

Processo nº 36/2021

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data do Acórdão: 11 de Novembro de 2021

ASSUNTO:

- Consignação em depósito
- Inexistência da obrigação
- Indeferimento liminar

SUMÁRIO:

- A consignação em depósito não pode ser usada de acordo apenas com a vontade do Requerente;
- A consignação em depósito pressupõe a existência de uma obrigação;
- A consignação em depósito apenas pode ser autorizada quando o devedor, o obrigado, querendo cumprir não o pode fazer por causa que não lhe seja imputável e não haja dúvidas sobre a existência da obrigação;
- No caso em apreço e como bem se analisa na decisão recorrida não existe a obrigação de entregar a coisa uma vez que o contrato de arrendamento ainda não terminou e o prazo de duração do mesmo é obrigatório;
- É de recusar liminarmente a consignação em depósito se não houver obrigação.

Rui Pereira Ribeiro

Processo nº 36/2021

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **11 de Novembro de 2021**

Recorrente: **A**

Recorridas: **Companhia de Investimento Predial B Limitada**

Sociedade de Consultadoria Financeira C Limitada

*

ACORDAM OS JUÍZES DO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA RAEM:

I. RELATÓRIO

A, com os demais sinais dos autos,
vem instaurar Processo Especial de Consignação em Depósito contra
Companhia de Investimento Predial B Limitada e
Sociedade de Consultadoria Financeira C Limitada
Todos com os demais sinais dos autos.

Pedindo que seja julgado procedente a presente acção, autorizando:

1. Uma vez que foi revogado, por acordo firmado em 29 de Fevereiro de 2020 entre ambas as partes, o contrato de arrendamento celebrado, em 29 de Dezembro de 2017, entre o Requerente A e as Requeridas Companhia de Investimento Predial B Limitada e Sociedade de

Consultadoria Financeira C Limitada, referente às lojas "FR/C" e "ER/C" sitas no r/c do Edifício "XX" de Macau, rogo ao vosso Juízo se digne autorizar a entregar efectiva das ditas lojas e respectivas chaves à guarda do depositário, para tal, se digne designar o representante das Requeridas como depositário;

2. Caso o douto Juízo tenha entendimento diferente, rogo a V. Exa. se digne autorizar o depósito das chaves das lojas junto da entidade responsável pela armazenagem do Governo da RAEM, a fim de concretizar o procedimento da entrega das lojas;
3. Para o efeito acima referido, requeiro respeitosamente ao vosso Tribunal se digne designar D, do sexo feminino, como depositária, para prosseguimento dos ulteriores termos processuais;
4. Para tal, rogo ao vosso Tribunal que seja proferido despacho, por forma a permitir ao Requerente proceder ao respectivo depósito;
5. Declarar que a obrigação de restituição das lojas pelas Requeridas ao Requerente (sic), de pagamento de indemnização decorrente do atraso na devolução das lojas e as obrigações pelos lucros cessantes, sejam extintas a partir da data do depósito.

Proferido despacho de indeferimento liminar, veio o Requerente interpor recurso do mesmo apresentando as seguintes conclusões:

- (1) O recorrente pretende no presente processo que o "contrato de arrendamento" celebrado entre si e as requerentes a Companhia de Investimento Predial B,

Limitada e a Sociedade de Consultadoria Financeira C, Limitada em 29/12/2017 referente às lojas "ER/C" e "FR/C" (doravante designadas genericamente por "lojas"), R/C do Edifício XX, Macau, foi revogado em 29/02/2020 em virtude do acordo bilateral constante do contrato, na cláusula 9. Por isso, pedia-se ao tribunal a quo autorizar ao recorrente entregar realmente "as lojas" juntamente com as chaves das lojas ao mandatário (depositário) das requeridas que ficaria as mesmas.

- (2) O juízo a quo proferiu o despacho a fls. 91-94 dos autos contendo a decisão do indeferimento liminar da petição inicial submetida pelo recorrente. Visto que o juízo a quo decidiu indeferir a petição inicial com base no art.º 394º n.º 1 al. d) parte final do CPC e na evidente improcedência da pretensão do recorrente, na decisão com trânsito em julgado aí formada está em causa relação material no lugar de relação processual.
- (3) Nos termos do art.º 574.º, n.º 1 e n.º 2 do mesmo Código, recaindo o despacho recorrido sobre o mérito da causa, transitada em julgado a sentença, a decisão sobre a relação material controvertida fica tendo força obrigatória também fora do processo.
- (4) Portanto, salvo o devido respeito e opinião melhor, o recorrente discorda da decisão acima referida do indeferimento liminar da petição inicial e dos fundamentos à base da decisão tomada pelo juízo a quo, portanto, interpõe-se o presente recurso ordinário do objecto de recurso ("o despacho recorrido").
- (5) Nunca tendo conseguido negociar com as requeridas sobre a execução do contrato de arrendamento em causa, em 15/04/2020, o recorrente pediu ao TJB proceder à "notificação judicial avulsa", a fim de avisar as requeridas da revogação ocorrida em 29/02/2020 do contrato de arrendamento por acordo entre ambas as partes; ao mesmo tempo pediu às requeridas contactar o recorrente, para dispor-se sobre o procedimento da entrega das "lojas" juntamente com as chaves às duas requeridas.

