

Proc. n° 48/2017

Relator: Cândido de Pinho

Data do acórdão: 01 Novembro 2017

Descritores:

- *Arrendamento*
- *Prazo de denúncia*
- *Art. 1039° do Código Civil*
- *Revelia do réu*

SUMÁRIO:

- I. Para efeitos do prazo de denúncia do contrato de arrendamento, conforme previsto no art. 1039° do CC, a relevância a ter em conta não é a duração global e efectiva do contrato acrescido de todas as suas renovações, mas isoladamente a do contrato ou a da sua última renovação.
- II. Tendo sido reconhecido, por falta de contestação da ré (art. 405°, n°1, do CPC), o facto alegado pelo autor na sua petição de que comunicou a denúncia a esta por carta simples e registada, não pode a sentença dar por não provado esse facto.

Proc. n.º 48/2017

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM

I – Relatório

A, titular do BIRM n.º XXX, e o cônjuge **B**, titular do BIRM n.º XXX, ambos residentes na XXX, instauraram no TJB acção de despejo (Proc. n.º CV3-15-0016-CPE), contra ---

C, residente em Macau, no XXX.

Com fundamento na cessão do contrato de arrendamento ocorrida em 10/03/2012, os autores pediram a procedência da acção com o consequente despejo imediato dos RR da fracção e a sua devolução aos AA.

*

A ré não apresentou contestação e, na oportunidade, foi proferida sentença que julgou a acção improcedente e absolveu a ré do pedido.

*

Inconformados com esta sentença, os autores da acção interpuseram

recurso jurisdicional, em cujas alegações formularam as seguintes conclusões:

“1. Salvo de devido respeito, o atrás mencionado entendimento do Tribunal a quo incorre em erro de interpretação e de aplicação da norma respeitante à comunicação da denúncia prevista no artigo 1039.º do CC.

2. Após a análise das disposições do artigo 1039.º e artigo 1038.º, n.º 2 do CC, pode concluir-se que, para o senhorio poder denunciar o contrato, o prazo de arrendamento não deve ser inferior a dois anos. Tendo isto em mente, a opinião do Tribunal a quo no sentido de o prazo de antecedência da comunicação ser calculado conforme a duração global do contrato de arrendamento, isto é, o prazo contratual acrescido das renovações, fará com que o disposto no artigo 1039.º, n.º 1, al.s c) e d) perca a esfera de aplicação.

3. Já que, se as partes celebrarem um contrato de arrendamento com prazo inferior a um ano, de acordo com o disposto no artigo 1038.º, n.º 2 do CC, o prazo de arrendamento deve ser não inferior a dois anos para que o senhorio possa fazer a denúncia, isso significa que o senhorio só pode denunciar o contrato de arrendamento quando este for renovado até decorridos dois anos.

4. Segundo o entendimento do Tribunal a quo, o prazo de antecedência da comunicação é calculado conforme a duração global do contrato de arrendamento, ou seja, o prazo contratual acrescido das renovações, isto quer dizer que a base de cálculo dessa antecedência é dois anos. Por outras palavras, o prazo de antecedência não será inferior a 90 dias. Nesta situação, não há lugar à aplicação das alíneas c) e d) do n.º 1 do artigo 1039.º que prevêm, respectivamente, a antecedência de 30 dias e de um terço do prazo de arrendamento.

5. Na verdade, o n.º 2 do aludido artigo também estipula expressamente que tal antecedência se reporta ao fim do prazo do contrato (sem renovação) ou da renovação.

6. Daí que, o prazo de arrendamento indicado nas alíneas do artigo 1039.º do CC deve ser entendido como o prazo de contrato quando não existir renovação ou, em caso de renovações, o prazo da última renovação, ao invés da duração global que compreende o prazo contratual acrescido das renovações.

7. Refere o douto acórdão do TSI, processo n.º 710/2015: “*Significa isto, que a relevância a ter em conta não é a duração global e efectiva do contrato acrescido de todas as suas renovações, mas singularmente a do contrato ou a da sua última renovação*”. No mesmo sentido cfr. o acórdão do TSI, processo n.º 105/2013.

8. No caso *sub judice*, por não ter sido denunciado, o contrato renovou-se, automaticamente e por várias vezes, a partir de 9 de Março de 1974 ao abrigo do disposto no artigo 1038.º, n.ºs 1 e 3 do CC.

