

Processo nº 746/2016
(Autos de recurso cível)

Data: 13/Julho/2017

Assuntos: **Liquidação em execução de sentença**
Indemnização pela mora na restituição do locado

SUMÁRIO

Quando a obrigação for ilíquida e a liquidação depender de simples cálculo aritmético, cabe ao exequente, no requerimento inicial da execução, fixar o quantitativo a pagar (artigo 689º do CPC).

Mas se obrigação for ilíquida e a liquidação não depender de simples cálculo aritmético, cabe ao exequente especificar no requerimento inicial da execução os valores que considera compreendidos na prestação devida e concluir por um pedido líquido (artigo 690º do CPC), neste caso não basta o exequente fazer contas, antes tem que alegar factos de cuja prova a liquidação depende.

Uma vez provada na acção declarativa a existência dos danos, a falta de prova do valor exacto desses danos não obsta a que o tribunal ou condene no que se liquidar em execução de sentença ou fixe uma quantia certa segundo um juízo de equidade, e a opção por uma ou outra dessas soluções depende do juízo que se formar, em face das circunstâncias concretas de cada caso, sobre a possibilidade de determinação do valor exacto dos danos.

Ao abrigo do artigo 1027º do CC, se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o locatário é obrigado a pagar ao senhorio, a título de indemnização e consoante o caso, a respectiva renda ou o dobro da renda, sem prejuízo dos prejuízos excedentes, se os houver.

Não tendo os senhorios logrado a prova de factos concretos traduzidos nos prejuízos excedentes sofridos, é o que ocorre, por exemplo, quando tenham recebido alguma proposta de arrendamento durante o período em que os locatários mantiveram a posse do imóvel, mas tendo os locatários sido interpelados para a sua entrega mas não o fizeram, estes ficam obrigados a pagar aos senhorios, a título de indemnização, o dobro da renda.

O Relator,

Tong Hio Fong

Processo nº 746/2016
(Autos de recurso cível)

Data: 13/Julho/2017

Recorrentes:

- A, B e C (executados)

Recorridas:

- D e E (exequentes)

Acordam os Juizes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I) RELATÓRIO

Nos autos de execução movida pelos exequentes D e E contra os executados A, B e C, foi liquidado o valor da execução em HKD\$4.200.000,00, equivalente a MOP\$4.326.000,00.

Inconformados, interpuseram os executados B e C recurso para este TSI, em cujas alegações formularam as seguintes conclusões:

“1. 上訴人不服被上訴判決對有關損害賠償金額之認定”Decisão - Nos termos e pelo tudo o exposto, o Tribunal julga a presente liquidação totalmente procedente (HKD4.200.000,00), e em consequência, seja liquidada como indemnização pelo atraso na restituição do imóvel de 27 de Abril de 2011 a 28 de Agosto de 2013.”

2. 上訴人認為根據本案卷證實的事實，不足以獲得被上訴的結論。

3. 上述的“os documentos juntos a fls. 11 a 15”包括兩份文件，一份是由一位於香港的“F有限公司”於2010年6月25日簽發的“承租單位意向書”；而另一份是執行人就涉事單位於2013年9月19日與尚利仁有限公司訂立的租約。

4. 上訴“承租單位意向書”的內容明顯是一個只包括租賃的基本條款的“要約”，並且是在2010年6月25日作出，為期兩星期的要約。距勒遷之訴所認定的租賃合同終止日，即2011年4月27日尚有整整十個月。

5. 根據《民法典》第220條第1款a)項，如要約人定出一承諾期間，則要約之有效期維持至該期間屆滿時止。

6. 所以，即使尊敬初級法院法官閣下認同：“Dos factos provados já consta que em 25/06/2010 os exequentes receberam uma proposta de uma sociedade comercial (F LIMITED) a testemunha G, encarregada dessa companhia, também o confirmou na audiência.”

7. 上述承租單位意向書及證人證言，僅可用以證明曾有人在2010年6月25日有人曾向執行人提出承租意向，卻不能證明上述意向至2011年4月28日仍然有效，更不能證明執行人與要約人有協議若執行人與2011年4月28日取回單位，雙方即會有租賃關係。因為上述要約提供了2星期的承諾期內，執行人是肯定不能交吉的，因為其與第一被告及上訴人之間的租賃關係根本未結束。

8. 如果執行人欲以該意向書證明可以在2011年4月28日後其可預期收取月租HKD150,000，執行人亦有義務證明(1)執行人在兩星期內承諾，或(2)要約人表示願意等十個月，直到2011年4月27日，即當時生效的租賃合同屆滿再接受有關承諾。然而，執行人沒有作出任何相關陳述或證明。

9. 所以，有關意向書絕對不足以支持被上訴人的判決以此為基礎，認定如果被上訴人在2011年4月28日交還有關舖位，執行人即可以在2011年4月28日至2013年8月27日期間每月可收取港幣拾伍萬元的租金。

