

Recurso nº 63/2005

Data: 16 de Junho de 2005

- Assuntos:**
- Contrato de arrendamento comercial
 - Legitimidade
 - Cônjuge do arrendatário
 - Regime da comunhão de adquiridos
 - Comunicabilidade conjugal dos direitos e dívidas
 - Regularidade de procuração
 - Denúncia do contrato
 - Regime vinculístico

SUMÁRIO

1. Sendo o regime de bens o da comunhão de adquiridos, cada cônjuge passa a ser titular em comunhão com o outro cônjuge dos bens adquiridos por qualquer dos cônjuges na constância desse regime, que não sejam exceptuados por lei.
2. A incomunicabilidade do direito ao arrendamento para habitação prevista no artigo 1042º do Código Civil é excluída da sua aplicação do arrendamento comercial.
3. São da responsabilidade de ambos os cônjuges casados no regime da comunhão de adquiridos as dívidas contraídas por qualquer dos cônjuges no exercício do comércio.

4. Tendo o procurador conferido ao seu Advogado poderes especiais na procuração, exclui-se a certificação do Advogado nos termos do artigo 6º nº 2 do D.L. nº 62/99/M.
5. Enquanto não se trata do exercício do poder especial pelo Advogado da autora, mas sim um simples poder em representação em Juízo, não há lugar a qualquer ratificação dos processados e por isso a mera certificação pelo advogado não provoca a irregularidade da procuração.
6. Para além das causas *ope legis* (de nulidade, de anulação, de ineficácia ou de caducidade), perfilam-se três figuras desviantes desta regra: a resolução, a denúncia e a revogação, que se prendem com a vontade de retractar.
7. A denúncia - exclusiva dos contratos duradouros - traduz-se na manifestação de vontade de uma das partes, dirigida à outra, para que o contrato não se renove ou continue.
8. O legislador pretende, pelo artigo 1038º do Código Civil, proibir o exercício do direito do senhorio de denúncia, dentro de dois anos, de modo a excluir o exercício do direitos à denúncia do senhorio antes do decurso de 2 anos sobre o início do arrendamento.

O Relator,
Choi Mou Pan

Recurso nº 63/2005

Recorrentes: (A)
(B)
(C)

Recorrida : Empresa de Fomento Predial e Comercial (D), Limitada (D 實業有限公司)

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da R.A.E.M.:

Empresa de Fomento Predial e Comercial (D), Limitada (D 實業有限公司), sociedade comercial com sede em Macau, na Estrada da Areia Preta, n.º x - Edifício "XX Garden", R/C A-C, vem propor acção especial de despejo contra (B), e seu marido, (C), e (A), solteira, maior, todos residentes e com domicílio profissional em Macau, pedindo que:

- a) a despejar imediatamente a fracção arrendada, mencionada e identificada no artigo 4.º desta petição inicial, entregando-a à A., livre e desocupada de pessoas e bens;
- b) a entregar à A. o imóvel arrendado nas mesmas e boas condições em que se encontrava aquando da celebração do respectivo contrato de arrendamento;
- c) a pagar à A., a título de indemnização, uma quantia mensal de HKD \$22.400,00 (vinte e dois mil e quatrocentos dólares

de Hong Kong), correspondente ao dobro da renda mensal convencionada, por todo o tempo que decorrer desde o início da mora (1.1.2002) até à efectiva entrega do locado à A.; e ainda,

- d) a pagar à A. uma indemnização relativa aos prejuízos excedentes que se vierem a apurar, designadamente os relativos a honorários de Advogado e despesas administrativas resultantes do presente processo e à perda do lucro da venda imediata da fracção.

Contestaram todos os réus, tendo os últimos dois réus deduzido excepção de ilegitimidade do requerido (C), e de irregularidade da procuração da autora, pugnado por, para além da absolvição da instância do réu (C), a absolvição do pedido.

Replicou a autora, pugnando pela improcedência das excepções deduzidas e sugerindo a decisão no despacho saneador.

O Mm^o Juiz titular do processo decidiu no despacho saneador o seguinte:

- a) julgou improcedente a excepção de ilegitimidade passiva do réu (C);
- b) julgou improcedente a invocada irregularidade da procuração passada pela autora;
- c) julgou extinta a instância por inutilidade superveniente da lide relativamente aos pedidos formulados em a) e b) da petição inicial, por os réu terem entregue voluntariamente as fracções autónomas em causa;

d) julgou parcialmente procedente a presente acção e condenou os réus a pagar à autora a quantia de HKD\$268.800,00; e

e) resta a presente acção a decidir o pedido da al. d) da petição inicial.