9. À luz do disposto no referido artigo 1038.º, n.ºs 1 e 3, dado que o anterior proprietário D e a ré C celebraram um contrato de arrendamento com prazo de dois anos, contado a partir de 10 de Março de 1972, o prazo de cada renovação automática foi de um ano, com a última renovação de 10 de Março de 2011 a 9 de Março de 2012.

10. O prazo da última renovação foi de um ano e, como refere o artigo 9 (sic) anterior, o prazo de arrendamento indicado nas alíneas do artigo 1039.º do CC deve ser entendido, em caso de renovações, como o prazo da última renovação, mas não a duração global que compreende o prazo contratual acrescido de todas as renovações.

11. Por outras palavras, os recorrentes somente precisaram de comunicar à arrendatária a denúncia com antecedência de 90 dias ao abrigo do disposto no artigo 1039.º, n.º 1, al. b), ao invés da de 180 dias entendida pelo Tribunal a quo.

12. O Tribunal a quo também refere que “*por não haver no caso vertente qualquer facto que indique se a destinatária recebeu a carta ou não, a comunicação não se considera efectiva*” e “*embora se comprove que uma pessoa que alegou ser a nora da ré C foi ao escritório do advogado constituído*”

pelos autores para ter uma cópia da comunicação da cessação de arrendamento, os autores não podem comprovar que a pessoa que levou a comunicação foi realmente a nora a ré.

13. Já que os recorrentes enviaram a carta de denúncia mediante correio registado para a fracção autónoma sita no XXX, a qual os primeiros deram de arrendamento a C, o facto de aquela senhora E que alegou ser a nora desta ter conhecimento do assunto e deslocar-se ao escritório do advogado dos autores para exigir a cópia do referido aviso de denúncia mostra que, mesmo que ela não fosse a nora de C, sabia o paradeiro desta. Isso também pode ser corroborado pelo facto dado como provado *“Quando os dois autores estavam na fracção em causa, duas pessoas que alegaram ser respectivamente o filho e a nora da ré C atenderam e abriram a porta”* e pelo certificado de não citação a fls. 36 dos autos, os quais revelam que a referida senhora E que alegou ser a nora de C reside na fracção autónoma arrendada por esta, e disse ao escrivão judicial que era a nora de C, até podia indicar inequivocamente o endereço onde esta poderia ser contactada.

14. Aliás, nem essa senhora E nem a própria C negou que a primeira era a nora desta, nem tampouco referiu que C não estava ciente ou não conseguia receber a notificação de denúncia lhe emitida pelos recorrentes.

15. A sentença recorrida ainda revela que a ré não contestou após ter sido citada. Nos termos do disposto nos artigos 405.º e 406.º, conjugado com o disposto no artigo 673.º, n.º 2, todos do CPC, consideram-se reconhecidos os factos articulados pelos autores e pode apreciar-se logo o mérito da causa.

16. Já que o Tribunal a quo considera reconhecidos os factos articulados pelos autores, nomeadamente a menção *“Em 19 de Outubro de 2011, uma pessoa que alegou ser a nora da ré C foi ao escritório do advogado constituído pelos autores para ter uma cópia da acima referida notificação de cessação de arrendamento”*, deve entender-se que a ré reconheceu que E era a sua nora e admitiu que a tirada por esta da carta de denúncia em 19 de Outubro de 2011 produziu efeitos em relação a ela. Quer dizer

que deve ser considerado, pelo menos, que a ré recebeu a notificação de denúncia enviada pelos autores 90 dias antes do fim do prazo do contrato de arrendamento.

17. Aliás, ao abrigo do disposto no artigo 5.º, n.º 2 do CPC, o juiz só pode fundar a decisão nos factos alegados pelas partes.

18. Isto quer dizer que, o juiz não pode apreciar se C recebeu ou não a respectiva comunicação quando ninguém tiver alegado a não recepção.

19. Já que não há nos autos quaisquer dados que revelem que a senhora E não é a nora de C e que esta não conhecia ou não conseguia receber a aludida notificação de denúncia lhe emitida pelos autores, deve considerar-se que C já tinha conhecimento da denúncia.

20. Como refere o artigo 11 anterior, os recorrentes somente precisaram de comunicar à arrendatária a denúncia com antecedência de 90 dias ao abrigo do disposto no artigo 1039.º, n.º 1, al. b), ao invés da de 180 dias entendida pelo Tribunal a quo.

21. No caso vertente, em 9 de Setembro de 2011, os recorrentes já comunicaram a C, por correio registado, a denúncia do contrato; e em 19 de Outubro de 2011, uma pessoa que alegou ser a nora de C foi ao escritório do advogado dos autores para tirar a referida carta da denúncia.

