



REPÚBLICA DE ANGOLA

TRIBUNAL SUPREMO

Posto 193

JSB

ACÓRDÃO

PROCESSO N.º 1384/09

Na Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro do Tribunal Supremo, os Juízes acordam em conferência, em nome do Povo:

I — RELATÓRIO

Na 1.^a Secção da Sala do Cível e Administrativo do Tribunal Provincial de Luanda, [REDACTED], solteira, residente em Luanda, na [REDACTED], interpôs uma Acção Especial de Despejo contra [REDACTED], residente na [REDACTED], pedindo:

- a) Que a acção seja julgada, provada e procedente e, em consequência, reconhecida e declarada a rescisão do contrato de arrendamento.
- b) Que a Ré seja condenada ao despejo imediato do imóvel em questão e ao pagamento do valor igual a USD 1.000.00 (mil dólares americanos) desde 19 de Novembro de 2005 até ao efectivo despejo.
- c) Ao pagamento dos honorários do advogado, que se reputam em valor igual a USD 5.000.00 (cinco mil dólares americanos).
- d) Ao pagamento do valor das obras do telhado não efectuado, equivalente a USD 13.000.00 (treze mil dólares americanos).
- e) A condenação no pagamento das custas.

Para fundamentar a sua pretensão, em síntese, a Autora alega:

1. "Que é legítima proprietária do imóvel sito em Luanda, Bairro Ingombota, Avenida Lenine, n.º 136 – 138, R/C.



REPÚBLICA DE ANGOLA
TRIBUNAL SUPREMO

- 149
153
2. Que a 19 de Novembro, de 2003, a ora Autora na qualidade de senhoria, celebrou com a ora Ré um Contrato de Arrendamento do imóvel principal, para habitação e comércio (Salão de Beleza) no valor mensal de USD 1.000.00 (mil dólares americanos).
3. Que a Autora continuou a residir no anexo, sob a condição de a Ré realizar obras de restauro ou reabilitação do imóvel arrendado e que, de má-fé, a mesma nunca quis assinar o documento que a condicionava.
4. Que a Ré deu início às obras, contudo eram obras de fundo, tais como a completa mudança do telhado velho e degradado por um novo.
5. Que, sem a condição da restauração do imóvel, por parte da Ré, a renda mensal seria muito superior, atento às dimensões do imóvel.
6. Que a Ré, para entrar no imóvel, teve de pagar adiantadamente o valor de um ano, em conformidade com o contrato assinado.
7. Que a Ré, durante as negociações do contrato, omitiu a existência do companheiro Sr. J. [REDACTED] e, logo que recebeu as chaves, começou a agir passivamente deixando todos os assuntos entregues ao companheiro.
8. Que o Companheiro da Ré como era desconhecedor do que ambas as partes haviam contratado, entrou em choque com a Autora, pois não pretendia realizar as obras combinadas entre as partes, nomeadamente a troca do telhado velho por um novo.
9. Que a Ré deu andamento às obras visando apenas a adaptação do imóvel ao Salão de Beleza, ou seja, retirou portas, abriu e fechou outras a seu bel-prazer, contra tudo o que havia sido combinado, o que azedou sobremaneira o relacionamento entre as partes contraentes, ao ponto de ser necessário a intervenção de guardas de Segurança Privada.
10. Que, ainda assim, a Ré deu continuidade às obras sem o consentimento da Autora e das autoridades competentes, i.e., do Governo Provincial de Luanda, para o licenciamento das obras, o que daí resultou a aplicação de uma multa no valor de USD 28.000.00 (vinte e oito mil dólares americanos) e que, até à data, a Ré não os pagou.



REPÚBLICA DE ANGOLA

TRIBUNAL SUPREMO

195
138
[Handwritten signature]

