

Processo n.º 294/2005

Data : 28 de Setembro de 2006

- Assuntos:**
- Acção de despejo
 - Venda do imóvel
 - Inutilidade
 - Habilitação por transmissão entre vivos
 - Caso julgado

Sumário

1. Em princípio, caso o juiz entende haver causa de inutilidade superveniente da lide deve julgar extinta da instância e não apreciar do mérito da causa.
2. A venda do imóvel objecto da acção de despejo não afecta em princípio o processo, o juiz julgará à mesma de mérito, entre as partes iniciais, ignorando a transmissão, ou seja, havendo ou não a habilitação por transmissão entre vivos do adquirente não implica a suspensão do processo.
3. Não havendo habilitação, o caso julgado obtido vincula o adquirente nos termos do artigo 213º nº 3 do CPC.
4. A autora propôs a acção de despejo exclusivamente com fundamento de falta de pagamento das rendas acordadas e Tribunal veio decidir a insubsistência da falta de pagamento das rendas pedidas, é de decidir, em consequência, improcedente o pedido de resolução do contrato.

O Relator,

Choi Mou Pan

Recurso n.º 294/2005

Recorrente: A

Recorrido : B

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

I – **B** com sede em Macau na XXX matriculada na Conservatória de Registo Comercial sob no. XXX (cfr. certidão comercial junta como documento no 1 de petição inicial de 18/09/2001),vem, integrar, intentou, a acção de despejo com Processo Comum Ordinário, contra **A**, solteiro, maior, portador do Bilhete de Identidade a Residente de Macau no XXX, emitido em 14 de Outubro de 1996, residente em Macau, XXX, pedindo a condenação do réu:

- a) À respectiva resolução do contrato de arrendamento e à imediata entrega das fracções arrendadas;
- b) Ao pagamento de todas as rendas vencidas correspondente ao montante de MOP\$136,224.00 (cento e trinta e seis mil duzentas e vinte quatro patacas); e
- c) Ao pagamento das rendas vincendas até à efectiva resolução do contrato.

Regularmente citado, o Réu contestou.

Realizada a audiência e resposta aos quesitos, o Mmº Juiz Presidente proferiu a sentença, julgando a acção parcialmente procedente e, em consequência decide:

- 1 Julgar resolvido o contrato de arrendamento assinado pela Autora e pelo Réu.
- 2 Julgar improcedente o pedido de pagamento pelo Réu das rendas pretendidas
- 3 Julgar improcedente o pedido reconventional do Réu.

Com esta decisão não conformou, recorreu, para este TSI, o réu e reconvinte, **A**, alegando, em síntese, o seguinte:

- I. Só o proprietário/senhorio tem legitimidade processual activa para, em acção de despejo, pedir a resolução do contrato de arrendamento e a consequente restituição do locado;
- II. Perante a contingência de o proprietário/senhorio, na pendência da acção, transmitir o direito de propriedade sobre o locado para um terceiro alheio ao processo, o tribunal deve absolver o arrendatário da instância em relação aos pedidos de resolução do contrato de arrendamento, de restituição do locado e de condenação no pagamento de renda vencidas e vincendas após a transmissão (artigo 413.º, al. e)

III. Em acção de despejo fundada exclusivamente na falta de pagamento da renda, o facto de o Tribunal julgar que a renda não é devida e que, consequentemente, o arrendatário não está em mora em relação a essa obrigação, impõe que o pedido de resolução do contrato de arrendamento seja julgado improcedente, por não provado (artigo 1034.º, al. a), interpretado *a contratio sensu*)

Pede a revogação a decisão recorrida, dando procedência do recurso.

A recorrida Agência respondeu ao recurso, alegando para concluir que:

- 1 Ao contrário do afirmado pelo Recorrente, não foi deferido o requerimento da Recorrente para que o pedido inicial da Autora fosse reduzido às alíneas b) e c) no final da petição inicial, com efeitos até à data da eventual transmissão da propriedade.
- 2 A relação material controvertida havia sido configurada na petição inicial, onde era feitos os seguintes pedidos : pedido de resolução do contrato de arrendamento e à imediata entrega das fracções arrendadas; pedido de pagamento de todas as rendas vencidas e vincendas; pedido de condenação em custas e procuradoria (tudo conforme PI que se dá por reproduzida).
- 3 O Douto Tribunal *a quo* decidiu “julgar a acção parcialmente procedente por provada e, em consequência: julgar resolvido o

contrato de arrendamento assinado pela Autora e pelo Réu; julgar improcedente o pedido de pagamento pelo Réu das rendas pretendidas; julgar improcedente o pedido reconvenicional do Réu.

