

**Processo nº 398/2015**  
**Data do Acórdão: 28SET2017**

**Assuntos:**

**Contrato de arrendamento**  
**Matéria de facto**  
**Denúncia do contrato**

## **SUMÁRIO**

1. Para além dos factos notórios e dos factos de que o Tribunal tem conhecimento por virtude do exercício das suas funções, o Tribunal só pode servir-se dos factos articulados pelas partes – artº 5º, 434º e 567º do CPC.
2. Se, para defender a sua tese jurídica, o recorrente pretender socorrer-se de um facto essencial, não constante da matéria de facto assente na 1ª instância, terá de impugnar primeiro a decisão de facto do Tribunal *a quo* nos termos prescritos no artº 599º do CPC, por forma a procurar aditá-lo ao elenco dos factos provados e só depois é que pode tecer considerações jurídicas sobre tal facto.

O relator

Lai Kin Hong

## Processo nº 398/2015

Acordam em conferência na Secção Cível e Administrativa no Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

### I

No âmbito dos autos da acção especial de despejo, ordinária, registada sob o nº CV1-12-0238-CPE, do 1º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base, foi proferida a seguinte sentença:

A, casado, de nacionalidade Chinesa, titular do BIRPM nº XXX,  
B, casada, de nacionalidade Chinesa, titular do BIRPM nº XXX,  
C, casado, de nacionalidade Chinesa, titular do BIRHK nº XXX, e  
D, casada, de nacionalidade Chinesa, titular do BIRHK nº XXX,  
todos residentes em Macau, na Rua Seis do Bairro Iao Hon nº XX,  
R/C

vêm instaurar a presente acção especial de despejo contra,

E Limitada com sede em Macau na Avenida da Praia Grande nº XXX, Edf. China Law Building, XXº andar XX, registada na Conservatória do Registo Comercial e de Bens Móveis sob o nº XXXXX SO.

Alegam os Autores serem proprietários da fracção autónoma que identificam a qual deram de arrendamento à Ré pelo prazo de 5 anos com início em 10.09.2007 mediante o pagamento pela Ré da renda mensal de HKD\$19.500,00, a qual veio a ser actualizada em 10.09.2010 para HKD\$23.200,00, devendo ser paga até ao dia 10 de cada mês. Em 22.05.2012 a Ré recebeu uma carta do mandatário dos Autores a comunicar que quase pretendesse continuar com o arrendamento a renda

passava a ser de HKD\$48.000,00 ao que a Ré respondeu que não aceitava a nova a renda e terminava o arrendamento.

Os Autores arrendaram a fracção autónoma a outro sujeito pela renda mensal de HKD\$48.000,00, contrato este a ter início em 01.10.2012 tendo o novo arrendatário pago a título de sinal o valor equivalente a um mês de renda e a renda do primeiro mês no montante total de HKD\$96.000,00, porém, não tendo a Ré entregue a fracção autónoma na data indicada e não podendo os Autores cumprir o contrato de arrendamento que haviam celebrado com outro tiveram de pagar o dobro do valor recebido no montante de HKD\$192.000,00. Mais podiam estar os Autores a receber a renda de HKD\$48.000,00.

Concluindo pedem que:

- Seja declarado resolvido o contrato de arrendamento celebrado entre Autores e Ré e seja a Ré condenada a despejar a referida fracção autónoma;

- Seja a Ré condenada a pagar aos Autores a indemnização no valor de MOP\$181.544,00 acrescida de MOP\$49.512 mensais desde a propositura da acção até entrega da fracção ou ser a Ré condenada a pagar o valor igual ao dobro da renda mensal no montante de MOP\$47.861,00 desde Outubro de 2012 até entrega da fracção.

Citada a Ré para contestar veio esta fazê-lo defendendo-se por impugnação e deduzir Reconvencção alegando que a fracção autónoma arrendada tinha infiltrações de águas o que danificou equipamentos da Ré e obrigou esta a fazer varias reparações pelo que pede que a acção seja julgada improcedente e a condenação dos Autores a pagarem à Ré a quantia de MOP\$268.315,00.

Os Autores replicaram defendendo-se por impugnação.

Foi elaborado despacho saneador.

Procedeu-se a julgamento com observância do formalismo legal, mantendo-se válida a instância.