11. *Que foram feitas tentativas para que as partes chegassem a um acordo, contudo, a Ré apresentou gastos que não foram provados de que os mesmos teriam sido realizados na obra em causa, pois havia apresentado facturas em nome de outras pessoas.*
12. *Que, posteriormente, a Ré proferiu que pretendia reduzir o valor da renda para 50% do valor acordado, uma vez que não havia usado o imóvel durante um ano, devido aos conflitos existentes entre ambas.*
13. *Que, tal proposta não foi aceite pela Autora, já que o facto problemático em causa havia ocorrido por culpa da Ré.*
14. *Que, no segundo ano, a Ré cumpriu e fez o pagamento das rendas, contudo, no terceiro ano, a 19 de Novembro de 2005, deixou de efectuar o pagamento, como deveria fazê-lo.*
15. *Que a Ré pretende continuar a usufruir do imóvel sem pagar as rendas e sem realizar as obras combinadas.*
16. *Que, pelo incumprimento do Contrato, nomeadamente a não realização das obras acordadas bem como a falta de pagamento das rendas no prazo acordado constitui fundamento para a Autora rescindir o contrato, nos termos do Decreto n.º 43.525, de 07 de Março de 1961”.*

Notificadas as partes (fls. 55 a 96), veio a Recorrida contestar (fls. 56 a 62), em síntese, que:

1. *“Carece de qualquer fundamento a acção proposta pela Autora contra a Ré, uma vez que, na relação jurídica de arrendamento, apenas a mesma violou reiterada e conscientemente as suas obrigações.*
2. *O vertido na p.i. não passa de um mecanismo próprio de quem está consciente da sua conduta lesiva dos direitos da Ré, com propósitos de má-fé e imorais.*
3. *Apesar de tal expediente constituir um arrazoado de falsidades e de infundados motivos inventados pela Autora, não pode deixar de aqui ser desmascarado.*
4. *Com efeito, é verdade que ambas as partes celebraram um Contrato de Arrendamento relativo a um imóvel sito na Avenida Lenine, n.º 136/138,*



REPÚBLICA DE ANGOLA

TRIBUNAL SUPREMO

Handwritten initials: R/C, J/B
Handwritten signature

R/C, composto por três quartos, duas salas, duas casas de banho, uma cozinha, uma despensa e quintal circundante.

- 5. No entanto, já não constitui verdade o que se alega nos articulados seguintes da p.i.*
- 6. Tendo havido acordo mútuo sobre o conteúdo das cláusulas do Contrato, foi igualmente acordado que a Ré (Inquilina) obrigava-se a realizar benfeitorias necessárias no imóvel arrendado, para conformar o mesmo ao uso que lhe pretendia dar e, tais benfeitorias constavam de uma lista anexa do Contrato de Arrendamento.*
- 7. Como ficou estipulado no contrato, logo que a Ré efectuou o pagamento do valor da renda correspondente a um ano, entrou em posse material do imóvel em causa, dando início às obras de benfeitorias do mesmo, i.e., pintou o imóvel, colocou o soalho, colocou nova canalização, ou seja, deu início às obras de benfeitorias do imóvel arrendado.*
- 8. Após a Ré ter feito as supra citadas benfeitorias, a Autora deu início a uma série de actos obstrucionistas em flagrante violação às cláusulas do contrato, impedindo o prosseguimento das obras, por alegada desconformidade com a lista de obras aprovada entre as partes.*
- 9. A Autora decidiu retirar do imóvel, designadamente um tanque de água 500 litros; motores dos splits; aparelho de ar condicionado; corte de canalização de água; retirada dos portões da casa; destruição dos degraus das escadas feitas pela Ré; uso abusivo do quintal do imóvel, pelo estacionamento de viaturas suas sem o consentimento da Ré; uso do quintal para depósito de entulho proveniente das obras nos anexos, feitas pela Ré; quebra de fechaduras após a reposição dos portões, dentre outros actos.*
- 10. A Ré, após tal comportamento da Autora, ficou privada do uso do imóvel em causa durante os meses de Maio de 2004 a Junho de 2005.*
- 11. Originou a que a Recorrida tivesse que arrendar um outro imóvel para onde transferiu o salão de cabeleireiro e aí pudesse desenvolver a sua actividade profissional, realizando assim, despesas no valor de USD 4.100,00 (quatro mil e cem dólares americanos) com a celebração do novo Contrato de Arrendamento.*