Por não conformarem com a decisão, recorreram os réus, alegando respectivamente:

1. Os RR. (B) e (C), contraíram casamento em Macau, aos 19 de Setembro de 1978, sendo que ambos são de nacionalidade chinesa e o seu casamento foi celebrado segundo os usos e costumes chineses.
2. Nos termos do artº 53º do C.C. de 1966, “A substância e efeitos das convenções antenuptiais e do regime de bens, legal ou convencional, são definidos pela lei nacional dos nubentes ao tempo da celebração do casamento”.
3. Lei pessoal e, nos termos da artº 31 do mesmo diploma, “... a da nacionalidade do indivíduo”.
4. Nos termos da lei do casamento promulgada na República Popular da China em 1 de Maio de 1950 (e que vigorou até ao dia 1 de Janeiro de 1981, data em que entrou em vigor a nova lei do casamento ainda vigente na RPC), o regime supletivo de bens era o da separação.
5. A procuração da A., junta aos autos, contem poderes mais extensos dos que os poderes forenses simples.

6. Atento o disposto no artº 6º do Decreto-Lei nº 62/99/M, de 25 de Outubro, não bastava a certificação da assinatura do representante legal da A. para que a procuração ficasse legalmente regularizada. De resto,
7. Tratando-se dum reconhecimento com menções especiais, tal reconhecimento teria que ser, por força do disposto no artº 159º do Código do Notariado, na redacção que lhe foi dada pela Lei nº 4/2000, notarial.
8. A omissão desse reconhecimento notarial da assinatura do legal representante da A. torna a procuração irregular.
9. Nos termos do nº 1 do artº 82º do Código Civil, “A falta de procuração e a sua insuficiência ou irregularidade podem, em qualquer altura, ser arguidas pela parte contrária e suscitadas oficiosamente pelo tribunal”.
10. Tal irregularidade deveria ter sido mandada corrigir, nos termos determinados no nº 2 do mesmo preceito legal.
11. Os RR. não se constituíram em mora, pelo que não deveriam ter sido condenados a pagar à A. a quantia de HKD268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil dólares de Hong Kong), a título de indemnização.
12. O valor da indemnização a pagar pelos RR. à A. pela não entrega do arrendado, findo o contrato, é o consignado no nº 1 do artº. 1027º do C.C., ou seja, o valor da renda mensal acordada.

Pede que:

- a) se julgue procedente a excepção de ilegitimidade deduzida pelo réu (C);
- b) se julgue procedente a questão suscitada pelos réus quanto à irregularidade da procuração da autora deteminando-se a sua correcção no prazo que for considerado conveniente;
- c) se decidida que a indemnização a atribuir à autora é tão só a que consta do nº 1 do artigo 1027º do Código Civil e não aquela que consta da douta decisão recorrida.

Respondendo ao recurso dos réus, a autora alegou que:

1. O Recorrente (C), contestou a decisão do Tribunal a quo na parte em que foi considerado parte legítima na causa *sub judice*, alegando que, sendo casado com a Ré (B), segundo o regime de separação de bens, não é titular do contrato de arrendamento que se discute nos autos, nem ele se lhe comunica;
2. Porém, o Recorrente carece em absoluto de razão na sua alegação, pois como bem se descortinou na sentença recorrida, “sendo o regime de bens do casal dos Réus o da comunhão de adquiridos, a posição de arrendatário do locado comunica-se no seu cônjuge e aquele direito de arrendamento constitui bem comum do casal – vide art. 1603.º do Cód. Civil de Macau”, onde também se acrescenta, e bem, que “”se assim é, resulta, por maioria de razão, do preceituado no art. 62.º/n.º 2 do CPC de Macau que deverá a presente acção ser dirigida não só contra a Ré outorgante do contrato de

arrendamento, mas também contra o seu marido, casados que sejam ambos em regime de comunhão, pois através da causa se obterá decisão susceptível de atingir um bem comum da casal”.

3. Aliás, ao terem invocado a excepção de ilegitimidade nos termos em que o fizeram, era aos Réus, ora Recorrentes, que competia, nos termos do artigo 348.º do Código Civil de 1966 e do artigo 341.º do actual Código Civil, fazer a sua prova, o que manifestamente não sucedeu;
4. Acresce que, como as partes aceitam, os contratos de arrendamento objecto dos autos são contratos de arrendamento comercial por tempo determinado, e mediante a presente acção a Autora peticionou, além do mais, precisamente o despejo imediato da fracção autónoma objecto desse contrato;
5. Ora, fazendo-se uma aplicação a contrario sensu do disposto no n.º 1 do artigo 1042.º do CC, facilmente se constata que o direito ao arrendamento para comércio adquirido na constância de casamento em que vigore o regime de comunhão de adquiridos ou de comunhão geral comunica-se ao cônjuge não arrendatário (in casu: ao Réu marido) – vide artigos 1042.º n.º 1, e também artigos 1603.º, n.º 1 e 1609.º, todos do Código Civil de Macau;
6. Acresce que, sendo o direito ao arrendamento um bem móvel (Cfr. artigo 196.º n.º 1 do CC), em vaso de dúvida acerca da

sua comunicabilidade sempre se teria este de considerar bem comum, atento o disposto no n.º 2 do artigo 1606.º do CC;