- (6) Em 17/04/2020 as duas requeridas receberam a "notificação judicial avulsa" acima referida. Porém as requeridas nunca dispuseram em relação ao retorno das "lojas" e das chaves.
- (7) Em 08/05/2020, dois colegas do recorrente tencionavam entregar as chaves das duas "lojas" à sede social das duas requeridas localizada no Hotel E de Macau. Mas os funcionários das sociedades recusaram-lhes a recepção.
- (8) Por isso, o recorrente requereu ao TJB instaurar o presente processo de consignação em depósito, para finalizar o processo da entrega das "lojas". A petição do processo foi rejeitada pelo juízo a quo.
- (9) No entanto, salvo o devido respeito e opinião melhor, o recorrente discorda da decisão a quo e dos fundamentos à base da decisão.
- (10) No entender do Juízo a quo, a cláusula 9 do contrato arrendamento foi estipulada tendo em conta o interesse das requeridas (senhorias), pelo que o recorrente não pode pretender a revogação do contrato com base naquela.
- (11) **O acordo "revogado mediante acordo bilateral"** atingido entre o recorrente e as requeridas dentro do contrato de arrendamento na cláusula 9, n.º 1, **correspondendo aos requisitos de forma prescritos pelo art.º 211.º, art.º 1013.º, n.º 1, alínea a), art.º 1016.º, n.º 1 e n.º 2 do CC, é válido e vigente.**
- (12) Nos termos do art.º 263.º do CC *“As partes podem subordinar a um acontecimento futuro e incerto a produção dos efeitos do negócio jurídico ou a sua resolução: ... no primeiro caso, diz-se suspensiva a condição”*.
- (13) No caso em apreço, constitui **condição suspensiva** " o recorrente (segundo outorgante) falte a pagar às requeridas (primeiras outorgantes) a renda mensal por dois meses seguidos ou mais"; ao passo que o acordo "considera-se o presente contrato de arrendamento revogado mediante acordo bilateral" deve considerar-se um **negócio jurídico**.

- (14) **Verificada a condição suspensiva acima mencionada, dá-se a produção dos efeitos do negócio jurídico, ou seja, do "acordo sobre a revogação do contrato de arrendamento" – i.e., produz-se "o efeito da revogação do contrato de arrendamento".**
- (15) Demais a mais, aqui cabe indicar que à luz da cláusula 2, n.º 1 do contrato de arrendamento, "*O prazo imperativo do arrendamento é de 3 anos, ... durante o qual **nenhuma das partes** podia rescindir o arrendamento ou ainda fazê-lo cessar de outra maneira.*"
- (16) Segundo o recorrente, a cláusula que fixa o prazo de arrendamento acima mencionada, ou seja, a cláusula 2, n.º 1 visa impedir à ambas as partes **denunciar** o contrato de arrendamento antecipadamente. Não existe incompatibilidade com a cláusula sobre "a revogação por **acordo entre as duas partes**" do contrato de arrendamento, uma vez verificada a condição suspensiva estipulada na cláusula 9, n.º 1 do contrato de arrendamento.
- (17) Por outro lado, dá exactamente expressão ao "princípio da liberdade contratual" consagrado no art.º 399.º n.º 1 do CC: "*Dentro dos limites da lei, as partes têm a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos, celebrar contratos previstos neste Código... incluir nestes as cláusulas que lhes aprouver.*"
- (18) Tal como mencionou o juízo a quo no despacho recorrido, ao contrato de arrendamento em questão aplica-se o art.º 400.º n.º 1 do CC – *o contrato só pode extinguir-se por mútuo consentimento dos contraentes.*
- (19) **Logo, o contrato de arrendamento já se revogou em 29/02/2020 por acordo prévio entre as duas partes.**
- (20) Além disso, segundo o juízo a quo, dado que a cláusula 2 do contrato de arrendamento fixou o prazo de arrendamento de 3 anos, então as requeridas tinham direito de receber a totalidade das rendas durante o prazo de arrendamento,

fossem as "lojas" ocupadas fossem não. Daí rejeitou-se o pedido do recorrente de devolver as "lojas" e as chaves.