REPÚBLICA DE ANGOLA

TRIBUNAL SUPREMO

12. *As obras e benfeitorias realizadas no imóvel até à presente data tiveram custos que totalizam - USD 28.000,00 (vinte e oito mil dólares americanos) -.*
13. *Acresce que foram pagas, adiantadamente, rendas por um período de um ano USD 12.000,00 (doze mil dólares americanos), de 1 de Dezembro de 2004 a 30 de Novembro de 2005.*
14. *A Ré, após obter de regresso o imóvel, realizou novas despesas para a recolocação dos portões; ligação do imóvel e rede pública de distribuição de água dentre outras despesas, tudo no valor de USD 1.500,00 (mil e quinhentos dólares americanos).*
15. *Do expendido acima resulta claro que, contrariamente ao alegado pela Autora, não foi a Ré que violou o contrato, mas sim a própria Autora.*
16. *Pois, estatue o n.º 4 do art.º 37.º e art.º 38.º, do Decreto 43.525, de 7 de Março de 1961 respectivamente, o seguinte: - «37.º n.º 4 – Só, porém, no caso das benfeitorias expressamente consentidas por escrito ou de reparações autorizadas pelo artigo anterior, terá o arrendatário direito de retenção do prédio, até haver a importância, imediatamente provada das despesas feitas com as ditas benfeitorias ou reparações»; «38.º - O arrendatário que for ilegalmente perturbado ou esbulhado da posse dos direitos que, para o efeito do contrato, tem sobre o prédio arrendado, por causar, mesmo contra ao senhorio, dos meios competentes para a manutenção ou restituição da sua posse, durante o prazo do arrendamento».*
17. *Não restam dúvidas, que a Ré incorreu em prejuízos pelo facto de ter realizado benfeitorias e reparações no imóvel arrendado, por via disso, requer, em pedido reconvenicional, que seja ressarcida dos prejuízos pelo comportamento ilegal da Recorrente, em violação das cláusulas do contrato.*
18. *Por outro lado, não pode a Autora afirmar que a Ré omitiu a existência do seu companheiro, pois foi precisamente este que procedeu ao pagamento da primeira prestação da renda.*
19. *Respeitante ao que vem vertido no articulado n.º 5, a verdade é que a Ré, para além da questão da feitura das obras gerais no imóvel, tinha como objectivo superior a adaptação do imóvel em causa à instalação do salão do cabeleireiro.*



REPÚBLICA DE ANGOLA
TRIBUNAL SUPREMO

20. *No que respeita aos supostos confrontos físicos, deve deduzir-se que foi a Autora que colocou no local arrendado guardas para ameaçar a Ré e o seu companheiro, a tal ponto que houve necessidade de se recorrer à Unidade da Polícia Nacional.*
21. *O que a Autora afirma no seu articulado n.º 8, sobretudo no facto de a mesma já ter pago uma multa ao Governo no montante de USD 28.000,00 (vinte e oito mil dólares americanos) deverá fazer prova disso.*
22. *No que tange à alegada falta de provas das despesas efectuadas no imóvel pela Ré, não é verdade, pois as facturas foram emitidas pelas empresas e pessoas que realizaram as obras.*
23. *No que respeita à alegada falta de pagamento da renda a que se refere a Autora no articulado n.º 10 da p.i., a Ré assevera que deixou de a pagar apenas após o recrudescimento das divergências e da composição amigável do litígio entre ambas as partes ter-se mostrado impossível, por razões imputáveis apenas à Autora”.*

Terminou pedindo a improcedência da acção, por não provada e, em consequência, ser a Autora absolvida do pedido e, ainda, julgado procedente, porque provado o seguinte pedido reconvenicional deduzido pela Ré: a) Danos patrimoniais e rendas pagas antecipadamente no valor de USD 45.600,00; b) Danos morais no valor de USD 5.000,00; c) Despesas forenses e patrocínio judiciário no valor USD 4.500,00, o que perfaz um total de USD 62.600,00.

Acrescido de juros eventuais vincendos à taxa legal em vigor, custas e procuradoria condigna”.

Notificada a Autora da Contestação (fls. 96) veio esta deduzir Réplica (fls. 87 a 100) alegando em síntese, o seguinte:

- I. *Que a Ré assinou o contrato com um valor abaixo do avaliado no mercado, para que fossem executadas obras de beneficiação, que a Autora iria indicar após a assinatura do mesmo e nunca benfeitorias para adaptar o imóvel.*
- II. *Que, tais obras eram ligadas somente à substituição da cobertura; aplicação de ladrilhos cerâmicos nos cômodos onde faltava e repintura das paredes internas e externas com reparação do reboco que seria apresentado por escrito pela Autora e, posterior aceitação da Ré, conforme o estipulado em anexo do Contrato.*



