessar o contrato de arrendamento"*.

O arrendamento iniciou-se em 1 de Março de 2007, pelo prazo de 2 anos, tendo sido automaticamente renovado pelo período de 1 ano, por falta de denúncia, vindo a cessar em 28 de Fevereiro de 2010, em face da referida denúncia exercida pelas recorrentes dentro do prazo estabelecido na lei, tomando em conta o fim do prazo da renovação (cfr. artigo 1039.º, n.º 1, alínea b) e n.º 2 do CC).

O contrato em causa foi validamente denunciado e caducou no termo

da primeira renovação, i.e., em 28/02/2010 - vide, artigo 1022.º, n.º 1, alínea a) e, a *contrario sensu*, artigo 1038.º, n.º 1, conjugados com o artigo 1039.º, n.º 1, alínea b) e n.º 2, todos do CC.

Defendem as senhorias, ora recorrentes (do recurso subordinado) que, findo o prazo de vigência do contrato, o arrendatário está obrigado a restituir a coisa arrendada, nos termos conjugados do artigo 983.º, alínea j), e do artigo 1025.º n.º 1, ambos do CC, sendo que o recorrido incumpriu esse dever a que estava vinculado, recusando-se a entregar a fracção em causa às recorrentes e continuando a usufruir esse imóvel até ao presente momento, o que faculta às senhorias o pedido de uma indemnização pelos danos causadas pelo inquilino, nos termos do artigo 931.º do CPC e 1027º, n.º 1 do CC, indemnização correspondente ao montante das rendas, elevada para o dobro em caso de mora.

4. O tribunal a quo, invocando o artigo 794º, n.º 1 do CC, concluiu no sentido de que o réu se constituiu em mora apenas a partir da data de citação, e não logo no dia 1/03/2010, data em que o arrendamento em causa caducou, aditando a este propósito que, e passamos a citar, *"está em causa uma obrigação da restituição do locado, para que haja mora, é necessária a interpelação para o cumprimento da obrigação. Dos autos só não resulta que as Autoras tinham interpelado ao Réu para entrega do locado, excepto através da citação"*.

5. Numa primeira aparência poder-se-ia pensar que as recorrentes têm razão, ao pretenderem uma indemnização fixada no dobro do montante das rendas, pois a sua obrigação de entrega tinha um prazo certo, isto é, entraram

em mora a partir do dia 1 de Março de 2010.

Nos termos do artigo 794º, n.º 1 do CC, "*O devedor só fica constituído em mora depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir*", havendo, porém, mora do devedor, independentemente de interpelação. se a obrigação tiver prazo certo (artigo 794º, n.º 2, al. a) do CC).

No caso *sub judice*, as partes estabeleceram uma relação contratual de arrendamento de duração limitada, ou seja, por tempo determinado, e, perante a comunicação das recorrentes, na qualidade de locadoras, de denúncia do respectivo contrato no termo da 1ª renovação, o recorrido, na qualidade de locatário, não entregou a fracção na data prevista para a entrega da fracção autónoma, isto é, em 1/3/2010, constituindo-se em mora nessa data, devendo pagar a quantia devida, como se de renda, tratasse em dobro.

Não poderia o réu escudar-se num desconhecimento ou falta de liquidação do que era devido, pois tudo estava previamente determinado: o dever de entrega, a data em que o deve fazer, o montante da indemnização se o não cumprir. Até porque as razões que levam a considerar-se a mora a partir da citação é para as situações em que esta vale de interpelação, dando o credor conhecimento ao devedor de uma liquidez que até àquele momento ele desconhecia.

6. Mas será a questão assim tão linear?

Assim seria se a lei fosse clara e considerasse de uma forma clara que na data da cessação do arrendamento, a caducidade do mesmo operava de uma

forma peremptória e que tal *terminus* arrastava com uma situação de mora do locatário.

Atentemos nas normas pertinentes:

O artigo 1027º do C.Civil prevê:

“ 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, exçepcto 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.”

Por sua vez o art. 1037º estabelece:

“1. Se, não obstante a caducidade do arrendamento, o arrendatário se mantiver no gozo da coisa pelo lapso de 1 ano, sem oposição do senhorio, o contrato considera-se renovado nas condições do artigo seguinte.

2. O disposto no número anterior é aplicável independentemente da causa da caducidade do arrendamento.”

E o artigo 1038º:

“1. Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se por períodos sucessivos, se nenhuma das partes o tiver denunciado no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei.

2. No entanto, o senhorio não goza do direito de denunciar o contrato para o seu termo ou para o termo das renovações antes do decurso de 2 anos sobre o início do arrendamento.

