



REPÚBLICA DE ANGOLA

TRIBUNAL SUPREMO

ACORDÃO

PROCESSO nº 1628/17

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

I) RELATÓRIO

Na 1º Secção da Sala do Cível e Administrativo do Tribunal Provincial de Luanda, O [REDACTED], habitualmente residente em Luanda, na Rua [REDACTED], zona 11, Bairro Nelito Soares, Município do Rangel, interpôs **ACÇÃO DECLARATIVA DE CONDENAÇÃO, NA FORMA DE PROCESSO COMUM ORDINÁRIO** contra **TLC-T [REDACTED] DA**, Sociedade Comercial por quotas, com sede em Luanda, Edifício [REDACTED] L, Porto de Luanda, pedindo que seja a presente Acção considerada Procedente e, em consequência, ser a ora, Ré condenada a:

- 1) A pagar, a triplicar, envolvendo as rendas e a indemnização legal (dobro), as rendas relativas a 31 de Março de 2010 a 31 de Março de 2011.
- 2) A indemnizar, a partir de Janeiro do corrente ano, a A. pelas rendas que deixará de receber, devido ao rompimento, pela Ré, do contrato de arrendamento que, nos termos contratualizados, conheceria o seu termo, apenas, em 31 de Março de 2012.

- A. J. C.*
- 3) Indemnizar, a A., pelos danos, que se vier a apurar em execução de sentença, resultantes do valor que se tiver a vir de pagar pela reparação da cobertura da moradia, que, por a Ré não ter agido, enquanto co-contratante do empreiteiro e acompanhante e fiscalizadora das obras, com a devida diligência, mesmo antes do termo do prazo de garantia, apresenta, já, defeitos inadmissíveis.

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

1. A A. é proprietária do prédio urbano, sito à Rua Antero de Quental, nº16 - A, inscrito na Matriz Predial Urbana sob o nº7156, da Segunda Repartição Fiscal de Luanda.
2. Essa moradia está arrendada à Ré.
3. O contrato foi acordado e firmado com efeitos a partir de 1 de Abril de 2007, com um prazo de cinco anos.
4. Nos termos acordados, uma vez que o valor da renda acordada (Kwanzas correspondentes a USD 7.000,00 – Sete Mil Dólares) para esse período era inferior a que seria adoptável (Kuanzas correspondentes a USD 9.000,00 – Nove Mil Dólares), depois dos dois primeiros anos de vigência do contrato, as partes o renegociaram, tendo tudo ficado redefinido em 16 de Março de 2009.
5. A aludida diferença no valor da renda resultou da circunstância de, aquando do início da vigência do contrato ora em crise, a ora Ré se ter obrigado a financiar a reparação da moradia, objecto mediato do contrato.
6. A reparação incidiria, principalmente, na cobertura da moradia, que se apresentava algo permeável, permitindo a infiltração das águas das chuvas.

A.

7. Foi a Ré quem havia ficado obrigada a mobilizar o empreiteiro, acompanhando a execução das obras, enfim, fiscalizando-a.

(...)

8. Ora, em 17 de Março do ano transato, a ora A., recebeu uma missiva da ora Ré por via da qual esta dava conta que pretendia fazer "... cessar o contrato de arrendamento do imóvel sito em Luanda, na Rua Antero Quental nº16 - A, no dia 11 de Maio de 2010".

9. Atitude com a qual a A., como é evidente não concordou, fazendo lembrar à Ré que o "*pacta sunt servanda*".

10. No dia 28 de Julho, a Ré, por via de uma secretária sua, interpelou, telefonicamente, a Requerente a fim de se deslocar aos seus escritórios para lhe serem entregues as chaves da moradia.

11. A A., recusou-se, "*ex abrupto*", a tal.

12. Tendo mais tarde, por escrito, tentado reiterar essa sua posição.

(...)

13. A Ré foi notificada em 23 de Dezembro do ano transato do despacho da Meritíssima Juíza da 1ª Secção da Sala do Cível e Administrativo "... para que, no prazo de dez (10) dias proceda em conformidade com o solicitado pela Requerente na petição inicial..."

14. Até a presente data não agiu em conformidade.

15. Assumindo manifestamente o incumprimento definitivo do contrato com todas as suas consequências legais.



Junta: 4 documentos, Procuração e Duplicados Legais.

A Ré apresentou a sua Contestação (fls.29 a 43) defendendo-se por A) Excepção, por B) Impugnação e por C) Reconvenção.

A) Por Excepção

1. A A., intentou a presente acção sem fazer prova de pagamento do imposto devido, conforme preceituado no artigo 280º do Código do Processo Civil.
2. O pagamento do imposto, nos casos em que, como no presente, é obrigatório, constitui fundamento para a suspensão do andamento do processo, o que se requer.