REPÚBLICA DE ANGOLA

TRIBUNAL SUPREMO

- 199
J.S.
- III. Que, a Ré iniciou as obras sem aviso ou pedido de autorização à Autora, mesmo antes desta apresentar a lista que, posteriormente, seria anexa ao Contrato.
- IV. Que, conforme vem expresso no Contrato de arrendamento, no seu articulado n.º 3, alínea 2, seriam unicamente obras de melhoramento, nunca de alteração.
- V. Que é necessário deixar bem claro, que a depreciação do valor da renda do imóvel esteve apenas ligada ao estado deste que necessitava de obras, condição esta assumida pela Ré, pois em momento algum a Autora lhe disse que poderia fazer obras sem antes ser autorizada.
- VI. Que, tais obras, demolição e retirada de haveres do imóvel, sem autorização tanto da Recorrente como das entidades licenciadoras, obrigariam a uma alteração da funcionalidade e da utilidade original do imóvel.
- VII. Que, tão logo a Autora se apercebeu das referidas obras, começou por chamar à razão a Ré, recolhendo alguns pertences seus do entulho deixados ali por esta, nomeadamente 02 (dois) splits, aparelhos de ar condicionado; 02 (duas) portas; 01 (uma) janela dupla; 01 (um) portão, restos de um gradeamento entre outros artigos recolhidos.
- VIII. Que desconhece o destino dado pela Ré, tais como: um ar condicionado tipo janela de 18.000 BTU instalado na sala, 05 (cinco) portas; entre outros bens que, apesar de informada, a Ré continuou a executar os trabalhos, tendo desligado as tubagens da água e da energia eléctrica, ao ponto de privar desses bens o anexo do imóvel, situação que se prolonga até à data.
- IX. Que, toda a pressão feita pela Autora foi no sentido de sustentar a Ré de executar tais obras, tanto que, como atesta o articulado n.º da p.i., acabou por ser aplicada uma multa pela Direcção de Fiscalização do G.P.L., por pagar até à data, não havendo assim, nenhum documento que comprove o seu pagamento.
- X. Que, se houve tumultos entre as partes, como diz a Ré, deveu-se ao facto de esta ter violado uma das cláusulas do Contrato e, com esta violação provocou custos avultados para restituir o imóvel ao seu estado inicial.



REPÚBLICA DE ANGOLA

TRIBUNAL SUPREMO

- 200
15/5
- XI. *Que, a Autora viu-se obrigada ao recurso de advogados, arquitectos, engenheiros e a solicitação de licenças, inclusive multas, que devem ser assumidas pela Ré, bem como todo o constrangimento por esta causado.*
- XII. *Que, para restringir e intimidar a Autora, a Ré colocou indivíduos cercando o imóvel, ameaçando-a e também aos técnicos que faziam a manutenção das instalações técnicas e, mesmo aos visitantes, situação que prevalece até à data.*
- XIII. *Que foram registados casos de ameaças com aparelhos de descarga eléctrica e sprays tóxicos, o que resultou a colocação de um portão, pela Autora, para obstruir a entrada de pessoas nos anexos o que resultou que, por reclamação da Ré, aquele foi removido pela Direcção de Fiscalização do G.P.L.*
- XIV. *Que, para se proteger e à sua mãe, a Autora foi obrigada a contratar um guarda, durante o dia.*
- XV. *Que, quanto ao quintal do imóvel, este tem uma área de serventia para a moradia e para as outras instalações da mesma, não sendo uso exclusivo de qualquer das partes.*
- XVI. *Que a Ré nunca ficou privada do uso do imóvel, uma vez que o seu companheiro fazia uso constante do mesmo.*
- XVII. *Que a Ré alterou o imóvel sem as devidas autorizações, o que constitui uma grave violação do contrato e da legislação sobre o inquilinato vigente, porque altera os arquivos e documentos cadastrais do registo de imóveis e do Governo da Província, sem autorização.*
- XVIII. *Que o pedido reconvenicional não faz sentido na medida em que todo e qualquer gasto que a Ré realizou foi sem o prévio consentimento da Autora, foi por sua conta e risco, tendo já confessado que deixou de pagar as rendas".*

Conclui pedindo que a acção seja julgada procedente e a reconvenção improcedente e não provada e, conseqüentemente, seja reposta a compartimentação original do imóvel, bem como todas as características que este tinha aquando do arrendamento, finalmente, pede que a Ré seja condenada tal como se requer na p.i.