7. Pelo que, por força da enunciada regra da comunicabilidade do arrendamentos para comércio ao cônjuge não outorgante mas casado no regime de comunhão, bem que o Réu marido será necessariamente parte legítima e interessada na acção de despejo das fracções em relação às quais este é titular de direitos arrendatícios;
8. Temos pois por assente que, no caso sub judice o direito ao arrendamento comercial se integra na comunhão marital de bens, pelo que ambos os cônjuges são simultaneamente titulares de tal direito, e se assim é, impõe o artigo 62.º n.º 3 do CPC que a presente acção seja dirigida não só contra o cônjuge outorgante do contrato de arrendamento, mas também contra o seu marido, pois só assim se logrará obter decisão susceptível de vincular todos os titulares de um direito posto em crise com semelhante acção;
9. Estamos, mesmo perante uma situação de verdadeiro litisconsórcio necessário passivo, nos termos do disposto no artigo 62.º, n.º 3, do CPC;
10. A necessidade de fazer intervir o cônjuge não outorgante na acção de despejo da qual pode resultar a extinção da relação arrendatícia decorre ainda do disposto no artigo 1547.º do CC, que impõe o consentimento de ambos os cônjuges nos actos de disposição de semelhante direito;

11. É pois inequívoco que o despejo petitionado nestes autos pela ora Recorrida não pode ser decidido sem a intervenção do cônjuge não outorgante no contrato de arrendamento, o ora Recorrente (C), bem se tendo andado na decisão posta em crise na solução dado ao julgamento da invocada excepção; Acresce que,
12. Nas suas alegações os Recorrentes invocaram a irregularidade da procuração junta aos autos pela Autora, alegando, sumariamente, que «a procuração junta aos autos (...) contém poderes mais extensos dos que os poderes forenses simples», e conseqüentemente, «que não bastava a certificação [simples] da assinatura do representante legal da Autora para que a procuração ficasse legalmente regularizada» ;
13. Sucede que os poderes conferidos na referida procuração não abrangem qualquer poder especial, ao invés daquilo que pretendem os Recorrentes,
14. De factos, os poderes expressamente mencionados na Procuração de fls. 37 - para substabelecer, receber custas de parte e assinar os respectivos recibos -, que os Recorrentes denominam de poderes forenses especiais, nem sequer careciam de estar ali referidos, tendo-o sido unicamente para que dúvidas não sobejem, acaso tal questão venha a colocar-se;
15. E assim sendo, a referida Procuração podia ter sitio - como efectivamente o foi - certificada por Advogado em exercício

em Macau, nos termos do artigo 6.º do decreto-lei n.º 62/99/M, de 25 de Outubro, sem necessidade de recurso a uma das formas previstas no artigo 128.º do Código do Notariado;

16. Pelo que, também nesta questão bem se andou na decisão posta em crise, e improcedem, in totum, as alegações dos Recorrentes a ela relativas;
17. Nas suas alegações de recurso os Recorrentes insurgem-se ainda contra o facto de terem sido condenados em sede de sentença sub judice a pagar a Recorrida uma indemnização pela mora na entrega do locado, mas também aqui não lhes assiste qualquer razão, bem tendo andado o Julgador nessa parte da decisão posta em crise.
18. É que, conforme bem se descortinou em sede de sentença, o contrato de arrendamento sub judice é um contrato de arrendamento de imóvel para fim comercial por tempo determinado (vide fls. 163 da referida decisão).
19. Está assente por provado nos autos que a Autora, ora Recorrida, comunicou aos ora Recorrentes a denúncia dos contratos, para o termo do respectivo prazo de renovação, solicitando-lhes, em prazo, a restituição do locado e a entrega das chaves;
20. Ora, como bem foi referido na sentença recorrida, “na sequência, da interpelação que lhes foi dirigida - vide cartas a fls. 29 a 36 dos autos - , deveriam as Réus proceder à entrega do locado e respectivas chaves. Esta sua obrigação

resulta expressamente do preceituado no art. 983.º/ al.j) - do Cód. Civil, é obrigação do locatário «restituir a coisa locada findo o contrato»”;

21. Na sequência da interpelação que lhes foi dirigida, deveriam os Réus ter procedido à entrega do locado e respectivas chaves, pois, nos termos da aplicação conjugada da alínea j) do artigo 983.º e do n.º 1 do artigo 1025.º, ambos do CC, findo o prazo de vigência do Contrato, o arrendatário está obrigado a restituir a coisa locada no estado em que a recebeu, ressalvadas as deteriorações do seu uso lícito;
22. E se não fizer, nos termos da aplicação conjugada do n.º 2 do artigo 793.º e do n.º 2 do artigo 794.º, ambos do CC, constitui-se em mora, sendo que a mora no cumprimento da obrigação de restituição do locado tem uma consequência, prevista na lei de forma clara e cristalina: sob a epígrafe Indemnização pelo atraso na restituição da coisa locada, o n.º 2 do artigo 1027.º do CC, dispõe que “Logo, porém, que o locatário se constitua em mora a indemnização é elevada ao dobro”;
23. Na decisão recorrida fez-se a correcta e inatacável aplicação destes preceitos legais aos factos assentes por provados nos autos, ao contrário do que sustentam os Recorrentes;
24. Pois é perfeitamente pacífico e incontroverso que a conduta dos Réus em não restituir à Autora a fracção autónoma, livre e devoluta de pessoas e bens, constitui, nos termos do n.º 2 do artigo 793.º e alínea a) do n.º 2 do artigo 794.º ambos do

