

Processo n.º 44/2015.

Recurso jurisdicional em matéria cível.

Recorrente: A.

Recorrida: B.

Assunto: Motivos. Fim. Causa. Artigo 273.º, n.º 1, do Código Civil. Impossibilidade legal do objecto do negócio e objecto do negócio contrário à lei. Artigo 274.º do Código Civil. Fim do negócio contrário à lei. Contrato de arrendamento para utilização comercial em prédio destinado a escritórios.

Data do Acórdão: 30 de Julho de 2015.

Juízes: Viriato Manuel Pinheiro de Lima (Relator), Song Man Lei e Sam Hou Fai.

SUMÁRIO

I – Os motivos do negócio são as circunstâncias que levam ao surgimento da vontade, o elemento subjectivo que antecede o negócio; o que significa que os motivos respondem à pergunta sobre o *porquê* de as partes quererem contratar.

II – O fim do negócio dá resposta à questão sobre o *para quê* querem as partes contratar.

III - A causa, consubstanciando a função económico-social típica do negócio

juridicamente reconhecida, explica a opção das partes pelo modelo negocial concretamente escolhido.

IV – Para efeitos do disposto no artigo 273.º, n.º 1, do Código Civil, a impossibilidade legal pressupõe um objecto jurídico que, independentemente de quaisquer regras, sempre seria inviável, por lei erguer a esse objecto um obstáculo tão insuperável como o que as leis da natureza põem aos fenómenos fisicamente impossíveis.

V - É contrário à lei (ilícito) o objecto do negócio quando viola uma disposição da lei, isto é, quando a lei não permite uma combinação negocial com aqueles efeitos (objecto imediato) ou sobre aquele objecto mediato. Neste caso, o negócio é materialmente possível, mas contradiz normas imperativas.

VI – Para os efeitos do artigo 274.º do Código Civil, não se exige que o fim último de negócio seja activamente procurado por ambas as partes; basta que se trate de o fim de uma delas, expressa ou implicitamente conhecido pela outra, na contratação.

VII – Sendo proibido instalar uma actividade comercial em prédio destinado a escritórios, é nulo o contrato de arrendamento que previr tal utilização.

O Relator,

Viriato Manuel Pinheiro de Lima

**ACORDAM NO TRIBUNAL DE ÚLTIMA INSTÂNCIA DA REGIÃO
ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU:**

I – Relatório

B intentou acção declarativa contra **A**, pedindo se declare nulo ou anulado, desde Novembro de 2011, o contrato de arrendamento das fracções A8, B8, C8, D8, E8, F8, G8, H8, I8, J8, K8, L8, M8, N8, O8, P8, Q8 e R8 do prédio sito na [Endereço (1)], em Macau, registado na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXXXX, e se condene ré a pagar à autora a quantia de MOP\$866.880,00 e juros desde a citação.

A ré deduziu reconvenção pedindo se declare resolvido o mesmo contrato, que qualificou como promessa de arrendamento, com a perda de sinal prestado pela autora, no montante de MOP\$866.040,00.

Por sentença de 8 de Janeiro de 2014, foram a acção e a reconvenção julgadas improcedentes.

Recorreram a autora e a ré, esta subordinadamente, para o **Tribunal de Segunda Instância** (TSI) que, por Acórdão de 29 de Janeiro de 2015, concedeu provimento ao

recurso da autora, revogando a sentença e julgando a acção procedente, declarou a nulidade do contrato de arrendamento e condenou a ré a restituir à autora a quantia de HKD\$840.000,00 e juros desde a citação. E negou provimento ao recurso subordinado da ré.

Recorre, agora, para este **Tribunal de Última Instância** (TUI) a **ré A**, alegando que:

- O contrato celebrado entre as partes não é nulo, por ser o fim (sala de exposições) lícito;

- O estabelecimento de uma sala de exposições não carece de emissão de licença, pelo que nada impõe que tal actividade tenha de efectuar-se em prédios com a finalidade de comércio;

- A actividade de sala de exposições não tem que ser exercida em espaço destinado apenas a comércio;

- Sempre deveria ter sido declarado perdido o sinal prestado pela autora, no montante de MOP\$866.040,00, mesmo que por redução do contrato.