- (21) Em Fevereiro de 2020, o porta-voz da Comissão de Assuntos Legislativos do Comité Permanente da Assembleia Popular Nacional afirmou, a emergência sanitária Covid-19 constitui, para as partes impossibilitadas de cumprir o contrato por causa da mesma, **força maior imprevisível, inevitável e irresistível**.
- (22) Nos termos do art.º 431.º do CC: *“Se as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar tiverem sofrido uma alteração anormal, tem a parte lesada direito à resolução do contrato, ou à modificação dele segundo juízos de equidade, desde que a exigência das obrigações por ela assumidas afecte gravemente os princípios da boa fé e não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato.”*
- (23) Ao mesmo tempo, nos termos do art.º 779.º n.º 1 do CC *“A obrigação extingue-se quando a prestação se torna impossível por causa não imputável ao devedor.”*
- (24) Com efeito, as "lojas" em discussão ficam a lado do Hotel Rio. Os clientes que frequentavam o pronto-de-vestir do recorrente eram maioritariamente turistas do Interior da China. Desde a aplicação das medidas governamentais destinada a conter a pandemia e da restrição de entrada, o número de turistas que vêm a Macau desceu a pique. E mais, para aderir à solicitação lançada pelo governo da RAEM no sentido de combater a pandemia com esforços concatenados, desde Janeiro de 2020 o recorrente mantém encerrado o pronto-a-vestir localizado nas "lojas" acima mencionadas. A situação mantém-se até ao presente momento.
- (25) **Sem sombra de dúvida, a pandemia Covid-19, enquanto motivo de força maior inimputável e imprevisível, impediu tanto direita como necessariamente ao cumprimento contínuo das obrigações contratuais por parte do recorrente.**

- (26) Por outras palavras, com o surgimento das alterações anómalas das circunstâncias tais como a pandemia Covid-19, seria deveras injusto exigir ao recorrente continuar a cumprir a dívida. Com base no preceito legal acima citado sobre a alteração de circunstâncias, o recorrente tem direito de resolver o contrato de arrendamento.
- (27) Sintetizando, o recorrente procedeu atendo-se ao princípio de boa-fé. Devido ao surgimento dos motivos acima referidos inimputáveis ao recorrente do tipo alteração anómala das circunstâncias, o contrato deve extinguir-se. Do mesmo modo deve-se declarar extinta a dívida do recorrente derivante da impossibilidade do cumprimento.
- (28) Salve o devido respeito por ideias divergentes, caso o juízo julgue ainda vigente o contrato de arrendamento em causa (**por mera hipótese**), seja qual for o motivo à base, o recorrente sempre tem direito de devolver as "lojas" e as chaves às requeridas.
- (29) Nos termos do art.º 983.º al. j) do CC, é obrigação do locatário restituir a coisa locada findo o contrato, nos termos do n.º 1 do artigo 1025.º
- (30) Nos termos do art.º 823.º n.º 1 al. a) do CC “*Quando, sem culpa sua, não puder efectuar a prestação ou não puder fazê-lo com segurança, por qualquer motivo relativo à pessoa do credor, o devedor pode livrar-se da obrigação mediante o depósito da coisa devida.*”
- (31) Vamos supor que o contrato de arrendamento é ainda vigente (**por mera hipótese**), visto que o recorrente já desocupou as "lojas" e não continua a gozar das mesmas, não deve assumir as *eventuais* indemnizações previstas pelo art.º 996.º n.º 1 do CC: “*Constituindo-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a metade do montante que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base*

na falta de pagamento; se o atraso exceder 30 dias, a indemnização referida é aumentada para o dobro.”

- (32) No caso da cessação realizada do contrato de arrendamento do presente processo, nos termos do art.º 1027.º do CC: “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 houver fundamento para consignar em depósito a coisa devida.* 2. *Logo, porém, que o locatário se constitua em mora, a indemnização é elevada ao dobro; ...”*
- (33) Portanto, é preciso um outro processo independente par conhecer da questão se o contrato de arrendamento aqui em causa "está ainda vigente". **Então, seja como for, o recorrente está justificado e tem interesse legítimo para restituir as "lojas" e as chaves às requeridas, para evitar pagar a indemnização derivante da mora no recebimento da entrega por parte das requeridas (ou seja, por motivos não imputáveis ao recorrente), bem como para não provocar litígios processuais ociosos.**
- (34) Além do mais, *imagina-se* que segundo o juízo a quo, o prazo fixado do contrato de arrendamento deve garantir às requeridas o direito de receber a totalidade das rendas, também neste caso **nada obsta** ao recorrente possuir direito de restituir às requeridas as "lojas" com as chaves.
- (35) **Quer dizer que não existe correlação entre a recolha pelas requeridas das "lojas" com as chaves e as eventuais rendas restantes a receber que virão a pretender num processo separado.**
- (36) Cfr. o acórdão n.º 1074/2019 do TSI de 19 de Março de 2020, que se passa a citar: "*O indeferimento liminar da petição inicial com fundamento na manifesta inviabilidade da pretensão do autor só se justifica em casos extremos, quando essa inviabilidade for de uma evidência irrecusável. Ou seja, só deveria ocorrer*

quando a improcedência ou a inviabilidade da pretensão do autor se apresentasse de forma tão evidente, que tornasse inútil qualquer instrução e discussão posteriores, isto é, que fizesse perder qualquer razão de ser à continuação do processo, levando a um desperdício manifesto se (não fosse logo atalhada) da actividade judicial (artigo 394º/1-d) do CPC).”