CC, uma situação de mora no cumprimento da obrigação de entrega dos locados;

25. Aliás, estando aceite, até por confissão expressa do Réu, que o arrendado só foi entregue em 30 de Dezembro de 2002, ou seja um ano após a data em que a entrega deveria ter ocorrido, terá de presumir-se, como bem se descortinou em sede de sentença, “que a culpa desse atraso lhes é imputável, pois competia-lhes alegar e provar factos susceptíveis de afastar essa sua culpa, o que não sucedeu”, nos termos do disposto nos artigos 787.º, 788 n.º 1 e 793 n.º 2, todos do CC;
26. Ora, existindo in casu contra os Réus uma presunção legal de culpa, que estes não afastaram, sempre teriam os ditos Réus de ser considerados os culpados exclusivos pela mora na entrega dos locados, uma vez que não alegaram, muito menos provaram, facto algum susceptível de provocar o afastamento dessa sua responsabilidade;

Na medida em que a decisão recorrida é perfeitamente legal, não se tendo verificado qualquer dos vícios e ilegalidades apontados pelo Recorrente nas suas Alegações, terá o presente recurso de improceder, e, em consequência, ser a sentença recorrida mantida, nos seus exactos termos, assim se fazendo, como é timbre deste Tribunal.

Finalmente, procedido o julgamento e a resposta aos quesitos, o Mmº Juiz-Presidente veio a condenar os réus a pagar à autora as quantias

de MOP\$40.000,00 a título de honorários de Advogado e despesas administrativas do processo.

Conformaram com a decisão final e não pretenderam dela interpor recurso, os réus vieram requerer a subida do recurso interposto das decisões contidas no despacho saneador.

Cumpram conhecer.

Foram colhidos os vistos legais do Mm^o s Juizes-Adjuntos.

1. Legitimidade passiva do réu (C)

Nos contratos de arrendamento que estão em causa intervieram apenas a autora, como sendo senhorio, e o 1^o e a 3^a ré, como sendo arrendatários, (B) e (A), e o 2^o e 3^a ré são casados; e, trata-se do objecto de contrato uma fracção autónoma para fins comerciais. E o litígio deriva da não devolução do imóvel arrendado ao termo do prazo do contrato a que se estabeleceram no limitado prazo de dois anos.

Para a solução desta questão de legitimidade, é necessário resolver a questão-prévia de regime de bens dos réus.

Ambas as partes defenderam que era aplicável a Lei de Casamento da República Popular da China vigente no momento do casamento. Porém, a autora entendeu que a Lei da China define o regime de comunhão de adquiridos, enquanto os réus defenderam o regime de separação de bens.

Vejamos.

O despacho recorrido entende é a lei de Macau aplicável nos ao abrigo do disposto no artigo 53º nº 2 do Código Civil de 1966, uma vez que ambos não têm nacionalidade comum.¹

Mas o Tribunal *a quo* errou o pressuposto de serem ambos os cônjuges de nacionalidade diversa, que de facto são de nacionalidade chinesa. Tivemos este conhecimento no exercício de profissão quando julgámos o processo nº 78/2003 deste Tribunal em que envolveram as mesmas partes.

E sobre a mesma questão, relacionada aos idênticos sujeitos, tomámos a seguinte consideração, que será também pertinente para a decisão da presente questão:

“Como resulta dos autos, está provado apenas que o Réu casou com a Ré em 19 de Setembro de 1978.

É a Lei de Casamento da R.P. da China de 1950 aplicável, vigente até a ser revogada pela Lei de Casamento de 1981.

Quanto à matéria de regime de bens, esta Lei não dispunha um artigo equivalente ao artigo 1579º do Código Civil de 1999 da RAEM ou artigo 1717º do Código Civil de 1966, mas o seu artigo 10º da referida Lei de 1950 dispunha a previsão de igualdade dos direitos conjugais sobre os bens de família, veja:

“Artigo 10º Ambos os cônjuges gozam da igualdade de direitos de propriedade e de administração dos bens da família.”

Sendo embora reconhecidos os bens próprios da mulher (artigo 23º parágrafo 1 - “Sem prejuízo de a mulher dispor dos seus bens próprios, as

¹ Aqui não se aplica o artigo 31º nº 2 do Código Civil com a redacção de 1991: Aos residentes habituais No Território aplicar-se-á a lei vigente em Macau (D.L. nº 32/91/M de 6 de Maio)

partes podem estabelecer, na altura do divórcio, um acordo sobre o destino a dar aos bens da família;”), considerava-se geralmente que como bens comuns dos cônjuges os bens adquiridos na constância do matrimónio (artigo 24º - “No momento do divórcio, as dívidas contraídas na vida comum dos cônjuges serão pagas pelos bens comuns adquiridos na constância do matrimónio;”).