3. *O prazo da renovação é igual ao do contrato; mas, salvo estipulação em contrário, é apenas de 1 ano, se o prazo do contrato for mais longo.*”

7. Do regime do arrendamento resulta que, findo o prazo do arrendamento, não obstante o dever de entrega do locado, sobrevêm ainda alguns efeitos resultantes do facto de o locatário ainda aí continuar, mesmo que o arrendamento já não subsista enquanto tal, como pode até, em certas condições, a falta de entrega originar a renovação do locado.

Em termos gerais, a regra do artigo 794º, n.º 1 do CC prevê que o devedor só fica constituído em mora depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir, regra esta excepcionada no n.º 2, a), havendo mora do devedor se a obrigação tiver prazo certo. Ora, as particularidades deste regime levam a apartarmo-nos daquelas regras consagradas no artigo 794º do CC, porquanto, não obstante estarmos perante uma obrigação de prazo certo, reputa-se ainda a necessidade de operar uma interpelação nesses casos.

Isto é, não obstante a caducidade do arrendamento, que foi regular e atempadamente denunciado, prevenindo a possibilidade de o locatário ainda ali permanecer, seja por tolerância do locador, seja por outra razão, permanência que pode até conduzir à renovação do contrato, afigura-se que o legislador configura vários estádios de incumprimento, atribuindo consequência diversas em função da gravidade do incumprimento. Parece que o legislador configura aí a possibilidade de um incumprimento sem mora, caso em que o locatário pagará a título de indemnização o correspondente ao montante das rendas pelo período

em que utilize o locado, devendo, porém, pagar em dobro se entrar em mora.

A mora está ligada à culpa - “O devedor considera-se constituído em mora quando, por causa que lhe seja imputável, a prestação, ainda possível, não foi efectuada no tempo devido” – art. 793, n.º 2 do CC.

Uma vez que o legislador releva a permanência do locatário para além do termo do prazo, atribui efeito jurídico a essa permanência, gradua diferentemente o seu inadimplemento, prevenindo até uma situação de tolerância do locador por um prazo de um ano, sob pena de essa tolerância se converter em abuso se o senhorio permanecesse inerte durante esse tempo e beneficiasse da indemnização máxima (montante equivalente ao dobro da renda), se porventura se considerasse que o locatário entrara logo em mora aquando do termo do prazo de arrendamento, por todas estas razões somos a considerar que se torna necessária uma interpelação judicial ou extrajudicial, não obstante a denúncia do arrendamento para o termo do respectivo prazo.

8. Esta a orientação já assumida anteriormente nesta Instância em processo em que intervieram dois dos juízes que integram o presente Colectivo.¹⁸

A Doutrina, adiante citada, não deixa de propender para esta solução.

Não se desconhece que a **Jurisprudência Comparada** se encontra

¹⁸ - Ac. do TSI, Proc. n.º 382/2013.

dividida sobre a melhor solução a dar a esta questão.¹⁹

No sentido para que propendemos, entre outros o Ac. da Rel. Porto, Proc. n.º 0654493, de 311/2007, onde se consignou *”Ora, em nossa opinião, cessado o arrendamento, por meio de denúncia do arrendatário (art. 100, n.º 4 do RAU), nem por isso este se constitui imediatamente em mora para o efeito do disposto no art. 1045, n.º 2 do C. Civil (cfr., designadamente, arts. 1038, al. i) e 1045, n.º 1 e 2 do C. Civil e 54, n.º 1 do RAU). (5)*

Neste sentido, à luz das disposições resultantes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, leia-se Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, in Arrendamento Urbano, p. 61, acerca da obrigação de restituir o imóvel locado, findo o contrato:

“A restituição da coisa locada findo o contrato constitui igualmente uma obrigação do locatário (art. 1038, al. i), surgindo como consequência da natureza temporária da locação (art. 1022). No âmbito do arrendamento urbano, estabelece o art. 1081, n.º 1 que “a cessação do contrato torna imediatamente exigível, salvo se outro for o momento legalmente fixado ou acordado pelas partes, a desocupação do local e a sua entrega, com as reparações que incumbam ao arrendatário”. Já no caso de resolução essa exigibilidade é diferida para o final do 3.º mês seguinte ao da resolução, se outro prazo não for judicialmente fixado ou acordado pelas partes.

Da formulação destas disposições resulta que a obrigação de restituição não se vence automaticamente no fim do contrato de arrendamento

urbano, ou em caso de resolução no final do terceiro mês subsequente, dado que o decurso desses prazos apenas torna exigível essa restituição, cujo vencimento depende, nos termos gerais, de interpelação á outra parte (art. 777, n.º 19. Consequentemente, é apenas a partir dessa interpelação que o arrendatário entra em mora quanto á restituição (art. 805, n.º 19, com as respectivas consequências legais em termos de indemnização (art. 804, n.º 1) e inversão do risco pela perda ou deterioração da coisa (art. 807).

A lei estabelece inclusivamente no art. 1045, 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”, acrescentando o respectivo n.º 2 que logo “que o locatário se constitua em mora, a indemnização é elevada ao dobro” (...).”

