

Processo n.º 513/2021

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 16 de Setembro de 2021

ASSUNTOS:

- Denúncia do contrato de arrendamento e valor da indemnização pelo atraso na restituição do locado

SUMÁRIO:

I – Numa accção de despejo com o pedido comulado de indemnização, são essenciais os factos respeitantes à existência de contrato de arrendamento e este terminou numa das formas legalmente admissíveis, no caso, foi a de denúncia pelo senhorio e, apesar disso, a inquilina continua a ocupar o locado sem que o devolvesse ao senhorio, daí a respectiva indemnização nos termos legalmente fixados, nomeadamente a prevista no artigo 1027º do CCM.

II – Uma vez que o Autor pretende ser compensado pelo atraso na restituição do locado pelo actual valor de arrendamento de que está privado de receber devido ao facto de a ré não restituir o locado – MOP9.000,00 (renda do mercado), o qual é superior ao valor do dobro da renda que a ré pagava – MOP1.480,00 (alíneas i) e l) da matéria de facto provada), decisão esta que é

consentânea com o disposto no artigo 1027º/3 do CCM. Eis a razão da manutenção da decisão recorrida.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 513/2021

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 16 de Setembro de 2021

Recorrentes : Recurso Principal

A

Recurso Subordinado

B

Recorridos : **Os mesmos**

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

A, Recorrente, devidamente identificada nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 14/12/2020, que *julgou procedente a acção e improcedente a reconvenção (declarando-se cessado o arrendamento por denúncia do senhorio, a partir de 10/07/2019, do arrendamento)*, dela veio, em 26/02/2021, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 259 a 275, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. 就繳交租金問題，上訴人**A**認為倘未能按照租賃合同的規定向原告 - 被反訴人**B**繳交租金，則原告 - 被反訴人得以上訴人欠繳交租金而提起勒遷之訴。

2. 因此，上訴人A在其答辯書狀第五十一條至第五十八條陳述該等事實。

3. 然而，原審法庭法官閣下並未把上指的事實納入清理批示的待證事實內，即使上訴人在其對清理批示的聲明異議中提出此建議，亦被拒絕。

4. 原審法庭法官閣下在其清理批示中把起訴書狀分條縷述的第21條所指的事實納入為【已證事實】，僅因為認定上訴人A未有明示的爭執。

5. 由於不動產的市場租值為一客觀事實，有別於協定的租值，既不容許當事人協議或當事人自認。

6. 正如上訴人A在其對清理批示的聲明異議中已指出其在答辯書狀中已提出爭執。

7. 在同一聲明異議中，上訴人A亦援引了著名葡國民法學家Antunes Varela、J. Miguel Bezerra及Sampaio e Nora在其著作中的解釋。

8. 此外，由於第1證人C曾作為原告 - 被反訴人B的受權人。

9. 同時，第一證人C為原告 - 被反訴人B的債權人，而且，為滿足債權，原告 - 被反訴人兩年內高價出售涉案獨立單位，否則，須要向C作出賠償。

10. 除應有的尊重外，由於C對原告 - 被反訴人B擁有法律上的共同利益，因此，不得以證人作證。

11. 被上訴的判決書中，判處上訴人A向原告，被反訴人B每月支付澳門幣9,000.00元，由租賃合同結束(2019年7月10日)直至完全返還有關的獨立單位。

12. 同時，被上訴的判決書亦為賠償的請求作出說明。

13. 然而，本案原告 - 被反訴人B在其起訴書狀中僅請求判處被告向原告支付自租約終止後至完全遷出“3C單位”期間之租金，及每月支付澳門幣7,520元的損害賠償，直至返還為止。

14. 更何況，原審法庭法官閣下亦在其清理批示中亦指出每月支付澳門幣7,520元的損害賠償的理據。

15. 被上訴的判決書判處上訴人A向原告 - 被反訴人B作出賠償的金額，超逾起訴書狀內所請求的賠償金額。

16. 更何況，原告 - 被反訴人B亦沒有嗣後提出補充請求，亦未能有依據地把有關的

賠償提高至澳門幣9,000.00元。

17. 被上訴的判決書這一判處違反《民事訴訟法典》第564條第1款的規定，上訴人A懇請法官閣下著令予以廢止這部份的判決。

18. 原審法庭法官閣下援引《民法典》第1027條的規定，判處因未返還有關的獨立單位而作出的賠償，每月澳門幣9,000.00元，直至完全返還。

19. 但是，原告 - 被反訴人B所可能遭受到的損害只是不能對有關獨立單位作修葺，然後以較佳的價值出售有關的獨立單位而須向第1證人C作出賠償。

20. 然而，原告 - 被反訴人B曾在其起訴書狀中提及該或有的賠償金額為數十萬元的賠償。

21. 但是，經過庭審後，上指的數十萬元的倘有的賠償金額未獲證實。

22. 反之，原告 - 被反訴人B在其起訴書狀中未有提出及/或被證實原告 - 被反訴人將把有關獨立單位將以月租澳門幣9,000.00元出租予他人。

23. 因此，卷宗內不具備資料確認原告 - 被反訴人B自2019年7月11日後每月租金的實際的損失。

24. 被上訴的判決書違反根據《民事訴訟法典》第564條第2款的規定，又或根據《民法典》第1027條第2款的規定，有關的損害賠償隨應為租金的兩倍。

*

B, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 282 a 284, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. 就上訴A部分之事實事宜之篩選未納入上訴人提出之事實，上訴人雖然提出上訴，但未提出任何理由支持其上訴，而其主張之未被納入之事實，對審理本案並無重要性，因本案並非爭議上訴人有否繳交租金。

