

Processo n.º 766/2025 (Autos de recurso jurisdicional em matéria cível)

Decisão recorrida proferida no processo nº CV4-23-0009-CPE

Relator: Jerónimo A. Gonçalves Santos

Data: 24 de Setembro de 2026

Descritores:

- Denúncia e resolução do contrato de arrendamento.
- Pagamento e não pagamento da renda.
- Ónus da prova.

SUMÁRIO

1 – O não pagamento da renda é facto constitutivo do direito à resolução do contrato de arrendamento e pertence ao ónus da prova daquele que invoca esse direito;

2 – O pagamento da renda é facto extintivo do direito à indemnização por incumprimento da obrigação do arrendatário de pagar a renda do contrato extinto por denúncia do senhorio e pertence ao ónus da prova daquele contra quem é invocado aquele direito;

3 – A dúvida sobre a existência de um facto resolve-se contra aquele a quem o facto favorece.

.

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Processo nº 766/2025 (Autos de recurso jurisdicional em matéria cível)

Recorrente: A Limitada (A 有限公司)

Recorridos: B
C

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM

I – RELATÓRIO.

1. Os termos da discussão com relevância nesta instância de recurso.

Os recorridos, como autores e senhores, intentaram contra a recorrente, como ré e inquilina, uma acção que seguiu termos de processo especial de despejo onde alegaram, entre o mais, que o contrato de arrendamento que celebraram havia terminado em 31/03/2023 por denúncia e que a inquilina recorrente não devolveu o locado e não tinha procedido ao pagamento de algumas das rendas mensais vencidas na pendência do arrendamento, as rendas de Junho e Julho de 2020 e a renda de Fevereiro de 2022.

Para o caso de não proceder a pretensão de despejo e restituição do locado com base na denúncia do contrato de arrendamento, pediram que o contrato fosse considerado resolvido por falta de pagamento das referidas rendas não pagas e, com tal fundamento, que fosse determinada a restituição do locado.

Para qualquer dos casos de extinção do contrato, denúncia ou resolução, pediram que a ré fosse condenada a pagar-lhes as rendas em dívida.

Em contestação a ré, aqui recorrente, alegou que pagou pontualmente as rendas até Dezembro de 2021 e que pagou a renda de Fevereiro de 2022 pelo valor reduzido acordado com os recorridos senhores depois de celebrado o arrendamento (HKD200.000,00).

Foi elaborado despacho saneador e de condensação onde se quesitou se as referidas rendas não foram pagas (pontos 1º, 5º e 7º da base instrutória), mas não se quesitou se foram pagas, como a recorrente havia alegado em contestação.

Quesitou-se ainda se havia sido acordada a referida redução do valor das rendas (quesito 8º).

Procedeu-se a julgamento e foi julgado provado que a recorrente não pagou as referidas rendas e julgado não provado que tivesse sido celebrado o acordo de redução das rendas para o valor mensal de HKD200.000,00.

Foi depois proferida sentença que julgou o contrato de arrendamento terminado por denúncia e condenou a recorrente a pagar as três referidas rendas pelo seu valor integral.

A recorrente não se conforma com a decisão da matéria de facto na parte em que julgou provado que não pagou as três referidas rendas e interpôs o presente recurso visando com ele alterar a referida decisão e a consequente condenação a pagar aquelas rendas.

Os recorridos responderam às alegações de recurso discordando da recorrente e defendendo ser acertado o juízo probatório do tribunal recorrido.

2. Questões a decidir.

Colhidos os vistos legais e nada havendo que obste, cabe aferir aqui, além do que seja de conhecimento oficioso, se deve manter-se o juízo probatório impugnado.

II – FUNDAMENTAÇÃO.

Os recorridos alegaram que a ré não pagou três rendas mensais e a recorrente alegou que as pagou.

Não há dúvida que a recorrente fez diversos pagamentos aos recorridos de valor superior às três rendas em discussão. Assim sendo, o problema é de imputação dos pagamentos feitos: se devem imputar-se no cumprimento das rendas em causa ou noutras dívidas. Mas se assim é, a questão é de Direito e não de facto.