REPÚBLICA DE ANGOLA

TRIBUNAL SUPREMO

201
J.S.B.

Designada data para a tentativa de conciliação (fls. 102) a mesma decorreu em obediência com o formalismo legal (fls. 107) tendo as partes solicitado um prazo para homologação de acordo.

Decorrido o prazo, veio a Autora apresentar um requerimento informando a impossibilidade de obter acordo entre as partes (fls. 109).

Proferida a Sentença o Tribunal "a quo" (fls.110 a 113) julgou a acção nos seguintes termos:

"Nos termos da legislação em vigor, fica a A. com direito à rescisão do contrato. Art.º 46.º, n.º 1, podendo na acção de despejo cumular-se o pedido das rendas – art.º 88.º.

Nestes termos e sem necessidade de outras considerações, julgo a acção procedente e provada, rescindindo o contrato de arrendamento celebrado entre A. e a Ré e, conseqüentemente ordeno o despejo imediato do imóvel arrendado.

Mais vai a Ré condenada no pagamento do valor igual a USD 1.000,00, desde Novembro de 2005 até o efectivo despejo.

Julgo improcedente o pedido de pagamento de honorários ao advogado, bem como o valor das obras que não foram feitas no telhado, por falta de apoio legal.

Nos termos do art.º 8.º do contrato celebrado entre A. e R., julgo improcedente o pedido reconvençional.

Custas pela Ré."

Inconformada com a decisão proferida veio a Ré dela interpor recurso de agravo, a subir imediatamente nos próprios autos com efeito suspensivo (fls.118).

O Juiz "a quo" admitiu o recurso nos termos requeridos (fls. 119).

Notificada da admissão do recurso (fls. 122), a Ré não veio juntar as devidas alegações.

Posteriormente, pela Juíza "a quo" foi proferido despacho de deserção de Recurso, com fundamento no facto de, nos termos do art.º 743.º n.º 1, do CPC, a Agravante tinha um prazo de 08 dias para apresentar as alegações e não o fez (fls. 134).



REPÚBLICA DE ANGOLA

TRIBUNAL SUPREMO

Notificada do despacho (fls. 136) veio a Ré deduzir reclamação (fls. 137) com o seguinte teor:

“Do despacho proferido a fls. 134 verso, nos autos de Acção Especial de Despejo por virtude de a Ré ter apresentado as alegações de recurso no dia 13/06/07, portanto tempestivamente, conforme cópia do documento, devidamente autuado pela Secretaria dessa Sala do Cível.

Por esse facto, requer a esse Tribunal a revogação do despacho ora reclamado por falta de fundamento legal”.

Aos autos foram juntas as alegações da Ré (fls. 138 a 139) sem as devidas conclusões.

Pela Juíza “a quo” foi proferido despacho dando sem efeito o despacho de deserção de recurso constante de fls. 134, tendo os autos sido remetidos ao tribunal “ad quem” (fls. 141).

O Tribunal “ad quem” admitiu o recurso como sendo o próprio (fls. 150v).

Remetidos os autos ao Digno Representante do Ministério Público este emitiu vista (fls. 151f/v) nos seguintes moldes:

“Vi os autos nos termos do art.º 752, n.º 1, do CPC e, em consequência, constatei:

- 1. Tendo o Tribunal a quo conhecido o mérito da causa, julgo que o recurso deveria ser o de Apelação: art.º 691.º CPC.*
- 2. O contrato para escritório e salão de cabeleireiro não foi reduzido a escritura pública: art.º 10.º, n.º 1, al. c), do Decreto n.º 43 525/61.*
- 3. A convenção 4.ª do contrato é nula: art.º 27.º, n.º 1, do Decreto n.º 43 525/61”.*

Correram os vistos legais (152 e 153v).

Pelo Tribunal foi proferido acórdão (fls. 163v) com o seguinte teor:

“Pelos fundamentos da Exposição de fls.164 e que aqui se dão por inteiramente reproduzidas, acordam os desta Câmara em alterar a espécie de recurso, de agravo para apelação”.