- 4 A Ilegitimidade afere-se pela relação jurídica controvertida tal como foi configurada pela A. e para resolver essa questão há que atender à substancia do pedido formulado e à concretização da causa de pedir, de tal maneira que partes legítimas na acção são os sujeitos da relação material definida – pela A. – através destes dois elementos
- 5 A A. é parte legítima pois tem interesse directo em demandar, expresso pela utilidade derivada da procedência da acção a avaliar nos termos acabados de expor.
- 6 Tendo ficado assente na matéria de facto assente que “A A. é a proprietária das fracções autónomas, para comércio, designadas por “AR/C” e “BR/C” ambas do prédio urbano sito na XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n°XXX,a fls. XXX do livro XXX, inscrito na matriz predial da freguesia XXX sob o artº n°XXX.”
- 7 Pelo que a A. é parte legítima no presente processo, não vingando a excepção dilatória invocada pelo R.
- 8 Por outro lado, como se pode ver pelo teor da PI, a acção de despejo em questão foi pedido em primeiro lugar a resolução do contrato de arrendamento e em segundo, cumulativamente, o pagamento das rendas em dívida.

- 9 Tal é permitido ao abrigo do disposto no artº 931º do CPCM, onde se estipula que “Juntamente com o pedido de despejo, o autor pode pedir a condenação do réu no pagamento de rendas ou de indemnização”. Assim, mesmo que improceda o pedido de pagamento de rendas se mantém viável o pedido de resolução do contrato.
- 10 Pelo que se concorda com o Douto Acórdão recorrido nos precisos termos e fundamentos com que foi elaborado, isto é, não se vislumbra falta de fundamento da decisão que no deu teor declare resolvido o contrato de arrendamento, mesmo quando improcede o pedido do A. respeitante ao pagamento das rendas em atraso.

Pede a improcedência do recurso e a manutenção da sentença recorrida.

Cumpre conhecer.

Foram colhidos os vistos legais.

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

- A A. é a proprietária das fracção autónomas, para comércio, designadas por “AR/C” e “BR/C” ambas do prédio urbano sita na XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau

sob o nºXXX, a fls. XXX do Livro XXX, inscrito na predial da freguesia XXX sob o artigo nº XXX *(alínea A da Especificação)*.

- A A. e o R. celebraram um contrato de arrendamento dos imóveis em questão em 17 de Setembro de 1999, pelo prazo de três anos, que termina a 30 de Setembro de 2002 *(alínea B da Especificação)*
- Nos termos do referido contrato de arrendamento, a renda conjunta das 2 fracções foi acordada e, HKD\$6,000.00 (seis mil dólares de Hong Kong) por mês durante o período do contrato, a ser depositada numa conta bancária da A. no dia 1 de cada mês *(alínea C da Especificação)*.
- Acontece que, além da caução do arrendamento que foi paga pelo R. no dia da celebração do contrato, nunca mais pagou a renda para a A., mas continua a ocupar as referidas fracções *(alínea D da Especificação)*.
- Assim, através do seu mandatário e por carta registrada com aviso de recepção, datada de 27 de Abril de 2002, a A. interpelou o R. para sair, entregando o locado à ora A. (cfr. doc. nº4 da p.i. de 18/09/2001) *(alínea E da Especificação)*.
- A carta foi devolvida por não ter sido reclamada *(alínea F da Especificação)*.
- Contudo, até à presente data, nem as rendas são pagas, nem de deu a entrega do locado *(alínea G da Especificação)*.
- A área onde os imóveis se encontram situados recebe, tanto ao nível da solo, como do subsolo, as águas provenientes da colina

XXX, o que, conseqüentemente, leva à inundação dos andares térreos que apresentem o chão suficientemente isolado por forma a impedir que a água se infiltre através do mesmo (*alínea H da Especificação*).

- Não se trata, neste caso, de uma simples infiltração de humidade, mas sim da infiltração de quantidades significativas de água a ponto de inviabilizar a utilização dos imóveis para os fins a que os mesmos estão destinados (*alínea I da Especificação*).
- Por essa razão, o R., assim que teve conhecimento dos vícios descritos, imediatamente deu conta deles à Autora, a qual aceitou, desde logo, realizar as obras de isolamento de chão de maneira a impedir que a água entrasse, de uma vez por todas, nas fracções (*alínea J da Especificação*)
- E exactamente porque a utilização dos imóveis nos termos acordados não seria possível, a A. e o R. concordaram que, até à conclusão das obras, não seria devido o pagamento de quaisquer rendas (*alínea L da Especificação*)

Da Base Instrutória:

- As obras referidas na al. J) dos Factos Assentes foram concluídas em 13 de Outubro de 1999 (*resposta ao quesito 1º*).
- Depois das obras acima referidas, a Autora não fez mais obras nas referidas fracções (*resposta ao quesito 3º*)

Conhecendo

O objecto do presente recurso, interposto pelo réu, incide na decisão que declarou a resolução do contrato.

