



REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE

TRIBUNAL SUPERIOR DE RECURSO DE NAMPULA

PRIMEIRA SECÇÃO CÍVEL

Processo nº 42/014

Ação Declarativa de condenação com processo comum ordinário

Relator: Francisco M Murrula

Sumário:

1. O tribunal de recurso não tem de apreciar todas as questões decididas pelo tribunal *a quo*, mas só aquelas que expressamente a parte submete à apreciação daquele, que são as conclusões.
2. Provado que o tribunal *a quo* cuidou de todas questões que lhe foi submetida para apreciação, não se dá provimento ao recurso interposto julgando-o na quantia que foi condenada ao câmbio do dia que for receber o valor em causa.

Acórdão

Acordam em conferência, na 1ª Secção Cível do Tribunal Superior de Recursos de Nampula:

Veio SDV, Moçambique SA; com sede na rua Consiglier Pedroso nº 350, cidade de Maputo, com representação em Pemba, representado pelo seu mandatário intentou e fez seguir a presente Acção declarava de condenação com forma de processo comum ordinário, contra **Serbano Guinga Alimomade**, solteira maior, Moçambicana, residente na Av. Do Chai, nº 638, cidade de Pemba, aduzindo para tanto, e em resumo, os seguintes fundamentos.

No dia 1 de Fevereiro de 2012, A e R celebraram contrato de arrendamento, na qual R dava por um ano, de arrendamento a A o seu imóvel localizado no bairro Eduardo Mondlane, nesta cidade de Pemba, mediante o pagamento de uma renda mensal no valor de **2.000,00 SD** documento nº1 em anexo que se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos neste processos.

No momento da assinatura do contrato, A pagou a R a renda correspondente a 1 ano no valor de 24.000,00 SD, equivalente a 648.000,00mts (seiscentos e quarenta e oito mil meticais) cfr.Doc. 2.

Porque o imóvel objecto de arrendamento não se encontrava em condições de gozo por A, ficou acordado que R devia terminar as obras de um dos quartos no prazo de 30 dias contados a partir da data do pagamento da renda supra mencionada e ainda mobilar o imóvel.

Assim, A e R assinaram uma adenda ao contrato na qual A pagou a R o valor de 270.000,00mts para a ré mobilar o imóvel, devendo devolver o valor a A em seis meses de prestações mensais de 45.000,00mts, com efeitos a partir de Junho de 2012, o que até a data R não realizou qualquer prestação.

Disponibilizou ainda A á R 93.260,00mts (noventa três mil duzentos e sessenta meticais) para aquisição de utensílios e electrodomésticos.»».

Ficou acordado que o inicio de arrendamento começaria a contar a partir do dia 1 de Maio 2012. Tudo com e melhor resulta do Doc.3 em anexo que se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.

Porém R nunca entregou a A o imóvel para que esta pudesse goza-lo nos termos do contrato celebrado. Vide contra 31 de Agosto dirigida a R que se junta como Doc.4 em anexo.

Em fase da carta acima em vez de R disponibilizar o imóvel em devolver os valores recebidos a A, veio a responder por carta de 10 de Setembro em anexo como Doc.5, que o contrato está em vigor desde 1 de Maio, como se tivesse entregue o imóvel naquela data. Alias.

Absurda foi a carta de R a A do dia 18 de Setembro na qual R interdita a A a frequentar o imóvel sem a seu prévio conhecimento, como se R tivesse entregue o imóvel a A. Doc.6 em anexo.

Na verdade R nunca quis entregar a A, o imóvel. Prova disso, ----- Em resposta a carta de R de 18 de Setembro 2012, A comunicou a R que ocuparia o imóvel no dia 28 de Setembro de

2012, começando a partir desta data a vigência do arrendamento uma vez que A nunca havia sido entregue o imóvel. Doc.7 em anexo.

Estranhamente R respondeu que não seria possível a ocupação na data pretendia, porque a R não entraria na cidade e só regressaria no dia 30 de Setembro devendo A ocupar o imóvel no dia 1 de Outubro antecedido de um encontro entre ambos cfr.Doc.8.

Para o espanto de A, R no dia 28 de Setembro afinal não se ausentou da cidade mais.

Aquando se dirigiu ao imóvel encontrou o mesmo ocupado por pessoas estranhas ao contrato celebrado entre A e R, como atestou as testemunhas adiante arroladas, incluindo o guarda da R.

R nunca entregou o imóvel a A porque na verdade havia entregue a outras pessoas estranhas ao contrato celebrado, não obstante ter recebido a totalidade da renda anual e ainda o valor referente ao mobiliário que nunca R restituiu a A.