II – Factos

Estão provados os seguintes factos:

a) Na Conservatória do Registo Predial está inscrita a favor da Ré a aquisição das fracções A8, B8, C8, D8, E8, F8, G8, H8, I8, J8, K8, L8, M8, N8, O8, P8, Q8, R8 todas destinadas a escritório do prédio sito na [Endereço (1)];

b) No dia 15 de Outubro de 2011, a Ré e a Autora celebraram o contrato que consta de folhas 53 e aqui se dá por integralmente reproduzido, nos termos do qual a Ré cedeu à Autora o gozo das fracções A8, B8, C8, D8, E8, F8, G8, H8, I8, J8, K8, L8, M8, N8, O8, P8, Q8, R8 referidas na alínea anterior, em conjunto com os 5 parques de estacionamento no rés-do-chão do mesmo prédio;

c) Do contrato referido na alínea anterior consta que o arrendamento se inicia em 15 de Fevereiro de 2012 até 14 de Fevereiro de 2018, sendo que o período de 15 de Outubro de 2011 até 14 de Fevereiro de 2012 é isento de renda, e:

Cláusula 3^a: (Renda mensal) HKD\$280.000, incluindo a renda territorial e a contribuição predial e os condomínios, pagamento por mês na primeira metade do mês.

Cláusula 4: (Sinal) O arrendatário deve pagar ao proprietário o valor de HKD560.000 a título de caução, quando os outorgantes concordarem em resolver o contrato ou quando terminar o prazo de arrendamento, após descontar as despesas não pagas ou a indemnização de outro dano, a mesma caução vai ser reembolsada ao arrendatário integralmente sem juros.

Cláusula 5: (Primeiro sinal) HKD50.000, o remanescente de HKD790.000 vai ser pago ao proprietário no momento de celebração do presente contrato, o primeiro sinal vai servir de caução.

Cláusula 8: O mesmo imóvel é destinado para uso comercial, não pode usar para outras finalidades.

Cláusula 13: Caso o arrendatário não cumpra as cláusulas deste contrato de tomar de

arrendamento o mesmo imóvel, além de perder o primeiro sinal a favor do proprietário, este tem direito de arrendar o imóvel a terceiro, e não pode reclamar qualquer indemnização ou o cumprimento específico ao arrendatário.

Cláusula 14: Após receber o primeiro sinal, caso o proprietário não cumprisse o contrato de arrendar o imóvel ao arrendatário, além de devolver o primeiro sinal integralmente ao arrendatário, deve indemnizar um valor igual ao primeiro sinal ao arrendatário, este não pode reclamar qualquer indemnização ou o cumprimento específico ao proprietário.

d) Aquando do referido em b) a Ré recebeu da Autora HKD\$840.000,00, dos quais HKD\$280.000,00 correspondem à renda do primeiro mês e HKD\$560.000,00 é caução;

e) A Ré autorizou a Autora a usar e fruir das fracções referidas em b) desde 15 de Outubro de 2011.

f) Antes de assinar o contrato referido em b) a Autora declarou ao agente imobiliário e ao réu, passando a ser do conhecimento destes, que a finalidade das fracções é para explorar “sala de exposição” e que os 5 parques de estacionamento se destinavam a ser usados pelos clientes da exposição e pelos trabalhadores;

g) A Ré tem conhecimento que as fracções A8 a R8 referidas em a) se destinam a escritórios.