10. 反之，根據一般經驗法則以對上述承租意向書的分析，只可以得出與被上訴判決相反的認定。

11. 事實上，在已確定的CV1-11-0201-CPE號勒遷案裁判中在案卷中，執行人曾於提交起訴書狀後4個月(起訴狀於16/11/2011提交)，於2012年4月27日向法庭提交另一

“承租單位意向書”，而此“意向書”是由一名為 - H向I(執行人)發出，“意向書”簽署日期：2010年6月12日；預計租期：5年，建議實約租期3年，生約期2年；建議租金為：HKD150,000，生約期可按當時實際情況加租由10%-15%為準(詳閱CV1-11-0201-PE案卷第206頁“承租單位意向書”。上述意向書訂定了加幅，按照一般經驗法則，比執行人在本卷宗附入的意向書條件更優越。

12. 然而，在上該勒遷案中，尊敬的初級法院合議庭對於有關意向書的評價已在判決中反映“由於原告無法舉出證據來證明其每月的實際損失為港幣\$150,000元，因此根據澳門《民事訴訟法典》第564條2款的規定，法庭得判處三名被告須向原告支付因前者沒有依法在合同終結時向後者返還租賃物而引致的損害賠償，具體金額需留待執行判決時方作結算。”〔詳閱CV1-11-0201-CPE判決書，案卷第419頁背頁，相關內容在此視為完全轉錄〕

13. 被上訴判決一方面指出“Em primeiro lugar, quanto à comparação das rendas outras lojas, apresentada pelos executados com a pretensão de mostrar que o valor atribuído pelo exequentes são exagerados; no nosso modesto entendimento, entendemos que não tem cabimento, uma vez as lojas mencionadas pelos executados não são lojas idênticas em relação à loja dos autos, esta tem um acesso directo à rua onde diariamente tem um grande fluxo de pessoas, são os chamados lojas de primeira vista. Apesar de as lojas apontadas pelos executados se situam numa proximidade de menos de 50 metros de distância, mas a verdade é que são lojas que ficam à traseira e não têm acesso directo para a rua principal.”以示地點(50米以內)的不同以及方向的不同，已經可以造成單位租值的不同，故此不可以同區相鄰鋪位租金升幅率，又或透過本地區租賃市場數據作出估算，因每一鋪位之地理位置，營商條件均為個別的，有別於其他鋪位難以進行比較。

14. 那麼，被上訴判決所考慮的另一文件 “Por outro lado, foram

ainda provados que em 13 de Setembro de 2013 (duas semanas após os exequentes terem recebido o imóvel devoluto), os exequentes celebraram um contrato de arrendamento com a Companhia Benevolência, Limitada com uma renda mensal de HKD280.000,00.”亦不能證實在2011年4月28日至2013年8月27日期間，有關舖位租金為HKD150,000。因為，按相同道理，時間的不同，亦導致同一地點的不同地點的租金有不同的期待。而眾所週知，物業租賃價格及其地理位置的競增力可以達至的升幅，並往往不是循序漸進的，而市場也不是一定合理的。

15. 被執行人曾在對結算的異議狀的第23至28點中，以有關舖位在2001年至2011年間之租金金額，計算出在期間內按年租金升幅率，以供法庭考慮，但此等資料數據從未被法庭所考慮，而在涉事期間以外之租金卻獲法庭予以正視，並作為支持作出判決之依據〔詳閱CV1-11-0201-CPE-A，第43頁至44頁〕。

16. 雖然上訴人尊重法官選擇構成心證的證據的自由，但是，上訴人認為在篩選構成心證的證據時，理應採用相同的准則。

17. 綜上所述，上訴人認為被上訴的判決存有對審查證據中對事實認定的明顯邏輯錯誤。

18. 作為本執行案的執行名義的判決，雖然指明“判處三名被告(被執行人)因沒有依法在合同終結時向原告(執行人)返還租賃物，導致原告沒法將不動產出租予他人而引致的損害負上賠償責任”。但是，如要證明執行人因沒法將不動產出租予他人而遭受損失，必須先證明執行人能找到有關租客及確定租金，而非他人(包括財政局)對租金的評估。為此，執行人最少需要有與其他人就2011年4月28日起就租賃關係及相關租金的約定。

19. 但是，如上所述，根據本案卷的證據，事實上無法毫無疑問地確證判決所指期間，執行人可以合理預期可以成功出租有關舖位並每月可以收取港幣拾萬元的租金。當此情況，法庭可以賴以確定金額的，就是有關損害賠償可適用的法例。

20. 依據《民法典》第1027條 - 因過期返還租賃物而生之損害賠償 -

“一、承租人基於任何原因未於合同終止時立即返還租賃物者，有義務支付雙方當

事人所訂定之租金作為損害賠償，直至其返還租賃物為止；但有理由將應返還之租賃物提存者除外。

二、然而，承租人一經遲延履行其債務，損害賠償隨即提高為兩倍；對承租人之遲延不適用第三百三十三條所規定之處罰。

三、如出租人遭受之損失超出以上兩款所指之金額，則保留其就超部分獲得賠償之權利。”