R não entregou a A o imóvel arrendado, nunca assegurou a A o gozo do imóvel para os fins do contrato e ainda R introduziu no imóvel pessoas estranhas ao contrato, constituído violação grave das obrigações de locador previstas no contrato e no artigo 1031 do código civil.

Assim, A viu se obrigada a comunicar a R a resolução do contrato com fundamento na violação das obrigações acima referidas, devendo R restituir a A os valores recebidos vide Doc.9.

Entretanto, R respondeu recusando de forma barata e falaciosa devolver os valores recebidos, alegando, por um lado violação do prazo de comunicação de 90 dias ente do termo do contrato, sabendo-se que este prazo é referente a denúncia do contrato Doc.10 em anexo.

Outrossim, R alega na carta que se junta como Doc. 10 que A ocupou o imóvel 6 meses e ainda o imobiliário foi adquirido no interesse da A sendo por isso é da sua inteira responsabilidade. Entretanto.

R sabe que, nunca entregou a A as chaves do imóvel, sabendo-se igualmente que R na adenda assinada em»» obrigou-se a devolver o valor usado na aquisição mobiliário em prestações mensais de 45.000,00mts.

Por esta razão, no dia 22 de Outubro de 2012, foi a autora forçada interpelou extrajudicial, para que no prazo de cinco dias devolvesse todo o dinheiro que recebeu cfr.Doc.11. Que até aqui não fê-lo.

Pertíssimo, R nunca entregou o imóvel a A; pelo contrário R introduziu pessoas estranhas no imóvel, impossibilitando o seu gozo por A.

Porque ficou sobejamente provado que A rescindiu o contrato conjunto e ansa, assiste-lhe esta o direito a seu restituído, com»» moratórios, e de forma integral, todos os valores que a R ilicitamente se recuperou.

Tem ainda A a reclamar uma indemnização por perdas e danos causados por R pelo inadimplemento do referido contrato que,

O cálculo da indemnização por lucro cessante deve se estabelecido através do valor da renda computado por todo o período que faltava até ao fim do contrato. Assim.

Como o período do contrato contava-se a partir da entrega-conforme foi estipulado na cláusula seguinte, nº 2, e esta nunca foi feita,»» pois a totalidade do período de duração contratual, portanto, 12 meses.

Deste modo, indemnização por perdas e danos será de USD 24.000,00 (vinte e quatro mil dólares norte americanos) correspondente a 12 meses.

Acende, assim, ao momento global de 1659260,00mts (um milhão seiscentos cinquenta e nove mil duzentos e sessenta meticais) valor esse que a autora tem a reclamar da ré a qual.

Atendendo a obrigação tornou liquida desde a data em que a R foi devidamente interpelada e de sua responsabilidade na liquidação do valor indemnizatório e a partir da qual se deve considerar legalmente interpelada para proceder o seu pagamento, o que aqui se invoca, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 805 nº 3 infine do código civil.

Devem acrescer os jures, de nova vencida desde a data que A interpelou R. ate integral pagamento.

Termina pedindo nos termos em que pede e nos melhores de direito aplicável ao caso e pelas razões expostas a presente acção ser julgada procedente e, em consequência:

- a) Ser a ré condenada a pagar 1.011260,00mts (um milhão e onze mil duzentos e sessenta meticais), correspondente ao valor da renda anual paga e o valor entregue para a aquisição do mobiliário, utensílios e electrodomésticos para a imóvel acrescida dos juros vencidos e vencidos desde a presente data até integralmente pagamento.
- b) Ser a ré condenada a pagar à uma indemnização por perdas e danos no valor de USD 24,000,00 (vinte e quatro mil dólares norte-americanos) equivalente a 648,000,00mts (seiscentos quarenta e oito mil meticais);
- c) Ser ainda a ré condenada em estas e demais encargos processuais.

Legal e regularmente citada a ré (Cfr.39 dos autos) contestou nos seguintes termos.

Na verdade entre a autora e a ré celebraram um contrato de arrendamento, conforme o documento junto aos autos.

Dispõe o referido contrato na sua cláusula quinta nº 2, que a data da assinatura do mesmo, dispunha a ré de 30 dias para entregar o quarto inacabado, facto que a ré cumpriu.

Na verdade a data de assinatura do contrato a única obrigação que a ré tinha para entrega do imóvel locado em condições de uso convencionado no contrato de arrendamento era a conclusão do quarto referido no nº 2 da supra citada clausula.