- (37) Por isso, é juridicamente infundado o indeferimento liminar pelo tribunal a quo do pedido apresentado pelo recorrente de consignar em depósito as "lojas" e as chaves com o simples motivo de que as requeridas tinham direito de receber a totalidade das rendas durante o prazo de arrendamento.
- (38) Deixa-se dizer aqui que **no caso extremo (por mera hipótese)**, mesmo na hipótese de o recorrente dever assumir a *eventual* responsabilidade de indemnizar as requeridas por ter denunciado o contrato de arrendamento, **o recorrente teria direito de devolver as "lojas" já desocupadas às requeridas na mesma, e não seria seu dever continuar a assumir as obrigações de conservar as "lojas" bem como as despesas associadas com a custódia para interesse das requeridas.**
- (39) Em suma, pela falta de observância do disposto no art.º 394.º, n.º 1, alínea d) do CPC, o despacho recorrido deve ser revogado. O presente processo de consignação em depósito deve prosseguir. Em seguida, deve-se proferir o despacho de consignação em depósito e decidir citar oportunamente as requeridas.

Citadas as Requeridas para os termos da causa e do Recurso vieram estas contra-alegar apresentando as seguintes conclusões:

1. O tribunal a quo, julgando evidentemente improcedente a pretensão do recorrente para instaurar o processo de consignação em depósito acima mencionado, indeferiu liminarmente a sua petição (o despacho de indeferimento liminar nos autos a fls. 91-94)

2. Inconformado, o recorrente interpôs o presente recurso do despacho de indeferimento liminar acima referido. Segundo o recorrente, pela transgressão do art.º 394.º, n.º 1, alínea d) do CPC no despacho recorrido, o processo de consignação em depósito deve prosseguir.
3. As recorridas concordam completamente com o tribunal a quo acerca dos motivos constantes do despacho de indeferimento liminar a fls. 91-94 dos autos, achando evidentemente improcedente a pretensão avançada pelo recorrente no processo de consignação em depósito. Portanto o despacho recorrido é livre de qualquer vício.
4. Na realidade o motivo principal com que o recorrente instaurou o processo de consignação em depósito é a sua opinião de o contrato de arrendamento em causa já ter cessado.
5. Em primeiro lugar, desde sempre o recorrente tem reiterado que tendo faltado a pagar a renda por dois ou mais meses, podia exercer o previsto pela cláusula 9, n.º 1 do contrato para revogá-lo.
6. O recorrente diz que a cláusula 2 do contrato impede a qualquer uma das duas partes contraentes denunciar antecipadamente o contrato, ao passo que a cláusula 9, n.º 1 se refere ao acordo prévio e bilateral sobre a revogação. O teor da cláusula 9, n.º 1 não se opõe ao da cláusula 2; o previsto pela cláusula 2 não coloca em causa a revogação do contrato servindo-se da cláusula 9.
7. As recorridas não subscrevem a tese do recorrente. Cabe indicar que se deve interpretar a cláusula 9 do contrato conforme os artigos 228-230 do CC.
8. Observando a cláusula 9 do contrato de arrendamento na sua globalidade, sobretudo os números 2-5, resulta que a estipulação da cláusula se destina a proteger interesses das senhorias (i.e. das duas recorridas), evitando situações de "arrendamento sem pagar".

9. O recorrente, interpretando ao pé da letra a cláusula 9, n.º 1 do contrato, ignorou propositadamente a razão de ser da inteira cláusula (quanto mais não seja que porque a cláusula 9, n.º 5 já explicita que a sua estipulação se destina a proteger interesses das recorridas). Verdadeiramente trata-se de uma interpretação parcial e de todo inaceitável.
10. A interpretação mais correta que conduz ao maior equilíbrio das prestações deveria ser antes assim: a fim de evitar situações de "arrendamento sem pagar", as duas partes atingiram ao acordo de que se o réu não cumprisse a sua obrigação contratual, faltando a pagar a renda às 2 autoras por mais de dois meses seguidos, então estas teriam direito de revocar as fracções em questão e destiná-las a outros usos para tirar lucros.
11. Daí pode-se tirar a conclusão de que a mesma cláusula deve ser (e pode ser apenas) executada pelas recorridas na qualidade de senhorias!
12. Imagina-se que a cláusula do contrato de arrendamento, na altura da estipulação, previa a possibilidade da sua execução por parte do recorrente enquanto arrendatário (pura suposição para uma defesa prudente), então sempre que o arrendatário faltasse a pagar a renda por mais de dois meses, o contrato poderia revogar-se por acordo bilateral.
13. O ponto é que pagar ou não a renda é uma decisão que só se pode tomar pelo próprio arrendatário. Então não será isso um incentivo ao recorrente para não observar o princípio de "pacta sunt servando"? A tal interpretação infringe princípios básicos da lei.
14. Além disso, salvo o devido respeito, no ponto 32 da motivação de recurso acima referida, segundo as recorridas, o recorrente entendeu mal o que proferiu o tribunal a quo. O despacho recorrido nunca disse que o contrato em apreço só se pudesse extinguir com um acordo bilateral.