B) Por Impugnação

3. É verdade o que se alega nos artigos 1º, 2º (com a correcção de que a moradia esteve e não está arrendada à Ré) e 3º da Petição Inicial.
4. Mas não é verdade o que se diz no artigo 4º.
5. Que, a renda acordada pelas partes no contrato foi o equivalente em kwanzas a USD 5.000 (cinco mil dólares americanos) e não USD 7.000 (sete mil dólares americanos), como a A. pretende fazer crer.
6. Também não é inteiramente exacto o que se diz nos artigos 5º, 6º e 7º do peditório pois, as partes nunca acordaram no contrato um qualquer desconto sobre o valor da renda mensal, para permitir a recuperação do dinheiro a investir nas obras de reparação da moradia pela Ré.

(...)

7. A Ré, como aliás, a própria A., reconhece na petição inicial, foi autorizada a proceder a benfeitorias no imóvel para o tornar habitável.
8. Foi por isso que contratou uma empresa de renome, pela qualidade do seu trabalho, a fim de executar os trabalhos de benfeitorias no imóvel.



Handwritten marks at the top right of the page, including a signature and the number "267".

9. Esses trabalhos foram realizados com toda a satisfação, o que aliás fez com que a R., ocupasse o imóvel logo depois da conclusão das obras.

(...)

10. A R., como estava ainda interessada na manutenção do vínculo contratual, fez uma contraproposta no sentido de a renda mensal passar de USD 5.000,00 (cinco mil dólares americanos) para USD 6.000,00 (seis mil dólares americanos), em vez de USD 9.000,00 (nove mil dólares americanos) a partir do mês de Abril de 2009.

11. Depois de vários encontros e discussões, as partes finalmente acordaram em aumentar o valor da renda mensal de USD 5.000,00 (cinco mil dólares americanos) para USD 7.000,00 (sete mil dólares americanos) a contar a partir do mês de Abril de 2009.

12. Portanto, que fique bem claro, que quem pretendeu a cessação dos efeitos do contrato e a recuperação do imóvel foi a A.

13. Decorrido um ano, tendo em conta o crescimento da empresa, e indo de encontro com a vontade expressa da A., em recuperar o seu imóvel e até porque tudo levava a crer que pouco tempo depois a A. irá "voltar à carga", pretendendo o imóvel ou incrementar de novo a renda, a R. viu-se obrigada a procurar uma casa maior e que oferecesse melhores condições para o conforto do seu pessoal.

(...)

14. Não é, minimamente, legítima a atitude da A., em primeiro pretender a todo o custo reaver o imóvel, alegando que o pretendia para morar, usando da faculdade da cláusula prevista no contrato para o efeito (cláusula 2º nº2) e depois, confrontada com a entrega do imóvel (que queria recuperar), agora pretende "amarrar" a R. a um contrato que ela A. pretendia pôr termo.

15. O comportamento da A. integra o conceito de abuso de direito, na vertente *venire contra factum proprium*.

Handwritten mark at the bottom right of the page, possibly a signature or initials.

aje

16. Com efeito, o comportamento assumido pela A., através de sua carta de 3 de Fevereiro de 2009 é manifestamente contrária à posição assumida por ela aquando da comunicação de rescisão do contrato pela R.

(...)

C) Por Reconvenção

17. Ao contrário do que a A., ora Reconvinda, pretende fazer crer agora, o contrato entre as partes terminou, por denúncia nos termos definidos no contrato de arrendamento, como supra explanado, o que aqui se dá por integralmente reproduzido.

18. A R. a pedido da A., ora Reconvinda, procedeu a obras que seria da responsabilidade desta última, reparando e valorizando o imóvel em causa.

19. Tendo a R. realizado no imóvel as obras de reparação e benfeitorias necessárias no valor de USD 42.640,00 (quarenta e dois mil, seiscientos e quarenta dólares americanos), mas ainda não amortizado na totalidade, obras essas que, sendo necessárias e urgentes, são da responsabilidade do senhorio, aqui A., assiste à Reconvinte o direito de exigir da Reconvinda a devolução do valor gasto nas obras.

Terminou pedindo:

1. Que seja julgada procedente a excepção suscitada, com a consequente suspensão da instância até que a A., comprove o cumprimento das obrigações fiscais decorrentes da exploração do imóvel (imposto predial), sob pena da absolvição da R. da instância.
2. Que seja julgada improcedente, por não provada a acção, absolvendo-se assim a R. dos pedidos formulados atenta a manifesta falta de fundamento.
3. Que deve ser julgada procedente, por provada, a reconvenção, condenando-se a A., ora reconvinda, no pagamento da quantia de USD 70.000,00, referentes à realização de obras no imóvel da A.