h) Após o referido em b) a Autora começou a preparar a realização de obras na fracção autónoma com vista a ali instalar a sala de exposição;

i) Na sequência do pedido de licenciamento das obras a realizar na fracção autónoma a DSSOPT informou que as salas de exposição só podem ser instaladas em locais destinados a comércio e não em locais destinados a escritório, conforme documento de folhas 54 que aqui se dá por reproduzido;

j) Desde Dezembro de 2011 a Autora por si ou interposta pessoa contactou várias vezes a Ré a pedir a devolução dos valores referidos em d);

k) No dia 09 de Janeiro de 2012, a Autora requer ao Tribunal a notificação avulsa da Ré a avisar o seguinte:

a. A Autora reclama que o Contrato de Arrendamento é inválido;

b. Por mais cautela, a Autora anula o Contrato de Arrendamento;

c. Uma vez que o Contrato de Arrendamento é inválido/anulável, a fim de facilitar as formalidades de restituição das fracções e 5 parques de estacionamento, a Autora entregou as fracções ao agente imobiliário – D da Companhia de Propriedades “C” Limitada, a Ré pode recuperar as fracções alugadas com ele;

d. Pede que a Ré devolve e deposita na conta do [Banco (1)] n.º XXXXXXXXXXXXX, a favor de E, à Autora o valor de HKD840.000,00 (do qual, HKD\$280.000,00 é a renda do primeiro mês, e HKD\$560.000,00 é caução) que ela recebe no momento de celebração do Contrato de Arrendamento.

l) Embora a Ré tenha recebido notificação avulsa referida na alínea anterior não pagou à Autora as quantias referidas em d);

m) Nem a Autora, nem a Ré conceberam que nas fracções A8 a R8 referidas em a) não pudesse ser instalada uma sala de exposições;

n) Para além das quantias referidas em d) a Autora nada mais pagou à Ré.

III – O Direito

1. As questões a resolver

As questões a resolver são as suscitadas pela recorrente, atrás mencionadas.

2. Qualificação do contrato

Embora as partes tenham divergido, nos articulados, na qualificação do contrato dos autos, sendo arrendamento para a autora e mero contrato-promessa de arrendamento para ré, certo é que a sentença de 1.^a Instância o qualificou como arrendamento, o que foi aceite pelas partes, nos recursos posteriores e, também, pelo acórdão recorrido.

Não suscita dúvidas tal entendimento, na medida em que a ré se obrigou a proporcionar à autora o gozo de parte de imóvel, temporariamente, mediante retribuição (artigo 969.º do Código Civil) e não se obrigou a celebrar qualquer contrato no futuro (artigo 404.º do Código Civil).

3. Resumo da questão de facto

A questão de facto que está na base do litígio é relativamente simples.

As partes acordaram o arrendamento de várias fracções autónomas e parques de estacionamento, em regime de propriedade horizontal, de um edifício para uso comercial.

Embora não conste do contrato, ambas as partes sabiam que a autora pretendia estabelecer nas fracções uma sala de exposição e venda de produtos (é esta interpretação do

acórdão recorrido, que o TUI tem de aceitar por não ter poder de cognição em matéria de facto).

No registo predial a finalidade exclusiva do prédio é para escritórios.

Quando a arrendatária pediu o licenciamento de obras para o estabelecimento do negócio, o organismo competente (a Direcção dos Serviços de Solos, de Obras Públicas e Transportes) informou não poder licenciar as obras visto que a requerente pretendia estabelecer no local uma actividade comercial, incompatível com o uso do prédio.

4. Propriedade horizontal. Finalidade da utilização de edifício

Antes de mais, face à interpretação do acórdão recorrido, fica afastada tese da ré, de que a actividade de sala de exposição não era comercial.

Não é assim, como se viu, já que as partes acordaram expressamente, por escrito, que as fracções eram destinadas a uso comercial e ambas sabiam que a arrendatária destinava o local a sala de exposição e venda de produtos.

A especificação do fim ou fins a que se destinam os prédios urbanos em regime de propriedade horizontal é feita nos respectivos títulos constitutivos ou regulamentos do condomínio [artigo 4.º, n.º 1, alínea c) da Lei n.º 6/99/M, de 17 de Dezembro].

A utilização de prédios urbanos, suas partes ou fracções deve respeitar o fim ou fins constantes das respectivas licenças de utilização (artigo 5.º da mesma Lei).