Vejamos agora a forma como o tribunal recorrido fundamentou a sua convicção em relação à questão fáctica sobre que recaiu a decisão recorrida (não pagamento de três rendas).

Disse o tribunal recorrido que quanto aos quesitos 1.º e 7.º, o Tribunal tomou em consideração, essencialmente, os registos de transferências e recebimentos bancários juntos por ambas as partes, mormente os documentos juntos pelos Autores constantes de fls. 48, 49 e 68 dos autos, os quais revelam que a Ré não depositou as rendas convencionadas referentes aos meses de Junho e Julho de 2020 e de Fevereiro de 2022; mesmo após a análise dos comprovativos de transferências bancárias apresentados pela Ré em 16 de Dezembro de 2024, este Tribunal não vislumbrou que a Ré tivesse pago as rendas dos aludidos três meses, porquanto o Tribunal atendeu ao teor objectivo dos registos de transferências bancárias juntos pela Ré, e não à interpretação subjectiva que esta fez de tais registos — como a tentativa da Ré de qualificar o pagamento efectuado em 27 de Abril de 2022 como sendo o pagamento da renda de Fevereiro de 2022 (cfr. fls. 356 dos autos). Contudo, tal consubstancia mera qualificação pessoal da Ré, sendo que, objectivamente, a Ré não pagou a renda convencionada no decurso do mês de Fevereiro de 2022, nem se verificou que, em momento posterior, tivesse efectuado um pagamento adicional especificamente imputado à renda de Fevereiro de 2022. Pelo exposto, o Tribunal deu como provados os referidos quesitos.

Da referida fundamentação vê-se que o tribunal não formou a sua convicção em depoimentos de testemunhas, pelo que, contrariamente ao defendido pela recorrente, não releva avaliar estes depoimentos, os quais vão no sentido do não pagamento que o tribunal considerou provado e que a recorrente impugna pela via do presente recurso.

Resumindo a fundamentação da decisão recorrida vê-se que o tribunal ficou com dúvidas que a recorrente tivesse feito os pagamentos¹ e resolveu essas dúvidas contra a recorrente, ali ré.

Vejamos agora a repartição do ónus da prova.

¹ Designadamente onde se refere: “*este Tribunal não vislumbrou que a Ré tivesse pago as rendas dos aludidos três meses ... nem se verificou que, em momento posterior, tivesse efectuado um pagamento adicional especificamente imputado à renda de Fevereiro de 2022*”.

Aos autores, aqui recorridos, cabe o ónus da prova dos factos constitutivos dos direitos que invocaram e à ré, aqui recorrente, cabe o ónus de provar os factos extintivos, modificativos e impeditivos do exercício desses direitos (art. 335º do CC).

Os recorridos, enquanto autores, invocaram os seguintes direitos:

- a título principal, o direito à denúncia do contrato por comunicação prévia da vontade de não renovação no final do prazo e o direito ao cumprimento coercivo da obrigação contratual de pagamento das rendas não pagas voluntariamente;
- subsidiariamente, o direito à resolução do mesmo contrato por falta de pagamento de rendas e o direito à indemnização dos danos sofridos em consequência da resolução que são predeterminados por lei.

Os factos em causa no presente recurso são o pagamento e o não pagamento das rendas.

O não pagamento é facto constitutivo do direito à resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas².

O pagamento ou cumprimento é extintivo do direito ao cumprimento coercivo da obrigação de pagamento das rendas advinda do contrato denunciado.

O não pagamento só releva para a resolução do contrato, questão subsidiária que o tribunal recorrido não teve necessidade de apreciar por ter julgado procedente o pedido principal fundado na denúncia e indemnização.

Não é, pois, relevante o não pagamento das rendas, que só releva em caso de resolução. O que releva é o pagamento, como causa extintiva do direito ao cumprimento do contrato que terminou por denúncia e por não renovação.

De outra perspectiva, o pagamento é impugnação relativamente à causa de pedir da resolução e é excepção relativamente à pretensão que tem por causa de pedir a denúncia.

