



**REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE
TRIBUNAL SUPREMO**

Processo n.º 27/2024-C (Recurso de Revista)

Recorrente: Age Beira Shopping, Lda

Recorrida: Austral Seguros, SA

Relator: Adelino Manuel Muchanga

- I.** **Tornando-se impossível ou inviável o uso do imóvel arrendado, por razões imputáveis ao senhorio, o contrato de arrendamento caduca por impossibilidade objectiva, nos termos do n.º 1 do artigo 790.º do Código Civil.**
- II.** **A caducidade decorrente da impossibilidade objectiva, nos termos do n.º 1 do artigo 790.º do Código Civil, opera *ope legis*, de forma imediata e sem necessidade de qualquer manifestação de vontade por qualquer das partes contratuais.**
- III.** **Tendo sido convencionado no próprio contrato que a sua alteração só poderia ser feita por escrito, é esta a forma que deve ser observada, em cumprimento do disposto no nº 1 do artigo 406º do Código Civil, sob pena de ineficácia da modificação que não observe aquela forma.**

Acórdão

Acordam, em conferência, na 1ª Secção Cível do Tribunal Supremo:

Age Beira Shopping, Lda, intentou contra Austral Seguros, S.A., ambas com os demais sinais de identificação nos autos, uma acção especial de despejo, invocando, no essencial, os seguintes fundamentos:

- Entre A. e R. foi celebrado um contrato de arrendamento, com efeitos a partir do dia 1 de Março de 2012, cujo objecto era o imóvel sito na Rua General Viera de Rocha, n.º 1325, no Centro Comercial Age Beira, 1.º andar, no Bairro de Maquinino, na Cidade da Beira;
- O referido contrato foi celebrado pelo prazo de dois anos, renovável, tendo sido fixado como valor da renda mensal de 35.568,00 (trinta e cinco mil e quinhentos e sessenta e oito Meticais), acrescido IVA à taxa legal;

- Desde Agosto de 2017 que a R. não paga as rendas vencidas, estando em dívida o valor de 332.916,48 (trezentos e trinta e dois mil e novecentos e dezasseis Meticais e quarenta e oito centavos), acrescido de 10% de indemnização por mora, nos termos do artigo 3 do contrato de arrendamento;
- Embora a A. não esteja a ver qualquer movimentação no imóvel arrendado, a R. continua guardando os seus bens no referido imóvel, presumindo-se a manutenção da vigência do contrato;
- Os contratos extinguem-se nos termos previstos na lei (ex. vi. Artigos 44, 45 e 49 da Lei do Inquilinato, aprovado pelo Decreto nº 43525/61, de 7 de Março).

Terminou pedindo que:

- a) seja declarada a cessação imediata do contrato e, por conseguinte, ordenada a desocupação do imóvel, nos termos do artigo 971.º do C.P. Civil e artigos 45, 46 e 48 da Lei do Inquilinato;
- b) a R. seja condenada no pagamento de 366.208,13MT (trezentos e sessenta e seis mil, duzentos e oito Meticais e treze centavos), a título de rendas vencidas, e dos valores das rendas vincendas, até à decisão final;
- c) seja ordenada a entrega do imóvel à A., em condições de habitabilidade e conservação, nos termos do n.º 11 do artigo 5 do contrato de arrendamento;
- d) a R. seja condenada no pagamento das custas.

Juntou os documentos de fls. 6 a 22.

Devidamente citada, a R. contestou por exceção e por impugnação (fls. 55 a 60).

Por exceção alegou a inexistência do contrato de arrendamento, nos seguintes termos:

- A. e R. celebraram contrato de arrendamento sobre o imóvel sito no centro comercial Age Beira, a 01 de Março de 2012;
- No dia 20 de Julho de 2017, a A. retirou a R. do imóvel arrendado, que passou a ser arrendado pela Consult, Lda;
- Depois de desocupar o imóvel, a R. solicitou que a A. conservasse os seus bens que se encontravam naquele imóvel ao que este anuiu, armazenando-os no corredor;
- O contrato cessou assim no dia 20 de Julho de 2017, não havendo lugar a qualquer outra exigência;

- No dia 07 de Agosto de 2017, pagou a dívida de 320.432,11MT; a A. comunicou à R. que esta não mais teria acesso ao espaço arrendado e que os bens que lá se encontravam seriam retidos como garantia do pagamento dos créditos pendentes;
- Não pode, por isso, ser ordenado o abandono, pela R., dum imóvel que já não ocupa.