4. Que deve a A. ser notificada para indicar o valor da acção.

Posteriormente, a Ré foi citada da Contestação, veio esta apresentar **RÉPLICA** (fls.72 a 84 e verso) nos seguintes fundamentos:

1. Juntam-se como constituindo os doc. n.ºs 1, 2, 3 e 4, comprovativos de que a A., em relação ao imóvel, objecto mediato da relação controvertida, tem cumprido, ao longo dos anos, com as suas obrigações fiscais.
2. Tendo-se verificado "*lapsus calami*" aquando da formulação do art.4º da nossa PI, como permitido pelo art. 273º do CPC. Aqui e agora, procedemos à retificação do referido lapso.
3. Com efeito, como deflui, aliás, do próprio Contrato de Arrendamento, a renda que ficou consagrada no título negocial era a Kwanzas correspondentes a USD 5.000,00 (Cinco Mil Dólares Americanos).
4. Renda esta que, nos termos negociados para todo o tempo de duração do Contrato, era inferior a que as Partes, naquelas circunstâncias, achavam a mais justa, e refletiria o equilíbrio económico do Contrato, que era a correspondente a USD 9.000.00 (Nove Mil Dólares Americanos).
5. Tirando essa retificação, no demais, a A. mantém tudo o que alegou na PI.

(...)

6. Restando-lhe aquele tal valor histórico de justificação da diferença relativa aos valores entre a renda a ser inicialmente paga e a efectivamente querida pelas Partes.
7. Porque, segundo discussões integradas no processo negocial, o valor das benfeitorias poderia ascender aos cerca de USD 75.000,00 (Setenta e Cinco Mil Dólares Americanos), e considerando os juros na altura, no mercado, praticados, nos dois primeiros anos, para a arrendatária, ora Ré, não só desfrutar, mas também, se fazer reembolsar do seu investimento, respectivamente, não devia, a não ser em casos muito excepcionais, ver o seu gozo da casa perturbado, bem como a renda por

Aguiar

ela paga devia permitir-lhe durante esse período, recuperar o que, por vez da Senhoria, havia aplicado!

(...)

8. Assim, sobre o invocado Abuso de Direito
9. Será que "...faz sentido o alegado no artigo..." 35º da Contestação?

(...)

10. O abusador surpreende a contraparte porque faz algo que, tendo já dito, antes, oportunidades de o fazer, no passado não fez, confiando a parte vítima do abuso que aquele, durante a vida relacional, nunca mais o faria.
11. O *venire contra factum proprium* pressupõe, como que, uma certa frustração da confiança da contraparte.
12. Confiança de que o abusador, porque o habituou por conseguinte por via de prática uniforme e reiterada em determinado particular, a adoptar, sempre, certa conduta, nunca haveria de agir como, a dado momento, aparece a actuar.

(...)

13. Abuso de Direito, nessa modalidade de "*venire contra factum proprium*.", é o que resultaria da Reconvenção, caso não decorresse, diafanamente, da letra do contrato, do modo como ocorreu a sua execução e dos factos ora aprofundados, que o valor, aplicado, pela, ora, Ré em benfeitorias realizadas no locado, era para ser pago, como aliás, era e, ainda, é "*praxis*" notória em Angola, neste tipo de contratos recentemente celebrados, por via da redução da renda mensal.
14. Redução que, no caso "*sub judice*", depois da renegociação, como se referiu já supra, e a correspondência trocada revela, por pressão da ora Ré, exercida sobre a ora A., se saldou em USD 2.000,00 / mês (Dois Mil Dólares Americanos), por mês até dois anos.

15. Quando, inicialmente, na altura das negociações, se entendia que a redução, na realidade, era de USD 4.000,00/mês (Quatro Mil Dólares Americanos)

16. Dando, assim, margem suficiente para a ora Ré, como adiante se verá, na qualidade de Administradora do Imóvel fazer, por este, o melhor.

(...)

17. Quando, no artigo 61º da sua Contestação/Reconvenção, refere "... mas ainda não amortizado na totalidade..."

18. Qual seria, então a parte já amortizada?

19. E como teria sido, essa parte amortizada?

(...)

20. Quanto à Reconvenção, como é mais do que evidente, por insubsistência, seja de matéria de facto, seja de direito, ela não pode proceder, devendo, aliás, a Ré/Reconvinte, por isso, como se evoca supra, ser condenada por litigância de má fé.

O Tribunal "a quo" proferiu Despacho Saneador (fls.121 a 131).

Notificada a Ré do Despacho (fls.134), veio esta dele apresentar **RECLAMAÇÃO** (fls.135 a 140) nos fundamentos seguintes:

1. Que seja suprimido os números 3 (de 15 de Junho a Dezembro), 4 e 5 do Questionário, pois são irrelevantes para a boa decisão da causa.
2. Na al. t) da Especificação, a referência à alínea r) deve ser feita, na verdade, à alínea s).
3. A matéria dos números 1,2 e 3 (até 15 de Dezembro de 2010) do Questionário deve constar da Especificação, pois provados por

269

269

Cefe

documentos e não impugnados pela A., devendo a Especificação consequentemente ser alterada na sua numeração.

4. Igualmente, a matéria constante dos quesitos 23 até 48, por se encontrarem provados por documentos e não impugnados pela A., deve ser colocada na Especificação, devendo esta ser consequentemente alterada na sua numeração.
5. Os quesitos números 6 e 8 devem ser suprimidos.
6. A matéria do quesito número 7 deve ser reformulada, passando a constar de dois novos quesitos a saber
- 7.