A lei da China não dispunha um mecanismo de escolher, como em Macau, os regimes de bens dos cônjuges, e era quase obrigatório adoptar este “único” regime de bens, semelhante do da comunhão de adquiridos em Macau.

Pelo que podemos afirmar que o regime de bens supletivo dos réus deve ser equiparado ao regime da comunhão de adquiridos em Macau.

Sendo o regime de bens o da comunhão de adquiridos, cada cônjuge passa a ser titular em comunhão com o outro cônjuge dos bens adquiridos por qualquer dos cônjuges na constância desse regime, que não sejam exceptuados por lei – artigo 1603º nº 1 do Código Civil.

O objecto da acção de despejo incide sobre um imóvel para fins comerciais que constituía objecto da relação de arrendamento entre o réu e a autora.

No âmbito da subsecção sob “Disposições especiais dos arrendamentos para habitação”, dispõe o artigo 1042º do Código Civil, aplicável nos termos do artigo 17º nº 1 do D.L. nº 39/99/M de 3 de Agosto que aprovou o Código Civil, que:

“1. Seja qual for o regime matrimonial, a posição do arrendamento não se comunica ao cônjuge e caduca por sua morte, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

... ”²

Por sua vez, a subsecção sob “disposições especiais dos arrendamentos comerciais” não prevê qualquer esta incomunicabilidade.

A jurisprudência tem entendido que a incomunicabilidade da posição do arrendatário é excluída da sua aplicação do arrendamento comercial.

Disse o Acórdão do STJ de Portugal de 21/12/1982 que “o artigo 1110º nº 1 do Código Civil (igual ao artigo 1042º do CC de Macau) afirma a regra geral da incomunicabilidade do direito ao arrendamento para habitação, da qual está excluído o arrendamento para comércio ou indústria.

Afirmou ainda este Acórdão que: “No regime da comunhão de adquiridos fazem parte da comunhão os bens adquiridos pelos cônjuges na constância do matrimónio que não sejam exceptuados por lei, inexistindo disposição legal a exceptuar da comunhão o estabelecimento comercial e o

² Sendo como “o artigo seguinte” o artigo 1043º dispõe uma coisa não interessante para o caso que tem o seguinte teor:

“Artigo 1043.º (Transmissão por morte do arrendatário)

1. O arrendamento para a habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário ou daquele a quem tiver sido cedida a sua posição contratual, se lhe sobreviver:

- a) Cônjuge não separado de facto ou que, embora separado, habitasse a casa arrendada, à data da morte;
- b) Descendente a cargo do arrendatário que com ele convivesse na casa arrendada;
- c) Ascendente que com ele convivesse na casa arrendada há mais de 1 ano;
- d) Afim na linha recta, nas condições referidas nas alíneas b) e c) deste número; ou
- e) Pessoa que com ele vivesse em união de facto na casa arrendada há mais de 1 ano, independentemente da condição exigida na alínea b) do n.º 1 do artigo 1472.º

2. A transmissão da posição de arrendatário, estabelecida no número anterior, defere-se pela ordem seguinte:

- a) Ao cônjuge sobrevivente;
- b) Aos parentes ou afins na linha recta, preferindo os primeiros aos segundos, os descendentes aos ascendentes e os de grau mais próximo aos de grau ulterior;
- c) À pessoa mencionada na alínea e) do n.º 1.

3. A transmissão a favor dos parentes ou afins do arrendatário também se verifica por morte do cônjuge sobrevivente quando, nos termos deste artigo, lhe tenha sido transmitido o direito ao arrendamento.

4. Os beneficiários do direito à transmissão do arrendamento podem renunciar a ele, comunicando a renúncia por escrito ao senhorio no prazo de 60 dias a contar da data da morte do primitivo arrendatário.

5. Produz o mesmo efeito que a renúncia a restituição, pelos beneficiários, do uso do prédio, no prazo previsto no número anterior.”

direito ao arrendamento que dele faça parte, ou o simples direito ao arrendamento para comércio ou indústria, quando a sua aquisição, por qualquer dos cônjuges, tenha lugar na constância do matrimónio, a título oneroso.”³

In casu, os réus invocaram unicamente o fundamento de ser o regime de separação de bens o regime supletivo adoptado pela Lei de Casamento da R.P. da China aplicável ao caso.

Porém, com a consideração supra, é falível este fundamento, razão pela qual se deve considerar comunicável a posição do arrendatário comercial.

Por outro lados, como se sabe, a acção de despejo não só está em causa a devolução do imóvel arrendado, como também está em causa a indemnização que o autor pode pedir, razão pela qual prende com as dívidas contraídas na constância da relação matrimonial.