Nestes autos apurou-se a seguinte factualidade:

- a) Os AA. são proprietários da fracção autónoma ER/C para uso comercial, sita em Macau, Avenida Leste do Hipódromo n° XXX, Rua do Mercado de Iao Hon n° XXX e Rua Graciosa n° XXX, Rés-do-chão, no edifício registado na CRP de Macau sob a descrição n° XXX, no livro B59 a fls. 137v, com a inscrição n° XXXX, e a inscrição matricial XXXX.
- b) A dita loja situa-se num canto da rua, tem em frente da porta uma estação de autocarro, do lado direito a Plaza de Computadores Mei Lin, o Jardim Iao Hon, perto do McDonald's e do mercado Iao Hon.
- c) A Ré é uma pessoa colectiva com sede em Macau, Avenida da Praia Grande, n° 405, Edf. China Law Building, XX° andar XX, registada na CRCBM de Macau sob o n° XXXXX SO, e tem como objecto social a prestação de diversos serviços médicos e tratamento dentário.
- d) O 2.º a 4º AA. entregaram a dita loja ao 1º autor A para que este se responsabilizasse em arrendá-la, outorgando o respectivo contrato de arrendamento, cobrasse as rendas e tratasse dos assuntos relativos ao arrendamento.
- e) O 1º Autor e a Ré celebraram um acordo escrito que denominaram de “contrato de arrendamento” no dia 21 de Agosto de 2007, mediante o qual o primeiro deu de arrendamento à segunda a dita loja, para uso comercial, em conformidade com o teor do documento junto a fls. 27 dos autos, que aqui se dá por integralmente reproduzido.
- f) As partes acordaram ainda que o prazo do arrendamento seria de 5 anos, desde 10 de Setembro de 2007 até 9 de Setembro de 2012, e a renda mensal no valor de HKD\$19.500,00.
- g) Mais acordaram o 1º Autor e a Ré que esta tinha de depositar, antes de dia 10 de cada mês, o aludido valor da renda numa

conta do BCM, aberta em HKD\$, com o n° XXX, a favor de A, mediante o qual o 1° Autor emitiria o respectivo recibo.

- h) Ficou também acordado que os AA. têm direito de aumentar a renda decorridos três anos, até 20% do valor da renda antiga.
- i) A Ré estabeleceu na dita loja um centro médico denominado CENTRO MEDICO XXXX (ZONA DE IAO HON), registado na DSF sob o processo de contribuição industrial n° XXX, sede em Macau, Rua do Mercado de Iao Hon, n° 186, Edf. Wa Mou San Chun, XX e XX° andar, para as actividades de clínica médica e clínica odontológica.
- j) No dia 01 de Junho de 2010, o 1° Autor notificou a Ré relativamente ao aumento da renda, através de um advogado, por escrito, em conformidade com o teor do documento junto a fls. 30 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.
- k) Nessa sequência e após negociações, as partes acordaram em aumentar a renda para HKD\$23.200,00, a partir de 10 de Setembro de 2010.
- l) No dia 22 de Maio de 2012, o 1° Autor notificou a Ré através de um advogado, por carta registada, que o prazo de arrendamento expirar-se-ia no dia 9 de Setembro de 2012, e que pretendia recuperar a loja nessa data; caso a Ré pretendesse continuar a tomar de arrendamento a dita loja, a nova renda seria aumentada para HKD\$48.000,00 por mês, conforme teor do documento junto a fls. 44 dos autos que aqui se dá por integralmente reproduzido.
- m) A Ré respondeu, por escrito, no dia 1 de Agosto de 2012, conforme teor do documento junto a fls. 46 dos autos que aqui se dá por integralmente reproduzido.
- n) No dia 6 de Setembro de 2012, o 1° Autor prometeu arrendar a dita loja a F, e recebeu deste um sinal, no valor da renda de

um mês de HKD\$48.000,00, acordando que ia outorgar o contrato formal no escritório de um advogado.

- o) O 1º Autor e F acordaram que a renda mensal seria de HKD\$48.000,00, e o prazo do arrendamento contado a partir de 1 de Outubro de 2012.
- p) No dia 12 de Setembro de 2012, o 1º Autor e F celebraram por escrito um documento denominado “contrato de arrendamento de imóvel”, conforme teor do documento junto a fls. 49 dos autos que aqui se dá por integralmente reproduzido.
- q) Naquele data, incluindo o sinal que tinha recebido anteriormente, o 1º Autor recebeu do F o sinal no valor da renda de um mês, e a renda do primeiro mês, no valor total de HKD\$96.000,00.
- r) No dia 12 de Setembro de 2012, o 1º Autor notificou a Ré que a dita loja tinha sido arrendada a outra pessoa, enviando-lhe cópia do contrato de arrendamento, em conformidade com o teor do documento junto a fls. 50 dos autos, que aqui se dá por integralmente reproduzido.
- s) No mesmo dia, a Ré enviou uma carta ao 1º Autor, em conformidade com o teor do documento junto a fls. 51 dos autos, que aqui se dá por integralmente reproduzido.
- t) Por não poderem cumprir o acordo aludido em p), os AA. pagaram a F a indemnização do dobro do valor recebido, no valor total de HKD\$192.000,00.
- u) Actualmente, a Ré continua a utilizar a dita loja para o exercício da sua actividade comercial.
- v) A partir do mês de Dezembro de 2010, a Ré pagou a renda apenas nas seguintes datas:

- 23/12/2010, relativamente ao mês de Dezembro;

- 21/01/2011, relativamente ao mês de Janeiro;
- 01/03/2011, relativamente ao mês de Fevereiro;
- 20/04/2011, relativamente ao mês de Abril;
- 22/05/2012, relativamente ao mês de Maio;
- 26/06/2012, relativamente ao mês de Junho;
- 08/08/2012, relativamente ao mês de Julho;
- 04/09/2012, relativamente ao mês de Agosto.

w) Os AA. cancelaram a conta bancária aludida em g) no dia 10.09.2012.