2. 上訴人未有指出該等事實有何重要性的情況下，以及違反任何法律為上訴依據情況下，該上訴之被駁回，並完全維持原批示。

3. 就上訴B部分之理由，除了原批示所持之理據，上訴人沒有爭議之物業市場租值是只會在上訴人與被上訴人之間產生效力，上訴人長期租住房屋，其有能力評價租住涉案單位之

(現時)實質價值。

4. 因此，上訴人無提出明確爭執之事實且該事實可由其處分時，依法應視其承認。

5. 就上訴C部分之人證的障礙，上訴理由指證人C與被上訴人B具共同利益，並援引葡國判決指“擁有認諾權的意定代理人不得以證人作出”。

6. 擁有認諾權與有共同利益似乎並不相同，何況證人C不具有認諾權，而C亦只有間接的利益，上訴人解讀之判決亦非支付其上訴理由有直接關係，而上訴人亦未指出違反任何法律條文，基於此，難以認為存有瑕疵。

7. 再者，有關事實上訴人於聽證時早已獲悉，而未有提出，因此上訴亦不適時，應予駁回。

8. 就上訴D部分之違反判處範圍的限制，上訴人提出之請求為“判處被告向原告支付自租約終止後至完全遷出“3/C單位”期間之租金，及每月支付澳門幣7,520元的損害賠償，直至返還為止。”，該法律依據為《民法典》第1027條第1及3款，該兩項便對應被上訴人提出請求之金額，亦即合共為澳門幣9,000元。

9. 被上訴判決判處上訴人需於租約終止後支付每月澳門幣9,000元正正是符合被上訴人之兩項請求相加後之和，有關澳門幣7,520元的損害賠償是遭受之損失超出第1027條第1及2款所指之金額，未見有任何所指之違反，因此亦明顯是理由不成立。

10. 就上訴E部分之賠償金額的認定問題，被上訴人占用而不歸還單位，本身已導致被上訴人無法使用單位，而該無法使用損失之價值，便可等同於倘可使用該單位能有之收益，而是用於出租或用於出售，可由被上訴人自由處分。

11. 上訴人剝奪被上訴人之選擇如何使用單位，便已是侵害被上訴人之財產利益，該財產權利益便等於上訴人可使用時可能獲得的利益，因此判處上訴人需支付市場租值的價值作為賠償，完全符合法律標準，並不存在上訴人所指之瑕疵，故應駁回上訴。

*

B, devidamente identificado nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 14/12/2020, dele veio, em 25/02/2021, interpor recurso subordinado para este TSI com os

fundamentos constantes de fls. 257 e 258, tendo formulado as seguintes conclusões :

- A. 被上訴之判決存有審查證據明顯有錯的事實審瑕疵。
- B. 被上訴之判決認為待證事實第6條被認為不獲證實，是明顯違反經驗法則之結論。
- C. 即使被告在上訴中以其它通知未能合法有效，但不續約的訴訟以外通知應為被告故意不收取，亦因此屬已送達被告之通知。
- D. 即使仍不能獲證被告不收取訴訟以外通知為故意，但仍應視為訴訟以外通知為已送達。
- E. 因此，應判處附帶上訴理由成立並作出相應之事實變更及判處，並維持最終的一審判決。

*

A, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 287 a 294, tendo formulado as seguintes conclusões:

A - 先決問題

1. 附帶上訴人B向尊敬的 法官閣下提出附帶上訴，並作出以下的結論：
 - 「A. 被上訴之判決存有審查證據明顯有錯的事實審瑕疵。
 - B. 被上訴之判決認為待證事實第6條被認為不獲證實，是明顯違反經驗法則之結論。
 - C. 即使被告在上訴中以其它通知未能合法有效，但不續約的訴訟以外通知應為被告故意不收取，亦因此屬已送達被告之通知。
 - D. 即使仍不能獲證被告不收取訴訟以外通知為故意，但仍應視為訴訟以外通知為已送達。
 - E. 因此，應判處附帶上訴理由成立並作出相應之事實變更及判處，並維持最終的一審判決。」
2. 在尊重附帶上訴人B的訴訟權利的前提下，才請求根據《民事訴訟法典》第587條第2款等之規定，提出附帶上訴。(見卷宗第249頁。為著適當的法律效力，在此視為全部轉錄。)
3. 與此同時，附帶上訴人B根據《民事訴訟法典》第609條的規定，聲請提供擔保。

4. 尊敬的 法官閣下亦因此開立了作為附隨事項的『提供擔保』程序，卷宗編號：CV1-19-0006-CPE-A；被上訴人A亦適時地提交相應的答辯書狀。

5. 現就附帶上訴人B在其【理由陳述】書狀的分條縷述中所列的事實提出爭執。

B - 證據由法院自由評價

6. 《民事訴訟法典》第558條第1款規定：「證據由法院自由評價，法官須按其就每一事實之審慎心證作出裁判。」

7. 正如澳門終審法院榮休法官Dr Viriato Manuel Pinheiro de Lima在其著作«MANUAL DE DIREITO PROCESSUAL CIVIL Acção Declarativa Comum»(3,^a Edição Centro de Formação Jurídica e Judiciária, 8/2018, p.p.39 e 40.)援引Dr. J. FERREIRA BAITSTA的理論，指出：

「O que torna provado um facto é a íntima convicção do juiz, em face do material probatório, formada com base na sua análise crítica dos meios de prova.