Dispõe o artigo 1557º (Dívidas que responsabilizam ambos os cônjuges) do Código Civil que:

“1. São da responsabilidade de ambos os cônjuges:

a) As dívidas contraídas, antes ou depois da celebração do casamento, pelos dois cônjuges, ou por um deles com o consentimento do outro;

b) As dívidas contraídas por qualquer dos cônjuges, antes ou depois da celebração do casamento, para ocorrer aos encargos normais da vida familiar;

³ Neste sentido julgou também o Acórdão da Relação do Porto de 4 de Outubro de 1988, *in* Col. Jurisp. 1988, 4º-183; Vide também a anotação dos Prof. Pires de Lima e Antunes Varela ao Código Civil, Vol. II, Coimbra Editora, 1986, p. 635.

c) As dívidas contraídas na constância do matrimónio pelo cônjuge administrador, em proveito comum do casal e nos limites dos seus poderes de administração;

d) As dívidas contraídas por qualquer dos cônjuges no exercício do comércio, salvo se se provar que não foram contraídas em proveito comum do casal ou se vigorar entre os cônjuges o regime da separação de bens ou da participação nos adquiridos;

e) As dívidas consideradas comunicáveis nos termos do n.º 2 do artigo 1560.º

2. No regime da comunhão geral de bens, são ainda comunicáveis as dívidas contraídas antes do casamento por qualquer dos cônjuges, em proveito comum do casal.

3. O proveito comum do casal não se presume, excepto nos casos em que a lei o declarar.” (sub. nosso)

Sendo dívidas comunicáveis, são pagas em primeiro lugar o património comum, até ao seu valor – artigo 1563º do Código Civil.

Assim sendo, não só a posição do arrendatário como também da dívidas daí derivadas são comunicáveis, devendo a acção ser proposta contra ambos os cônjuges ora réus nos termos do artigo 62º nº 3 do Código de Processo Civil.”

Nesta conformidade, julga improcedente o recurso desta parte, embora com fundamento diverso da decisão recorrida.

2. A irregularidade da procuração passada pela autora;

Entendem os recorrentes que a procuração da A., junta aos autos, continha poderes mais extensos dos que os poderes forenses simples, o que impede da certificação pelo advogado nos termos do artº 6º do Decreto-Lei nº 62/99/M, de 25 de Outubro.

Vejamos.

Dispõe o artigo 6º do referido Decreto-Lei nº 62/99/M

“Artigo 6.º

(Certificações por advogado)

1. Podem ser certificadas por advogado em exercício no Território as procurações que envolvam poderes forenses simples, bem como as traduções de documentos feitas pelo próprio advogado ou por tradutor ajuramentado.

2. A certificação das procurações não pode ser feita por advogado que nela figure como procurador e deve consignar a menção de que o representado declarou conhecer e aceitar o conteúdo da procuração.

3. Quando a procuração esteja redigida em língua que o representado não domine, intervém com ele intérprete da sua escolha, o qual lhe deve traduzir verbalmente o documento, facto que se consigna na respectiva certificação.

4. À certificação das traduções feitas por ou perante advogado aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 182.º a 184.º do Código do Notariado.”

Consta das fls. 37 e 38 dos autos, a procuração forense apresentada pela autora e o seu substabelecimento tinham o seguinte teor:

“ - Procuração Forense -

Empresa de Fomento Predial e Comercial (D), Limitada ((D) Sat Ip Iao Han Cong Si), com sede em Macau, na Estrada da Areia Preta, nº x, Edifício XX Garden, r/c, lojas “A-C”, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o nº 10xxx, a fls. x7v. do livro C-2x, com o capital social de MOP\$100.000,00, ora representada pelo seu gerente-geral (L) (26xx 37xx), casado, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Avenida Horta e Costa, Edifício XX Fa Yuen, xº andar “A” e “B”, portador do Bilhete de Identidade de Residente de Macau nº 7/2xxxx/4, emitido em 31 de Maio de 1996, pela Direcção dos Serviços de Identificação de Macau, constitui seus bastantes procuradores os Srs. Drs. João Maria Pimentel, casado, Manuela António, Nuno de iranda catanas e Ana Martins de Carvalho, todos solteiros e maiores, todos advogados com escritório em Macau, na Avenida Dr. Mário Soares, nº 25, Edifício Montepio, 1º andar, Compartimento 13, anos quais, com a faculdade de livremente substabelecer, confere todos os poderes forenses em direito permitidos para, conjunta ou separadamente, a representar em juízo, podendo receber todos as importâncias que a qualquer título tenha direito, incluindo as provenientes de custas de parte, assinando os correspondentes recibos.

Macau, 24 de Janeiro de 2002.

(Assinatura ilegível)”

Certifico que (L) subscreveu perante mim a presente procuração, em nome e em representação da empresa comercial denominada “Empresa de Fomento Predial e Comercial (D), Limitada”, de que é administrador, qualidade e poderes que verifiquei por uma certidão emitida pela Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel em 20/08/2001, e pela mesma confirmada em 25/01/2002 e confirmou que conhece e aceita o seu conteúdo, o qual lhe foi traduzido por Mok I Leng, interprete da sua escolha, e que assina comigo.

Macau, 24 de Janeiro de 2002

Mok I Leng (Interprete)

Hugo Ribeiro Couto (Advogado)

“- Substabelecimento -

Eu, Nuno de Miranda Catanas, advogado, solteiro, maior, com escritório em Macau, na Avenida Dr. Mário Soares, nº 25, Edifício Montepio, 1º andar, compartimento 13, substabeleço, com reserva, no meu colega de escritório, Dr. Hugo Ribeiro Couto, os poderes forenses que me foram conferidos pela “Empresa de Fomento Predial e Comercial (D), Limitada”, através de procuração forense outorgada em 24 de Janeiro de 2002.