Cumpra assim apreciar e decidir.

Nos termos do artº 969º do C.Civ. diz-se locação o «contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar a outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição.»

Da factualidade assente resulta demonstrado que entre os Autores e Ré foi celebrado um contrato de arrendamento.

Alegam os Autores que o contrato foi denunciado para o termo do prazo não tendo a Ré entregue o locado.

Da prova produzida resulta que os Autores comunicaram à Ré em 22.05.2012 que denunciavam o contrato para o termo do prazo.

Assim sendo, nos termos do nº 1 do artº 1038º e alínea b) do nº 1 e nº 2 do artº 1039º ambos do C.Civ. impõe-se considerar válida a denuncia operada pelo senhorio aqui Autores.

Na sequência da denúncia do contrato vêm os Autores pedir uma indemnização correspondente à indemnização que tiver pagar a outro sujeito com quem haviam celebrado contrato de arrendamento referente

a esta fracção e que não puderam concretizar porque a Ré não entregou o locado bem como o valor das rendas que deixaram de receber por força desse contrato, ou em alternativa o valor das rendas em dobro desde o mês seguinte ao da denuncia do contrato até efectiva entrega do locado.

Nos termos do n° 1, 2 e 3 do art° 1027° do C.Civ. aplicável ao arrendamento por força do disposto no n° 1 do art° 1029° do C.Civ. o locatário é obrigado a restituir a coisa logo que finde o contrato, sendo em caso de mora obrigado a pagar uma indemnização igual ao dobro do valor da renda devida, salvo o direito do locador à indemnização dos prejuízos excedentes se os houver.

Sendo o valor da renda ao tempo da denúncia igual a HKD\$23.200,00 de acordo com a indicada disposição legal dúvidas não há que a Ré é obrigada a indemnizar os Autores em valor igual a HKD\$46.400,00 por cada mês de renda desde 10 de Setembro de 2012 até efectiva entrega do locado.

Porém, os Autores pedem para ser indemnizados pelo valor que tiveram de pagar a título de sinal em dobro referente ao contrato de arrendamento que haviam celebrado com outro sujeito e ainda no diferencial do valor da renda em dobro para o valor da renda que haviam de receber nos termos daquele contrato que era de HKD\$48.000,00.

Face ao disposto no art° 1027° do C.Civ. a simples conduta da Ré de não entregar o locado fá-la incorrer na obrigação de indemnizar.

No que concerne ao diferencial entre os HKD\$46.400,00 para os HKD\$48.000,00 face ao disposto no n° 3 do art° 1027° do C.Civ., demonstrado que o locador teve um prejuízo de valor superior à indemnização fixada nos termos do n° 2 do preceito e o nexo de causalidade entre esse prejuízo e a não entrega do locado (art° 557° do C.Civ.) deve a indemnização ser arbitrada de acordo.

Ora, no caso em apreço, face à matéria de facto apurada, não haverá dúvidas que está demonstrado que os Autores deixaram de receber o valor da renda mensal de HKD\$48.000,00 e que esse prejuízo

resultou da conduta da Ré que não entregou o locado como devia, pelo que, deve a indemnização a fixar ser arbitrada de acordo com este e não com o valor da renda em dobro.

Contudo, alegam ainda os Autores que por não terem podido cumprir o contrato de arrendamento que haviam celebrado para ter início após o ter daquele a que se reportam os autos tiveram que pagar uma indemnização de HKD\$192.000,00.

Este valor foi pago porque os Autores não cumpriram o contrato e alegam que tiveram de restituir o dobro do que receberam.

Porém, da factualidade apurada o que resulta é que os Autores em 06.09.2012 prometeram arrendar e receberam HKD\$48.000,00 a título de sinal. No dia 12 de Setembro de 2012 (alínea p) dos factos assentes), ou seja, em data que os Autores já sabiam que a Ré não havia entregado o locado no dia 9 de Setembro de 2012, os autores recebem para além do sinal que já haviam recebido mais um mês de renda, celebrando o contrato definitivo.

Ora, quando o contrato definitivo é celebrado em 12.09.2012 os autores já sabiam que não tinham recebido o locado, pelo que, as obrigações que assumiram correm por seu risco.

Sendo a Ré alheia a este contrato e sabendo-se já nessa data que não tinha entregado o locado não se pode considerar que a “sua não entrega do locado” seja causa adequada a dar causa a todos os incumprimentos de todos os contratos que os Autores se tivessem lembrado de celebrar quando aquela já estava em incumprimento.