“Não se trata, por conseguinte, de um mero juízo arbitrário ou de intuição sobre a realidade ou não de um facto, mas de uma convicção adquirida através de um processo racional, alicerçado - e de certa maneira, objectivado e transparente - na análise criticamente comparativa dos provas ...”

O princípio significa sobretudo que, salvo nos casos previstos na lei, as meios de prova têm o valor que o juiz lhes entender dar no caso concreto e que a convicção do juiz, ao dar como provados certos factos e não provados outros, não está dependente da quantidade de meios de prova produzidos.]

8. 經庭審聽證後，尊敬的 法官閣下作出合議庭裁判，並就附帶上訴人B現提出的待證事實第6項，認為不獲證實，理由為沒有證據。

9. 首先，附帶上訴人B並沒有就該合議庭裁判作任何聲明異議。(見卷宗第226頁。為著適當的法律致力，在此視為全部轉錄。)

10. 正如著名的民法學者Antunes Varela所指：

「As reclamações poderão basear-se num de quatro vícios: a) deficiência, se a resposta não abranger todo o facto quesitado; b) obscuridade, se a resposta for equívoca,

ininteligível ou imprecisa; c) contraditoriedade, se a resposta a um dos quesitos colidir, como frequentes vezes sucede (sobretudo quando o questionário é mal organizado), com a resposta emitida a propósito doutro quesito; d) falta de fundamentação, quando a resposta não contiver a menção dos meios concretos de prova e que os juízes fundamentaram a sua convicção ou quando, tendo havido meios contraditórios de prova sobre o facto tido como provado, se não indicarem as razões da opção feita pelo colectivo.」

(MANUAL DE PROCESSO CIVIL, DE ACORDO COM O DEC.-LEI 242/85, 2.º edição (reimpressão), Coimbra Editora, 11/2004, p. 656.)

11. 除非有更充份的依據，否則，既然附帶上訴人B未有對該合議庭裁判作聲明異議，意即不存在上述的四種瑕疵。

12. 然而，附帶上訴人B知悉被上訴人A提出上訴及獲尊敬的法官閣下接納上訴聲請後，立即提出附帶上訴，並在其理由陳述中指出以下事項：

「3. 根據訴訟以外通知之證明(起訴狀附件5)，法院職員是通過被告之住宅電話致電成功聯絡到被告，並告知到初級法院簽收通知。(被告於答辯中45-46條明確承認)

4. 而法院職員亦於被告住所留下通知，且被告亦以同一地點(澳門XX巷XX號XX大廈第XX座3樓C座)作為其住所。

5. 而在原告申請訴訟以外通知時，被告已委託律師為其提出催告收取租金，而原告再次通知被告代表律師不再續租時，被拒絕收取。(獲證之事實第7條)(註：被上訴人A認為應是第8項)

(...)

7. 為著謹慎起見，原告再以業權人身份作出訴訟以外通知，而此時，被告已不肯再簽收通知，正如獲事實第9條。

8. 由此可見，被告具有故意不欲接收原告之通知，無論是郵寄還是當面傾談時要求，被告之意圖便是日後提出未有收到通知之目的十分明顯，而事實上亦是如此作答覆。

9. 因此，綜合上述事實以及案中之書證，毫無疑問可以認定待證事實第6條是應被獲得證實的，被告是故意不去接收通知。

(...)]

(見卷宗第257頁。為看適當的法律效力，在此視為全部轉錄。粗體及底線為我們加上。)

13. 除應有的尊重外，針對附帶上訴人B在其理由陳述所指的事實，被上訴人A認為雙方當事人已在本案的各訴訟階段作了充份的辯論，而尊敬的原審合議庭法官閣下已作過充份的考量後才作出相應的裁判。

C - 就附帶上訴人的理由陳述的回覆

14. 現就附帶上訴人B的理由陳述的分條縷述所列舉的事實作詳細說明。

15. 附帶上訴人B一再強調被上訴人A在其答辯書狀的第45條及第46條明確承認被上訴人接獲法院職員透過電話告知到初級法院簽收通知，以及於被告住所留下通知。(見附帶上訴理由陳述第3條及第4條。)

16. 除應有的尊重外，附帶上訴人B應知悉及不應不知悉被上訴人A亦在其答辯書狀中亦已清楚地解釋，被上訴人走到南灣XX廣場XX樓，未能找到澳門初級法院，而口見到一些寫字樓辦公室；被上訴人恐防是接到詐騙電話，故不敢再接聽陌生人的任何電話。

17. 眾所周知，近數年不時發生電話詐騙案，案中匪徒多冒充內地或澳門政府機關人員，而受害人亦以長者居多。

18. 澳門司法警察局經常在電台及電視台作出預防犯罪的宣傳，特別是針對長者，呼籲『慎防詐騙電話』。

19. 而根據《民事訴訟法典》第434條第1款規定：「*明顯事實無須陳述及證明；眾所周知之事實應視為明顯事實。*」

20. 接著，被上訴人A亦在其答辯狀中指出：「*未曾聽過任何人拍門或按門鈴，亦未見過任何通知書。*」(見答辯書狀第四十八條。為看適當的法律效力，在此視為全部轉錄。)