REPÚBLICA DE ANGOLA

TRIBUNAL SUPREMO

203

JSP

Notificada a Recorrente (fls. 171) veio esta apresentar alegações (fls. 174 a 176) com as seguintes conclusões:

"O Tribunal "a quo" violou o art.º 38.º e o n.º 4 do art.º 37.º, ambos do Decreto n.º 43 525/61 de 7 de Março de 1961.

Ao não considerar como justificada a retenção do prédio de arrendamento, nos termos dos artigos sobreditos.

Conclui pedindo pela revogação da decisão recorrida e que seja decretado procedente o pedido reconvenicional, com todas as consequências legais".

Notificada a Recorrente (fls. 172) esta nada veio deduzir.

Remetidos os autos ao Digno Representante do Ministério Público (fls. 178/v a 179) este expendeu o seguinte:

"Vi os autos nos termos do art.º 707.º do CPC e, em consequência e em aditamento a minha posição constante a fls. 151 e 151/v que, aliás, mantenho, acrescento apenas que tendo a Ré feito pedido Reconvenicional, não se referiu ao valor da acção.

De resto, a antecipação do pagamento de rendas é nula – art.º 27.º, n.º 1, Decreto n.º 43 525/61.

Está, no entanto, provado de que a Ré está em mora, malgrado a fixação antecipada de renda".

Correram os vistos legais (179/v a 180/v).

Tudo visto, cumpre decidir.

II — OBJECTO DO RECURSO

Sendo o âmbito e o objecto do recurso delimitados para além das meras razões de direito e das questões de conhecimento oficioso, pelas conclusões formuladas pelas partes — artigos 660.º, n.º 2; 664.º; 684.º, n.º 3, e 691.º, n.º 1 e n.º 3, todos do CPC —, emergem como questões a apreciar saber se:

1. Violou ou não o Tribunal "a quo" o disposto nos artigos 38.º, e n.º 4 do art.º 37, ambos do Decreto n.º 43 525/61 de 7 de Março de 1961.



REPÚBLICA DE ANGOLA
TRIBUNAL SUPREMO

209
psb

2. Deve ou não ser considerado procedente o pedido reconvençional feito pela Ré.

II — FUNDAMENTAÇÃO

A Decisão recorrida julgou provados os seguintes factos:

1. A Ré deixou de pagar as rendas à Senhoraia.
2. A Ré não fez cessar a mora como lhe era permitido até ao oferecimento da contestação – art.º 47.º, da Lei do Inquilinato.

III — APRECIANDO

Passando à apreciação das questões objecto de recurso, importa verificarmos o seguinte:

- 1. Violou ou não o Tribunal “a quo” o disposto nos artigos 38.º, e n.º 4 do art.º 37, ambos do Decreto n.º 43 525/61 de 7 de Março de 1961?**

Na sua decisão, o Tribunal “a quo” considerou que, nos termos da legislação em vigor, fica a A., com direito à rescisão do contrato (art.º 46.º, n.º 1), podendo na acção de despejo cumular-se o pedido das rendas (art.º 88.º). Nestes termos e sem necessidade de outras considerações, julgou a acção procedente e provada, rescindindo o contrato de arrendamento celebrado entre A. e a Ré e, consequentemente ordenou o despejo imediato do imóvel arrendado.

Por sua vez, inconformada a Ré com a decisão acima proferida, alega que o Tribunal “a quo” violou o art.º 38.º e o n.º 4 do art.º 37.º, ambos do Decreto n.º 43 525/61 de 7 de Março de 1961, ao não considerar como justificada a retenção do prédio de arrendamento, nos termos dos artigos sobreditos.

Por isso, concluiu pedindo pela revogação da decisão recorrida e que seja decretado procedente o pedido reconvençional, com todas as consequências legais.

Assistirá razão à Apelante?

Vejamos.

Dispõe o art.º 38.º do Decreto n.º 43 525/61 de 7 de Março de 1961 que “o arrendatário que for ilegalmente perturbado ou esbulhado da posse dos direitos



REPÚBLICA DE ANGOLA

TRIBUNAL SUPREMO

205
JBB
[Handwritten signature]

que, por efeito do contrato, tem sobre o prédio arrendado, pode usar, mesmo contra o senhorio, dos meios competentes para a manutenção ou restituição da posse, durante o prazo do arrendamento”.