15. Pelo contrário, citando o art.º 400.º do CC, o tribunal a quo queria antes expressar o seguinte: o recorrente não podia exercer a faculdade na cláusula 9 do contrato. A suo ver, a consequência da falta de pagamento de renda por mais de dois meses não devia ser favorável ao recorrente, pois a decisão de cumprir pontualmente ou não o contrato é uma que se pode tomar somente pelo próprio recorrente, enquanto a lei prescreve que no cumprimento da obrigação, assim como no exercício do direito correspondente, devem as partes proceder de boa-fé e que o contrato deve ser pontualmente cumprido (o art.º 752.º, n.º 2 e o art.º 400.º do CC)
16. Assim, tal como o exposto no despacho de indeferimento liminar proferido pelo tribunal a quo, antes do exercício do direito por parte das recorridas, o contrato de arrendamento não pode senão manter-se vigente de maneira contínua.
17. Enquanto à luz do princípio "pacta sunt servanda", durante o prazo imperativo, o recorrente deve cumprir completamente a totalidade das obrigações previstas pelo contrato, entre outras, a de pagar tempestivamente a renda, bem como outras de natureza administrativa tais como a de conservar e de limpar as coisas locadas até ao termo do contrato.
18. Por isso, as recorridas discordam dos pontos 3, 4, 7, 10, 14, 18, 20, 21, 25-33 da petição de recurso.
19. Além disso, o recorrente invocou a cessação do contrato por causa da alteração das circunstâncias devida a força maior. A alteração das circunstâncias devida a força maior apontada pelo recorrente é a pandemia Covid-19 que surgiu no mundo inteiro desde Janeiro de 2020.
20. As recorridas devem dizer que o recorrente mencionou efectivamente tal facto na petição inicial. No entanto, nunca fundamentou a invocada cessação do contrato com aquele facto.

21. Nem explicou na petição inicial como o facto tinha provocado ao contrato de arrendamento alterações das circunstâncias tão graves que podiam fazê-lo cessar.
22. O tribunal a quo, por seu turno, no despacho liminar não conheceu da questão de se o facto podia acarretar ao contrato de arrendamento alterações das circunstâncias, muito menos proferiu fosse que decisão fosse sobre a questão.
23. Segundo a interpretação *sensu contrario* do art.º 581.º, n.º 1 do CPC, não se pode impugnar uma decisão que o tribunal a quo não tomou através de recurso.
24. Então o Mm.º Juiz do TSI não deve conhecer dos motivos levantados pelo recorrente na motivação de recurso nos pontos 8, 9, 34-41, sem o tribunal a quo os ter apreciado.
25. De resto, o recorrente indica ainda que mesmo entendendo que o contrato de arrendamento está ainda vigente, nada compromete o seu direito de restituir às recorridas as coisas locadas em discussão.
26. Segundo o recorrente, ele está justificado e tem interesse legítimo para restituir as coisas locadas às recorridas, para afastar a hipótese de o recorrente dever assumir a eventual responsabilidade de indemnização prevista pelo art.º 996.º e pelo art.º 1027.º do CC.
27. Antes de tudo mais, impera indicar que o art.º 996.º do CC se refere a previsões sobre a indemnização pela mora de renda, nada tendo a ver com o atraso na restituição da coisa locada.
28. Além disso, como defendem as recorridas, mantendo-se o contrato de arrendamento vigente continuamente, antes de 31/12/2020 não se coloca de qualquer maneira a questão de responsabilidade de indemnização originada no atraso na restituição das coisas locadas.
29. Segundo as recorridas, mantendo-se o contrato de arrendamento vigente continuamente, o recorrente não tem direito de restituir as coisas locadas às senhorias durante o prazo imperativo.