21. 亦即，當執行人不證明其在判決所指期間可以預期收到超過相當租值兩倍的租金時，其依法可以獲得的賠償，最多只達已完結的租約的最高租金金額，即港幣陸萬伍仟元正(HKD65,000)。被上訴判決對損害賠償金額的認定，沾有錯誤適用《民法典》第1027條第3款的瑕疵。

22. 此外，在CV1-11-0201-CPE號勒遷案中，各被告已向法庭提交有關2011年4月28日至2012年1月27日將每月伍萬伍仟元(HKD55,000)的租金存入執行人的帳戶共港幣肆拾玖萬伍仟元(HKD495,000)的證明，有關文件已經在勒遷案被審閱〔CV1-11-0201-CPE案卷宗第308至第317頁〕。

23. 上訴人亦已在2012年2月至2013年7月期間，每月提存共港幣陸萬伍仟元，合共壹佰貳拾叁萬伍仟元(HKD1,235,000)的租金。〔第CV1-11-0201-CPE號案卷宗第184，202，208，234，244，245，250，256，262，287，300，305，347，356，385，408，428，430頁〕

24. 依據《民法典》第1027條第3款之規定，有關的損害應指執行人在租賃終止後少收的租金，故此，本案卷損害賠償金額，應包括於2011年4月28日至2012年1月27日的已轉帳之(每HKD55,000)租金，及於2012年2月至2013年8月已作提存之(每月HKD65,000)租金，合共HKD1,730,000.00(港幣壹佰柒拾叁萬元正)計算在內。

25. 然而，被上訴判決卻只概括裁定以每月HKD150,000 x 28個月 = HKD4,200,000之損害賠償金額，並未依法扣除被執行人已在此遲延期間內，透過銀行轉至執行人帳戶，及作出提存之租金，以結算出超出之部份。

26. 故此，損害賠償金額在判決中應扣除，於2011年4月28日至2012年1月27日的已轉帳之港幣肆拾玖萬伍仟元 (HKD495,000) 的租金，及於2012年2月至2013年8月已作提存的壹佰貳拾叁萬伍仟元 (HKD1,235,000)，合共港幣壹佰柒拾叁萬元正 (HKD1,730,000.00)。否則，執行人收取該部份金額將構成不當得利。上訴人認為被上訴的判決在此部份，沾有遺漏審理的瑕疵。

27. 綜上所述，有關上訴人應向被上訴人支付的損害賠償金額 “Nestes termos, sem mais delongas, fixa-se o valor de HKD\$4.200.000,00 (equivalente a MOP\$4.326.000,00) como a indemnização a liquidar pelo atraso na restituição do imóvel de 27 de Abril de 2011 a 28 de Agosto de 2013.”

請求

基於以上之事實及理據，懇請尊敬的中級法院法官閣下，依法作出如下裁定：

綜合上述理據，認定本上訴得直。廢止有關損害賠償為港幣肆佰貳拾萬元的決定，並以以下裁定代替：

- 執行人可以收取的損害賠償不高於港幣壹佰捌拾貳萬元；及
- 減去於2011年4月28日至2012年1月27日的已轉帳之港幣肆拾玖萬伍仟元 (HKD495,000) 的租金以及及於2012年2月至2013年8月已作提存的壹佰貳拾叁萬伍仟元 (HKD1,235,000)，合共港幣壹佰柒拾叁萬元正 (HKD1,730,000)。”

*

Por sua vez, a executada A também interpôs recurso para este TSI, formulando as seguintes conclusões alegatórias:

“1. O presente recurso vem interposto da douda decisão proferida nos presentes autos, onde em sede de liquidação em execução de sentença, o Tribunal a quo julgou totalmente procedente

a referida liquidação instaurada pelos Exequentes.

2. Em primeiro lugar, a sentença recorrida, ao conhecer da matéria fáctica constante dos pontos 4, 5 e 7, os quais foram dados como provados, incorreu em nulidade, uma vez que conheceu de questões de que não podia tomar conhecimento, sendo assim aplicável o artigo 571º, n.º 1, alínea d), in fine, do Código de Processo Civil.

3. Com efeito, o incidente de liquidação é complementar à acção principal e, por conseguinte, está limitado pelo pedido e causa de pedir daquela, bem como pela factualidade dada como provada e não provada, não sendo admissível ao Mm.º Tribunal a quo, nesta sede, o que se diz com o devido respeito, conhecer da factualidade apurada sob os pontos 4, 5 e 7 da sentença de liquidação a fls. 133 a 135.

4. Já que estão em causa questões novas, com base em elementos novos que consubstanciam uma causa de pedir totalmente nova, transformando o incidente de liquidação numa acção declarativa verdadeiramente nova e independente.