Por impugnação, alegou, em suma, que:

- No dia 7 de Agosto pagou a dívida, no valor de 320.432,11MT (trezentos e vinte mil, quatrocentos e trinta e dois Meticais e onze centavos);
- No dia 09 de Agosto de 2017, os colaboradores da R. foram impedidos de entrar no imóvel, porque o imóvel tinha sido arrendado a terceiros;
- Os bens da R. foram colocados no corredor, onde não havia condições para os seus colaboradores trabalharem;
- Os bens da R. foram retidos, como forma de garantir o pagamento das rendas pelo armazenamento dos bens.

Terminou pugnando pela procedência da contestação.

Juntou os documentos de fls. 61 a 66.

O A. respondeu à matéria da exceção (fls. 71 e 72), sustentando que o imóvel continua na posse da R.; que esta, em 15 de Dezembro de 2017, por escrito, confessou-se devedora da A. no valor de 195.624,00MT (cento e noventa e cinco mil, seiscentos e vinte e quatro Meticais); que não ocorreu qualquer forma de cessação do contrato de arrendamento e a R. não devolveu o imóvel arrendado nem as chaves; que não exerceu qualquer direito de retenção dos bens da R.

Juntou o documento de fls. 73 e 74.

No prosseguimento da lide, foi proferida sentença, que declarou o contrato de arrendamento resolvido, ordenando-se, por conseguinte, o despejo da R. das instalações da A. A R. foi, ainda, condenada no pagamento de 1.614.644,93MT (um milhão, seiscentos e catorze mil e seiscentos e quarenta e quatro Meticais e noventa e três centavos), a título de rendas vencidas e vincendas e respectivos juros.

Inconformada com a sentença, a R. interpôs recurso (fls. 206), que foi admitido, como de apelação e com efeito suspensivo (fls. 209).

Notificada da admissão do recurso (fls. 223), a recorrente apresentou alegações (fls. 225), rematando, nas conclusões, não haver lugar ao despejo porque o contrato cessou a partir do

momento em que o imóvel foi arrendado a terceiro, não ter havido qualquer acordo de modificação do contrato, ter havido retenção dos seus bens (da recorrente) e ser injustificado o pagamento de 1.614.644,93 MT (um milhão, seiscentos e catorze mil, seiscentos e quarenta e quatro Meticais e noventa e três centavos).

A recorrida contra-alegou (fls. 236 a 241), pugnando pela manutenção da decisão recorrida.

Tramitado o recurso, o Tribunal Superior de Recurso da Beira (TSR da Beira), por acórdão de 15 de Agosto de 2023, julgou o recurso procedente e, em consequência, revogou a sentença recorrida, absolvendo a R. (Austral Seguros, SA) da instância.

Para a tomada daquela decisão, o TSR da Beira usou, no essencial, os seguintes argumentos:

- A A. não afastou a versão dos factos avançada pela R., segundo a qual, em 20 de Julho de 2017, por conta da dívida orçada em 320.423,11 MT, a A. fê-la desocupar o imóvel e deu-o de arrendamento à Consult, Lda;
- Os factos assim articulados pela R., á luz do artigo 490.º do C.P. Civil (ônus de impugnação especificada), consideram-se confessados pela A.;
- O reconhecimento da dívida de 195.624,00MT não se confunde com a vigência do contrato ou existência do contrato;
- Segundo o artigo 971.º do CPC, a procedência da acção de despejo, está condicionada à existência de contrato de arrendamento válido e em vigor;
- O imóvel foi desocupado pela R. em 20 de Julho de 2017 e foi locado à Consult, Lda, situação que, legalmente, torna inadmissível o despejo;
- Por acto da A., a R. já havia desocupado o imóvel;
- Procede a excepção peremptória inominada (inexistência de contrato de arrendamento), com a consequência de absolvição da R. do pedido, segundo os artigos 493.º, n.ºs 1 e 3, e 496.º, ambos do C.P. Civil.

A AGE Beira Shopping, Lda, irresignada, interpôs recurso (Fls. 277), que foi admitido, como de revista, com efeito devolutivo (fls. 278).