22. De resto, já que não há nos autos quaisquer dados que mostrem que C não conhecia ou não conseguia receber a mencionada notificação de denúncia, deve considerar-se que ela já estava ciente e recebeu a notificação.

23. Logo, o período da antecedência relativamente à comunicação da denúncia, quer contado a partir de 9 de Setembro de 2011 quer de 19 de Outubro de 2011, satisfaz o prazo de 90 dias acima exigido.

24. Por conseguinte, o contrato de arrendamento em causa deve considerar-se cessado, podendo os recorrentes exigir à recorrida C a desocupação e a devolução da fracção em causa nos termos do

artigo 929.º, al. b) do CPC.

25. Nestes termos, o acórdão recorrido padece de erro de interpretação e de aplicação da lei e viola o princípio dispositivo previsto no artigo 5.º do CPC.

Pelo exposto, peço aos Exm.ºs Juizes que concedam provimento ao presente recurso, anulem a decisão recorrida, julguem cessado o contrato de arrendamento em causa e ordenem a desocupação e a devolução da fracção em questão pela recorrida C.

Assim se fazendo a justiça!?”.

*

Cumpre decidir.

II – Os Factos

A sentença deu por assente a seguinte factualidade:

- Em 24 de Julho de 1996, o autor A e o antigo proprietário D (também conhecido por D1) (D) adquiriram o direito de propriedade sobre a fracção sita na XXX, mediante a celebração da escritura de compra e venda no 1.º Cartório Notarial de Macau. (1º artigo)

- A fracção em causa, descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 14190, a fls. 63 do livro B38 e identificada como “B3”, destina-se à habitação e tem a área útil de 49,4 m², cuja propriedade encontra-se registada sob o n.º XXX, a fls. 459 do livro G58K; a fracção encontra-se

inscrita na matriz predial sob o n.º 2754. (2º artigo)

- Em 10 de Março de 1972, o antigo proprietário D (também conhecido por D1) celebrou, de forma escrita, um contrato de arrendamento com a ré C, dando-lhe de arrendamento a referida fracção, com o prazo de arrendamento de dois anos a contar a partir de 10 de Março de 1972 e a renda mensal de 200 patacas. (3º artigo)

- A partir de 10 de Março de 1972, a ré C começou a receber de arrendamento e utilizar a fracção em causa. (4º artigo)

- Tendo adquirido, em 24 de Julho de 1996, o direito de propriedade sobre a fracção em causa através da celebração de escritura de compra e venda, os dois autores sucederam na qualidade do locador do aludido contrato de arrendamento. (5º artigo)

- Depois, os dois autores aumentaram a renda mensal para 1200 patacas, que manteve inalterada até o fim do prazo de arrendamento. (6º artigo)

- Em 9 de Setembro de 2011, o autor A notificou a ré C, mediante correspondências registada e não registada, de que o referido contrato de arrendamento iria cessar após a expiração do prazo contratual em 9 de Março de 2012 e não seria renovado. (7º artigo)

- Em 19 de Outubro de 2011, uma pessoa que alegou ser a nora da ré C foi ao escritório do advogado constituído pelos autores para tirar uma cópia da acima referida notificação de cessação de arrendamento. (8º artigo)

- Desde meados de Março de 2012 (isto é, após a cessação do contrato de arrendamento em causa) até agora, os dois autores dirigiram-se várias vezes à fracção em causa para exigir à ré a desocupação da fracção e a devolução desta. Mas a ré recusou-se todas as vezes. (9º artigo)

- Quando os dois autores estavam na fracção em causa, duas pessoas que alegaram ser respectivamente o filho e a nora da ré C atenderam e abriram a porta. (10º artigo).

III – O Direito

1 - A causa de pedir na acção radicou num contrato de arrendamento celebrado no dia 10/03/1972 pela ex-proprietária D com a ré e que os autores, adquirentes da fracção por contrato de compra e venda, dizem ter cessado no dia 9 de Março de 2012. Cessação que teria decorrido do facto de os autores terem enviado uma carta à ré anunciando-lhe que o contrato não seria renovado a partir daquela data.

A sentença, essa, julgou a acção improcedente com fundamento duplo:

Em primeiro lugar, por ter considerado que a comunicação da denúncia não foi feita com a antecedência mínima de 180 dias do termo do prazo da renovação contratual (art. 1039º, nº1, al. a), do CC).

Em segundo lugar, por não se ter provado que a ré foi efectivamente notificada.