5. Por outro lado, e sem prescindir, sempre se dirá que a matéria de facto dada como provada sob o ponto n.º 5 foi incorrectamente julgada, uma vez que o Mm.º Tribunal a quo não atentou no facto da proposta de arrendamento apresentada pela sociedade F Limited ser datada de 25 de Junho de 2010, data em que os Executados ainda não estavam obrigados a restituir o que quer que fosse nos Exequentes.

6. Assim, no período compreendido entre o final de Junho e o início do mês de Julho de 2010, os Exequentes não puderam concretizar qualquer negócio de arrendamento daquele espaço com a referida sociedade porque, simplesmente, o imóvel em causa já se encontrava arrendado.

7. Nestes termos, é evidente que o Mm.º Tribunal a quo formou uma convicção errónea acerca dos factos relevantes no presente pleito, ao considerar - sem qualquer base factual, ou pelo menos, por dedução de um outro facto sem consideração pela realidade existente à data do mesmo - que "Por os executados não terem ainda restituído o imóvel, a referida proposta de arrendamento não foi concretizada", devendo tal facto ser tido como não provado, atento a manifesto erro de julgamento incorrido.

8. Não se pode esquecer também que os Executados já entregaram e depositaram um montante total de HKD\$1.820.000,00 (um milhão e oitocentos e vinte mil dólares de Hong Kong), parte do qual os Exequentes procuraram levantar, como se retira a fls. 436 dos autos principais, tendo posteriormente declarado que pretendiam reclamar aquele valor em sede de liquidação de sentença (cfr. fls. 448 dos autos principais).

9. Acresce que o Mm.º Tribunal a quo não tomou em devida consideração o artigo 1027º do Código Civil, que fixa como indemnização o valor da renda anteriormente acordada, a que acresceria o prejuízo excedente, caso o mesmo se verificasse, ou seja, só há lugar à indemnização pelo prejuízo excedente se, naturalmente,

o mesmo ficar demonstrado em concreto.

10. Sucede que não ficou demonstrado qualquer prejuízo superior a HKD\$65.000,00 (sessenta e cinco mil dólares de Hong Kong), não estando por conseguinte comprovado qualquer prejuízo excedente.

11. Nesses termos, os Exequentes apenas terão direito à indemnização prevista no artigo 1027º, n.º 1 do Código Civil, a qual se encontra, como os próprios admitem, paga e depositada nos autos, devendo a respectiva sentença de liquidação ser reduzida ao montante de HKD\$1.820.000,00 (um milhão, oitocentos e vinte mil dólares de Hong Kong).

Nestes termos, e nos mais de Direito, requer a V. Exas, Venerandos Juizes, que o presente recurso seja julgado integralmente procedente e, consequentemente, seja revogada a sentença recorrida e substituída por outra que condene os Executados ao pagamento de uma indemnização no montante máximo de HKD\$1.820.000,00 (um milhão, oitocentos e vinte mil dólares de Hong Kong), o equivalente a MOP\$1.874.600,00 (um milhão, oitocentas e setenta e quatro mil e seiscentas patacas)."

*

Aos recursos responderam os exequentes, pugnando pela manutenção da decisão recorrida, conforme as conclusões alegatórias que se seguem:

"1. Dúvidas não restam que o Tribunal "a quo" apreciou correctamente os factos constantes nos autos, ao dar razão ao pedido

formulado pelos Exequentes, ora Recorridos.

2. O facto dos Recorrentes não terem entregue o locado, em devido tempo, aos ora Recorridos, provocou um prejuízo financeiro a estes, o que se provou efectivamente no Tribunal "a quo", conforme consta claramente na sua sentença.

3. A não entrega do locado aos ora Recorridos em devido tempo, como está devidamente provado provocou um prejuízo efectivo de HKD\$150.000,00 (cento e cinquenta mil dólares de Hong Kong) por mês.

4. E esta importância foi considerada pelo Tribunal "a quo" como importância a pagar aos ora Recorridos a título de indemnização, pelos danos efectivamente sofridos, pelos ora Recorridos, independentemente do valor mensal da renda do locado.

5. E esse valor, como está bem provado ao longo do andamento do processo, é um valor muito abaixo do mercado, conforme se encontra também provado nos autos.

6. Basta atentar quer no valor referido pela avaliação da DSF (MOP\$372.200,00, MOP\$377.300,00), quer no valor atribuído no arrendamento efectuado pelos ora Recorridos, após recebimento do locado, o qual é de HKD\$280.000,00 (duzentos e oitenta mil dólares de Hong Kong).

7. Os argumentos carreados pelos Recorrentes para os autos, devem ser considerados por V. Exas., no mínimo como falaciosos e sem atenderem à realidade dos factos e à correcta decisão do Mmº Juiz "a quo".

8. Bem sabemos que se trata de mera tentativa para fugir ao pagamento da indemnização, a qual é de valor considerável.

9. Mas foram os Recorrentes que ao não entregarem o locado, em devido tempo aos ora Recorridos, se colocaram numa situação que, conforme está provado, veio a provocar danos efectivos e reais aos ora Recorridos.