30. O motivo é que à luz do contrato de arrendamento e dos preceitos gerais no CC aplicáveis subsidiariamente relativamente a arrendamento, para além de atribuir ao arrendatário a obrigação de pagar a renda, impõem-lhe outras obrigações administrativas gerais para com a coisa locada durante o prazo imperativo.
31. Isso faz com que o senhorio, para além de receber a renda correspondente, durante o prazo imperativo não tem que assumir mais aquelas responsabilidades perante a coisa locada já transferidas ao locatário – tudo se refere a interesses que o locador deseja alcançar com o negócio de arrendamento.
32. Portanto, não é como o que frisa o recorrente na motivação de recurso ponto 52 que desocupadas as coisas locadas, o recorrente já não deva mais assumir a obrigação de conservar as coisas locadas e enfrentar as despesas associadas.
33. Caso o tribunal tenha uma opinião divergente (pura suposição para uma defesa prudente), seja como for, as recorridas pensam que na relação de arrendamento em causa, dada a existência da controvérsia entre as recorridas e o recorrente acerca da validade do contrato de arrendamento, além do mais o recorrente nunca prometeu ou garantiu às recorridas que ia pagar-lhes a renda até ao termo do prazo do contrato,
34. A isso acrescenta a circunstância da falta de pagamento da renda pelo recorrente, enquanto em 30/06/2020 as recorridas já instauraram processo junto do TJB da RAEM (autos n.º CV3-20-0052-CAO, vd. o documento 1) quanto à falta do pagamento de renda pelo recorrente, no qual desde sempre as recorridas têm defendido a vigência contínua do contrato durante o prazo imperativo,
35. Então se as recorridas recebem as coisas locadas em questão ao mesmo tempo que continuam a receber a renda, na falta de consentimento explícito por parte do recorrente ou de sentença judicial, as recorridas receiam que venham a ser acusadas de ter violado obrigações enquanto senhorias.

36. Eis porque de acordo com o princípio de cumprimento pontual do contrato, ambas as partes contratuais devem cumprir pontualmente os direitos e as obrigações estabelecidos no contrato.
37. Com essas circunstâncias pressupostas, é-se assaz difícil convencer as recorridas a receber as coisas locadas em discussão. Já para não falar do facto de que a obrigação das recorridas se limita a garantir o gozo contínuo das coisas locadas por parte do arrendatário e não têm sequer minimamente obrigação de receber as coisas locadas durante a vigência do contrato.
38. Daqui de modo algum as recorridas (*sic* – nota da tradutora) têm direito de restituir as coisas locadas, nem estão motivadas para instaurar o presente processo de consignação em depósito.
39. Segundo o art.º 832.º, n.º 1 do CC, deve-se instaurar processo de consignação em depósito relativamente "à coisa devida cuja restituição não ocorrida causará obrigação" por parte do devedor,
40. Durante a vigência do contrato, o recorrente não tem direito de restituir as coisas locadas; nem as recorridas se obrigam a recebê-las. Bem pelo contrário, nos termos do contrato, deve garantir ao recorrente a possibilidade do gozo das mesmas.
41. Daqui vê-se que as coisas locadas não são de modo algum coisa devida que o recorrente deve prestar às recorridas. Além disso, a não prestação das coisas locadas durante o prazo imperativo do contrato não causará obrigação.
42. Segue daqui que na opinião das recorridas, obviamente os motivos avançados pelo recorrente não preenchem os pressupostos para a consignação em depósito, portanto não é nada inapropriada a convicção do tribunal a quo expressa no despacho de indeferimento liminar, de que segundo a cláusula 2 do contrato, o contrato de arrendamento em análise deve manter-se vigente durante aquele

triénio, e em seguida julga evidentemente improcedente a pretensão do recorrente.

43. Logo, as recorridas nem concordam com os pontos 42-53 da petição de recurso.
44. Em conclusão, segundo as recorridas, o despacho de indeferimento liminar proferido pelo juízo a quo é livre de qualquer vício pelo que se deve negar provimento ao recurso interposto pelo recorrente.

Foram colhidos os vistos.

Cumpre, assim, apreciar e decidir.

II. FUNDAMENTAÇÃO

É o seguinte o teor da decisão recorrida.

«Alega o requerente, invocando apenas o que lhe interessa para consignar em depósito os locados, que, porque não pagou a renda durante dois meses consecutivos, nos termos do artº9 nº1 do contrato de arrendamento junto, ocorreu a revogação por consentimento de ambas as partes.

Cumpre decidir liminarmente da viabilidade da acção.

Será a acção viável, será que ocorreu efectivamente a revogação do contrato de arrendamento, será que a cláusula em causa está redigida com o sentido de beneficiar também o requerente, a ponto de estar totalmente e só nas suas mãos fazer acontecer a revogação por mútuo acordo por na sua disponibilidade a faculdade de não pagar 2 rendas seguidas, assim discricionariamente cessando o contrato?

Não, e a alegação da p.i. é contorcionista, ignorando o verdadeiro sentido da cláusula em causa e na economia dos interesses que visa salvaguardar.

Sabemos, todos sabemos, e o requerente também, que a interpretação correcta não é, a mais das vezes, aquela que resulta do teor literal e isolado do que se declara.

Importa atender o que esteve no espírito dos declarantes e através de uma leitura que deve socorrer-se de todos os elementos possíveis, nomeadamente o contexto da declaração e o restante declarado a propósito do negócio.