Para os recorrentes a tese da sentença elimina a aplicação das alíneas c) e d) do art. 1039º. Para tal não acontecer, isto é, para se dar sentido à aplicação de tais preceitos, acham que o prazo de arrendamento indicado nas suas alíneas deve ser entendido como o prazo do contrato quando não exista renovações ou, havendo-as, o prazo da ultima renovação, ao invés da duração global do contrato e das renovações.

Vejam, então.

*

2 - Primeiramente, o argumento da extemporaneidade da comunicação da denúncia.

O art. 1038º, nº2, do CC dispõe que o senhorio não goza do direito de denunciar o contrato para o seu termo ou para o termo das suas renovações antes do decurso de 2 anos sobre o início do arrendamento.

Por seu turno, o art. 1039º prescreve:

«1. A denúncia tem de ser comunicada por escrito ao outro contraente com a antecedência mínima seguinte:

a) 180 dias, se o prazo for igual ou superior a 6 anos;

b) 90 dias, se o prazo for igual ou superior a 1 ano e inferior a 6 anos;

c) 30 dias, se o prazo for igual ou superior a 3 meses e inferior a 1 ano;

d) Um terço do prazo, quando este for inferior a 3 meses.

2. A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao fim do prazo do contrato ou da renovação.»

Qual deveria, então, ter sido o prazo da antecedência para a comunicação da denúncia? 90 ou 180 dias?

Assunto igual a este foi tratado neste *TSI, no Ac. de 12/11/2015, Proc. n.º 710/2015*, com o seguinte teor:

“Segundo a sentença deveria ser de 180 dias. Para assim o concluir, ateu-se à circunstância de todo o período do contrato e das suas sucessivas renovações ter sido superior a 6 anos, o que, na sua tese, faria incluir a situação de facto na previsão da alínea a), do n.º1, do art. 1039º, do CC.

Essa, porém, não é a solução que este TSI vem seguindo, conforme Acórdãos proferidos em 22/03/2012, Proc. n.º 731/2011 e de 25/04/2013, Proc. n.º 105/2013. Realmente, segundo estes arestos, *«O prazo de denúncia de um arrendamento previsto no artigo 1039º do Código Civil refere-se à duração do contrato ou da sua renovação, tal como contratualmente foi estipulado, e não à duração efectiva do mesmo por efeito das sucessivas renovações»* (Proc. 731/2011, cit.).

Significa isto, que a relevância a ter em conta não é a duração global e efectiva do contrato acrescida de todas as suas renovações, mas singularmente a do contrato ou a da sua última renovação. Aliás, se se olhar bem para o art. 1038º, n.º2 do Cod. Civil, logo se conclui que a denúncia do contrato é feita para o “*termo do contrato*” ou para

o “*termo das renovações*”. Ou seja, o marco determinante é o fim da duração do contrato ou da renovação. Sendo assim, o limite mínimo para da antecedência fixado no artigo subsequente só faz sentido quando reportado a qualquer daqueles termos.

Aliás, se assim não fosse, tornar-se-iam inaplicáveis as disposições das alíneas c) e d) do art. 1039º quando conjugadas com o nº2 do art. 1038º. Na verdade, se a denúncia não pode ser eficaz antes do decurso do prazo de dois anos sobre o início do arrendamento (nº2, art. 1038º), pareceria impossível que as referidas alíneas pudessem ter algum préstimo. Mas têm.

É que os prazos estabelecidos em todas as alíneas do art. 1039º reportam-se ao tempo de duração do contrato e de duração da renovação (consoante os casos) isoladamente, sem ter que se levar em conta todo o tempo efectivo de duração da relação de inquilinato (contrato mais renovações). É por isso que, mesmo na hipótese de contratos de duração inferior a um ano, por exemplo, nada obsta a que a denúncia seja feita no referido prazo, ainda que a sua eficácia se transfira para o termo do prazo de dois anos por via do art. 1038º, nº2 (neste sentido, *Ac. do TUI, de 26/11/2008, Proc. nº 50/2007*).

Portanto, não se acolhe, quanto a este aspecto, a posição do TJB.”

Sendo esta a posição que este TSI tem por mais correcta, continuamos a abraçá-la.

E por ser assim, o primeiro argumento da sentença impugnada não merece

o nosso acolhimento. É que, sendo de um ano o prazo de cada uma das renovações, a comunicação já não deveria ser de 180 dias, mas sim de 90, de acordo com o disposto no art. 1039º, nº1, al. b), do CC.