10. Assim a importância de HKD\$4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil dólares de Hong Kong) equivalente a MOP\$4.326.000,00 (quatro milhões trezentas e vinte e seis mil patacas), corresponde exactamente ao valor efectivo da indemnização que os Recorrentes devem pagar aos Recorridos, pelos prejuízos e danos que efectivamente provocaram, acrescidos dos respectivos juros legais a calcular, em devido tempo.

Nestes termos, nos mais de Direito deve o recurso interposto ser julgado improcedente, ser mantida a douda sentença ora recorrida e ser acrescida de juros legais, como é de Justiça."

*

Corridos os vistos, cumpre decidir.

II) FUNDAMENTAÇÃO

Atenta-se à seguinte matéria com pertinência para a decisão dos recursos:

Por sentença, já transitada em julgado e proferida a fls. 411 e segs. dos autos principais, foram os Réus, ora executados, condenados a restituir aos

autores, ora exequentes o imóvel melhor identificado nos autos - a quota parte da fracção autónoma designada por "AR/C" do rés-do-chão "A" do prédio em regime de propriedade horizontal, com n.ºs XX da Rua XX, XX San Chun (Bloco XX) XX, descrito na Conservatória do Registo sob o n.º 2XX00 e inscrita a favor deles pelo n.º XXXX50G, referente à parte comercial com entrada pelos n.ºs XX do XX, na percentagem de 26/88%.

Na mesma sentença também os executados foram condenados a responsabilizarem pelos danos que causaram aos Autores por terem continuado a ocupar o imóvel de 27 de Abril de 2011 até à data que lhes foi entregue o imóvel.

O imóvel em causa foi entregue aos Autores em 28 de Agosto de 2013.

Os Autores, ora exequentes em 2010/06/25, receberam uma proposta da F Limited, sociedade sediada em Hong Kong, que pretendia instalar um negócio em Macau, na qual lhes manifestou a intenção de arrendar o espaço que os executados ocupavam e ofereceu aos exequentes pagar mensalmente a renda de HKD150.000,00 (cento e cinquenta dólares de Hong Kong) e por um prazo de três anos (cfr. Doc. n.º 1 junto ao requerimento).

Por os executados não terem ainda restituído o imóvel, a referida proposta de arrendamento não foi concretizada.

O imóvel é uma loja que tem acesso directo para a rua denominada XX, com os n.ºs XX e se encontra perto da "Fronteira da República Popular da China - Portas do Cerco".

Em 13 de Setembro de 2013 (duas semanas após os exequentes terem recebido o imóvel devoluto), os exequentes celebraram um contrato de arrendamento com a Companhia Benevolência, Limitada com uma renda mensal de HKD280.000,00.

*

O caso dos autos

Verificado o termo do contrato de arrendamento em 27 de Abril de 2011, os recorrentes, na qualidade de arrendatários e subarrendatários, não devolveram o locado aos recorridos (senhorios) e, em consequência, foram os mesmos condenados, por sentença transitada em julgado, a pagar aos recorridos indemnização a liquidar em execução de sentença, por terem continuado a ocupar o imóvel desde 27 de Abril de 2011 até à data da restituição do mesmo aos seus legítimos proprietários.

O locado foi devolvido aos recorridos em 28 de Agosto de 2013.

*

I) Começamos pelo recurso dos executados B e C.

Insurgem-se os recorrentes contra a decisão sobre a matéria de facto dada pelo Tribunal a quo, alegando ter

havido erro na apreciação das provas, na medida em que, de acordo com o depoimento da testemunha G e dos documentos juntos aos autos, mormente a proposta de arrendamento apresentado pela sociedade F Limited, não houve lugar a celebração de qualquer contrato (digamos, de arrendamento) entre os recorridos e pessoa terceira, tratando-se antes de uma mera proposta contratual, pelo que entendem aqueles recorrentes que em 25 de Junho de 2010 apenas houve uma proposta em que alguém manifestou a intenção de tomar de arrendamento o locado em causa e cuja validade não podia ser estendida a 27 de Abril de 2011, data em que se verificou a caducidade do contrato de arrendamento celebrado entre os recorrentes e recorridos.

Dispõe o artigo 629º, nº 1, alínea a) do Código de Processo Civil que a decisão do tribunal de primeira instância sobre a matéria de facto pode ser alterada pelo Tribunal de Segunda Instância se, entre outros casos, do processo constarem todos os elementos de prova que serviram de base à decisão sobre os pontos da matéria de facto em causa ou se, tendo ocorrido gravação dos depoimentos prestados, tiver sido impugnada a decisão com base neles proferida.