21. 然而，附帶上訴人B在其附帶上訴的理由陳述中援引中級法院卷宗編號第654/2013號的合議庭裁判。

22. 除應有的尊重外，附帶上訴人B混淆了《民法典》第216條第2款及第3款分別規定不同的兩種情況，而僅在其理由陳述的第10條一再強調：「(…)。在本案中掛號信被寄到了被告

所租用的單位，**被告收到了掛號信的通知**卻沒有領取信件，也沒能解釋為什麼不提取信件，結合以上所述兩項事實，只能推定被告是不想提取，而這種行為是法律所不能夠保護的。」(底線及粗體為我們加上。)

23. 但是，附帶上訴人B從來沒有證明被上訴人A曾收到掛號信通知；而卷宗內亦沒有任何證據足以印證被上訴人曾收到掛號信通知而沒有去提取掛號信，又或被上訴人沒有收到掛號信通知存有過錯。

24. 正如《民事訴訟法典》第437條規定：「如就一事實之真相或舉證責任之歸屬有疑問，則以對因該事實而得利之當事人不利之方法解決。」

25. 此外，附帶上訴人B在其附帶上訴的理由陳述中重申：「而在原告申請訴訟以外通知之時，被告已委託律師為其提出催告收取租金，而原告再次通知被告代表律師不再續租時，被拒絕收取。(獲證之事實第7條)」(見理由陳述第5條。為看適當的法律效力，在此視為全部轉錄。)

26. 除應有的尊重外，附帶上訴人B應知及不應忽略的是，接收單方解除租賃合同的通知為合同相對人的親身行為。

27. 附帶上訴人B早在2019年1月初，透過一名XX姓的女子給被上訴人A留下繳交租金的方式，即XX銀行帳號181XXXXX478，而被上訴人亦一直按照有關的通知而繳交相應的租金，尤其是每兩個月交租一次。(見答辯書狀第五十三條至第五十七條。答辯書狀的文件四，以及附於本書狀的文件一。)

28. 然而，附帶上訴人B作出有關的通知是在2019年1月21日。(見原起訴書狀分條縷述第15條。為著適當的法律效力，在此視為全部轉錄。)

29. 在沒有確定是否有特別授權的情況，又或委託催告收取租金的事宜已完成而有關委託的法律關係已消滅後，仍把支付租金的方法及解約通知透過受託僅作催告收取租金的D律師通知被上訴人A一事，附帶上訴人B並沒有作過任何合理解釋。

30. 除應有的尊重外，被上訴人A不知為何附帶上訴人B再次提出這一事實而把這一事實作為被上訴人未有收到訴訟以外之通知存有過錯？

31. 最後，附帶上訴人B在其理由陳述第7項強調稱：「為著謹慎起見，原告再以業權

人身份作出訴訟以外通知，而此時，被告已不肯再簽收通知，正如獲事實第9條。」(底線及粗體為我們加上。)

32. 除應有的尊重外，合議庭裁判與附帶上訴人B的理解存有一定偏差，應理解為：
「*Provado que em dia não concretamente apurado de Janeiro de 2019, o Autor mediante o seu procurador, notificou à Ré, na fracção arredada, os documentos de fls. 14 a 15 dos autos e a Ré foi informada sobre o teor dos mesmos e recusou assinar e receber a notificação.*」

33. 由於這一問題是被上訴人A提出其獨立上訴的上訴標的，故在此不宜在此表明其立場。

34. 然而，被上訴人A不知為何附帶上訴人B視合議庭裁判第9條所獲證事實中所指的【通知】為一份『訴訟以外之通知』？

35. 正如《民事訴訟法典》第208條第1款明示規定：「*必須事先已有批示，命令作出訴訟以外之通知，方得為之；該通知須由司法人員向應被通知之人本人作出，(…)*。」(底線及粗體為我們加上)。

*

Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

* * *

II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

Este Tribunal é o competente em razão da nacionalidade, matéria e hierarquia.

O processo é o próprio e não há nulidades.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciária e são dotadas de legitimidade “*ad causam*”.

Não há excepções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

* * *

III – FACTOS ASSENTES:

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

a) “O Autor é proprietário da fracção autónoma sita em Macau, na Rua da XX, n.º XX, Edf. XX, Bloco XX, 3º andar C e descrita no Registo Predial sob n.º 2XXX4-C3.), também denominada por 4.º andar C.

b) Em Novembro de 2018, o Autor celebrou a escritura pública de compra e venda, adquirindo junto da E a fracção “3/C” em causa, para fim habitacional, bem como, foi efectuado o respectivo registo de aquisição, cuja inscrição tem o n.º 3XXXX2G.

c) F, marido da Ré, faleceu em Macau, no dia 22 de Março de 1989.

d) Após o falecimento do marido da Ré, a Ré continuou a residir na “fracção 3/C”.

e) No dia 14 de Dezembro de 2018, o Autor requereu junto do Tribunal a notificação judicial avulsa, a fim de notificar a Ré o conteúdo das fls. 90 a 92 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

f) Após admissão do pedido de notificação judicial avulsa solicitado pelo Autor, o Tribunal entrou em contacto com a Ré através do telefone 28XXXX03, e conseguiu notificá-la para comparecer no Tribunal, para receber documentos.