Macau, 24 de Janeiro de 2002

(Assinatura ilegível)”

Certifico que Nuno de Miranda Catanas subscreveu perante mim este documento e confirmou que conhece e aceita o seu conteúdo.

Macau, 24 de Janeiro de 2002

Ana Martins de Carvalho

Advogada

Sendo certo, o procurador tinha conferido ao Ilustre Advogado não só “todos os poderes forenses em direito permitidos para, conjunta ou separadamente, a representar em juízo”, como também o poder de “receber todos as importâncias que a qualquer título tenha direito, incluindo as provenientes de custas de parte, assinando os correspondentes recibos”. Afigura-se ser um poder especial conferido pela procuração, que se exclui a certificação do Advogado nos termos do artigo 6º nº 2 do D.L. nº 62/99/M acima referido.

Não se trata do exercício do poder especial pelo Ilustre Advogado da autora, mas sim um simples poder em representação em Juízo; e como o mesma representante forense não tinha, pelo menos até a esta fase, praticado qualquer acto processual com poder especial, não há lugar a qualquer ratificação dos processados.

Afigura-se ser correcta a consideração do Tribunal *a quo* que não é de censurar.

3. Indemnização pela mora na restituição da coisa locada

Pela decisão recorrida foi o pedido al. c) julgado parcialmente procedente, condenando-se os réus a pagar à autora a quantia de HKD\$268.800,00, com base nos seguintes factos::

- A 30.12.1999, a Autora celebrou com a 1ª e 3ª Ré o contrato denominado de “arrendamento de imóvel para fim comercial por tempo determinado “mediante o qual aquela deu de arrendamento e estas aceitaram a fracção autónoma “BG”, do rés-do-chão, do prédio urbano denominado “Edifício XX Court”, NAPE, lote xx, freguesia da Sé, descrito na Conservatória do registo Predial de Macau sob o n.º. 2xxxx, para exploração de actividades de comes e bebes, tudo como consta do documento de fls. 3 a 5 dos autos, cujo teor se dá por reproduzido.
- Segundo a clausula 2ª do dito contrato, o “prazo de arrendamento é de dois anos, com início a 1.01.2000 e o seu termo em 31.12.2001 “e a renda mensal, incluindo despesa de condomínio, ascendia a HKD\$11.200,00. (documento de fls. 3 a 5 dos autos, cujo teor se dá por reproduzido)
- Segundo a clausula 3ª do mesmo contrato, a 1ª outorgante (Autora) pode resolver o contrato nos termos do n.º 2 do art. 1038º do Cód. Civil, devendo o 2º outorgante (1ª e 3ª RR) devolver o referido imóvel, sendo que o “contrato será renovado automaticamente por um ano, no caso de não ser resolvido à data do seu termo, reservando a 1ª outorgante o direito de resolver o presente contrato, findo o prazo renovado.

- Segundo a cláusula 5ª do mesmo negócio, ambas as partes acordaram que, “se qualquer uma das partes pretender resolver o presente contrato no seu termo, deve comunicar por escrito à outra parte com 3 meses de antecedência”.
- Mediante carta registada com data de 22.08.2001, a Autora comunicou as RR. a denúncia do referido contrato de arrendamento para a data de 31.12.2001, solicitando-lhes a devolução do arrendado e a entrega das respectivas chaves, conforme carta de fls. 29 e 30 dos autos.
- Contudo, as RR. não procederam à devolução do arrendado naquela data, antes o entregando apenas a 30.12.2002.

Como fundamento do recurso, os réus limitaram-se a concluir que eles não se constituíram em mora, pelo que não deveriam ter sido condenados a pagar à autora a quantia de HKD268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil dólares de Hong Kong), a título de indemnização; e subsidiariamente consideram que o valor da indemnização a pagar à autora pela não entrega do arrendado, findo o contrato, é o consignado no nº 1 do artº. 1027º do C.C., ou seja, o valor da renda mensal acordada.

Para saber se os réus se constituíram em mora, devemos ver a natureza do contrato de arrendamento e a validade da denúncia.

Com efeito, o saneador-sentença julgou procedentes os fundamentos da autora que entende que o contrato de arrendamento foi celebrado por dois anos com início a 1.01.2000 e termo a 31.12.2001, cabendo-lhe a faculdade de não o renovar se entretanto comunicasse essa sua intenção de não renovação do contrato com três meses de antecedência, como sucedeu com a sua carta de 22.08.2001.

Para os recorrentes, à luz do preceituado no art. 1038º/n.º2 do Cód. Civil Macau, aquela denúncia do contrato efectuada pela Autora a 22.08.2001 só poderia ter lugar 2 anos após o início do arrendamento, o que equivale a que dizer ela só se poderia reportar à data de 31.12.2002, sendo certo que nessa data procederam eles à entrega do arrendado.

Vejamos.