“Está provado que de 15 de Junho de 2010 data em que a R., deixou o imóvel – até a primeira semana de Julho de 2011, a A., recusou-se a receber as chaves do imóvel?”

“Está provado que durante o período referido no número anterior, a R., foi obrigada a assegurar a presença de corpo de segurança no imóvel, evitando a vandalização do mesmo?”

A ilustre defesa da Autora, também reclamou, requerendo a referencia à letra r) deve ser feita à letra s)

Requeru, ainda, a Especificação deve conter por acordo das partes as seguintes alíneas:

“Ficou provado por acordo (Contrato de Arrendamento) que a A. obriga-se a não interferir na administração e na manutenção do imóvel;” fls. 142 e verso).

(...)

Quanto ao Questionário, pediu a inclusão dos seguintes quesitos:

Handwritten signature and scribbles
250

“Está provado o montante despendido com a reparação do tecto do imóvel” ?

“Os gastos com a reparação do tecto do imóvel foram suportados pela Ré? Ou foram antes suportados pela A ?

Concluiu pedindo, a admissão da presente Reclamação e que, em consequência, sejam alterados a Especificação e o Questionário, em conformidade com o que acaba de expor.

Notificada a Autora do Despacho (fls.133), veio esta dele apresentar **RECLAMAÇÃO** (fls.141), com os fundamentos seguintes:

1. Salvo o devido respeito, uma da alíneas da Especificação peca por obscuridade e ela, tomada “*in totum*”, outrossim, peca por omissão.
2. A alínea t) refere que “ até a data referida na alínea r), o imóvel encontrava-se à disposição da Ré...”
3. Acontece que a alínea r) da Especificação ao consignar que “(a)s obras efectuadas no imóvel foram realizadas por empreiteiro contratado pela Ré”, não faz referência a uma qualquer data, em que se possa estribar a asserção veiculada por aquela alínea da especificação.

(...)

4. Quanto ao Questionário: Entende-se que se deve inquirir, já que se revela facto controvertido, a quem incumbia a fiscalização das obras que, à data, foram realizadas no locado? À Autora ? À Ré?

(...)

Concluiu pedindo, a que se digne atender ao Reclamado, da forma acima exposta.

Qf

Notificada da Reclamação da A. contra a Especificação e Questionário, vem dela apresentar **RESPOSTA** (fls.146 a 148).

Posteriormente, a Autora veio apresentar a sua **RESPOSTA** à Reclamação Sobre a Especificação e Questionário (fls.149) .

O Tribunal “ a quo ” proferiu RESPOSTA ÀS RECLAMAÇÕES (fls.150 a 163).

O Tribunal “ a quo “ proferiu DESPACHO SANEADOR (fls.164 a 171).

Notificada a Ré do Despacho, veio esta dele interpôr recurso de Agravo, com subida imediata, nos próprios autos, ao abrigo do número 4 do artigo 511º, al. b), nº1 do art. 734º e alínea b) do art. 736º todos CPC (fls.175 a 177).

Notificada a Autora do Despacho, veio esta dele interpôr recurso de Agravo, art. 511º nº4 do CPC, a subir imediatamente nos próprios autos art. 734º nº1 b) do CPC e 736º b) do CPC (fls.178).

O recurso foi admitido como o de Agravo, com subida imediata nos próprios autos (fls.183).

Notificada a Agravada da admissão do recurso (fls.185), veio esta apresentar as Alegações (fls.187 a 194) concluindo em síntese o seguinte:

1. A Especificação e o Questionário devem constituir um conjunto de factos claros e objectivos, com o fito de permitir a boa discussão, julgamento e decisão da causa.
2. No que toca à matéria do quesito 7, o Despacho Saneador continua a pecar por defeito, ou no mínimo, presta-se a confusão, não ajudando no esclarecimento da matéria controvertida.
3. A R., alegou que a questão colocada no nº7 do Questionário é sugestiva de que antes de Março de 2012 seria lícito à A., recusar o recebimento das chaves, o que não é correcto.

القسط
[Handwritten signature]