g) O funcionário do Tribunal telefonou novamente à Ré através do telefone 28XXXX03, mas foi informado por um indivíduo desconhecido que não conhecia a Ré.

h) O funcionário do Tribunal deslocou-se pessoalmente à “fracção 3/C” para tentar entrar em contacto com a Ré, bateu a porta e tocou a companhia, por várias vezes, mas ninguém atendia, pelo que, o funcionário deixou a notificação e ausentou-se do local.

i) A “fracção 3/C” tem uma área bruta de utilização de 66,2m², correspondendo a uma casa de três quartos e uma sala de estar, com uma renda não inferior a MOP9.000,00 segundo o mercado de arrendamento em 2019.

j) G, celebrou o contrato de arrendamento, de fls. 9 e verso dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, dando de arrendamento a “fracção 3/C” ao F, marido da Ré,

desde 10 de Julho de 1983 (quesito 1º da base instrutória).

k) G é a procuradora de E.

l) Desde que F e seu cônjuge, A (Ré), arrendaram a “fracção 3/C” sempre lá residiram e pagavam mensalmente a renda de 1.480,00 patacas ao proprietário.

m) Em 9 de Agosto de 2018, H, incumbido pela proprietária inicial, E, comunicou por escrito à Ré o conteúdo de fls. 10 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, nomeadamente, a não renovação do contrato de arrendamento após o seu termo em 9 de Julho de 2019, devendo, assim, desocupar a fracção autónoma.

n) A Ré recebeu a comunicação referida em m) e assinou no documento das fls. 10 dos autos.

o) O número 28XXXX03 é o número de telefone fixo utilizado na “fracção 3/C”.

p) Em dia não concretamente apurado de Janeiro de 2019, o Autor comunicou ao Dr. D, advogado da Ré sobre os documentos de fls. 14 a 15 dos autos (cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido), a fim de informar a forma de pagamento e a não renovação do contrato, mas o Dr. D recusou a recepção.

q) Em dia não concretamente apurado de Janeiro de 2019, o Autor mediante o seu procurador, notificou à Ré, na fracção arrendada, os documentos de fls. 14 a 15 dos autos e a Ré foi informada sobre o teor dos mesmos e recusou assinar e receber a notificação.

r) O Autor pediu empréstimo junto de C para a aquisição da “fracção 3/C” e prometeu vender a fracção e reembolsar a dívida à C em dois anos e, no caso de violar a promessa, teria de indemnizar.

s) O Autor pretendeu proceder à obra de remodelação completa da casa depois de recuperar a fracção, a fim de poder vendê-la por um preço melhor.

t) Porém, essas aludidas obras de remodelação à “fracção 3/C” seriam impossibilitadas caso o Autor não conseguisse reaver a fracção após findo o prazo de arrendamento. Assim, tornaria bastante difícil de a vender por um bom preço, no prazo de 2 anos, incumprindo assim o

comprometido, o que leva a cabo ao pagamento de indemnização à C.

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO

Neste recurso a Recorrente/Ré veio a suscitar várias questões, umas de natureza processual, outras de natureza substantiva.

Quanto às questões de natureza processual, foram colocadas as seguintes questões:

1) - Não foram seleccionados os factos constantes dos artigos 51º a 58º para o saneador;

2) - Não deve ser considerado provado o facto constante do artigo 21º da PI;

3) - Não devia ser ouvida a testemunha I (*ex-Autora, chegou a ser mandatária do reconvinte B*), por ter interesse no assunto.

*

Comecemos pela primeira questão.

O factos que não foram seleccionados são os seguintes:

五十一、

只是直到2018年12月9日，被告A再到XX巷XX號XX大廈第XX座二樓B，把租金交予J時，他才對被告說該單位於月前賣予原告B，但卻未有交待原告的通訊方法。

五十二、

因此，被告A即時委託D大律師向原告B作催告，要求指出交租的方式(見起訴書文件6。為着適當的法律效力，在此視為全部轉錄)。

五十三、

而於2019年1月初，一名自稱為原告B代理人的XX姓的女子留下通訊電話號碼66XXXX60。

五十四、

經致電該名XX姓女子後，她留下原告B的XX銀行帳號1818XXXXX6478，作為被告A繳交租金的方式。

五十五、

於是，被告A便把2018年12月份及2019年1月份的租金存入該銀行帳戶(見起訴書文件9及本答辯狀文件四)。

五十六、

後來，約於2019年1月底，該名鄧姓女子再次致電被告A，要求把交租期提前在月初預繳，並須每兩個月交租一次。

五十七、

因此，自2019年2月份開始，被告A依照該XX姓女子的要求方式交租。

五十八、

然而，該名XX姓女子亦同時要求被告A把租金調升至澳門幣玖仟圓(MOP\$9,000.00)。

Ora, cabe realçar que nem todos os factos alegados pelas partes são obrigatoriamente seleccionados pelo Tribunal, já que o artigo (Seleção da matéria de facto) 430º CPC manda:

1. Se o processo tiver de prosseguir e a acção tiver sido contestada, o juiz, no próprio despacho a que se refere o artigo anterior ou, não havendo a ele lugar, no prazo fixado para o proferir, selecciona a matéria de facto relevante, segundo as várias soluções plausíveis da questão de direito, indicando:

a) Os factos que considera assentes;

b) Os factos que, por serem controvertidos, integram a base instrutória.