Isto é, salvo melhor opinião, depois de a Ré entrar em incumprimento, o risco assumido pelos Autores apenas a si pode ser imputado.

Mas ainda assim subsiste a parte “da promessa do arrendamento” que foi anterior ao incumprimento da Ré e que por força deste se sabe que nunca os Autores poderiam honrar a promessa feita e como tal, pelo menos incorreriam na obrigação de pagar em dobro o que receberam no valor de HKD\$96.000,00 (48.000,00x2) – n° 2 do art° 436° do C.Civ. -.

Será, neste causa a conduta da Ré – não entrega do locado – causa adequada a este prejuízo?

Seria a resposta igualmente positiva se em vez de prometer arrendar o locado os Autores tivessem prometido vender e recebido um sinal, por exemplo, de um milhão de patacas que por força da falta de entrega da coisa viesse a ser incumprido e desse origem a uma indemnização de dois milhões?

Salvo melhor opinião a resposta só pode ser negativa.

Os contratos que os Autores entenderam ou pudesse entender celebrar tendo como pressuposto a coisa estar devoluta e livre de pessoas e bens apenas a eles lhes pode ser imputável, uma vez que a coisa ainda não lhes havia sido entregue.

No caso em apreço a actuação ilícita da Ré de não entregar a coisa está a privar os Autores do uso da mesma e a proporcionar à Ré um uso ilícito da coisa.

Ora, a medida da indemnização dos prejuízos do locador tem de ser apreciada em função desse uso – que aliás o artº 1027º do C.Civ. penaliza de forma severa, considerando que ao tempo que não se admitia como possível que as rendas viessem a ter aumentos superiores a 100% -.

Destarte, faz sentido fixar a indemnização em função do valor da renda que o locador deixou de receber se este valor for superior ao dobro da renda do contrato previsto no nº 2 do artº 1027º do C.Civ., mas já não se afigura razoável, em função das regras da experiência considerar a não entrega como causa adequada ao prejuízo sofrido pelos Autores em função do incumprimento do contrato por si celebrado e a que a Ré é alheia.

Sendo ilícito o incumprimento da Ré, mas sendo este evento uma hipótese possível, mandaria a prudência que não se assumissem obrigações antes de saber poder cumpri-las. Ou em caso contrário assumem-se os riscos.

Assim sendo, entendemos que a falta de entrega do locado no termo do contrato não é causa adequada ao prejuízo sofrido pelos Autores pelo incumprimento dos contratos que celebraram, mas apenas aos prejuízos sofridos pela privação dos Autores do uso e fruição da coisa uma vez que a actuação ilícita da Ré apenas os priva destes direitos: uso e fruição da coisa.

Pelo que, na indemnização a arbitrar nos termos do n° 2 e 3 do art° 1027° do C.Civ. apenas se deve atender aos prejuízos sofridos pelo locador, aqui Autores, na medida em que ficaram privados do uso e fruição da coisa, o que, no caso “sub Judice” se traduz no valor da renda que deixaram de receber desde 10.09.2012 até à efectiva entrega da coisa livre de pessoas e bens, isto é, HKD\$48.000,00 mensais equivalente a MOP\$49.440,00.

Indemnização essa que nesta data se computa em MOP\$1.038.240,00 correspondente a 21 meses, ou seja, ao período de 10.09.2012 até 09.06.2014, considerando a data actual.

Nestes termos e pelos fundamentos expostos, julga-se a acção parcialmente procedente porque provada e em consequência declara-se resolvido por denúncia com efeitos a 09.09.2012 o contrato de arrendamento celebrado pelos Autores e Ré relativamente à fracção autónoma identificada em a) e em consequência condena-se a Ré a entregar aos Autores a referida fracção autónoma livre de pessoas e bens, bem como, no pagamento aos Autores de uma indemnização de valor igual a MOP\$49.440,00 por cada mês decorrido desde aquela data até ao presente no valor de MOP\$1.038.240,00 e ainda no valor vincendo a contar de 10.06.2014 à razão de MOP\$49.440,00 por cada mês ou fracção até à efectiva entrega do locado, acrescido de juros de mora vencidos e vincendos, à taxa de legal, a contar da presente data até efectivo pagamento.

Custas a cargo de ambas as partes na proporção de 3/4 para a Ré e

1/4 para os Autores.

Registe e Notifique.