4. O que a R., invocou foi que depois de Junho de 2010 sempre tentou entregar as chaves do imóvel à A., tendo esta sempre se recusado. A A., na sua Réplica sustenta que se recusou a receber as chaves porque para ela só depois de ter a certeza que a R., se encontrava em definitivo em incumprimento estaria disponível a receber as chaves. Mas já tinha assumido na petição inicial que se tinha recusado receber as chaves.
5. Ora, tratando-se de facto alegado pelas partes, com relevância para a boa decisão da causa, forçoso será quesitar factos de onde, através da prova produzida, se afira de que lado está a razão quanto a esta matéria.
6. Na sua Resposta às Reclamações, o douto Tribunal opta por suprimir o quesito 7, mas formula o quesito 5 da seguinte forma: "Está provado que a A. recusou-se a receber as chaves do imóvel, nos meses de Abril, Maio e Junho de 2011"
7. Esta formulação em nada corresponde aquilo que as partes alegaram sobre este facto, pois em momento nenhum a R., alegou que tentou entregar as chaves nos meses de Abril, Maio e Junho de 2011 nem a A., alegou tal facto.
8. Não existe fundamento para considerar-se que as recusas de recebimento das chaves ocorreram apenas nos meses de Abril, Maio e Junho de 2011, uma vez que tal recusa data já de Julho de 2010, conforme aliás condessado no artigo 19º e 20º da Petição Inicial.
9. Face às posições assumidas pelas partes, tal matéria deve constar da especificação. A não ser assim, no mínimo, deve constar do questionário se a R., pretendeu entregar as chaves do imóvel à A., e se esta se recusou a recebê-las e desde quando.
10. Igualmente, deve ser levada à especificação, ou, no mínimo questionar-se se a R. foi obrigada a manter a segurança no imóvel até à sua entrega à A (facto alegado e não impugnado), pois tais custos entrarão para as contas entre as partes.
11. Assim, com base nos factos alegados pelas partes, a matéria do quesito número 7 deve ser remetida para a Especificação. Caso assim se não entenda, o quesito 7 deve ser reformulado, passando a constar de dois novos quesitos a saber: "Está provado que de 15 de Junho de 2010 –



data em que a R. deixou o imóvel – até a primeira semana de Julho de 2011, a A. recusou-se a receber as chaves do imóvel? “

“ Está provado que durante o período referido no número anterior, a R. foi obrigada a assegurar a presença de corpo de segurança no imóvel, evitando a vandalização do mesmo? “

12. Tendo em conta a forma como a questão da matéria do quesito 7 foi resolvida pelo douto Tribunal “*a quo*” a R., considera que resultam violados os pressupostos do nº1 do art.511º do CPC.

Terminou pedindo, que deve a decisão recorrida ser revogada e substituída por outra que remeta para a Especificação a matéria do quesito 7 do Questionário, ou, no limite, reformule a referida matéria, desdobrando-a em dois novos quesitos, com o teor acima elencado, seguindo os autos os seus ulteriores termos. Vossas Excelências assim decidindo, farão, estamos certos, a ponderada e são JUSTIÇA !

Notificada a Agravante da admissão do recurso (fls.186), veio esta apresentar as Alegações (fls.195 a 197) formulando as seguintes conclusões:

1. O conteúdo dos itens referidos em “**bold**”, que se dão como reproduzidos integralmente no seu teor na presente Parte, dele fazendo parte integrante, referidos na Parte I da presente peça, devem ser especificados.
2. O conteúdo do quesito nº4 deve ser reformulado passando a ter uma redacção como a proposta na Parte III das presentes Alegações.

Notificada a Agravada [REDACTED] LDA, apresentou as suas Contra-Alegações (fls.229 a 235) formulando as seguintes conclusões:

1. A pretensão que a Agravante pretende ver satisfeita com o presente recurso não pode proceder, quer por inadmissibilidade formal processual quer por impossibilidade quanto ao conteúdo do próprio recurso.

[Handwritten signature]
[Handwritten mark]

2. Oportunamente notificada do Despacho que organiza a Especificação e Questionário, a Agravante apresentou reclamação, na qual suscita, expressa e especificamente, com relação à Especificação, as seguintes e concretas questões:
 - Só depois da emergência, na sequência da produção dos efeitos da Notificação Judicial Avulsa, da situação de incumprimento definitivo é que a Autora providenciou diligências no sentido de, para o termo do período (até 31 de Março de 2011).
 - Antes, mesmo, de a Ré manifestar por escrito a sua intenção de pôr fim ao contrato, já ia dando conta de que o locado estava a necessitar de novas obras.
 - A Autora, devido a falta de disponibilidade de recursos, até a data da apresentação da réplica, ainda não estava em condições de dar um qualquer uso ao locado.
 - Não obstante se devesse considerar o Contrato resolvido desde 1 de Abril de 2011, só na primeira semana de Julho, é que foram entregues as chaves do locado à Autora.
3. Foram estes e não quaisquer outros, os factos que, em relação à Especificação, a Agravante questionou e, em consequência, foram objecto da apreciação e decisão do Tribunal "a quo".
4. Que já nas suas Alegações, no que respeita à Especificação, a Agravante vem suscitar e questionar, além dos factos contraditados na reclamação, outros, que não foram objecto de apreciação, discussão e decisão na primeira instância, designadamente, os seguintes:
 - A A., recusou-se a receber as chaves antes do dia 1 de Abril de 2011 por considerar que o contrato, até essa data, ainda não estava resolvido.
 - Só com a Contestação é que a A. ficou a saber do montante que a, ora, Ré acabou de investir nas benfeitorias (...).
 - A A., sempre pensou que se aproximava mais dos valores, na altura do processo negocial, aludidos (...).