Quando exista gravação dos depoimentos prestados em audiência, nos termos do nº 2, a Relação vai, na sua

veste de tribunal de apelação, reponderar a prova produzida em que assentou a decisão impugnada, valorando-a de acordo com o princípio da livre apreciação, para tal atendendo ao conteúdo das alegações do recorrente e do recorrido, que têm o ónus de identificar os depoimentos, ou parte deles, que invocam para infirmar ou sustentar a decisão de 1ª instância.(...), na verdade, o alegado erro de julgamento normalmente não inquinará toda a decisão proferida sobre a existência, inexistência ou configuração essencial de certo facto, mas apenas sobre determinado e específico aspecto ou circunstância do mesmo, que cumpre à parte concretizar e delimitar claramente.¹

Estatui-se na alínea a) do nº 1 do artigo 599º do CPC que cabe ao recorrente especificar, sob pena de rejeição do recurso, quais os concretos pontos da matéria de facto que consideram incorrectamente julgados e quais os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo nele realizado, que impunham, sobre esses pontos da matéria de facto, decisão diversa da recorrida.

Por outras palavras, tencionando os recorrentes B e C impugnar a decisão da matéria de facto, e havendo gravação da prova, eles terão que especificar, na alegação de recurso, não só os concretos meios

¹ José Lebre de Freitas e Armindo Ribeiro Mendes, in Código de Processo Civil Anotado, Vol. 3º, pág. 96 e 97

probatórios constantes do processo ou de registo nele realizado, mas também os pontos de facto que considera incorrectamente julgados.

Conforme referiu Lopes de Rego, *"a garantia do duplo grau de jurisdição em sede de matéria de facto nunca poderá envolver, pela própria natureza das coisas, a reapreciação sistemática e global de toda a prova produzida em audiência - visando apenas a detecção e correcção de pontuais, concretos e seguramente excepcionais erros de julgamento, incidindo sobre pontos determinados da matéria de facto, que o recorrente sempre terá o ónus de apontar claramente e fundamentar na sua minuta de recurso. Não poderá, deste modo, em nenhuma circunstância, admitir-se como sendo lícito ao recorrente que este se limitasse a atacar, de forma genérica e global, a decisão de facto, pedindo pura e simplesmente a reapreciação de toda a prova produzida em 1ª instância manifestando genérica discordância com o decidido."*²

No presente caso, não obstante os recorrentes pretenderem impugnar a matéria de facto provada, e para o efeito transcreveram o depoimento parcial de determinada testemunha, mas não lograram indicar em concreto qual ou quais os factos que se pretendem ver reponderados.

² Carlos Francisco de Oliveira Lopes do Rego, Comentários ao Código de Processo Civil, 2004, 2ª edição, Almedina, página 584

Daí que implica, a nosso ver, a rejeição do recurso no tocante à questão de impugnação da decisão da matéria de facto provada, por inobservância do disposto no artigo 599º, nº 1, alínea a) do CPC.

*

Pugnam ainda os recorrentes pela falta de ponderação do facto de os executados terem depositado nos autos, desde 28 de Abril de 2011 até Julho de 2013, o montante total de HKD\$1.730.000,00, invocando que, não tendo sido atendido o referido valor para efeitos de cálculo da quantia exequenda, dará origem a enriquecimento sem causa.

Ao abrigo do artigo 1027º do CC, se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o locatário é obrigado a pagar ao senhorio, a título de indemnização e consoante o caso, a respectiva renda ou o dobro da renda, sem prejuízo dos prejuízos excedentes, se os houver.

Em boa verdade, uma vez que foram depositadas “rendas” pelos executados a favor dos exequentes, os respectivos valores deverão ser atendidos no apuramento da quantia exequenda, mais podendo os senhorios ora recorridos solicitar o seu levantamento caso assim entendam.

Desta sorte, compete ao Tribunal a quo proceder ao

cálculo dos valores depositados à ordem dos autos de despejo, os quais serão tidos em conta no apuramento da quantia exequenda.

*

II) Passamos agora a apreciar o recurso da recorrente A.

Invoca aquela recorrente a nulidade da sentença recorrida, entendendo que aquela douta decisão conheceu de questões de que não podia conhecer, mais precisamente, os pontos 4, 5 e 7 da matéria de facto constante da sentença de liquidação.

Salvo o devido respeito, somos a entender que não assiste razão à recorrente.

Conforme dito na sentença proferida no âmbito da acção principal, estava provado o nexo de causalidade entre a conduta dos recorrentes e os danos causados aos recorridos, na medida em que aqueles não restituíram o locado aos senhorios depois do termo do contrato, e com essa conduta impediram os recorridos de dar de arrendamento aquela mesma fracção, causando-lhe danos patrimoniais.

Só que, por não se lograr determinar o valor dos danos causados aos recorridos, foi ordenado naquela altura que o valor de indemnização fosse liquidado em sede de execução de sentença.

Como observa Viriato de Lima, "*numa acção de*

condenação por indemnização por facto ilícito, só é possível a condenação em liquidação em execução, se se provaram todos os pressupostos da responsabilidade civil, embora sem se ter apurado o montante do dano. Se não se provou a existência de danos, impõe-se a absolvição do pedido, não sendo possível condenar o réu no que se liquidar em execução de sentença".³

De facto, para efeitos de execução, a lei distingue entre liquidação dependente por simples cálculo aritmético e liquidação não dependente de mero cálculo aritmético.