2. As partes podem reclamar contra a selecção da matéria de facto considerada assente ou integrada na base instrutória, com fundamento em deficiência, excesso ou obscuridade.

3. O despacho proferido sobre as reclamações apenas pode ser impugnado no recurso interposto da decisão final.

E, cabe sublinhar que estamos perante uma acção de despejo! Todos os factos pertinentes devem ser aqueles que tenham valor para apreciar o pedido formulado neste tipo de acção!

Nesta óptica, sem dúvida os factos em causa são apenas factos instrumentais, não sendo factos absolutamente necessários para a resolução do litígio, com ou sem eles a decisão final fica na mesma, pois, o que importa são os factos respeitantes à existência de um contrato de arrendamento e este terminou numa das formas legalmente admissíveis, no caso, foi a de denúncia pelo senhorio e, apesar disso, a inquilina continua a ocupar o locado sem que o devolvesse ao senhorio, daí a respectiva indemnização nos termos legalmente fixados.

Nestes termos, a não selecção dos factos em causa não constituem nulidade nem originam alguns vícios invalidantes, o que **determina a falecimento deste argumento invocado pela Recorrente, julgando-se improcedente o recurso nesta parte.**

*

Relativamente à 2ª questão, que é o valor da renda invocado pelo Autor, no valor de MOP\$9,000.00, o Tribunal recorrido, ao apreciar a reclamação contra o saneador, já se pronunciou sobre este facto, pois a Ré, na contestação, limitou-se a afirmar abstractamente que não concordava com tal valor, só que, conforme os recibos das rendas juntos aos autos, desde Agosto de 1997 (fls. 54), a Ré pagava a renda no valor de MOP\$1,480.00, e em Novembro de 2018, ela continuou a pagar tal valor da renda!

E perante a não impugnação especificada deste facto pela Ré, e como

esta também não chegou a apresentar provas contrárias, o Tribunal recorrido acabou por considerar assente este valor como valor da renda do mercado. Foi esta decisão tomada pelo julgador à luz da sua convicção, não encontramos erros ou vícios neste ponto.

Nestes termos, **como não encontramos vícios invalidantes da decisão em causa, o que determina igualmente improcedência do argumento invocado pela Recorrente/Ré nesta parte.**

*

Relativamente à 3ª questão, ora, à luz das regras gerais, o depoimento da testemunha está sujeito à livre apreciação do julgador, a admissão da pessoa em causa como testemunha não viola nenhuma norma aplicável, nem se quer foram alegados e provados elementos que apontem para o erro na apreciação das provas ou na aplicação errada das normas jurídicas aplicáveis, **o que determina também improcedência do recurso nesta parte.**

*

Prosseguindo, passemos a ver as questões do mérito.

Como o recurso tem por objecto a sentença proferida pelo Tribunal de 1ª instância, importa ver o que o Tribunal *a quo* decidiu. Este fundamentou a sua decisão nos seguintes termos:

I – RELATÓRIO

B, com outros elementos de identificação nos autos, instaurou a presente acção que segue a forma de processo especial de despejo contra A,

também com outros elementos de identificação nos autos, pedindo que:

i) Seja declarado cessado a partir de 10 de Julho de 2019 o contrato de arrendamento existente entre autor e ré relativo à “fracção autónoma de um prédio urbano denominada 3/C” e seja a ré condenada a desocupar imediatamente o locado e a restituí-lo ao autor no estado em que se encontrava aquando a celebração do contrato de arrendamento.

ii) Seja a ré condenada a pagar ao Autor as rendas vencidas desde a cessação do contrato de arrendamento até à desocupação e restituição efectiva do locado, acrescidas da indemnização mensal no montante de MOP7.520,00.

Como causa de pedir alegou o autor que, na qualidade de senhorio, comunicou à ré arrendatária que não pretendia a renovação do contrato de arrendamento existente entre ambos na data da renovação que se seguiria à comunicação – 09 de Julho de 2019, data esta posterior à entrada da petição inicial em juízo. Alegou também que já o procurador da anterior proprietária do locado havia feito idêntica comunicação à ré com vista à denúncia do contrato de arrendamento. Por fim, alegou que o valor da renda mensal que vem sendo paga pela ré em conformidade com o contrato de arrendamento é de MOP1.480,00 e que o valor actual de arrendamento do locado é de MOP9.000,00, pelo que o autor terá um prejuízo mensal de MOP7.520,00 por cada mês de atraso na restituição do locado depois de findo o contrato de arrendamento.

Contestou a ré por excepção e por impugnação. Em síntese, disse que não é inteligível a causa de pedir e que a mesma está em contradição com o pedido. Disse ainda que a intenção de não renovação do contrato não lhe foi comunicada com 90 dias de antecedência relativamente à data da renovação.

Em reconvenção pediu a ré a condenação do autor a pagar-lhe a quantia de MOP27.910,00 a título de benfeitorias que realizou no locado conforme havia acordado com o anterior proprietário do locado.

Na réplica que apresentou, o autor bateu-se pela improcedência das excepções invocadas na contestação e impugnou a matéria de facto que fundamenta a reconvenção dizendo ainda que nunca autorizou a realização de

quaisquer benfeitorias no locado, as quais teriam sido feitas antes de o autor ter adquirido o locado e quando este pertencia ao anterior proprietário e senhorio.