Notificada da admissão do recurso (fls. 280), a recorrente apresentou alegações (fls. 282 a 289), com a seguinte súmula de conclusões:

- O contrato de arrendamento, na data em que foi intentada a acção de despejo, encontrava-se em vigor e o acórdão recorrido interpretou mal o n.º 1 do artigo 490.º do C.P. Civil;

- Consta dos autos uma carta da R., que atesta que se confessa devedora de 195.624,00MT (cento e noventa e cinco mil, seiscentos e vinte e quatro Meticais), valor referente a rendas de Agosto à Dezembro de 2017; a confissão de dívida de rendas vencidas até Dezembro de 2017 não se compagina com uma desocupação ocorrida em 20 de Julho de 2017;
- Ainda que tivesse havido a suposta desocupação, não se deve confundir incumprimento contratual com a sua cessação; as causas de cessação do contrato estão previstas na lei substantiva;
- A cessação dos contratos de arrendamento obedece ao previsto nos artigos 44 e 51 da Lei do Inquilinato; não houve revogação, rescisão ou caducidade do contrato;
- A falta de pagamento da renda de Julho à Dezembro de 2017 e nos meses subsequentes, justifica o despejo;
- O despejo é o meio próprio para fazer cessar a ocupação do imóvel arrendado e ao negar tal meio, o tribunal viola o disposto no n.º 1 do artigo 88 da Lei do Inquilinato.

Terminou pedindo que o acórdão recorrido fosse revogado.

Apesar de notificada da admissão do recurso e do prazo para alegações (fls. 292), a recorrida não contra-alegou.

Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir:

Tendo em conta as conclusões das alegações, que, nos termos dos artigos 684.º, n.º 3, e 690.º, n.º 1, ambos do C.P. Civil, definem o objecto do recurso, a questão a resolver consiste em saber se, face aos factos tidos por provados pelas instâncias, há ou não lugar ao despejo.

Nos presentes autos, a seguinte factualidade relevante foi tida como assente pelas instâncias:

- Entre A. e R. foi celebrado um contrato de arrendamento, com efeitos a partir do dia 1 de Março de 2012, cujo objecto era o imóvel sito na Rua General Viera de Rocha, n.º 1325, salas designadas por 14A e 14B, no Centro Comercial Age Beira, 1.º andar, no Bairro de Maquinino, na Cidade da Beira;
- O referido contrato foi celebrado pelo prazo de dois anos, renovável, tendo sido fixado como valor da renda mensal 35.568,00 (trinta e cinco mil e quinhentos e sessenta e oito Meticais), acrescido IVA à taxa legal;

- Sobre o mesmo imóvel arrendado à R, isto é, as salas 14A e 14B, foi celebrado outro contrato de arrendamento entre a A. e a Consult, Lda, que passou a ocupar as referidas salas;
- Em 20 de Julho de 2017, por causa da dívida orçada em 320.423,11MT (trezentos e vinte mil, quatrocentos e vinte e três mil Meticais e 11 centavos), a A., agora recorrente, com sucesso, fez a R., agora recorrida, desocupar as salas arrendadas (14A e 14 B) – facto considerado provado pelo TSR da Beira (fls. 271 e 272);
- A Ré assume-se devedora da quantia de 195.620,00MT (cento e noventa e cinco mil e seiscentos e vinte Meticais, referente a rendas de Agosto a Dezembro de 2017.

Anote-se, desde já, que nesta instância, em sede de revista, por força do disposto no n.º 2 do artigo 722.º do C.P. Civil, não há lugar à reapreciação da matéria de facto, ou seja, a fixação feita pelas instâncias (incluindo o TSR da Beira) dos factos materiais da causa (factos provados) não pode ser objecto de recurso de revista. As duas excepções abertas no n.º 2 do artigo 722º do C.P. Civil não ocorrem no presente caso e, portanto, aqueles factos tidos por assentes pelas instâncias, serão os considerados para efeitos de aplicação do Direito.

Para além dos factos tidos por provados na primeira instância, o TSR da Beira considerou como facto provado a desocupação do espaço arrendado no dia 20 de Julho de 2017.

Ainda que possa ter julgado mal, mas sobre a fixação dos factos materiais da causa, o TSR decide em última instância e o Tribunal Supremo nada pode fazer em relação ao inconformismo da recorrente.

Tendo em conta os factos tidos por assentes pelas instâncias, sobre a questão a resolver, o que dizer?

O TSR da Beira entende que não há lugar ao despejo por ter ocorrido a excepção inominada de “*inexistência do contrato*”, porque, à data da propositura da acção de despejo, o imóvel arrendado havia sido desocupado pela recorrida e locado à Consult, Lda, situação que torna legalmente inadmissível o pedido de despejo, já que, segundo o artigo 971.º do C.P. Civil, a acção de despejo está condicionada à existência de um contrato de arrendamento em vigor.