O contrato ora assinado não previa mobilar o imóvel, conforme pretende a autora no articulado 3 da P. I parte final;

Com a conclusão do referido quarto a ré efectuou a entrega da chave a autora. A autora ficou com chave até 18 de Setembro do ano de 2012.

Na vigência do contrato e a autora na posse do referido imóvel, a mesma veio apresentar uma proposta de que pretendia que o imóvel tivesse mobiliário para facilitar o alojamento dos seus trabalhadores.

Na sequência, no dia 18 de Abril de 2012 a autora propôs a ré uma adenda ao contrato, que as partes assinaram, em que a autora juntou como documento 3, onde estabeleceram de entre várias cláusulas o início da vigência do contrato a 01 de Maio de 2012. Refira-se que a data da assinatura da adenda a ré já tinha entregue o imóvel a autora.

Do acima aduzido nega a ré não ter entregue a autora o imóvel, tanto é que após a entrega do imóvel ré para introduzir o mobiliário o representante da ré solicitou as chaves da autora para as portas do imóvel tendo em seguida devolvido a autora;

Alias, prova de que a outra foi entregue a imóvel basta ver a segunda adenda que a ré se recusou a assinar que se junta como documento 1.

Na referida adenda, datada de 15 de Agosto de 2012 em que autora diz no nº 4, de que foram adiantados mais valores relativamente a instalação de máquina de lavar roupa, tanque de água e respectivas conexões, garrafa de gás, mesas-de-cabeceira, espelho, toalheiras nas casas de banho no valor de 93.260,00mts.

Ora, os bens acima referidos foram introduzidos pela autora precisamente por que estava na posse do imóvel habilitando-o razão pela qual por tratar-se de bens desconhecidos pela ré que esta recusou-se a assinar a referida adenda por considera-la ser os referidos bens a margem do contrato e dilatória;

O que desde já se contesta o articulado 5, relativo a disponibilização a ré dos 93.260,00mts;

Após a recusa da ré em subscrever a adenda acima referida, no dia 12 de Setembro do mesmo ano, a ré através do seu procurador foi visitar o imóvel para se inteirar dos bens adquiridos e introduzidos no imóvel pela autora;

Quando chegou o guarda informou que o autor não se encontrava na casa a já 2 dias, e que as chaves naquele momento encontrava-se na posse do guarda;

Nesse diapasão o procurador da ré autorizado pela guarda introduz-se no imóvel e ficou surpreendido ao depara-se com o chão alagado devido as aguas das torneiras que na altura se encontravam abertas;

Na sequência, no dia 18 de Setembro a ré endereçou uma carta a autora advertindo dos danos que encontravam a ser causados pelo abandono do imóvel, tendo estipulado na ocasião a necessidade da autora comunicar a ré na recuperação do mesmo, conforme o documento que a autora junta como Doc.6.

Portanto, a autora falta a verdade quando diz que não foi lhe entregue o imóvel, discordando desde já de todo o articulado da P.I, relativa a falta de entrega.

Nega igualmente o estabelecido nos articulados 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da P.I;

Nega igualmente a ré ter colocado no imóvel pessoas estranhas aliás não se comprem de como isso seria possível estando a autora na posse do imóvel e com sua pertença, incluindo equipamentos e utensílios domésticos desta dentro do imóvel;

Meritíssimo juiz, não deve proceder o argumento do articulado do 18 da P.I, que alega que o prazo descrito na clausula segunda, nº 3, porquanto aquele prazo é de rescisão, ao ali se estatuir que passamos a citar... em caso de uma das partes pretende rescindir o contrato comunicar a outro por escrito num prazo de 3 meses (90) dias.

A autora rescindiu o contrato em clara violação do preceituado na cláusula contratual, estando na verdade em clara violação contratual;

Foi nesse diapasão que de boa fé, a ora ré deduziu os cálculos indemnizatórios a seu favor, pelo tempo de vida do contrato ainda em falta, ora interrompido pela autora pela rescisão irregular do contrato;

Termina pedindo nos termos em que pede e nos melhores de direito, deve a presente acção ser julgada improcedente por não provada, com base ao supra alegado impugnativa, conduzindo-se à absolvição da ré no respeitante ao pedido formulado.

Foi marcada e realizada a audiência preliminar (Cfr. fls.49 e 53 dos autos), não tendo logrado alcançar acordo, passou o juiz *a quo* a proferir o despacho saneador (Cfr. fls.54 e 55

dos autos), que se reproduz para todos os efeitos deste processo, que mereceu resposta da autora conforme se alcança fls.59, e verso a fls.66 e verso foram ouvidos as testemunhas mitigadas pela autora. Marcada a data de julgamento (Cfr. fls. 61), foi efectuado (Cfr. fls. 66 e 67 dos autos), foi proferido acórdão sobre a referida que se da constante a fls. 70 dos autos, cujo acórdão ora se reproduz. Acordam em conferência os juízes da segunda Secção Cível que está provado:

Quesito 2: Em Setembro de 2012, a autora dirigiu-se ao imóvel e deparou-se com pessoas estranhas à empresa que estavam a ocupar o imóvel por terem sido entregues pela R, prova testemunhal de fls. 65 e 66.

