

Processo n° 300/2009

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **15 de Setembro de 2011**

ASSUNTO:

- Denúncia do contrato de arrendamento
- Compropriedade

SUMÁRIO:

- Se a lei exige que o contrato de arrendamento por um prazo igual ou inferior a 6 anos depende do acordo dos comproprietários que representam mais de metade do valor da coisa (artº 972º, nº 1 do C.C.), a mesma regra deve também aplicar-se no caso de denúncia, uma vez que a celebração e a denúncia são actos da mesma natureza (actos de administração ordinária, para arrendamento não superior a 6 anos), pelo que não faria sentido só exigir maioria na primeira e deixaria de precisar na última.

O Relator,
Ho Wai Neng

Proc. n° 300/2009

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **15 de Setembro de 2011**

Recorrente: **A (o Réu)**

Recorridos: **B e outros (os Autores)**

***ACORDAM OS JUÍZES NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA
DA R.A.E.M.:***

I – Relatório

Por sentença de 03/12/2008, decidiu-se julgar a acção procedente e provada e em consequência:

- a) declarou-se cessado por denúncia o contrato de arrendamento no fim do dia 31/08/2005; e
- b) condenou-se o Réu a despejar imediatamente da fracção arrendada e esta ser entregue aos Autores devoluto de pessoas e bens.

Dessa decisão vem recorrer o Réu, alegando, em sede de conclusão o seguinte:

1. *A presente causa é uma acção de despejo que pressupõe a existência de um arrendamento válido que se pretende fazer cessar com fundamento na caducidade do respectivo contrato, mediante denúncia que devia ter sido comunicada na forma e no tempo previstos na lei.*
2. *A questão, cuja reapreciação se pretende se faça por essa Alta Instância, é a*

validade da comunicação da denúncia do contrato de arrendamento por caducidade.

3. *Fundamenta o douto Tribunal recorrido a sua decisão invocando o art.º 1301.º do Código Civil, norma que se entende ter aplicação, apenas, quando se quer deitar mão à acção de reivindicação prevista no art.º 1235.º do Código Civil, o meio idóneo para defender o direito de propriedade e, aliás, qualquer direito real de gozo, em quaisquer circunstâncias (art.º 1240.º do CC).*
4. *O art.º 1013.º, n.º 3, estipula, expressamente, que todas as normas integradas no capítulo III do Livro II do Código Civil de Macau, dedicado à "locação", designadamente as que respeitam à resolução, à caducidade, à revogação unilateral e à denúncia são normas que têm natureza imperativa.*
5. *Nos termos do art.º 971.º, constitui para o locador um acto de administração ordinária, excepto quando for celebrada por prazo superior a 6 anos; sendo o prazo de arrendamento aqui em apreciação de apenas dois anos, tem-se que a locação para os comproprietários é um acto de administração ordinária.*
6. *Nessa conformidade, o direito à denúncia do contrato por caducidade, também, determina a prática de um acto de administração ordinária, pelo que tem que se recorrer às regras da administração da compropriedade previstas no art.º 1304.º do Código Civil, segundo as quais, os actos que devam ser praticados conjuntamente estão dependentes do acordo dos consortes que representem mais de metade do valor total da coisa.*
7. *O acto pretendido comunicar - denúncia do contrato de arrendamento por caducidade -, tendo sido praticado apenas por co-proprietários (C e sua mulher) que representam 1/3 da totalidade do imóvel arrendado, é totalmente ineficaz face ao réu, pela evidência com que se demonstra nos autos inexistir a prática pelos comproprietários de um tal acto.*

8. *A comunicação da denúncia feita pelo co-autor C, apenas, é eficaz relativamente à co-autora B por ser seu cônjuge, atento o disposto no art.º 1543.º, n.º 3, do Código Civil.*
9. *Sendo válido o contrato de arrendamento por se ter renovado automaticamente, nos termos do art.º 1038.º, n.º 1, do CC, não podem os autores, através da presente acção, requerer ao douto Tribunal que seja declarada a cessação do contrato de arrendamento existente, por caducidade, com a consequente condenação do réu no despejo imediato.*
10. *Não podia o douto Tribunal a quo ter concluído pela caducidade do contrato de arrendamento sub judice, porque tal contrato se renovou por falta de comunicação de denúncia válida.*
11. *Na sua decisão, o Tribunal recorrido violou a norma do art.º 1301.º do Código Civil por a ter aplicado, constituindo um erro na determinação das normas aplicáveis ao caso em apreciação.*
12. *Para a decisão, deviam ser aplicadas as normas dos art.ºs 971.º e 972.º (natureza da locação); 977.º e 983.º (obrigações do locador e do locatário); 1004.º (transmissão da posição do locador); 1013.º, n.º 3 (natureza imperativa das normas relativas à locação); 1038.º (renovação automática do contrato se nenhuma das partes o denunciar nos termos da lei); 1039.º (comunicação da denúncia) e 1304.º, n.º 3, alínea a) (regras de administração da compropriedade).*
13. *O Tribunal a quo devia considerar que o direito à denúncia de um contrato de arrendamento por prazo inferior a 6 anos, em caso de compropriedade, deve ser exercido pelos proprietários que representem mais de metade do valor total do bem imóvel arrendado.*
14. *Outrossim, a norma do art.º 1301.º do Código Civil só podia ser aplicada se o que*

estivesse em causa fosse uma posse ilícita do imóvel por parte do réu, ora recorrente.