Porém, ficou provado nos autos que a R/Apelante continua na posse do referido imóvel. Por isso, neste caso, consideramos que o esbulho não ocorreu. Ademais, ficou provado nos autos que a R/Apelante realizou obras que modificaram a estrutura do imóvel arrendado, conduta que contraria os termos do contrato de arrendamento celebrado com o senhorio, consubstanciando-se assim no incumprimento das obrigações que a Ré voluntariamente assumiu. Por isso, a interpelação feita pelo senhorio, neste sentido, não deve ser considerada como perturbação contra a arrendatária.

Com efeito, os contratos devem ser cumpridos nos termos em que foram acordados, ou seja, cumpridos pontualmente e só podem modificar-se por mútuo consentimento das partes ou nos termos admitidos por lei (art.º 406.º do CC). Ora, a realização de obras conforme o intento e aos fins comerciais da arrendatária não encontra respaldo, nem no contrato celebrado entre as partes, nem na Legislação relativa aos arrendamentos urbanos. Por isso, deve concluir-se que não houve no caso sub judice violação do art.º 38.º do Decreto n.º 43 525/61 de 7 de Março de 1961.

Outrossim, dispõe o n.º 4 do art.º 37.º que “só, porém, no caso de benfeitorias expressamente consentidas por escrito ou de reparações autorizadas pelo artigo anterior terá o arrendatário direito de retenção do prédio até haver a importância, imediatamente provada, das despesas feitas com as ditas benfeitorias ou reparações”.

Nestes termos, o direito de retenção invocado pela R/Apelante não colhe, uma vez que o direito de retenção a favor da arrendatária só deve ser exercido contra a senhoria nos casos em que houve autorização por parte desta das reparações efectuadas no imóvel arrendado.

Assim, havendo discordância entre o tipo de reparações assumidas pela Ré no contrato e as que estavam a serem efectivamente realizadas no imóvel, como esta confirma na contestação junta aos autos, entendemos que não pode a R/Apelante exercer a retenção do imóvel contra a A/Apelada.

Na verdade, as obrigações de reparar o imóvel em causa, assumidas no contrato de arrendamento constituem a contraprestação que deveria a



REPÚBLICA DE ANGOLA

TRIBUNAL SUPREMO

206
jsb

R/Apelante realizar pelo uso do imóvel, e não sendo estas reparações ou obrigações cujos custos recairiam sobre a senhoria.

Face ao exposto, deve concluir-se que não houve no caso vertente violação do n.º 4 do art.º 37.º do Decreto n.º 43 525/61 de 7 de Março de 1961, pois, a violação deste artigo só ocorreria se, no caso *sub judice*, a senhoria assumisse a obrigação de reparar o imóvel em causa, o que em concreto não se impunha.

2. Deve ou não ser considerado procedente o pedido reconvenicional feito pela Ré?

O pedido reconvenicional deduzido pela Ré/Apelante consiste no ressarcimento dos: a) danos patrimoniais e rendas pagas antecipadamente no valor de USD 45.600,00; b) danos morais no valor de USD 5.000,00; c) despesas forenses e patrocínio judiciário no valor USD 4.500,00, o que perfaz um total de USD 62.600,00.

Como fundamento do referido pedido reconvenicional, alega a R/Apelante ter tido prejuízos pelo facto de ter realizado benfeitorias e reparações no imóvel arrendado. Por via disso, requer que seja ressarcida dos prejuízos pelo comportamento ilegal da Recorrente, em violação das cláusulas do contrato. Alega ainda que, para além da questão da feitura das obras gerais no imóvel, tinha como objectivo superior a adaptação do imóvel em causa à instalação do salão de cabeleireiro.

A propósito, resulta dos autos que as facturas apresentadas pela R/Apelante referem-se apenas aos gastos feitos com a compra de materiais de construção. No entanto, tais facturas não fazem fé se tais materiais foram aplicados no imóvel arrendado. Aliás, mesmo que sirva o referido material para a reparação do imóvel arrendado, estaria a R., a realizar o que contratualmente assumiu perante a A/Apelada: "*todas as benfeitorias feitas para além das obras normais de manutenção, devem ser custeados pelo inquilino*" (art.º 8.º, do contrato), custos que não substituem o valor da renda mensal equivalente a USD 1000,00 (art.º 3.º do contrato).