No mesmo sentido, António Pinto Monteiro e Paulo Videira Henriques, “A cessação do contrato no Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos, na revista O Direito, Ano 136, 2004, II-III, p. 312, acerca da necessidade de interpelação depois de findo o arrendamento:

“Recorde-se, por último, que a lei não impõe ao inquilino a saída do locado no exacto instante em que se dá a extinção do arrendamento. E, findo o arrendamento, a indemnização por cada mês de atraso no cumprimento da obrigação de restituição coincide forçosamente com o valor da renda mensal; até ser interpelado para restituir o locado, o arrendatário pode, por isso, ser pouco diligente na mudança.

Ora, para determinar os termos em que o senhorio pode exigir o

cumprimento da obrigação de restituição do locado, devemos conjugar as disposições previstas nos artigos 1043 e seguintes com o estabelecido nos artigos 1082 e 1083, ou seja: valem para a restituição do locado na sequência de denúncia, mutatis mutandis, as considerações que ficaram expostas a propósito da interpelação subsequente à resolução do contrato. A denúncia extingue o contrato e, desde a data da extinção, passa a ser exigível o cumprimento da obrigação de restituição do locado; mas enquanto o senhorio não interpelar o arrendatário para este restituir a coisa locada, a indemnização pelo atraso é calculada nos termos do artigo 1045, n.º 1; só após a respectiva interpelação se passa a aplicar o n.º 2 dessa norma. Por seu lado, o acto jurídico de interpelação tem de seguir, obrigatoriamente, os moldes fixados no artigo 1082, n.º 1 e 2”.

De certa forma, no mesmo sentido, o Ac. do STJ, Proc. n.º 14/06.7TBCM.G1.S1, de 12/6/2012, enquanto afirmou: *“Temos assim que, conforme refere o Prof. Pereira Coelho (Arrendamento – Lições ao Curso do 5º ano de ciências jurídicas de 1986/87, pág.192), há três hipóteses a considerar, conforme a causa da não restituição pontual. Tratando-se de causa imputável ao inquilino, este constitui-se em mora, nos termos do artº804º, nº2, e fica obrigado a pagar o dobro da renda até ao momento da restituição: é a hipótese do citado nº2. Tratando-se de causa imputável ao senhorio, há razão para a consignação em depósito do prédio, conforme o artº841º, nº1: é a hipótese prevista na parte final do nº1 do citado artº 1045º, caso em que, logicamente, o inquilino nada deve ao senhorio a título de indemnização pelo atraso na restituição do arrendado. Por fim, devendo-se a não restituição a **qualquer outra causa,***

aplica-se a solução da 1ª parte do n.º 1 do art.º 1045.º: o locatário é obrigado a continuar a pagar a renda acordada, “a título de indemnização”, até ao momento da restituição do prédio.

Na situação ajuizada, como decorre da matéria de facto apurada, a ré pretendeu restituir o arrendado no final do contrato. A restituição apenas não se consumou porque o autor, legitimamente embora, como já se concluiu, recusou a entrega (factos 6, 8 e 11). Foi esta, verdadeiramente, a única causa da não restituição. A causa não foi a mora da ré. De mora da ré só poderia falar-se se porventura, findo o contrato, o autor a tivesse interpelado para lhe restituir o imóvel e a ré se abstivesse de o fazer (neste sentido cfr. Pedro Romano Martinez, Direito das Obrigações, Parte Especial, 2ª edição, pág. 203). Mas não houve tal interpelação. A hipótese dos autos, por consequência, é a terceira e última a que se aludiu – não restituição do prédio devida a “qualquer outra causa”, diversa da mora do senhorio ou do locatário.”

Não olvidamos as posições em sentido contrário, nomeadamente a que ficou expressa no ac. do STJ, Proc. n.º 1587/11.STBCSC.L1.S1, de 20/11/2012, mas que se atêm em relação ao regime geral estabelecido para a mora do devedor.

9. Em face do exposto, não assiste assim às autoras, ora recorrentes no recurso subordinado, o direito de exigir do réu, ora recorrido, o pagamento, a título de indemnização, do valor da renda elevado ao dobro, contabilizado desde 1 de Março de 2010 até 31 de Dezembro de 2013, pelo que se entende serem

devidas as rendas após a citação, tal como decidido foi na 1ª Instância.

Não deixará, pois, este recurso de ser julgado improcedente.

IV - DECISÃO

Pelas apontadas razões, acordam em negar provimento ao recurso principal, confirmando a decisão recorrida e improcedente o recurso subordinado, mantendo-se a decisão proferida em 1ª Instância.

Custas pelo réu no recurso principal e pelas autoras no recurso subordinado.

Macau, 4 de Dezembro de 2014,

João A. G. Gil de Oliveira

Ho Wai Neng

José Cândido de Pinho