Não se conformando com o decidido, veio a Ré recorrer da mesma concluindo e pedindo:

綜上所述，結論如下：

(1) 在初級法院第一民事法庭於2014年6月6日之裁判(以下簡稱“被上訴之裁判”)中，部份內容大致上是裁定被告須向原告支付**澳門幣壹佰零叁萬捌仟貳佰肆拾圓正(MOP\$1,038,240.00)**；理據是因著被告沒有支付相關租金，故根據《民法典》第1027條2款及第3款之規定，須支付上述租金雙倍之賠償金額。

(2) 除了保留應有的尊重態度外，上訴人對被上訴之批示不服，並提出如下理據。

(3) 於租賃法律關係中，承租人之狀況屬法律規定之遲延之時，則應被判處支付雙倍租金予出租人，從而彌補出租人之損害賠償。

(4) 被告與原告簽立之租賃合約，即原告起訴書狀之附件三，沒有任何具體之支付租金安排及協議。

(5) 根據已證事實列第g)條(即原告起訴書狀第10條事實列及附件五)可見，被告支付租金是透過自行將租金存入澳門商業銀行港幣戶口編號755XXX，帳戶名稱為**A**之方式進行，即為本卷宗之第一原告，亦即為上述租賃合同中，作為出租人一方的唯一簽署人。

(6) 這一種支付方式，沒有被任何人質疑及行之有效。然而，澳門商業銀行向被告表示，上述“澳門商業銀行港幣戶口，帳戶名稱為**A**”已被取消。但A先生於上述銀行中仍有著另一銀行戶口可予以存款，及要求將有關租金存入A於商業銀行之另一戶口中。

(7) 故被告一方已將每月租金依照一向行之有效的方式存在第一原告之戶口中，即上述銀行第一被告之帳戶編號3315XXX。故此，被告並沒有一如被上訴之裁判中所指，因著沒有支付有關租金，而應被判處租金之雙

倍金額予原告之一方。

(8) 第一原告，亦即出租人一方的唯一簽署人早已知悉上述支付租金的情況，因著其早於被上訴裁判之前，已就著被告及有關人士之存款事宜，向具權限之刑事警察機關要求作出偵查卷宗。

(9) 而原告之一方，尤其是第一原告並沒有將上述已發生之事實事宜、與及對本訴訟具重大意義之事宜告知法院。

(10) 不要忘記，一向以來行之有效的支付方式(透過銀行戶口支付)是被第一原告以取銷銀行戶口的行為而無法進行。

(11) 此外，即使根據《民法典》第761條之規定下，原告之一方(即出租人)應自行前往被告的住址、又或營業場所向被告要求收取租金但，原告一方沒有作出上述任何要求被告交付租金的行為。

(12) 這樣，原告一方實質上已違反了《民法典》第761條第1款之規定。

(13) 而事實上，原告一方已透過第一原告收到了有關的每月租金。儘管《民法典》第997條之規定下，但被告根本上已在相關期間之月份中繳納租金予第一原告，為此，被告根本上沒有拖欠任何租金，即未能符合上述規定第1款之構成要件，故被告亦不用於本訴訟期間內進行任何提存程序。

(14) 此外，《民法典》第752條之規定，及上述事實事宜可見，第一原告透過取消原本的銀行帳戶而令被告無法依照行之有效的方式支付租金；第一原告沒有向被告通知其取消銀行戶口事宜；第一原告沒有對被告作出通知任何新的支付租金方式。第一原告亦沒有依照上述《民法典》第761條之規定，自行到被告的住所或營業場所要求收取租金。第一原告在知悉其另一個同屬於同一銀行的戶口有著被告存入的租金後，向澳門刑事警察機關作出刑事控訴；直至今日，第一原告沒有將上述事實事宜向本卷宗作出適當通知。這樣，無論以任何角度而言，原告均沒有符合上述《民法典》第752條第2款規定之“善意”。

(15) 為此，原告在收取租金事宜方面，違反了《民法典》第752條第2款之規定，其請求均不應予以支持。

(16) 此外，《民法典》第794條之規定及因著上述事實，被告根本上實質已支付了每月租金，被告已完整地履行了有關支付租金的義務。這樣，被告根本上不構成任何遲延、甚至不履行的情況。

(17) 為此，被告不應被法院判處須根據《民法典》第1027條2款及第3款之規定，須支付上述租金雙倍之賠償金額，即合計為澳門幣壹佰零叁萬捌仟貳佰肆拾圓正(MOP\$1,038,240.00)予原告。

(18) 此外，第一原告在每月收取被告之租金後，仍然維持於本卷宗內對被告之指控——拖欠租金。亦沒有合理理由以顯示第一原告存在法律依據下不通知法院。

(19) 即使我們暫時不理會是否存在惡意之問題，但第一原告確實是收取了被告之租金，而其又認為不屬租金，最低限度而言，已符合了《民法典》第467條及續後條之規定之“不當得利法律制度”。

(20) 其應該根據上述法律規定，由其返還全部金額及相關利息。倘若不理會被告已支付租金這一事實，則不單單是對被告不公平，亦會毫無疑問地出現一個情況，法院又必須另行立案處理，而這些情況，實在是本訴訟中應可處理、又或可以處理之事宜。

(21) 綜上所述，因著被上訴之裁判是根據錯誤之事實事宜而作出，故違反了《民法典》的第752條第2款、及第761條第1款、及794條、及第1027條第2款之規定，故應被宣告被撤銷。