Pedindo no final que seja substituída a sentença recorrida por outra que absolva o Réu do pedido, bem como ser reconhecido o seguinte:

1. a nulidade do acto praticado pelo co-Autor C;
2. o contrato de arrendamento celebrado em 1 de Setembro de 2003 é válido e foi renovado por não ter sido denunciado pelas partes; e
3. o Réu, quando foi proposta a presente acção, mantinha a qualidade de arrendatário nesse contrato.

*

Os Autores, ora recorridos, responderam à motivação do recurso do Réu nos termos constantes a fls. 146 a 155, cujo teor aqui se dá integralmente reproduzido, pugnando pela improcedência do mesmo.

*

Foram colhidos os vistos legais.

II – Factos

Vêm provados os factos seguintes:

- Os autores são legítimos proprietários da fracção autónoma designada por rés-do-chão "D" do edifício XX, situada no Istmo Ferreira do Amaral n.º XX, por a terem comprado aos seus ante-proprietários D e sua mulher E.
- D e sua mulher E deram a referida fracção de arrendamento ao réu A, para fins comerciais, válido por dois anos, com início no dia 1 de Setembro de 2003 e termo no dia 31 de Agosto de 2005,

muito embora o respectivo contrato tenha sido deduzido a escrito apenas no dia 5 de Novembro daquele ano.

- O Autor comunicou ao réu que cumpriria "com o contrato até a data de 31 de Agosto de 2005. Posteriormente a essa data, o signatário retomará a propriedade para outras finalidade, não havendo lugar à renovação do contrato."
- Por carta datada de 3 de Maio de 2005, o autor C comunicou ao réu que o mesmo contrato terminaria no dia 31 de Agosto e que não seria renovada.
- O réu, até à data da propositura da presente acção ainda não desocupou a fracção autónoma a que alude a alínea A) da matéria dos factos assentes.
- O réu despendeu MOP\$33.000,00 para contratar os serviços dos seus mandatários forenses para prepararem a sua defesa.

III – Fundamentos

O objecto do presente recurso consiste em saber se é válida a denúncia do contrato de arrendamento feita por comproprietários que representam menos de metade do valor total do imóvel.

O tribunal *a quo* entendeu no sentido afirmativo, por considerar que “*O por termo do arrendamento e conseqüentemente a sua restituição trata-se de uma forma de reivindicação da coisa*”, pelo que nos termos do n.º 2 do art.º 1301.º do C.C., cada consorte pode o fazer.

Salvo o devido respeito, o nosso entendimento é o contrário.

O arrendamento é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a

proporcionar a outra o gozo temporário de uma coisa imóvel, mediante retribuição (artºs 969º e 970º do C.C.).

Trata-se de um contrato bilateral uma vez que existem direitos e deveres para ambas as partes.

Assim sendo, a sua denúncia iria exonerar, simultaneamente, direitos e deveres para ambas as partes.

Uma vez que estão em causa também direitos e deveres de outros comproprietários, não é razoável e correcta que a denúncia do contrato de arrendamento seja feita por consortes que representam menos de metade do valor total do imóvel.

A denúncia do contrato de arrendamento não equivale a reivindicação da coisa.

A reivindicação da coisa pressupõe a ofensa da propriedade dos comproprietários, daí que qualquer consorte é legítimo de exigir a restituição da coisa, pois, está simplesmente defender o direito da propriedade no seu todo, não estando em causa a dispor direitos e deveres dos comproprietários.

Se a lei exige que o contrato de arrendamento por um prazo igual ou inferior a 6 anos depende do acordo dos comproprietários que representam mais de metade do valor da coisa (artº 972º, nº 1 do C.C.), a mesma regra deve também aplicar-se no caso de denúncia, uma vez que a celebração e a denúncia são actos da mesma natureza (actos de administração ordinária, para arrendamento não superior a 6 anos), pelo que não faria sentido só exigir maioria na primeira e deixaria de precisar na última.

Aliás, nos termos da al. a) do n° 3 do art° 1304° do C.C., os actos de administração ordinária da compropriedade devem ser praticados pelos consortes que representam mais de metade do valor total da coisa, cuja violação determina a anulabilidade dos mesmos, nos termos do art° 1306° do C.C.

Sendo a denúncia em causa um acto anulável, o Réu tem o prazo de um ano para anulá-la, sob pena de ficar sanado o vício (art° 280° do C.C.).

No caso em apreço, a denúncia viciada foi feita em 03/05/2005, só que o Réu, apesar já conhecer a existência do vício em causa pelos menos em 29/08/2005 (v. fls. 44 dos autos), apenas requereu a declaração da “*nulidade*” (que deve ser anulabilidade) da mesma em sede do presente recurso, isto é, em 06/02/2009 (fls. 128 a 138 dos autos).

Independentemente da razoabilidade e admissibilidade do referido pedido formulado em sede do recurso, o certo é que já decorreu mais de um ano, daí que o vício em causa já se encontra sanado no momento do pedido, jamais pode ser atacado.

Pelo exposto, é de concluir a improcedência do recurso, mantendo a sentença recorrida com fundamentos algo diversos.

IV – Decisão

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam em negar provimento ao recurso do Réu, mantendo a sentença recorrida com fundamentos algo diversos.

Custas pelo Réu.

Notifique e registre.

RAEM, aos 15 de Setembro de 2011.

Ho Wai Neng

José Cândido de Pinho

Lai Kin Hong