Contra aquele entendimento, a recorrente sustenta que o contrato não cessou pelas formas previstas na Lei do Inquilinato, a saber (a) revogação – artigo 44, (b) rescisão – artigo 45 e seguintes e (c) caducidade – artigo 49 e seguintes, sendo irrelevante o contrato celebrado com a Consult, Lda; sustentou, ainda, a recorrente, que a confissão da dívida de rendas referentes ao período de Agosto à Dezembro é incompatível com a suposta cessação do contrato em Julho

de 2017 (se R. já tivesse desocupado o imóvel, não se confessaria devedora de montante de rendas referentes a momento posterior); por último, a recorrente argumenta que, ainda que tivesse havido a suposta desocupação do imóvel pela recorrida, tal consubstancialia violação do contrato de arrendamento, situação que não se confunde com a sua cessação.

Começando pelas formas de cessação do contrato de arrendamento, em teoria, assiste razão à recorrente quando afirma que o incumprimento não pode determinar a cessação do contrato de arrendamento, cujas formas vêm previstas na Lei do Inquilinato (artigos 44 e seguintes) e nos termos gerais constantes do Código Civil.

O que acontece nos presentes autos é o seguinte:

A recorrente assinou um contrato de arrendamento com a recorrida, cujo objecto eram as salas 14A e 14B do Centro Comercial Age Beira.

Na data da propositura da acção de despejo, aquelas salas encontravam-se arrendadas à Consult, Lda.

Ora, como ensina Ana Prata, por despejo entende-se o “*desalojamento forçado dos prédios que ocupam os arrendatários e a acção tendente a tal fim*” (Prata, Ana, *Dicionário Jurídico*, Almedina, Coimbra, 2010).

Por outras palavras e em traços gerais, a acção judicial de despejo destina-se, em última instância, a obter a desocupação do imóvel arrendado (quando se trate de arrendamento). Tal acção tem por base as situações nas quais, havendo fundamento para fazer cessar (ou ter já cessado, por alguma causa) o arrendamento, o arrendatário recusa proceder à entrega do imóvel locado, na data prevista na lei, fixada no contrato ou acordada entre as partes.

Assim, materialmente, a acção de despejo visa a desocupação do imóvel pelo arrendatário. É por isso que o n.º 1 do artigo 985.º do C.P. Civil determina que “*ordenado o despejo, se o arrendatário não entregar o prédio na data fixada na sentença, pode o senhorio requerer que se passe mandado para a sua execução*”. (sublinhado nosso).

No presente caso, o imóvel arrendado era constituído pelas salas 14A e 14B e tais salas estavam, no momento da propositura da acção, já ocupadas por outra pessoa, diferente da R., agora recorrida.

Qual, então, a consequência de o espaço arrendado ter sido cedido a terceiro?

Resulta da conjugação dos artigos 1022.^º e 1023.^º do Código Civil que o contrato de arrendamento é aquele pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de um imóvel, mediante retribuição. Ora, é da essência do contrato de arrendamento que ele proporciona o uso e fruição do imóvel arrendado pelo arrendatário.

No caso, a recorrida já não podia usar e fruir do espaço arrendado porque já estava ocupado por outrem. Estamos, claramente, perante uma impossibilidade objectiva do cumprimento da obrigação assumida pelo senhorio.

A impossibilidade de cumprimento consubstancia a insusceptibilidade de efetuar a prestação (proporcionar o gozo da coisa arrendada) e determina, consequentemente, a extinção da obrigação, nos termos do n.^º 1 do artigo 790.^º do Código Civil.

Na verdade, a prestação torna-se impossível quando, “*por qualquer circunstância (legal, natural ou humana), o cumprimento exigível do devedor, segundo o conteúdo da obrigação, se torna inviável*” (**Varela, João de Matos Antunes, Das Obrigações em Geral, Vol. I, Almedina, Coimbra, 2014, p. 66.**)

Quando se torne impossível ou inviável o uso e fruição da coisa arrendada, não podem subsistir os efeitos do contrato, precisamente porque o senhorio não está em condições de cumprir a sua obrigação de proporcionar o gozo do imóvel ao arrendatário. Sendo a prestação do devedor (senhorio) objectivamente impossível, a obrigação extingue-se, por caducidade.