(22) 被告認為，於本卷宗內，上訴審級的法院應宣告，因著被告已向原告支付了相關的租金，故駁回原告於起訴書狀中第c)項及第e)項之請求。

(23) 倘法院不如上認為時，則著令將本卷宗發回予原審法院，並著令重新審理本卷宗及全部新發現之事實事宜。

(24) 另一方面；就著上述事實事宜，第一原告是刻意及意識地隱瞞了已收取租金的事宜，但第一原告並沒有向法院作出適時通知；甚至，其透過代理律師向法院請求著令被告交付租金賠償這一部份的擔保。

(25) 被告感到非常驚訝，因著第一原告(亦即租賃合同出租人一方之唯一簽署人)事實上已收到有關租金；但直至現今，仍然沒有向法院透露有關已收到租金的事實。

(26) 這樣，我們認為，第一原告的個人行為，實質上已符合了上述《民事訴訟法典》第385條第2款b)項後半部份之規定，故法院應宣告第一原告在這一部份為惡意訴訟人。

(27) 及根據《民事訴訟法典》第385條第1款及第386條之規定下，被

告向法院請求裁定由第一原告支付澳門幣貳拾萬圓正(MOP\$200,000.00)之損害賠償，及由裁判確定起計算直至完全支付為止之法定利息。

### 請求

由上述之分析可見，法院應判決：

(1) 接納本上訴陳述書狀及全部附件，並附入上述卷宗內；及

由尊敬的 中級法院裁定如下：

(2) 宣告被上訴之裁判，存在認定事實存在錯誤；及

(3) 宣告被上訴之裁判，違反《民法典》的第752條第2款、及第761條第1款、及794條、及第1027條第2款之規定，故應被宣告被撤銷；及

(4) 宣告因著被告已向原告支付了相關的租金，故駁回原告於起訴書狀中第c)項及第e)項之請求。

倘不這樣認為時，則判決

(5) 著令將本卷宗發回予原審法院，並著令重新審理本卷宗及全部新發現之事實事宜。

及

(6) 宣告第一原告其個人為惡意訴訟人；

及

(7) 宣告第一原告就著惡意訴訟這一部份，須向被告支付澳門幣貳拾萬圓正(MOP\$200,000.00)之損害賠償，及由裁判確定起計算直至完全支付為止之法定利息。

Ao recurso responderam os Autores pugnando pela improcedência do recurso.

II

Foram colhidos os vistos, cumpre conhecer.

Antes de mais, é de salientar a doutrina do saudoso PROFESSOR JOSÉ ALBERTO DOS REIS de que “*quando as partes põem ao tribunal determinada questão, socorrem-se, a cada passo, de várias razões ou fundamentos para fazer valer o seu ponto de vista; o que importa é que o tribunal decida a questão posta; não lhe incumbe apreciar todos os fundamentos ou razões em que elas se apoiam para sustentar a sua pretensão*” (in *CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL ANOTADO*, Volume V – Artigos 658.º a 720.º (Reimpressão), Coimbra Editora, 1984, pág. 143).

Conforme resulta do disposto nos artºs 563º/2, 567º e 589º/3 do CPC, são as conclusões do recurso que delimitam o seu objecto, salvas as questões cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras e as que sejam de conhecimento officioso.

Em face das conclusões tecidas na petição do recurso, podemos logo adiantar, por razões que passamos a expor *infra*, que o recurso não pode deixar de improceder, pura e simplesmente por nenhuma das questões suscitadas pela recorrente ser pertinente.

Por via de recurso, a Ré recorrente vem dizer em primeiro lugar que o Tribunal *a quo* andou mal ao condenar, com fundamento no não pagamento das rendas, a pagar aos Autores a quantia arbitrada, consistente no dobro das rendas que ficam por pagar, uma vez que ela pagou efectivamente as respectivas rendas através dos sucessivos depósitos numa conta bancária aberta em nome do 1º Autor no BCM.

Depois a recorrente suscitou a questão de enriquecimento sem causa, dado que, ao não reconhecerem o já recebimento das rendas, os Autores se locupletaram injustificadamente com as

rendas por ela depositada na conta bancária aberta pelo 1º Autor no BCM.

E finalmente pede, em sede de recurso, a condenação dos Autores pela litigância de má-fé, uma vez que eles omitiram o facto essencial de terem recebido as rendas por ela depositada na conta bancária aberta pelo 1º Autor no BCM.

Ou seja, todas as teses jurídicas avançadas pela recorrente apoiam-se num facto, que é o alegado pagamento das rendas através de depósitos sucessivos feitos numa conta bancária aberta pelo 1º Autor no BCM.

Todavia, esse facto não consta da materialidade fáctica assente na 1ª instância.