Estatui o artigo 7.º da referida Lei n.º 6/99/M:

“Artigo 7.º

(Utilização diversa da destinada)

1. É proibida qualquer utilização indevida de prédio urbano.

2. Consideram-se indevidamente utilizados um prédio urbano, sua parte ou fracção, sempre que o respectivo proprietário, concessionário por aforamento, arrendamento ou concessão gratuita, ocupante por licença, superficiário, enfiteuta, usufrutuário, usuário ou morador usuário, condómino, arrendatário, sub-arrendatário, comodatário, cessionário de posição contratual, cessionário de exploração ou transmissário de empresa comercial ou de estabelecimento industrial, ou legítimo possuidor:

a) Os afectar, jurídica ou materialmente, na sua forma ou substância, a fim ou fins diversos daquele ou daqueles a que se destinam, nos termos dos artigos anteriores ou, quando exigível por lei, do licenciamento administrativo da actividade aí exercida;

b) Consentir que terceiros os afectem, utilizem ou gozem, nos termos previstos na alínea anterior;

c) Os utilizarem ou gozarem, ou consentirem que terceiros os utilizem ou gozem, em violação do disposto no Capítulo seguinte.

3. Consideram-se terceiros apenas os detentores ou possuidores precários; não é terceiro quem adquira a posse, por inversão do respectivo título, de má fé ou com violência”.

Compete à Direcção de Solos, Obras Públicas e Transportes, fiscalizar o cumprimento do disposto nos mencionados preceitos, sem prejuízo, tratando-se de situações previstas no artigo 12.º, do disposto no n.º 3 do artigo 51.º do Regulamento Geral da Construção Urbana (artigo 8.º, n.º 1, da Lei n.º 6/99/M).

E estabelece o artigo 9.º da mesma Lei:

“Artigo 9.º
(Procedimento)

1. Por cada infracção ao disposto no n.º 1 do artigo 7.º é lavrado o respectivo auto pela DSSOPT, o qual é objecto de notificação ao infractor no prazo de 8 dias, com indicação expressa das normas legais violadas.

2. No mesmo prazo, e não sendo a situação passível de legalização, o director da DSSOPT ordena ao infractor que cesse, imediatamente, a utilização indevida.

3. Se a situação for passível de legalização, é fixado prazo para o infractor apresentar, querendo, um plano das medidas que se propõe adoptar com vista à referida legalização.

4. Na falta de apresentação, no prazo fixado, do plano previsto no número anterior, no caso da sua não aprovação ou, ainda, em caso de incumprimento das medidas constantes de plano aprovado, dentro do prazo e nas condições nele definidas, o director da DSSOPT, se a utilização indevida se mantiver, adopta as providências necessárias para fazer cessar essa utilização”.

Acresce que a constituição de propriedade horizontal só pode ser registada definitivamente após emissão da licença de utilização [artigos 43, n.ºs 5 e 6 e 86.º, n.º 1, alínea b) do Código do Registo Predial]. A inscrição provisória da constituição de propriedade horizontal foi convertida em definitiva por apresentação de 22 de Abril de 2002 (doc. de fls. 39).

Face às normas citadas, e em conclusão, é proibido instalar uma actividade comercial em prédio destinado a escritórios, cabendo à Administração impedir tal utilização.

5. Objecto e fim do negócio jurídico contrários à lei. Objecto do negócio legalmente impossível

Resta saber qual a consequência da celebração de contrato de arrendamento para finalidade diversa da permitida legalmente para o uso do edifício.

O acórdão recorrido considerou que o contrato era nulo, por o fim do negócio ser contrário à lei, nos termos do artigo 274.º do Código Civil, bem como por ser impossível originariamente a prestação, face ao disposto no artigo 395.º, n.º 1, do Código Civil.

Convém citar os dois preceitos, bem como o artigo 273.º do Código Civil, dado que o regime do artigo 274.º do mesmo diploma só é perceptível conhecendo o do primeiro (artigo 273.º). E ainda o artigo 287.º, que visa realidade semelhante à prevista no n.º 1 do artigo 273.º, na parte em que estatui sobre o objecto do negócio contrário à lei.