Pois bem, aqui chegados, já se vê que o tribunal recorrido deveria ter resolvido a sua dúvida contra os recorridos e não contra a recorrente, contrariamente ao que fez e que explicou na fundamentação da formação da sua convicção³.

² Artigo 1034.º do CC - (Resolução pelo senhorio)

“O senhorio só pode resolver o contrato se o arrendatário:

a) Não pagar a renda no tempo e lugar próprios nem fizer depósito liberatório, ...”.

³ Artigo 437.º do CPC - (Princípio a observar em casos de dúvida)

A dúvida sobre o não pagamento devia ter sido resolvida contra os recorridos e deveria julgar-se não provado que a recorrente não pagou, o que determinaria a improcedência do pedido subsidiário de resolução do contrato, caso este pedido tivesse de ser apreciado se improcedesse o pedido baseado na denúncia. Já uma eventual dúvida sobre o pagamento deve ser resolvida contra a recorrente, caso a questão do pagamento se coloque ao tribunal para efeitos de condenação no cumprimento do contrato de arrendamento incumprido.

A decisão de considerar não provado o não pagamento porque os documentos não provam o pagamento é impor o ónus da prova à parte que não está onerada, pelo que não pode manter-se esta decisão.

Aqui chegados, há que ponderar que a falta de prova de que a recorrente não pagou não equivale à prova de que pagou, ou seja à prova da excepção relativa ao direito ao cumprimento coercivo do contrato denunciado.

Faltou, pois, julgar a matéria da excepção. É em casos como o presente que o mesmo facto deve ser quesitado na positiva e na negativa na base instrutória (pagou e não pagou). Mas não foi, apenas se tendo quesitado na negativa (não pagou).

Com efeito, a recorrente necessita de provar que pagou para não ser obrigada a cumprir coercivamente por incumprimento do contrato denunciado e os recorridos necessitariam de provar que não pagou para provarem a causa de resolução se não tivesse procedido o seu pedido principal baseado na denúncia e houvesse que apreciar e decidir o seu pedido subsidiário de resolução.

Vistos os documentos juntos aos autos e considerando que a prova testemunhal referida pela recorrente é meramente conclusiva e sem firme razão de ciência, não pode deixar de se concordar com o tribunal recorrido no sentido de haver dúvidas se o pagamento não foi feito. O que não se concorda é com o sentido em que o tribunal recorrido resolveu a sua dúvida.

Procede, pois o recurso, devendo ser alterada a decisão da matéria fáctica constante dos quesitos 1º e 7º, passando a julgar-se não provada.

Mas agora verifica-se que não foi submetida a julgamento matéria de facto necessária à decisão da excepção de pagamento, matéria que é do ónus da prova da

“A dúvida sobre a realidade de um facto e sobre a repartição do ónus da prova resolve-se contra a parte a quem o facto aproveita”.

recorrente. Em consequência, nos termos do disposto no art. 629º, nº 4 do CPC, há que anular a parte restante da decisão recorrida por padecer de omissão de apreciação de facto que deveria ter sido apreciado, mantendo a mesma decisão na parte não omissa nem alterada e aditar à base instrutória um quesito que integre os factos da excepção de pagamento alegada pela recorrente, a fim de ser submetido a novo julgamento nos termos do referido normativo, pois dos autos não constam elementos probatórios que habilitem a decidir a nova matéria a aditar, designadamente através de força probatória plena.

III – DECISÃO.

Pelo que fica exposto, acordam os juízes do Tribunal de Segunda Instância em:

- a) – Julgar procedente o recurso e, em consequência, julgar não provada a matéria de facto constante dos quesitos 1º e 7º da base instrutória;
- b) – Determinar que se adite à base instrutória e se submeta a novo julgamento o seguinte ponto: *“A ré pagou aos autores a quantia de HKD334.200,00 a título de renda mensal do mês de Junho de 2020, igual quantia a título de renda mensal do mês de Julho do mesmo ano e a quantia de HKD200.000,00 a título de renda mensal do mês de Fevereiro de 2022?”*.

Custas relativas ao presente recurso a cargo dos recorridos.

Registe e notifique.

RAEM, 24 de Setembro de 2026

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Cheong Un Mei

Fong Man Chong