Veio então a ré requerer a intervenção principal passiva do anterior proprietário.

Por despacho de fls. 144 e 145 foi admitida a reconvenção mas não foi admitida a intervenção de terceiros pretendida pela ré.

Foi depois proferido a fls. 149 a 152 despacho saneador e de selecção da matéria de facto onde foram julgadas improcedentes a excepção de ineptidão da petição inicial decorrente da ininteligibilidade da causa de pedir e da sua contradição com o pedido.

Procedeu-se a julgamento.

*

II – SANEAMENTO

A instância mantém-se válida e regular, como decidido no despacho saneador.

*

III – QUESTÕES A DECIDIR

Tendo em conta o relatório que antecede, as questões a decidir consistem em:

- Saber se o contrato de arrendamento foi validamente denunciado e, em caso afirmativo,
- Saber quais as suas consequências, designadamente quanto à restituição do locado e à indemnização do senhorio por restituição tardia e da ré inquilina por benfeitorias por ela feitas no locado.

*

IV – FUNDAMENTAÇÃO

A) – Motivação de facto

Estão provados os seguintes factos:

(...)

B) – Motivação de direito

1. Quanto à extinção do contrato de arrendamento por denúncia do senhorio e à restituição do locado por parte da inquilina.

Não há dúvidas que reclamem atenção, nem as partes as colocam, que entre autor e ré vigorava um contrato de arrendamento para habitação, em que o autor era senhorio e a ré inquilina. Tal contrato é aquele pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar a outra o gozo de uma coisa imóvel para habitação, mediante retribuição (arts. 969º, 970º e 1040º a 1044º do CC). O autor sucedeu na posição contratual do anterior senhorio por lhe ter comprado o locado e a ré sucedeu na posição do anterior inquilino por ser casada com ele quanto este faleceu (arts. 1004º e 1043º do CC).

O contrato de arrendamento para habitação e outros fins renova-se automaticamente no fim do prazo acordado pelas partes se nenhuma delas manifestar intenção de não renovação (art. 1038º, nº 1 do CC) e extingue-se por denúncia do senhorio depois de decorridos três anos de vigência, sendo a denúncia a comunicação da intenção de não renovação do contrato feita por uma parte contratual à outra com antecedência em relação à data em que o contrato se devesse renovar (arts. 1038º e 1039º CC).

Como consta das alíneas m), p) e q) da matéria de facto provada, provou-se que o procurador da anterior proprietária/senhoria e o autor comunicaram à ré em Agosto de 2018 e Janeiro de 2019, respectivamente, que não pretendiam a renovação do arrendamento na altura em que se iria renovar - 9 de Julho de 2019.

É de dois anos o prazo inicial do arrendamento, conforme acordado pelos contraentes e consta de fls. 9 dos autos e conforme provado na al. j) da matéria de facto supra referida. Assim, comunicação da denúncia deve ter lugar com pelo menos 90 dias de antecedência em relação à renovação (art. 1039º, nº 1, al. b) e nº 2 do CC). E foi, como se provou.

Não pode haver dúvidas que a denúncia foi validamente feita e, por isso, devido à sua eficácia jurídica, extinguiu o contrato de arrendamento. Extinto o contrato de arrendamento que é fonte de obrigações, extingue-se a obrigação do autor de ceder o gozo do locado à ré e extingue-se o correspectivo direito da ré de manter a disponibilidade de gozo do locado.

Procede, pois, a primeira pretensão do autor devendo declarar-se cessado o contrato de arrendamento desde 9 de Julho de 2019 e condenar-se a ré a restituir o locado, uma vez que nada nos autos demonstra que já o restituiu.

2. Quanto à indemnização.

O autor intentou a presente acção antes de chegado o termo do contrato e pediu a condenação da ré em indemnização pelo atraso na restituição do locado após o termo do arrendamento. Trata-se, pois de pedido similar ao pedido de prestações vincendas, admissível nos termos do disposto no art. 393º, nº 2 do CPC, em coerência com a possibilidade de condenação "in futurum" nos termos do art. 565º do CPC. É um pedido para a eventualidade de a ré não entregar o locado quando findar o contrato de arrendamento. Porém, entre a data da entrada da petição inicial em juízo e o momento presente, sobreveio a extinção do contrato de arrendamento, pelo que a sentença deve solucionar a situação de facto existente no momento do encerramento da discussão e não no momento da propositura da acção, nos termos do disposto no art. 566º do CPC. Ocorre que a ré ainda não entregou o locado apesar da denúncia válida e eficaz.

A mora na obrigação de restituir a coisa locada.

Há divergência doutrinal e jurisprudencial quanto ao início da mora da obrigação de restituir o locado no fim do contrato. Entende-se que a mora ocorre findo o contrato ou que ocorre apenas depois de o inquilino ser interpelado para restituir¹. Porém, no caso dos autos a questão não merece atenção especial. É que o autor pediu antecipadamente a condenação da ré a restituir o locado logo que o contrato viesse a terminar e a ré foi citada ainda antes do vencimento da obrigação de restituir, não tendo a citação por efeito o vencimento da obrigação, mas tendo o efeito de interpelação para restituir no momento oportuno, mesmo no caso de ser feita antes do vencimento da obrigação (arts. 794º/1 do CC e 565º/3 do CPC).