Mas vejamos.

Sabemos que por trás da cláusula 9ºnº1 do contrato em causa, cláusula citada pelo requerente para concluir que o contrato de arrendamento que celebrou com as requeridas cessou, está subjacente apenas o interesse destas, que, sabemos, desejam retirar rendimento maximizado dos locados, evitando o tanto quanto possível a sua não ocupação por quem não paga, e pode não vir a pagar.

Na fase pré-pandémica, no momento em que se celebrou o contrato em causa, os senhorios gozavam de uma privilegiada situação, sendo a procura de locados para comércio (o caso) um negócio dos mais rentáveis.

Exactamente por isso (o que diremos não carece de especial fundamentação por ser notório), porque as rendas estavam em dramático e obscuro processo, há longos anos, de subida permanente, nada como inserir no contrato uma cláusula que impusesse que o não pagamento de duas rendas seguidas corresponderia à cessação por acordo das partes.

Teriam as senhorias, se assim o quisessem, face ao não pagamento de 2 rendas seguidas, a faculdade de exigir a entrega dos locados para, em novo contrato de arrendamento, somarem ainda mais lucros, tudo sem a necessária obrigação de procurarem a resolução contratual que, como sabemos, é judicial e demorada.

No contexto social e contratual não pode ser outra a leitura do motivo do teor da cl.9ºnº1.

É esta, pois, uma cláusula, numa interpretação que tenha como destinatário um declaratório normal - artº228º1 do CC – (teria da impressão do destinatário), que visa

salvaguardar um interesse particular de uma das partes, concretamente aquele que beneficia do pagamento da renda que deixa de ocorrer.

Não pode ser outro sentido.

Não pode.

E não pode porque isso resulta do contrato, nomeadamente do nº2 do citado artº9, e onde o requerente manifestou (**em clara assunção de que o nº1 lhe impunha uma limitação por contraposição de uma situação favorável às senhorias**) a sua concordância de que, verificado o não pagamento de duas rendas seguidas, facultava às requeridas a possibilidade de tomarem, querendo (é o que se retira da expressão podem: está à disposição das senhorias fazê-lo ou não), os locados.

De facto, se o podem fazer, querendo, bem se entende, é porque o accionamento do previsto no nº1 do artº9 do contrato é uma faculdade das senhorias, por conseguinte não estando consagrado que o não pagamento de duas rendas seguidas possa beneficiar de quem tem nas suas a disponibilidade de cumprir escrupulosamente o contrato como o determina a boa fé (artº752ºnº2 do CC) e o princípio *pacta sunt servanda* (400 nº1 do CC).

Doutra forma estamos a permitir colocar na mão do infractor a faculdade de «não cumprir legalmente o contrato».

Mas veja-se o que no nº3 da citada cláusula se consagra.

Deste nº retira-se que toda a redacção tem um interesse claro que se pretende salvaguardar: o das senhorias tão só.

A ponto de assim ser, ou seja, da cláusula em causa estar ao serviço do interesse das senhorias, resulta que o requerente, com vista a permitir que aquelas operem o que previsto está nos nº1 e 2 da cláusula 9º, lhes passou uma procuração irrevogável.

É, pois, patente, ao serviço e benefício de quem está a cláusula em causa: as senhorias.

De tal forma assim é que o inquilino declarou expressamente estar ciente do teor da cláusula em causa, portanto das limitações que para si comporta, **e da essencialidade da mesma para que senhorias celebrem o contrato** (nº5 cl.9)

Mas se a leitura da cláusula em causa e das razões notárias que estão subjacente à sua redacção tanto bastam para concluir que a presente acção não tem viabilidade para que se aceite a consignação em depósito dos locados (e porque não alegado, pelo contrário, que as senhorias operaram o disposto no nº1 da cláusula referida), outros elementos e retiram do contrato para reforçar a conclusão que se deixa.

Veja-se o que diz a cláusula 2º do contrato, donde se retira um prazo de arrendamento obrigatório de 3 anos (sem prejuízo do que depois se refere na cl.9), proibindo-se o requerente expressamente a denúncia unilateral, por conseguinte garantindo-se às senhorias que receberão sempre as rendas durante três anos estejam as «coisas» ocupadas ou não – o contrato, nesse período, produzirá sempre efeitos (parte final da cl.2.1 e nº2).

É um contrato leonino, todo ele, um contrato de arrendamento à Macau que limita em muito o inquilino, mas é um contrato válido.

Conclui-se, pois, não tendo as senhorias operada a faculdade prevista na cláusula 9ºnº1 do contrato em causa, em face do que se deixa, não pode a presente acção prosseguir por inviável por não ser legal a consignação em depósito. – Cfr. 394º nº1 al.d) parte final do CPC, ex vi artº372 nº1 do CPC / artº832 nº1 al.a) e b) do CC.