- Tendo, essa sua posição, contribuído, decisivamente, para que aceitasse o valor da renda que acabou de ficar, depois dos primeiros dois anos de contrato, finalmente, convencionado (...).
 - Disso resultando, para além do já evocado na PI, que a ora Ré, não pode deixar de ser responsabilizada pela qualidade das obras de benfeitorias realizadas no imóvel que esteve locado (...).
 - Bem como dos lucros cessantes que a A. tem deixado de embolsar por, não se achando o imóvel habitável, ela não poder, nem nela residir, nem dá-la de arrendamento (...).
5. No que se refere ao Questionário, na sua reclamação a Agravante limitou-se a expor única e exclusivamente o seguinte:
- Entende-se que se deve inquirir, já que se revela facto controvertido, à quem incumbia a fiscalização das obras que, à data, foram realizadas no locado? À Autora? À Ré?.
6. Já nas suas alegações, quanto ao Questionário, a Agravante vem invocar a especificação do seguinte:
- Está provado que a Ré fez o pagamento das rendas de Janeiro a Julho de 2011?
7. Ora, procedendo a uma comparação entre o objecto da reclamação da Agravante, que foi objecto da decisão recorrida, e o objecto do recurso da Agravante, traduzido nas suas alegações, fica bom de ver, que o que alegou a Agravante e se transcreveu nos pontos D e F acima, representa uma manifesta inovação em relação aquilo que revelou ser a reclamação da Agravante na primeira instância.
8. É pacífico quer na doutrina quer na jurisprudência que os recursos, apesar de representarem o exercício do direito constitucional de acesso à justiça e aos Tribunais, não visam criar factos novos e situações inovadas, mas sim sindicat factos e situações que foram objecto de análise, discussão e decisão na instância recorrida.
9. E entende-se que assim seja uma vez que não é legal nem justo que a instância de recurso se debruce e faça juízos de valor sobre factos que a instância recorrida não teve a oportunidade de ajuizar nem julgar. Visando os recursos avaliar a decisão do Juíz *a quo*, é legal e justo que

esta avaliação se cinja àquilo que foi objecto da decisão do referido Juiz *a quo*, e não quaisquer outras questões que não passaram pelo crivo do julgador recorrido.

(...)

10. Por outro lado, no que se refere aos factos que foram objecto da reclamação da Agravante, isto é, quanto à Especificação, apenas e só o seguinte: "Só depois da emergência, na sequência da produção dos efeitos da Notificação Judicial Avulsa, da situação de incumprimento definitivo é que a Autora providenciou diligências no sentido de, para o termo do período (até 31 de Março de 2011); Relativamente ao qual a, ora Ré se encontrava em mora, lhe serem entregues as chaves" nada traz de novo à questão de saber se a R. disponibilizou as chaves à A. e esta não as quis receber. Portanto, apesar de ser matéria alegada na Réplica, em nada influi na decisão da causa, pois tal facto encontra-se em oposição com a contestação apresentada pela R.; Por outro lado, a afirmação de que "Antes, mesmo, de a Ré manifestar por escrito a sua intenção de pôr fim ao contrato, já ia dando conta de que o locado estava a necessitar de novas obras" é uma mera conclusão, irrelevante para a boa decisão; Que não se entende o alcance prático, para a decisão da causa, da afirmação "A Autora, devido a falta de disponibilidade de recursos, até a data da apresentação da réplica, ainda não estava em condições de dar um qualquer uso ao locado"; "Não obstante se devesse considerar o Contrato resolvido desde 1 de Abril de 2011, só na primeira semana de Julho, é que foram entregues as chaves do locado à Autora", e quanto ao Questionário apenas se "Está provado que a Ré fez o pagamento das rendas de Janeiro a Julho de 2011?", igualmente não podem colher, uma vez que tais factos em nada relevam para a boa decisão da causa.

11. Com efeito, afirmar que "Só depois da emergência, na sequência da produção dos efeitos da Notificação Judicial Avulsa, da situação de incumprimento definitivo é que à Autora providenciou diligências no sentido de, para o termo do período (até 31 de Março de 2011)

aj

relativamente ao qual a, ora Ré se encontrava em mora, lhe serem entregues as chaves” nada traz de novo à questão de saber se a R. disponibilizou as chaves à A. e esta não as quis receber. Portanto, apesar de ser matéria alegada na Réplica, em nada influi na decisão da causa, pois tal facto encontra-se em oposição com a contestação apresentada pela R.

(...)

12. Por último, mais não menos importante, sempre se dirá que, embora verdade, analisando as Alegações da Agravante, não se vislumbra em que medida a Agravante põe verdadeiramente em causa a Especificação e o Questionário, uma vez que não alega as razões de facto e de direito da sua discordância em relação àqueles instrumentos, nem invoca qualquer deficiência, obscuridade e ou omissão resultante da solução que o Tribunal “*a quo*” deu à reclamação da Agravante.
13. Também por isso devem improceder as retenções da Agravante.