Não ficou provado o quinto 1, 3 e 4, por não ter sido feita a prova.

Foi proferida a sentença de fls.72 a 79 dos autos que julgou parcialmente procedente o pedido da autora condenando-se a ré a pagar a autora a quantia de USD 24,000.00 (vinte quatro mil dólares norte americanos), correspondente a 648.000,00mts (seiscentos quarenta e oito mil meticais), bem como a quantia de 270.000,00mts (duzentos setenta mil meticais), sendo o valor total de 918.000,00mts (novecentos dezoito mil meticais).

Foi condenada ainda pagar juros de mora e 5% contados desde a data de interpelação até o integral pagamento.

custas pela ré.

Inconformada com a decisão proferida a ré **Serbano Guinga Alimomade** 87dos autos interpôs tempestivamente o recurso, nos termos do nº 1 do artigo 685 do C P C.

O requerimento de interposição do recurso foi recebido (cfr. fls. 88 dos autos), tal como referiu o juiz *a quo*, no seu despacho a fls.88 dos autos que se reproduz.

A apelante apresentou tempestivamente as suas alegações cfr. Fls.95 a 99 dos autos, todavia não indicou as conclusões como impõe a lei: Em obediência ao comando normativo com nº 3 do artigo 690 do C P C, foi pelo relator fls. 136 a 137 dos autos, foi apelante convidada na pessoa do seu mandatário judicial a apresentá-las.

Conforme consta da certidão de notificação fls. 140. Ao que apresentou cfr.fls. 142 a 145.

que designou por alegações e conclusões.

Notificado o apelado pronunciou-se conforme conta a folhas 151 a 153, dos autos. E E termina pedindo que deve ser negado total promvito apresente apelação e, em consequência, manter-se o acórdão proferido pelo o tribunal a *quo*.

conclusões

- a) Deve colher-se o fundamento de resolução com base no artigo 1050, do C C uma vez que nunca a apelada foi privada do gozo do imóvel, excepto à advertência e que este, estava cheio de água, com o risco de causar danos.
- b) Deve ser considerada improcedente a sentença proferida pelo juiz do tribunal a *quo*, por ter condenado para além do que devia, pois o valor justo seria de 324.000,00MTs não montante a que a apela foi condenada.
- c) Deve ser considerado improcedente pelo facto do juiz do tribunal a *quo*, ter fundamento toda a sua decisão na base de um contrato nulo, que não respeitou as formalidades legalmente estabelecidas e na sequência disso improcedente os juros de 5% fixado.
- d) Termo em que quer, quer que seja revocada a sentença proferida pelo juiz a *quo*

Colhidos os vistos legais cumpre agora apreciar e decidir.

As alegações ou minuta são as pecas forenses em que recorrente e recorrido consigna ao fundamento da pedida confirmação ou não confirmação da decisão impugnada.

O tribunal de recurso não tem de apreciar todas as questões decididas pelo tribunal a *quo*, mas só aquelas que expressamente a parte submete à apreciação daquele, que são as conclusões.

Compulsados os autos a fls.7 a 13 depreende-se a existência de um contrato de arrendamento de imóvel celebrado entre a A e R datado de 1 de Fevereiro de 2012; nos mesmos autos a fls. 28 a 29 consta copia de uma carta da autora dirigida a R da datada de 02 de Outubro de 2012, comunicando a rescisão do mesmo contrato, a A entregou o valor como adiantamento da renda correspondente a um ano e nunca si beneficiou da casa.

Do caso em apreço pelas conclusões das alegações ora apresentadas não retira nenhuma razão para ser anulada a sentença recorrida.

O tribunal a quo cuidou de todas questões que lhe foi submetida para apreciação.

Por tudo acima exposto, os Juízes Desembargadores da primeira secção cível do tribunal Superior de Recurso de Nampula, decidem em não dar provimento ao recurso interposto julgando o na quantia que foi condenada ao câmbio do dia que for receber o valor em causa.

Custas pela apelante.

Nampula, 16 de Julho de 2021

Francisco Mário Murrula

Pascoal Francisco Jussa

Juvêncio Gaspar Mariado