O recorrente invoca essencialmente a questão de falta da legitimidade da autora em obter uma decisão que declara a resolução do contrato de arrendamento em consequência do facto de ter transmitido o imóvel para o terceiro, devendo o mesmo ser absolvido da instância.

Vejamos.

A sentença recorrida continha esta passagem da fundamentação:

“Quanto ao pedido de resolução do contrato e da devolução à autora das 2 fracções autónomas, este acabou ser inútil, por todo o edifício, incluindo as fracções em causa, foi vendido pela autora à Companhia de Investimento XXX em 29/09/2003, conforme o teor de fl. 175 dos autos.

E, segundo informações das testemunhas das partes, tais fracções já entraram no posse e domínio da adquirente, não havendo sucessão da posição contratual do arrendamento, pelo que, tal acordo já está resolvido a partir daquela data.”

E a sentença acabou por julgar procedente este um dos pedidos da acção, resolvendo o contrato de arrendamento assinado pela autora e pelo réu.

Em primeiro lugar, houve erro na decisão, pois, mesmo que adoptasse o entendimento do Mm^o Juiz *a quo*, a considerar inútil a apreciação do pedido de resolução do contrato por ter a coisa em causa vendido a terceiro e este entrou já na posse e domínio do imóvel, deveria ser julgado extinta a instância pela inutilidade superveniente da lide.

Como se sabe tal inutilidade é uma causa de extinção da instância nos

termos do artigo 229º al. e) do Código de Processo Civil, devendo, antes, ser o réu absolvida da instância, e não tomar a decisão do mérito por condenar o réu do pedido da resolução do contrato.

Todavia, o que devia ser é não poder considerar inútil a apreciação do pedido de resolução do contrato, muito menos poder simplesmente declarar resolvido o contrato de arrendamento.

Como se sabe, no decurso da acção, havendo transmissão dos bens em litígio, pode haver lugar à habilitação do cedente ou cessionário, o que se chama “habilitação por transmissão entre vivos – artigo 306º do Código de Processo Civil.

Só que tal habilitação é facultativa, a transmissão entre vivos do direito litigioso não afecta, em princípio, o processo.¹

Havendo ou não o pedido de habilitação, não implica a suspensão da instância, o juiz julgará à mesma de mérito, entre as partes iniciais, ignorando a transmissão.²

Preocupa-se a questão de saber se, não havendo habilitação, o caso julgado obtido vincula o adquirente. O artigo 213º nº 3 esclarece a dúvida – “a sentença produz efeito em relação ao adquirente, ainda que este não intervenha no processo, excepto no caso de a acção estar sujeita a registo e o adquirente registar a transmissão antes de feito o registo da acção”. O caso excepcional não é o presente.

Assim, vejamos se a decisão recorrida é correcta.

A sentença decidiu declarar o contrato e absolver o ré do pedido de pagamento das rendas.

¹ Prof. Castro Mendes, Direito Processual Civil, 1987, II, p. 321.

² Obra supra p. 322.

Independentemente da consignação sobre a inutilidade da apreciação da questão de resolução do contrato, também não se afigura ser a decisão correcta.

Como se pode ver no presente processo, a autora propôs a acção de despejo exclusivamente com fundamento de falta de pagamento das rendas acordadas, nos termos do artigo 1034º al. a) do Código Civil.

Enquanto o Tribunal não considerou devidas as rendas pedidas, não decidiu julgar insubsistente o fundamento do pedido de resolução do contrato, ao contrário, declarou resolvido o contrato de arrendamento.

Como é óbvio, foi um erro na decisão, devendo a parte da decisão recorrida revogada e em consequência, absolve-se o réu do pedido da resolução do contrato.

Pelo exposto, acordam neste Tribunal da Segunda Instância em conceder provimento ao recurso interposto pelo réu, nos exactos termos acima consignados.

Custas pela recorrida.

Macau, aos 28 de Setembro de 2006

Choi Mou Pan

José M. Dias Azedo

Lai Kin Hong