Concluiu pedindo que deve o Agravo da Recorrente improceder, quer por manifesta e ilegal inovação do conteúdo da Reclamação cuja a decisão foi impugnada, quer por falta de fundamento para as pretensões da Agravante. Ao julgarem assim, os Venerandos Juízes Conselheiros, estão uma vez mais a fazer a acostumada JUSTIÇA!

O Ministério Público (fls.236 v) junto desta Instância emitiu o seguinte parecer:

Nenhum pronunciamento se nos oferece nos termos do que dispõe o art.707º do CPC, pelo que, somos pelo prosseguimento do presente recurso.

Correram os vistos legais.

Tudo visto cumpre apreciar e decidir.

II) Objecto do Recurso

CJP
25/6

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 C.P.C emerge, "in casu", como objecto do recurso, saber se:

Questão única: O Tribunal "a quo" violou ou não os pressupostos dispostos no nº1 do art. 511º do CPC?

III) Fundamentação

O Despacho Saneador fixou a Especificação e o Questionário (fls. 121 a 131) que foi objecto de Reclamação das partes que requereram correcção de uma referência de uma letra para outra, a remoção de alguns quesitos do Questionário para a Especificação, a reformulação de outros e, a inclusão de três Quesitos no Questionário.

O Tribunal "a quo" apreciou e decidiu sobre quase todas as questões levantadas pelas partes.

Contudo não elaborou e, conseqüentemente, não incluiu no Questionário os quesitos requeridos pelo ora, Agravante, razão pela qual, cumpre-nos apreciar a questão objecto do presente Recurso,

Apreciando,

Passando à apreciação da Questão objecto de Recurso, importa verificarmos o seguinte:

Questão única: O Tribunal "a quo" violou ou não os pressupostos dispostos no nº1 do art. 511º do CPC?

Veio a ora, Recorrente sustentar que o Tribunal "a quo" pecou por defeito ou no mínimo, presta-se a confusão, não ajudando o conhecimento da matéria de facto controvertida; Que a Ré alegou que a questão colocada no nº7 do questionário é sugestiva de que antes de Março de 2012 seria lícito à A. recusar o recebimento das chaves, o que não é correcto; Que o que a Ré invocou foi que depois de Junho de 2010 sempre tentou entregar as chaves do imóvel à A., tendo esta sempre recusado. A ., A na sua Réplica sustenta que se recusou a receber as chaves porque só depois de ter a certeza que a R., se encontrava em definitivo, em incumprimento estaria disponível a receber as

chaves. Mas já tinha assumido na Petição Inicial que se tinha recusado receber as chaves;

(...)

Concluiu, ainda que, tratando-se de um facto a boa decisão, alegado pelas partes com relevância para boa decisão forçoso será quesitar factos de onde, através da prova produzida, se afira de que lado está a razão quanto à esta matéria; que na sua resposta às reclamações o Tribunal “*a quo*” opta por suprir o quesito nº7, mas formula o quesito nº 5 da seguinte forma : “ Está provado que a A. recusou-se a receber as chaves do imóvel, nos meses de Abril, Maio e Junho de 2011”?; Que esta formulação em nada corresponde àquilo que as partes alegaram sobre este facto; Que em momento nenhum a R. alegou que tentou entregar as chaves nos meses de Abril, Maio e Julho de 2011; O que a R. alegou consta, nomeadamente dos articulados 37º e 46º foi que desde junho de 2010 que a R. tentou entregar as chaves à A.

(...)

Que, atendendo que as partes alegaram a matéria do quesito 7 deve ser reformulado, passando a constar de dois novos quesitos a saber: “ Está provado que de 15 de Junho de 2010 – data que a R. deixou o imóvel – até a primeira semana de Julho de 2011, a A. recusou-se a receber as chaves do imóvel”? e “ Está provado que durante o período referido no numero anterior, a R., foi obrigada a assegurar a presença de corpo de segurança no imóvel evitando a vandalização do mesmo?.

Que a forma como foi formulado o quesito violou os pressupostos do nº1 do art. 511º do CPC.

Assiste razão ao Agravante?

Vejamos:

Efectivamente, o Tribunal “*a quo*” , (vide fls. 121 a 131) proferiu o Despacho Saneador ao abrigo dos artigos 510º e 511º do CPC.

Depois de apreciar algumas questões, fls. 121 a 1ª parte de fls. 123” fixou a Especificação, (fls. 123 a 125). A fls. 126 fixou as questões que entendeu levar à Discussão e Julgamento – Questionário – que aqui se reproduz para todos os efeitos legais.

O quesito nº7 – facto que levou a ora, Recorrente à esta Instância tem a seguinte formulação: “Está provado que a Autora recusou-se a receber as chaves do imóvel, depois de Março de 2012?”