Pois ai ficou provado que:

- a) *Os AA. são proprietários da fracção autónoma ER/C para uso comercial, sita em Macau, Avenida Leste do Hipódromo nº XXX, Rua do Mercado de Iao Hon nº XXX e Rua Graciosa nº XXX, Rés-do-chão, no edifício registado na CRP de Macau sob a descrição nº XXX, no livro B59 a fls. 137v, com a inscrição nº 1XXXX, e a inscrição matricial XXX.*
- b) *A dita loja situa-se num canto da rua, tem em frente da porta uma estação de autocarro, do lado direito a Plaza de Computadores Mei Lin, o Jardim Iao Hon, perto do McDonald's e do mercado Iao Hon.*
- c) *A Ré é uma pessoa colectiva com sede em Macau, Avenida da Praia Grande, nº 405, Edf. China Law Building, XXº andar XX, registada na CRCBM de Macau sob o nº XXX SO, e tem como objecto social a prestação de diversos serviços médicos e*

*tratamento dentário.*

- d) *O 2.º a 4º AA. entregaram a dita loja ao 1º autor A para que este se responsabilizasse em arrendá-la, outorgando o respectivo contrato de arrendamento, cobrasse as rendas e tratasse dos assuntos relativos ao arrendamento.*
- e) *O 1º Autor e a Ré celebraram um acordo escrito que denominaram de “contrato de arrendamento” no dia 21 de Agosto de 2007, mediante o qual o primeiro deu de arrendamento à segunda a dita loja, para uso comercial, em conformidade com o teor do documento junto a fls. 27 dos autos, que aqui se dá por integralmente reproduzido.*
- f) *As partes acordaram ainda que o prazo do arrendamento seria de 5 anos, desde 10 de Setembro de 2007 até 9 de Setembro de 2012, e a renda mensal no valor de HKD\$19.500,00.*
- g) *Mais acordaram o 1º Autor e a Ré que esta tinha de depositar, antes de dia 10 de cada mês, o aludido valor da renda numa conta do BCM, aberta em HKD\$, com o nº XXX, a favor de A, mediante o qual o 1º Autor emitiria o respectivo recibo.*
- h) *Ficou também acordado que os AA. têm direito de aumentar a renda decorridos três anos, até 20% do valor da renda antiga.*
- i) *A Ré estabeleceu na dita loja um centro médico denominado CENTRO MEDICO XXXX (ZONA DE IAO HON), registado na DSF sob o processo de contribuição industrial nº XXX, sede em Macau, Rua do Mercado de Iao Hon, nº 186, Edf. Wa Mou San Chun, XX e XXº andar, para as actividades de clínica médica e clínica odontológica.*

- j) No dia 01 de Junho de 2010, o 1º Autor notificou a Ré relativamente ao aumento da renda, através de um advogado, por escrito, em conformidade com o teor do documento junto a fls. 30 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.*
- k) Nessa sequência e após negociações, as partes acordaram em aumentar a renda para HKD\$23.200,00, a partir de 10 de Setembro de 2010.*
- l) No dia 22 de Maio de 2012, o 1º Autor notificou a Ré através de um advogado, por carta registada, que o prazo de arrendamento expirar-se-ia no dia 9 de Setembro de 2012, e que pretendia recuperar a loja nessa data; caso a Ré pretendesse continuar a tomar de arrendamento a dita loja, a nova renda seria aumentada para HKD\$48.000,00 por mês, conforme teor do documento junto a fls. 44 dos autos que aqui se dá por integralmente reproduzido.*
- m) A Ré respondeu, por escrito, no dia 1 de Agosto de 2012, conforme teor do documento junto a fls. 46 dos autos que aqui se dá por integralmente reproduzido.*
- n) No dia 6 de Setembro de 2012, o 1º Autor prometeu arrendar a dita loja a F, e recebeu deste um sinal, no valor da renda de um mês de HKD\$48.000,00, acordando que ia outorgar o contrato formal no escritório de um O 1º Autor e F acordaram que a renda mensal seria de HKD\$48.000,00, e o prazo do arrendamento contado a partir de 1 de Outubro de 2012.*
- o) No dia 12 de Setembro de 2012, o 1º Autor e F celebraram por escrito um documento denominado*

*“contrato de arrendamento de imóvel”, conforme teor do documento junto a fls. 49 dos autos que aqui se dá por integralmente reproduzido.*