É a própria essência do contrato de arrendamento que justifica a extinção da relação contratual, no caso de impossibilidade objectiva. Nas palavras de Cunha de Sá, “*continua a ser possível a obrigação do arrendatário de pagar a renda, mas o contrato caduca, porque o evento que exonerou o senhorio do seu débito, priva este, simultânea e necessariamente, do seu crédito, em atenção ao princípio da interdependência das obrigações sinalagmáticas*” (**De Sá, Fernando Augusto Cunha, Caducidade do contrato de arrendamento, in “217/Cadernos de Ciência e Técnica Fiscal”, I, Centro de Estudos Fiscais da Direcção-Geral das Contribuições e Impostos, Lisboa, 1967, pág. 282.**)

É também na mesma linha de pensamento que Pinto Furtado, embora se reportando à destruição da coisa arrendada, proclama que é “*apodíctico que a caducidade do arrendamento por perda da coisa locada se reconduz à impossibilidade objectiva da prestação como causa de extinção das obrigações, sendo a predita norma uma aplicação particular do princípio geral das*

*obrigações insito àquele artigo 790.^º (Furtado, Jorge Henrique da Cruz Pinto, *Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos*, 2^a ed., Almedina, Coimbra, 1988, pág. 454).*

A caducidade decorrente da impossibilidade objectiva, a que se refere o n.º 1 do artigo 790.^º do Código Civil, ocorre *ope legis*, de forma imediata e sem necessidade de qualquer manifestação de vontade por qualquer das partes contratuais.

Portanto, não se trata, como sustentou o TSR da Beira de “*inexistência do contrato*”, mas de caducidade decorrente da impossibilidade objectiva.

A recorrente alega que, efectivamente, o recorrido já ocupava outro compartimento do mesmo Centro Comercial e é da ocupação deste que decorrem as dívidas de rendas confessadas posteriormente. Porém, não identifica o tal novo compartimento nem identifica as novas salas que constituiriam objecto do arrendamento.

Argumenta a recorrente ser verdade que o contrato visava o arrendamento de “*(...) salas bem identificadas, no contrato, como salas 14A e 14 B (...)*” e que, entretanto, as partes destacaram, no respectivo contrato que “*fica igualmente estabelecido que qualquer espaço que venha a ficar disponível no R/C do mesmo Shopping, incluindo no espaço em expansão, será dada preferência de escolha à Austral, S.A., desde que concorde com as condições de aluguer da mesma*”. Acrescenta a recorrente que “*(...) dada a disponibilidade de uma sala no espaço ora em expansão e de boa-fé (...) propôs à Austral para que passasse para uma nova sala, ao que esta aceitou transitar para a nova sala, onde começou a operar e a pagar regularmente as rendas.*”

Com aqueles argumentos, pretende a recorrente que o despejo seja ordenado em relação aos novos espaços ocupados pela R.

A recorrida sustenta que as rendas em dívida eram referentes ao armazenamento dos bens, depois do desalojamento. Então cabia à recorrente juntar a prova de ter havido tal alteração do objecto do contrato, mudando as salas de 14 A e 14 B para as novas (não identificadas), o que não logrou fazer. Ademais, do artigo 11.^º do contrato de arrendamento (fls. 1 a 12) consta o seguinte:

“O presente contrato não é passível, por qualquer forma, de alteração no todo ou em parte, excepto através de documento escrito assinado por ambas as partes sendo ineficazes quaisquer comunicações, declarações, autorizações ou acordos que não revistam aquela forma” (sublinhado nosso).

Aquela lei das partes deve ser pontualmente cumprida (*pacta sunt servanda* – artigo 406.º, nº 1, do Código Civil).

Embora tenha sido convencionado um direito de preferência na ocupação de novos espaços, qualquer alteração do contrato, ainda que decorrente do exercício da preferência, para ser eficaz, teria que ser **reduzida a escrito**. Não foi junta prova da alteração do contrato na forma convencionada pelas partes.

Nos presentes autos, o que se prova é que o contrato era para o arrendamento das salas 14A e 14B e, em relação a estas (e não outras), não pode proceder o pedido de despejo, por caducidade decorrente da impossibilidade objectiva.

Decisão:

Improcede o recurso e mantém-se a decisão recorrida, embora por fundamentos diversos.

Custas pela recorrente.

Maputo, 10 de Outubro de 2024

Assinado: Adelino Manuel Muchanga, Matilde Augusto Monjane Maltez de Almeida e
Henrique Carlos Xavier Cossa - Venerandos Juízes Conselheiros.