QJE
255

A R., ora Agravante, apresentou Reclamação, sustentando que “por parte da matéria levada ao Questionário não oferece dúvidas, pois encontra-se provada por documento junto aos autos, razão pela qual devem constar da Especificação; O ora Agravante depois de tecer uma série de considerações, (vide fls. 136 a 139), requerendo no final que sejam supridos os números 3, 4 e 5 do Questionário; Que na al. t) da Especificação que refere a al. r) deve ser feita à al. s)

(...)

Que os quesitos nº6 e 7 devem ser supridos.

E que o quesito nº7 deve ser reformulado, passando a constar de dois tal, como acima se referiu.

A A. ora Agravada, também apresentou Reclamação, sustentando que “uma das al. da Especificação peca por obscuridade e ela, tomada “*in totum*”, outrossim, peca por omissão. Que com efeito a al. t) faz referencia a al. r) (...) quando quisesse referir a al. s) – pelo que se deve proceder à correcção.

Sustenta, ainda que, deve ser inquirido, já que se revela facto controvertido, “à quem incumbia a fiscalização das obras que à data realizadas no locado, à Autora ou à Ré?”

O Tribunal “*a quo*” a fls. 150 a 163 respondeu às Reclamações – corrigindo a referencia à letra s), (vide parte final a fls. 151 e primeira parte a fls. 152).

Relativamente, à Reclamação à Especificação, deferiu, parcialmente, (vide fls. 152) cujos fundamentos se dão por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais.

Aditou o Quesito na Especificação com a seguinte formulação “ A A. recusou-se a receber as chaves antes da data da resolução do Contrato de arrendamento, assinado pelas partes. (Vide acordo. In articulado pág. 79 e 80).

De igual forma, foi deferida a Reclamação na parte, relativamente aos artigos 23 a 48 que se encontravam no Questionário e, dessa forma levados à Especificação porque se observam provadas por acordo, isto nos termos dos artigos 490º, nº1 e 505º, ambos do CPC.

O quesito nº6 foi retirado do questionário.

Qje

O Tribunal "a quo" manteve a formulação tal como no Despacho de fls. 126, os quesitos nº1, 2 e 3. Retirou o quesito nº 5 e reformulou o quesito nº4 que passou a "Está provado que a Ré pagou as rendas relativas aos meses de Janeiro a Março de 2011?"

Relativamente ao Quesito nº7 o Tribunal "a quo" , deferiu a Reclamação, retirando-o do Questionário por entender que "Há aqui uma clara confissão de que a A. recebeu as chaves em data anterior ao ano de 2012, isto em Julho de 2011, razão pela qual não se justifica a questão de ter recebido as chaves no ano de 2012; (vide fls. 156).

O Quesito nº 7 tinha a seguinte Redacção "Está prova do que a Autora recusou-se a receber as chaves do imóvel, depois de Março de 2012" (fls. 126 e 156).

Quanto ao quesito nº8 foi a Reclamação indeferida por excesso e, reformulou-o passando a ter a seguinte redacção: " Está provado que a A. recusou-se a receber as chaves do imóvel, nos meses de Abril, Maio e Junho de 2011?"

(...)

Posteriormente, e nos termos acima expostos (reitera-se a fls. 150 a 163), deferimento parcialmente às Reclamações foram as parte notificadas do Despacho Saneador – reparado, vide fls. 171.

Ora,

Dispõe o art. 511º do CPC que "o Juiz (...) selecionará entre os factos articulados os que interessam à decisão da causa, segundo as várias soluções plausíveis da questão de direito, especificando os que julgue assente por virtude de confissão, acordo das partes ou prova documental e quesitando, com subordinação a números, os pontos de factos controvertidos que devam ser provados".

Do confronto entre os Doc. a (fls. 150 a 163 "Respostas às Reclamações" e o "Despacho Saneador", Doc. (a fls. 164 a 171), observa-se que, efectivamente, o Tribunal "a quo" embora tenha conhecido, apreciado e decidido sobre quase todas as questões apresentadas pelas partes (Autora e Ré), ignorou inteiramente a questão levantada pela ora Agravante, relativamente ao quesitado no nº7, que requereu a elaboração de mais dois Quesitos, (vide Doc. a fls. 36, articulado 38, fls. 36 – factos alegados pela R. e, respondidos de forma diversa no articulado 70, a fls. 79(v) pela A.

22

Ora,

Se as partes não estão em acordo, carece de ser julgado. Como tal, merecedor de ser quesitado na devida peça processual – Questionário – a peça na qual devem constar os pontos controvertidos e que carecem de ser provados

Procede dessa forma os argumentos trazidos pela do ora Agravante.

Mal andou o Tribunal "a quo" não levar para o Questionário (quesitar) factos alegados por uma das partes e, controvertidos e que interessam à boa decisão da causa.

IV) Decisão

Neste caso, e conforme se acordou com os juizes de 1ª Instancia da Comarca de Vila Rica, os recursos da Recurso e, de consequencia, o recurso a ser julgado por esse Tribunal "a quo" e, portanto, o recurso no presente os recursos em todo e foras da Lei.

sem mais

Jorge