Pelo exposto indefiro liminarmente a presente petição inicial.».

Compulsados os autos a fls. 50 a 54 (traduzido a fls. 83 a 89) consta o contrato de arrendamento celebrado entre Requerente e Requeridas do qual retiramos a cláusula segunda sob a epígrafe "Prazo Obrigatório":

«1. O prazo de arrendamento obrigatório é de três anos (período contínuo obrigatório), contados desde 1 de Janeiro de 2018 a 31 de Dezembro de 2020 (incluindo o primeiro e o último dia), dentro do referido período, nenhuma das partes pode resolver ou cessar por qualquer outra forma o arrendamento, sendo que dentro do referido período o contrato

mantém-se válido, produzindo efeitos e possuindo força vinculativa, ambas as partes A e B são dotadas dos direitos e deveres inerentes ao presente contrato.

2. A Parte B aceita e concorda que dentro do prazo indicado no ponto 1 atrás referido, não tem o direito de denunciar unilateralmente o presente contrato de arrendamento, bem como promete desde já, que irá cumprir todos os deveres inerentes ao presente contrato, sobretudo no respeitante ao pagamento pontual das rendas acordadas pelas ambas as partes.

3. O imóvel arrendado é entregue à Parte B na altura da celebração do presente contrato.».

Na sua alegação 5 das conclusões de recurso diz o Recorrente que:

«(5) Nunca tendo conseguido negociar com as requeridas sobre a execução do contrato de arrendamento em causa, em 15/04/2020, o recorrente pediu ao TJB proceder à "notificação judicial avulsa", a fim de avisar as requeridas da revogação ocorrida em 29/02/2020 do contrato de arrendamento por acordo entre ambas as partes; ao mesmo tempo pediu às requeridas contactar o recorrente, para dispor-se sobre o procedimento da entrega das "lojas" juntamente com as chaves às duas requeridas.».

Ora, se o prazo do contrato de arrendamento é obrigatório, se o Requerente e agora Recorrente como alega nunca conseguiu negociar com as Requeridas, se as notificou através de notificação judicial avulsa, como é que pode invocar e concluir que o contrato de arrendamento foi revogado por acordo entre as partes em 29.02.2020?

Com o devido respeito nas alegações de recurso confundem-se conceitos e quando se fala de acordo bilateral e de liberdade contratual, tal desiderato só pode ser alcançado quando todos os contraentes estão de acordo, o que sendo uma verdade óbvia, aqui parece ter de ser explicado.

Quanto à alteração das circunstâncias invocadas quanto ao cumprimento do contrato de arrendamento a mesma não cabe por definição no âmbito de uma acção de consignação em depósito, pelo que, se o Requerente/Recorrente pretendia invocar essa situação quanto à eventual impossibilidade de cumprir o contrato haveria de ter recorrido a acção adequada para o efeito.

A redacção do artº 920º nº 1 do CPC de Macau é ligeiramente diferente da sua semelhante no CPC de Portugal, o nº 1 do artº 1024º, onde se diz «Quem pretender a consignação em depósito requererá, no tribunal do lugar do cumprimento da obrigação, que seja depositada judicialmente a quantia ou coisa devida, declarando o motivo por que pede o depósito», enquanto em Macau se diz «Quem pretender a consignação em depósito deve requerer que seja depositada judicialmente a quantia ou coisa devida, declarando o motivo por que pede o depósito».

A frase omitida na versão de Macau prende-se com a competência territorial situação que no caso de Macau não ocorre por haver um único tribunal, contudo, encerra em si uma informação relevante que é a expressão "obrigação". Pese embora esta expressão não conste da versão de Macau ela está ínsita no contexto do preceito quando se fala de "quantia ou coisa devida".

A consignação em depósito não pode ser usada de acordo apenas com a vontade do Requerente.

A consignação em depósito pressupõe a existência de uma obrigação.

A consignação em depósito apenas pode ser autorizada quando o devedor, o obrigado, querendo cumprir não o pode fazer por causa que não lhe seja imputável e não haja dúvidas sobre a existência da obrigação.

Ora, no caso em apreço e como bem se analisa na decisão recorrida não existe a obrigação de entregar a coisa uma vez que o contrato de arrendamento ainda não terminou e o prazo de duração do mesmo é obrigatório.

Destarte, sem necessidade de outras considerações, por estes fundamentos e pelos constantes na decisão recorrida, impõe-se negar provimento ao recurso mantendo esta última (a decisão recorrida).

III. DECISÃO

Termos em que, pelos fundamentos expostos, nega-se provimento ao recurso mantendo a decisão recorrida.

Custas a cargo do Recorrente.

Registe e Notifique.

RAEM, 11 de Novembro de 2021

Rui Carlos dos Santos P. Ribeiro

Lai Kin Hong

Fong Man Chong