Dispõem tais normas:

“Artigo 273.º

(Requisitos do objecto negocial)

1. É nulo o negócio jurídico cujo objecto seja física ou legalmente impossível, contrário à lei ou indeterminável.
2. É nulo o negócio contrário à ordem pública, ou ofensivo dos bons costumes”.

“Artigo 274.º

(Fim contrário à lei ou à ordem pública, ou ofensivo dos bons costumes)

Se apenas o fim do negócio jurídico for contrário à lei ou à ordem pública, ou ofensivo dos bons costumes, o negócio só é nulo quando o fim for comum a ambas as partes”.

“Artigo 287.º

(Negócios celebrados contra a lei)

Os negócios jurídicos celebrados contra disposição legal de carácter imperativo são nulos, salvo nos casos em que outra solução resulte da lei”.

“Artigo 395.º

(Impossibilidade originária da prestação)

1. A impossibilidade originária da prestação produz a nulidade do negócio jurídico.
2. O negócio é, porém, válido, se a obrigação for assumida para o caso de a prestação se tornar possível, ou se, estando o negócio dependente de condição suspensiva ou de termo

inicial, a prestação se tornar possível até à verificação da condição ou até ao vencimento do termo.

3. Só se considera impossível a prestação que o seja relativamente ao objecto, e não apenas em relação à pessoa do devedor”.

Antes de prosseguir, importa referir que estes quatro artigos têm a mesma redacção que os artigos correspondentes do Código Civil anterior, de 1966, os artigos 280.º, 281.º, 294.º e 401.º.

Visto que os artigos 273.º e 395.º se referem ao objecto do negócio jurídico e o artigo 274.º ao fim do negócio jurídico, comecemos por definir e caracterizar estes elementos do negócio.

Objecto jurídico é o mesmo que conteúdo ou substância do negócio, sendo o seu *objecto material* o bem, a coisa ou a prestação, de cuja fruição o negócio em última análise se ocupa.¹ O artigo 280.º do Código Civil português (artigo 273.º do Código Civil de Macau) engloba as duas realidades, também designadas, respectivamente, por objecto imediato e objecto mediato².

Ensina CASTRO MENDES³ que *causa* é o interesse prosseguido pelo negócio jurídico, sendo que o interesse indirecto é considerado pela lei subjectivamente, sob a figura

¹ CASTRO MENDES, *Teoria Geral do Direito Civil*, Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa, II Volume, 1995, p. 282.

² ELSA VAZ DE SEQUEIRA, *Comentário ao Código Civil, Parte Geral*, Coordenação de L. Carvalho Fernandes e J. Brandão Proença, anotação ao artigo 280.º, Universidade Católica Portuguesa, Lisboa, 2014, p. 691.

³ CASTRO MENDES, *Teoria...*, p. 272 a 274.

do *fim* do negócio jurídico no artigo 281.º do Código Civil de 1966.

ELSA VAZ DE SEQUEIRA⁴, distingue as três figuras próximas, *causa*, *motivos* e *fim*, da seguinte maneira:

«O fim do negócio traduz a finalidade económico-social que as partes pretendem alcançar com a sua celebração, não se confundindo, deste modo, nem com os motivos, nem com a causa do negócio. Os motivos são as circunstâncias que levam ao surgimento da vontade, portanto, o “elemento subjectivo que antecede o negócio” (Carvalho Fernandes, 2010: 381). O que significa que os motivos respondem à pergunta sobre o *porquê* de as partes quererem contratar, enquanto o fim dá resposta à questão sobre o *para quê* querem as partes contratar. A causa por seu turno, consubstanciando a função económico-social típica do negócio juridicamente reconhecida, explica a opção das partes pelo modelo negocial concretamente escolhido. Assim, por exemplo, se uma pessoa ganha a lotaria e utiliza parte desse dinheiro para comprar uma casa e aí instalar um orfanato, poderá dizer-se que o motivo é a disponibilidade financeira derivada do prémio da lotaria, a causa é a transmissão da propriedade e o fim a criação de um orfanato».