Ocorre, pois, mora da ré quanto à sua obrigação de restituição do locado no dia em que terminou o contrato de arrendamento - 9 de Julho de 2019.

Dispõe o art. 1027º do CC que "se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o locatário é obrigado, a título de

¹ Sobre a questão, António Pinto Monteiro e Paulo Videira Henriques, *A Cessação do Contrato nos Novos Arrendamentos Urbanos*, O Direito, Ano 136 (2004), II-III e Ac. TSI nº 458/4014, de 04/12/2014, Relator: Dr. Gil de Oliveira.

indenização, a pagar até ao momento da restituição a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado, excepto se houver fundamento para consignar em depósito a coisa devida” (nº 1). “Logo, porém, que o locatário se constitua em mora, a indenização é elevada ao dobro...” (nº 2). “Fica salvo o direito do locador à indenização dos prejuízos excedentes, se os houver” (nº 3).

O autor pretende ser compensado pelo atraso na restituição do locado pelo actual valor de arrendamento de que está privado de receber devido ao facto de a ré não restituir o locado – MOP9.000,00, o qual é superior ao valor do dobro da renda que a ré pagava – MOP1.480,00 (alíneas i) e l) da matéria de facto provada).

Procede, pois, a pretensão de indenização do autor, nos termos do disposto no referido art. 1027º do CC.

3. Quanto às benfeitorias.

A ré pretende ser indemnizada por obras/benfeitorias que alegou ter realizado no locado. Porém, não logrou provar que procedeu a quaisquer benfeitorias no locado. Não pode a ré deixar de ver improceder a sua pretensão reconvençional.

*

V – DECISÃO

Pelo exposto, julga-se a acção procedente e a reconvenção improcedente e, em consequência,

a) Declara-se cessado a partir de 10 de Julho de 2019, por denúncia do senhorio, o contrato de arrendamento existente entre autor e ré relativo à fracção autónoma denominada “3/C” do prédio urbano sito em Macau, na Rua da XX, n.º XX, Edf. XX, Bloco XX, descrita no Registo Predial sob n.º 2XXX4-C3.

b) Condena-se a ré a desocupar imediatamente o locado e a restituí-lo ao autor no estado em que se encontrava aquando a celebração do contrato de arrendamento.

c) Condena-se a ré a pagar ao Autor a quantia de MOP9.000,00 (nove mil patacas) por cada mês que decorrer entre a cessação do contrato de arrendamento (10 de Julho de 2019) e a restituição efectiva do locado.

d) Absolve-se o autor do pedido reconvençional.

*

Custas relativas à acção e à reconvenção a cargo da ré.

Registe e notifique.

14/12/2020.

Quid Juris?

Nesta parte, a Recorrente ataca essencialmente o valor da renda (que o Tribunal recorrido considerou que a renda actual deve ser MOP\$9,000.00), ora, nos termos acima analisados, não encontramos vícios que sejam capazes de invalidar a decisão, nomeadamente alguns preceitos legais que foram violados ou incorrectamente avaliados os factos.

Pelo contrário, a decisão ora recorrida, foi tomada com base numa lógica clara, bem coerente, assente num discurso argumentativo bem esclarecedor, nenhum aspecto da decisão merece censura.

Pelo que, é do nosso entendimento que, em face das considerações e impugnações da ora Recorrente, a argumentação produzida pelo MMo. Juíz do Tribunal *a quo* continua a ser válida, a qual não foi contrariada mediante elementos probatórios concretos, trazidos por quem tem o ónus de prova, razão pela qual, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, é de sustentar e manter a posição assumida na decisão recorrida.

*

Relativamente ao recurso subordinado, uma vez que o Recorrente pediu que a decisão recorrido seja mantida, e é esta decisão que este TSI proferiu nos termos acima vistos, torna-se assim inútil o conhecimento do recurso subordinado (artigo 587º do CPC).

*

Síntese conclusiva:

I – Numa acção de despejo com o pedido comulado de indemnização, são essenciais os factos respeitantes à existência de contrato de arrendamento e este terminou numa das formas legalmente admissíveis, no caso, foi a de denúncia pelo senhorio e, apesar disso, a inquilina continua a ocupar o locado sem que o devolvesse ao senhorio, daí a respectiva indemnização nos termos legalmente fixados, nomeadamente a prevista no artigo 1027º do CCM.

II – Uma vez que o Autor pretende ser compensado pelo atraso na restituição do locado pelo actual valor de arrendamento de que está privado de receber devido ao facto de a ré não restituir o locado – MOP9.000,00 (renda do mercado), o qual é superior ao valor do dobro da renda que a ré pagava – MOP1.480,00 (alíneas i) e l) da matéria de facto provada), decisão esta que é consentânea com o disposto no artigo 1027º/3 do CCM. Eis a razão da manutenção da decisão recorrida.

*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

* * *

V – DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2ª Instância **acordam em:**

1) - Negar provimento ao presente recurso, *(improcedentes todos argumentos invocadas contra os aspectos processual e substantivo da decisão),*

confirmando-se a sentença recorrida.

*

**2) – Não tomar conhecimento do recurso subordinado por inútil,
uma vez que a decisão do TJB é confirmada neste recurso.**

*

Custas pela Recorrente principal.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 16 de Setembro de 2021.

Fong Man Chong

Ho Wai Neng

Tong Hio Fong