*

3 – Agora, o argumento da falta de prova da efectiva notificação.

Trata-se de um fundamento insubsistente. Na verdade, a ré foi citada para os termos do presente processo e não contestou a acção. Daí que os factos incluídos na petição foram dados por “*confessados*” segundo o despacho do juiz titular do processo a fls. 40 e nos termos do art. 405º, nº1, do CPC.

É certo que a norma fala em “*reconhecimento*” e não em “*confissão*” dos factos. Contudo, do que se trata é de consignar ali um efeito cominatório ante a falta de contestação do réu. Não se interpreta esse reconhecimento como uma confissão do pedido, mas como uma confissão dos factos *confessáveis*, digamos assim. Não esqueçamos que alguns factos não podem ser dados como “*confessados*”, atendendo, por exemplo, à circunstância de:

- A vontade das partes não poder ser eficaz para produzir o efeito jurídico que pela acção se pretende obter (ver, v.g., o caso dos direitos indisponíveis: art. 347º, al. b), do CC);
- O facto “*confessado*” for impossível ou notoriamente inexistente (art. 347º, al. c), do CC); ou

- Se tratar de factos para cuja prova se exija documento escrito (art. 406º, al. d), do CPC).

A justificação para a mudança dos termos (de confissão, para reconhecimento) é esta: A alteração pretendeu afastar o perigo de uma *confissão* pura em situações em que ela é inoperante ou impossível (cfr. art. 406º, do CPC e 347º do CC). Portanto, o reconhecimento equivale a um efeito confessório relativamente aos factos que possam ser aceites pela confissão.

“O *reconhecimento* não deixa de ser o acolhimento ou aceitação da realidade de um facto que ao réu (ou ao autor, no caso de reconvenção) é desfavorável e favorável à outra parte. Portanto, o art. 405º, nº 1, do CPCM, no rigor dos termos, não se refere à “confissão do pedido” a que acima nos referimos, mas sim à *confissão de factos* através de um comportamento omissivo, que nem por isso deixa de ser “confissão-prova”, não na sua variante expressa, mas na presumida (confissão presuntiva da parte). Neste sentido, também, **Antunes Varela, J. Miguel Bezerra e Sampaio e Nora**, *ob. cit.*, pág. 543-545” (...) essa parece ser a solução para que se encaminha **Cândida da Silva Antunes Pires** ao referir a dado passo que o juiz deve declarar “*assentes*” os factos reconhecidos (*Lições de Processo Civil de Macau*, 2015, 2ª ed., pág. 332)” (*Ac. do TSI, de 20/10/2016, Proc. nº 546/2016*).

Ora, no caso em apreço, a comunicação escrita da denúncia por carta regista e simples que vem invocada na petição inicial (art. 7º) revela-se

perfeitamente como um facto confessável que possa ser coberto pelo reconhecimento. Daí que, quando o juiz julga “reconhecidos” os factos da petição, está obviamente a englobar este também. Quer isto dizer que está “reconhecido” e, portanto, “confessado” que *“a autora comunicou à ré C por carta registada e carta simples que o contrato de arrendamento irá cessar em 9 de Março de 2012, o qual não vai ser renovado”*.

Por conseguinte, se está provado que os autores comunicaram a denúncia (comunicação que nunca foi posta em crise, uma vez que a ré não quis contestar a acção) mal se percebe a razão pela qual a sentença, oficiosamente e contrariando o despacho de fls. 40, entendeu que não estava provado que a denúncia teve lugar.

Aliás, e ao contrário do juízo que fez a este respeito, a circunstância de se ter apresentado no escritório de advogados mandatados pelos autores uma pessoa que se disse nora da ré para levantar cópia do conteúdo da denúncia (facto 8 da p.i. e tido como “provado” integrado no capítulo dos “Factos” da sentença) até mais reforça a ideia de que as cartas foram *recebidas no local da fracção* dada de arrendamento, que é, precisamente, o local onde a ré reside (ou deveria residir).

Vale dizer, então, que a sentença também não pode manter-se quanto a este aspecto. Em vez disso, somos a considerar que acção de despejo deve ser procedente.

IV – Decidindo

Nos termos expostos, acordam em conceder provimento ao recurso e, em consequência:

- Revogar a sentença e decretar o despejo do réu da fracção identificada nos autos.

Custas pela recorrida em ambas as instâncias.

TSI, 01 Novembro 2017

José Cândido de Pinho

Tong Hio Fong

Lai Kin Hong