Há uma relação directa entre os artigos 273.º, n.º 1 e 395.º do Código Civil, pois se referem ambos os preceitos à impossibilidade física e legal do objecto do negócio, cominando-a com a nulidade deste negócio.

⁴ ELSA VAZ DE SEQUEIRA, *Comentário...*, anotação ao artigo 281.º, p. 696.

Já não assim quanto ao artigo 274.º que apenas se refere ao fim do negócio.

Também existe uma relação entre os artigos 273.º, n.º 1 e 287.º, na parte em que o primeiro dispõe sobre o objecto do negócio contrário à lei, sancionado também com a nulidade, por outra via, pelo segundo destes artigos.

Comecemos por examinar o artigo 273.º, n.º 1, onde se comina com a nulidade, entre outras situações, o negócio jurídico cujo objecto seja legalmente impossível ou contrário à lei.

Explica ELSA VAZ DE SEQUEIRA⁵ que «Não é fácil separar estes conceitos, questionando-se amiúde sobre a própria relevância desta distinção, tanto mais que o efeito resultante de qualquer um destes vícios gera sempre e de forma indistinta a nulidade do negócio. Acreditando, no entanto, que “o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados”, como preceitua o artigo 9.º, a doutrina tem tentado encontrar um critério que permita proceder à presente distinção. É assim que surge a ideia de que a impossibilidade legal pressupõe um “objecto jurídico que, independentemente de quaisquer regras, sempre seria inviável” (Menezes Cordeiro, 2014: 556), por lei erguer “a esse objecto um obstáculo tão insuperável como o que as leis da natureza põem aos fenómenos fisicamente impossíveis” (C. Mota Pinto, 2012: 556). Um obstáculo desta índole existe, designadamente, “quando a ordem jurídica não prevê tipos

⁵ ELSA VAZ DE SEQUEIRA, *Comentário...*, anotação ao artigo 280.º, p. 691.

negociais ou meios para” a realização do objecto “ou quando não o admite sequer em relações jurídicas privadas”, como acontece, por exemplo, na promessa da celebração de um negócio que a ordem legal proíbe ou no acordo uma prestação legalmente impossível de efectuar, nomeadamente, a transferência da propriedade para quem já é proprietário (Heinrich Hörster, 2000: 523). Diferentemente, “será contrário à lei (ilícito) o objecto quando viola uma disposição da lei, isto é, quando a lei não permite uma combinação negocial com aqueles efeitos (objecto imediato) ou sobre aquele objecto mediato” (C. Mota Pinto, 2012: 557). Neste caso, “o negócio é materialmente possível”, mas contradiz normas imperativas (Heinrich Hörster, 2000: 523). Numa palavra, na impossibilidade legal, o ato é de todo inviável, por a lei obviar à sua prática, ao passo que na contrariedade à lei, o ordenamento jurídico não tem como impedir a prática do ato proibido. Este pode ser efectivamente realizado, embora em violação de uma norma injuntiva».

Por outro lado, como vimos, o artigo 274.º sanciona também com a nulidade o negócio jurídico cujo *fim* for contrário à lei, mas apenas quando o fim for comum a ambas as partes.

Acentua HEINRICH EWALD HÖRSTER⁶ que “O fim do negócio ou os motivos que lhe subjazem em geral não têm – como elementos meramente subjectivos – relevância jurídica (p. ex., o erro sobre os motivos é em regra juridicamente irrelevante). Mas já não é

⁶ HEINRICH EWALD HÖRSTER, *A Parte Geral do Código Civil Português, Teoria Geral do Direito Civil*, Coimbra, Almedina, 1992, p. 523.

assim quando ambas as partes contratarem por motivos ilícitos ou imorais para obter deste maneira um fim negocial desaprovado pela ordem jurídica”.