- p) Naquele data, incluindo o sinal que tinha recebido anteriormente, o 1º Autor recebeu do F o sinal no valor da renda de um mês, e a renda do primeiro mês, no valor total de HKD\$96.000,00.*
- q) No dia 12 de Setembro de 2012, o 1º Autor notificou a Ré que a dita loja tinha sido arrendada a outra pessoa, enviando-lhe cópia do contrato de arrendamento, em conformidade com o teor do documento junto a fls. 50 dos autos, que aqui se dá por integralmente reproduzido.*
- r) No mesmo dia, a Ré enviou uma carta ao 1º Autor, em conformidade com o teor do documento junto a fls. 51 dos autos, que aqui se dá por integralmente reproduzido.*
- s) Por não poderem cumprir o acordo aludido em p), os AA. pagaram a F a indemnização do dobro do valor recebido, no valor total de HKD\$192.000,00.*
- t) Actualmente, a Ré continua a utilizar a dita loja para o exercício da sua actividade comercial.*
- u) A partir do mês de Dezembro de 2010, a Ré pagou a renda apenas nas seguintes datas:
  - 23/12/2010, relativamente ao mês de Dezembro;*
  - 21/01/2011, relativamente ao mês de Janeiro;*
  - 01/03/2011, relativamente ao mês de Fevereiro;**

- 20/04/2011, relativamente ao mês de Abril;
- 22/05/2012, relativamente ao mês de Maio;
- 26/06/2012, relativamente ao mês de Junho;
- 08/08/2012, relativamente ao mês de Julho;
- 04/09/2012, relativamente ao mês de Agosto.

v) Os AA. cancelaram a conta bancária aludida em g) no dia 10.09.2012.

De facto, não consta na factualidade assente o alegado facto de a Ré ter pagado as rendas através de depósitos sucessivos feitos numa conta bancária aberta pelo 1º Autor no BCM

Como se sabe, para além dos factos notórios e dos factos de que o Tribunal tem conhecimento por virtude do exercício das suas funções, o Tribunal só pode servir-se dos factos articulados pelas partes – artº 5º, 434º e 567º do CPC.

Portanto, se, para defender a sua tese jurídica, o recorrente pretender socorrer-se de um facto essencial, não constante da matéria de facto assente na 1ª instância, é preciso que ele impugne a decisão de facto do Tribunal *a quo* nos termos prescritos no artº 599º do CPC, procurando aditar à factualidade assente tal facto essencial.

*In casu*, em vez de procurar aditar, por via do presente recurso, à matéria de facto assente o facto essencial de ter pagado as rendas através dos sucessivos depósitos na conta bancária aberta em

nome do 1º Autor no BCM, mediante a impugnação da matéria de facto nos termos prescritos nos termos do artº 599º do CPC, a recorrente limitou-se a fazer apoiar as suas teses jurídicas nesse facto inexistente no elenco dos factos provados.

Inexistindo na matéria fáctica assente o facto essencial com base no qual a ora recorrente suscitou as várias questões jurídicas, não faz sentido apreciá-las.

Assim, sem mais delongas, é de improceder *in totum* o recurso.

*Ex abundantia*, é de notar que, com base naquilo que alegou e pediu em sede de recurso, verificamos que a recorrente interpretou mal quer a fundamentação quer a parte dispositiva da sentença recorrida.

Pois em lado algum da sentença recorrida o Tribunal *a quo* diz que foi com fundamento no não pagamento das rendas que condenou a Ré.

O que temos presente perante a matéria de facto provada é a não restituição do imóvel, por parte da Ré, enquanto arrendatário, a favor dos Autores, enquanto senhorios, após a efectivação da denúncia do contrato de arrendamento oportuna e validamente operada pelos Autores.

Na verdade, conforme se vê na sentença recorrida, não foi pelo incumprimento da obrigação de pagamento de renda estipulada no contrato de arrendamento, inicialmente celebrado em 21AGO2007, entre os Autores e a Ré, e posteriormente renovado com o aumento da renda mensal a partir de 10SET2010, mas sim tão somente pela não restituição aos Autores do imóvel, objecto do arrendamento, após a efectivação da denúncia do contrato

operada pelos Autores, que a Ré foi condenada pelo Tribunal de 1ª Instância a pagar-lhes, a título de indemnização pela privação do uso e da fruição do imóvel, a quantia arbitrada, que se traduz no valor de rendas que deixaram de receber desde 10SET2012, data em que se tornou efectiva a denúncia operada pelos Autores, até à efectiva entrega do imóvel.

Em conclusão:

3. Para além dos factos notórios e dos factos de que o Tribunal tem conhecimento por virtude do exercício das suas funções, o Tribunal só pode servir-se dos factos articulados pelas partes – artº 5º, 434º e 567º do CPC.
4. Se, para defender a sua tese jurídica, o recorrente pretender socorrer-se de um facto essencial, não constante da matéria de facto assente na 1ª instância, terá de impugnar primeiro a decisão de facto do Tribunal *a quo* nos termos prescritos no artº 599º do CPC, por forma a procurar aditá-lo ao elenco dos factos provados e só depois é que pode tecer considerações jurídicas sobre tal facto.

Tudo visto, resta decidir.

### III

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam julgar improcedente o recurso interposto pela Ré, mantendo na íntegra a sentença recorrida.

Custas pela recorrente.

Registe e notifique.

RAEM, 28SET2017

Lai Kin Hong  
João A. G. Gil de Oliveira  
Ho Wai Neng