Quando a obrigação for ilíquida e a liquidação depender de simples cálculo aritmético, como por exemplo a obrigação de pagamento de um preço a determinar de acordo com a cotação verificada num determinado dia, neste caso cabe ao exequente, no requerimento inicial da execução, fixar o quantitativo a pagar (artigo 689º do CPC).

Mas se obrigação for ilíquida e a liquidação não depender de simples cálculo aritmético, cabe ao exequente especificar no requerimento inicial da execução os valores que considera compreendidos na prestação devida e concluir por um pedido líquido (artigo 690º do CPC), neste caso não basta o exequente fazer contas, antes tem que alegar factos de cuja prova a liquidação depende,

³ Viriato de Lima, Manual de Direito Processual Civil, CFJJ, 2005, pág. 517

como é o caso em apreço.

No caso vertente, tendo a sentença proferida no âmbito da acção declarativa condenado os recorrentes a pagar aos recorridos quantia indemnizatória a liquidar em execução de sentença, não se descortina a alegada nulidade de sentença com fundamento no excesso de pronúncia prevista na alínea d) do n.º 1 do artigo 571.º do CPC.

No demais, ainda que o valor de indemnização inicialmente alegado na acção principal tivesse sido julgado como não provado na fase declarativa, nada obsta a que se proceda à determinação do seu valor exacto na fase de liquidação em execução de sentença.

Senão vejamos.

Preceitua-se no n.º 6 do artigo 560.º do Código Civil que *“se não puder ser averiguado o valor exacto dos danos, o tribunal julga equitativamente dentro dos limites que tiver por provados”*.

Como observa Antunes Varela ⁴, *“quando sejam determinados os danos a indemnizar, mas não seja possível a fixação do seu valor exacto (não se pode prever, por ex., com segurança, qual irá ser a diminuição da capacidade profissional da vítima do acidente), designadamente por ser impreciso algum dos elementos que*

⁴ Antunes Varela, Das Obrigações em Geral, Vol. I, 7ª edição, pág. 911 e 912

influem no cálculo, manda o nº 3 do artigo 566º (correspondente ao nº 6 do artigo 560º do CPC de Macau) que o tribunal julgue segundo critérios de equidade, dentro dos limites provados (se os houver)".

A jurisprudência portuguesa dominante entende que aquela disposição legal (artigo 566º, nº 3 do CC) aplica-se quando, pressupondo a existência de um dano, o seu valor exacto não é possível averiguar, caso contrário, deverá remeter para a execução de sentença.

A título exemplificativo e para efeitos de direito comparado, cita-se o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça da República Portuguesa, de 27.6.2000: *"Em acção de indemnização, se não estiver apurado o valor exacto dos danos, a opção entre o disposto no art. 661º, nº 2 do Cód. de Proc. Civil (liquidação em execução de sentença) e no art. 566º, nº 3, do Cód. Civil (julgamento equitativo desse valor) depende do juízo que, em face das circunstâncias concretas, se possa formular sobre a maior ou menor probabilidade de futura determinação de tal valor."*

Em suma, uma vez provada a existência dos danos, a falta de prova do valor exacto desses danos não obsta a que o tribunal ou condene no que se liquidar em execução de sentença ou fixe uma quantia certa segundo um juízo de equidade, e a opção por uma ou outra dessas soluções

depende do juízo que se formar, em face das circunstâncias concretas de cada caso, sobre a possibilidade de determinação do valor exacto dos danos.

Improcedem, pois, as razões da recorrente, nesta parte.

*

Vem a recorrente impugnar o ponto 5) da matéria de facto dada como provada, alegando existir erro na apreciação das provas.

Já nesta parte, salvo o devido respeito por opinião contrária, julgamos assistir razão à recorrente A, senão vejamos.

Questionava-se naquele ponto se a falta de concretização da proposta de arrendamento referida no ponto 4 da matéria de facto provada foi devida a não restituição do imóvel pelos executados.

Feito o julgamento, o Tribunal recorrido respondeu afirmativamente.

Ora bem, provado está no ponto 4 da matéria provada que *"os Autores, ora exequentes em 2010/06/25, receberam uma proposta da F Limited, sociedade sediada em Hong Kong, que pretendia instalar um negócio em Macau, na qual lhes manifestou a intenção de arrendar o espaço que os executados ocupavam e ofereceu aos exequentes pagar mensalmente a renda de HKD\$150.000,00 (cento e cinquenta*

mil dólares de Hong Kong) e por um prazo de três anos”.

Embora seja verdade que a sociedade F Limited pretendeu tomar de arrendamento o imóvel em causa, tendo, para o efeito, formulado aos senhores ora recorridos uma proposta de arrendamento nela foi oferecida uma renda mensal de HKD\$150.000,00, só que aquela proposta se reportava em 25 de Junho de 2010, enquanto o próprio contrato de arrendamento celebrado entre os recorrentes e os recorridos só terminaria em Abril de 2011.