Ensina A. MENEZES CORDEIRO⁷, interpretando a norma do Código Civil de 1966, correspondente ao artigo 274.º do Código Civil de Macau, que “...não se exige que o fim último de negócio seja ativamente procurado por ambas as partes; basta que se trate de o fim de uma delas, expressa ou implicitamente conhecido pela outra, na contratação. A pessoa que venda uma arma nada tem a ver com o uso ulterior da mesma; mas deve recusar o negócio se souber que, com ela, o adquirente pretende perpetrar um roubo”.

HEINRICH EWALD HÖRSTER⁸ exemplifica alguns negócios cujo fim é contrário à lei: “...contratos entre credor e devedor destinados a prejudicar outros credores; a colusão entre o representante e a outra parte do negócio que visa prejudicar o representado; instituições testamentárias para compensar relações extra-matrimoniais; contratos de arrendamento (ou de compra e venda) com o fim de montar um bordel ou um centro de distribuição ou consumo de drogas; contratos concluídos sob o aproveitamento de uma certa pré-disposição emocional, criada para o efeito com fins comerciais; etc.”.

6. O caso dos autos.

⁷ A. MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil, II, Parte Geral, Negócio Jurídico*, Coimbra, Almedina, 4.ª edição, 2014, p. 572 e 573.

⁸ HEINRICH EWALD HÖRSTER, *A Parte ...*, p. 526.

Aproximemo-nos do caso dos autos.

Como vimos, a utilização de prédios urbanos, suas partes ou fracções deve respeitar o fim ou fins constantes das respectivas licenças de utilização, sendo proibida qualquer utilização indevida de prédio urbano. Consideram-se indevidamente utilizados um prédio urbano, sua parte ou fracção, sempre que o respectivo proprietário, concessionário por aforamento ou arrendamento ou arrendatário, os afectar, jurídica ou materialmente, na sua forma ou substância, a fim ou fins diversos daquele ou daqueles a que se destinam.

Assim, o arrendamento, *para uso comercial*, de fracções autónomas de prédio no regime de propriedade horizontal, de prédio cuja licença de utilização é apenas para *escritórios*, tem um objecto contrário à lei e, portanto é nulo, nos termos do artigo 273.º, n.º 1, do Código Civil e dos artigos 5.º e 7.º, n.ºs 1 e 2 da referida Lei n.º 6/99/M.

Em qualquer caso, mesmo que se trate de impossibilidade legal de objecto, o negócio jurídico sempre seria nulo de acordo com as mesmas disposições legais. E, deste modo, a prestação impossível originariamente, o que produz a nulidade do negócio, nos termos do artigo 395.º, n.ºs 1 e 3, do Código Civil.

Por outro lado, tendo a autora a intenção de o arrendamento se destinar a exposição e venda de produtos, intenção essa do conhecimento da ré, também se pode afirmar que o fim do negócio era contrário à lei e sendo o mesmo fim comum às duas partes, o negócio também é nulo, nos termos do artigo 274.º do Código Civil.

Não merece censura, portanto, o acórdão recorrido.

7. Redução do negócio

Pretende a ré, ora recorrente que sempre deveria ter sido declarado perdido o sinal prestado pela autora, no montante de MOP\$866.040,00, mesmo que por redução do contrato, atenta a cláusula 13.^a do contrato.

A redução do contrato consiste na manutenção da sua parte válida, quando ele seja nulo ou anulável apenas em parte (artigo 285.º do Código Civil).

A mencionada cláusula prevê que caso o arrendatário não cumpra as cláusulas deste contrato de tomar de arrendamento o mesmo imóvel, além de perder o primeiro sinal a favor do proprietário, este tem direito de arrendar o imóvel a terceiro, e não pode reclamar qualquer indemnização ou o cumprimento específico ao arrendatário.

Ora, o arrendatário não incumpriu o contrato, simplesmente porque não se pode cumprir um contrato nulo.

Improcede a pretensão da recorrente.

Em conclusão, procede a acção e improcede a reconvenção.

IV – Decisão

Face ao expendido, nega-se provimento ao recurso.

Custas pela recorrente.

Macau, 30 de Julho de 2015.

Juízes: Viriato Manuel Pinheiro de Lima (Relator) – Song Man Lei – Sam Hou Fai