Outrossim, o n.º 2 do art.º 3.º do contrato (valor da renda) dispõe que o valor da renda incluía a execução de obras de melhoramento, dado que revela que a Apelada não assumiu, nos termos do contrato, a obrigação de ressarcir os custos feitos com a realização de obras no imóvel arrendado. Por isso, os fundamentos sobre os quais assenta o pedido reconvenicional colidem com o



REPÚBLICA DE ANGOLA

TRIBUNAL SUPREMO

207
JTB

estabelecido no contrato. Pelo que, tal pedido não deve proceder, tendo andado bem o Tribunal "a quo" neste ponto.

Ademais, somos pela posição de que a questão de fundo colocada a este Tribunal é a questão do despejo imediato fundamentado na falta de pagamento de rendas por parte da inquilina, ora Apelante. Ora, uma vez provada que a R/Apelante não pagou as rendas vencidas e, provado também que esta se recusa a proceder a tal pagamento, com fundamento nos custos que ela própria assumiu no contrato, nada resta senão ser contra ela decretado o despejo ora requerido pela senhoria/Apelada.

Segundo a doutrina adoptada acerca desta matéria, a mora de uma renda é auto-suficiente, enquanto fundamento de resolução do contrato: é a própria lei que proclama, nessa eventualidade, a inexigibilidade da manutenção do arrendamento, não havendo, por isso, lugar a uma autónoma ponderação sobre a sua gravidade e consequências. Além disso, considera que é inteiramente compreensível: o pagamento da renda é a primeira e mais relevante obrigação do locatário e a falta do seu pagamento priva o senhorio do conteúdo económico do seu direito e rompe a relação de confiança, uma vez que o locador nunca saberá se a mora se prolonga, por quanto tempo e se ela irá ou não repetir, e causa-lhe inúmeros incómodos e despesas (Cf. Januário da Costa Gomes/Cláudia Madaleno, Leis do Arrendamento Urbano Anotadas, Coordenação António Menezes Cordeiro, 2014, Almedina, Coimbra, pág. 240).

Outrossim, "a razão de ser ou o fundamento jurídico do despejo imediato consistiu e consiste em evitar situações em que o arrendatário, demandado em juízo pelo senhorio, poderia continuar a gozar da coisa arrendada sem pagar a renda estipulada, podendo tal situação arrastar-se por vários anos, desde a instauração da acção até à execução da sentença transitada em julgado, após um ou mais recursos", como está ocorrer no caso" (vide Miguel Teixeira de Sousa, "A acção de despejo", Lex, 1991, pág. 64, Rui Pinto, "Manual da Execução e Despejo", 1ª edição, pág. 1120 a 1121, Abílio Neto, "Despejo de Prédios Urbanos", 1ª edição, pág. 98).

Assim, uma vez provada a existência de uma relação jurídica estabelecida entre a Autora/Apelada e a R/Apelante, ora Apelante, consubstanciada no negócio jurídico em que aquela se "obrigou a proporcionar a esta o gozo temporário do imóvel, sendo que essa, por sua vez se obrigou a realizar o pagamento de uma contrapartida pecuniária" (art.º 1022.º e 1023.º, ambos do CC), o não pagamento desta contrapartida de forma reiterada, como é o caso, constitui fundamento bastante para a resolução do contrato celebrado e,



REPÚBLICA DE ANGOLA
TRIBUNAL SUPREMO

208
158

consequentemente, nos termos dos arts.º 971.º e 979.º, n.º1, ambos do CPC, proceder-se a devolução do imóvel ao senhorio.

Pelo exposto, deve considerar-se não cumprida a obrigação de pagar as rendas vencidas, ser assim a R/Apelante, responsável nos termos do art.º 798.º do CC, devendo, por isso, improceder o recurso interposto e, em consequência, confirmar-se a decisão recorrida, no sentido do decretamento do despejo.

De facto, ao decidir como decidiu, bem andou o Tribunal "a quo".

IV — DECISÃO

Nesta decisão o fundamento mencionado no artigo do 1.º artigo desta Portaria em nome providente ao recurso e, em consequência, confirme a decisão recorrida.

Quotas pela apelante e procuradora a favor do Colégio Geral de Justiça que se fixa em AKE 10.000 00.

Lua de 31. 09. 2018
João Maria Unalreito