Ou seja, entre Junho de 2010 e Abril de 2011, o contrato de arrendamento celebrado entre os recorrentes e os recorridos ainda estava em vigor, encontrando-se aqueles a ocupar o imóvel por conta do respectivo contrato de arrendamento, daí que obviamente os exequentes ora recorridos não puderam concretizar “novo” contrato de arrendamento daquele mesmo imóvel com a sociedade F. Sendo assim, de acordo com a prova produzida nos autos, não podemos concluir que a proposta de arrendamento apresentada pela sociedade F em Junho de 2010 não foi concretizada por os recorrentes não terem ainda restituído o imóvel, uma vez que nessa altura não estavam obrigados a restituir, verificando-se essa obrigação apenas em 28 de Abril de 2011.

Por outro lado, feita a análise da prova testemunhal produzida em audiência, tendo sobretudo em

consideração o depoimento da testemunha G, a qual era representante da sociedade F e que, por sua vez, estava interessada em tomar de arrendamento a loja em 2010, veio referir que a sua proposta de arrendamento não chegou a ser concretizada por que o imóvel ainda estava arrendado a pessoas terceiras.

De resto, não lograram os exequentes ora recorridos alegar nem provar que houve outras propostas de arrendamento durante o período compreendido entre 28 de Abril de 2011 e 28 de Agosto de 2013.

Por tudo o que se disse, e ao contrário do que foi decidido pelo Tribunal a quo, somos a entender que o ponto 5) da matéria de facto deve merecer resposta negativa.

★

Finalmente, defende a recorrente que ao caso deve ser aplicado o disposto no artigo 1027º do CC.

Vejamos.

Dispõe o artigo 1027º do CC o seguinte:

"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, excepto se houve 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.”

É verdade que os executados continuaram a ocupar o imóvel depois de caducado o contrato de arrendamento, ficando os seus proprietários impedidos de dar de arrendamento o mesmo, mas a questão que se coloca é saber qual será o prejuízo sofrido pelos senhorios.

A decisão recorrida entendeu fixar o valor do prejuízo em HKD\$150.000,00 por mês.

A recorrente discorda desse valor.

Em boa verdade, findo o contrato de arrendamento, o locatário que não restitua a coisa locada e se constitua em mora, fica obrigado a pagar ao locador, a título de indemnização, o dobro da renda, mas não impede o senhorio de fazer valer contra o locatário o direito à indemnização por prejuízos excedentes, se for caso disso, e se provem.

No caso vertente, não tendo os senhorios logrado a prova de factos concretos traduzidos nos prejuízos excedentes sofridos, é o que ocorre, por exemplo, quando tenham recebido alguma proposta de arrendamento durante o

período em que os locatários mantiveram a posse do imóvel, deixa de ser aplicável o n.º 3 do artigo 1027.º do CC.

Entretanto, ao abrigo do n.º 1 e 2 do mesmo artigo, uma vez que, findo o contrato de arrendamento, os locatários ora recorrentes não restituíram o imóvel aos recorridos e se constituíram em mora na entrega do mesmo, os recorrentes eram obrigados a pagar aos recorridos, a título de indemnização, o dobro da renda.

Decidiu-se no Acórdão deste TSI, no Processo n.º 382/2013: *"Para nós, optamos pela posição de que findo o contrato de arrendamento por caducidade, a não entrega imediata do locado pelo locatário não o faz incorrer desde logo em mora; só se verifica a mora se o locatário foi interpelado para o efeito e não o fez."*

Conforme a sentença proferida na acção principal de despejo, já transitada em julgado, foi ordenado que os executados procedessem à restituição do imóvel livre de pessoas e bens aos senhorios ora recorridos, mas esta só se realizou em Agosto de 2013.

Provado está que a renda mensal era de HKD\$55.000,00, sendo o dobro de HKD\$110.000,00, pelo que desde Abril de 2011 até Agosto de 2013, num total de 28 meses, perfazendo um valor de HKD\$3.080.000,00.

E depois para determinar a quantia exequenda

teremos ainda que subtrair as quantias já depositadas à ordem da acção principal, ficando o Tribunal recorrido incumbido de proceder ao respectivo cálculo.

III) DECISÃO

Face ao exposto, acordam em **conceder parcial provimento aos recursos** interpostos pelos recorrentes B, C e A e, em consequência:

- Dá-se como não provado o ponto 5) da matéria de facto provada;

- O valor de indemnização é fixado em HKD\$110.000,00 por mês; desde 28 de Abril de 2011 a 28 de Agosto de 2013, num total de 28 meses, perfazendo um montante de HKD\$3.080.000,00;

- Incumbe ao Tribunal a quo proceder ao cálculo da quantia exequenda, devendo para o efeito subtrair os valores já depositados à ordem dos autos de despejo.

Custas pelas partes na proporção do decaimento.

Registe e notifique.

RAEM, 13 de Julho de 2017

Tong Hio Fong

Lai Kin Hong

João Augusto Gonçalves Gil de Oliveira