No nosso sistema jurídico, está em vigor o princípio basilar da dogmática contratual, que é o de *pacta sunt servanda*, o que implica o cumprimento pontual e rigoroso do que, validamente, foi acordado, nessa altura se estabilizando.

No cumprimento do contrato, opera-se também o princípio da irrecratibilidade.

Porém, para além das causas *ope legis* (de nulidade, de anulação, de ineficácia ou de caducidade), perfilam-se três figuras desviantes desta regra: a resolução, a denúncia e a revogação, que se prendem com a vontade de retractar.⁴

A resolução, como define o Prof. Almeida Costa, é “o acto de um dos contraentes dirigido à dissolução do vínculo contratual, em plena vigência deste, e que tende a colocar as partes na situação que teriam se o contrato não se houvesse celebrado”,⁵ enquanto a revogação ocorre quando uma ou ambas as partes põem termo ao vínculo contratual pela declaração feita em oposição à inicial geradora do negócio. (“*contrarius consensus*”).

⁴ Cfr. o Prof. Vaz Serra, in “Resolução do Contrato” - B.M.J. 112 - 29 - e o Dr. Brandão Proença, “A Resolução do Contrato no Direito Civil - Do Enquadramento e do Regime”, 1982.

⁵ In “Direito das Obrigações” p.259.

E a denúncia – exclusiva dos contratos duradouros – traduz-se na manifestação de vontade de uma das partes, dirigida à outra, para que o contrato não se renove ou continue.

O regime de denúncia acentua-se nos contratos duradouros – ou de prestações duradouras, que, ou se renovam por vontade das partes (real ou presumida), ou por determinação de lei.

Se um dos contraentes não pretender renovar ou continuar o contrato, declara-o ao outro, em regra com alguma antecedência em relação ao termo, fazendo, assim, extinguir a relação obrigacional.

Se porém o contrato ou a lei fixar um prazo para o exercício da denúncia antes do termo da sua renovação, o seu incumprimento, poderá gerar obrigação de indemnizar.

Geralmente, o direito de denúncia é discricionário, com ressalva da vinculação legal em certas situações de arrendamento, ⁶ nomeadamente no caso previsto no no nº 2 do artigo 1038º do Código Civil de 1999.

Dispõe este o artigo 1038º do Código Civil que:

“1. Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se por períodos sucessivos, se nenhuma das partes o tiver denunciado no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei.

2. No entanto, o senhorio não goza do direito de denunciar o contrato para o seu termo ou para o termo das renovações antes do decurso de 2 anos sobre o início do arrendamento.

⁶ O Acórdão deste Tribunal de 23 de Março de 2000 do Processo nº 1273.

3. *O prazo da renovação é igual ao do contrato; mas, salvo estipulação em contrário, é apenas de 1 ano, se o prazo do contrato for mais longo.*”

Tem razão nesta parte do recurso.

De facto, o legislador, ao manter-se um regime vinculístico no arrendamento urbano, estabelece um regime que salvaguarda o interesse do arrendatário no sentido de garantir um período mínimo de arrendamento, através da limitação do direitos de denúncia do locador.

Para a sentença recorrida, o propósito do legislador é apenas e só proibir que o locador/senhório ponha termo ao contrato antes de dois anos a contar do seu início, por forma a salvaguardar a posição do arrendatário que verá o arrendamento manter-se, pelo menos, dois anos e nunca menos do que isso.

In casu, está em causa um contrato de arrendamento, com um prazo de duração – de 1 de Janeiro de 2000 a 31 de Dezembro de 2001. No momento da assinatura já entrou em vigor o novo Código Civil de 1999, único diploma que regula o regime do arrendamento urbano, em substituição do antigo RAU.

Sendo arrendamento para fins comerciais, o Código Civil manda aplicar para além das disposições especiais nos artigos 1045º a 1047º,⁷ aplicar as disposições gerais, conforme a questão de que se trata.

7 Estes artigos têm o seguintes teor:

Artigo 1045.º

(Noção)

Considera-se arrendamento comercial o arrendamento de prédios urbanos ou rústicos tomados para fins directamente relacionados com o exercício de empresa comercial.

Artigo 1046.º

(Morte do arrendatário)

1. O arrendamento não caduca por morte do arrendatário, mas os sucessores podem renunciar à transmissão, comunicando a renúncia por escrito ao senhorio no prazo de 60 dias.
2. Produz o mesmo efeito que a renúncia a restituição, pelos sucessores, do uso do prédio, no prazo

Como na disposição especial não se prevê o regime de denúncia, aplica-se a disposição geral, nomeadamente o artigo 1038º.

Salvo devido respeito por consideração diversa, o legislador pretende precisamente proibir o exercício do direito do senhorio de denúncia, dentro de primeiros dois anos, de modo a fazer a leitura do artigo assim:

No entanto, o senhorio não goza do direito de denunciar... antes do decurso de 2 anos sobre o início do arrendamento.

Quer dizer, o senhorio não pode manifestar, antes do termo dos primeiros dois anos da vigência do contrato, a vontade de denúncia o contrato.

A aplicação deste número, não poder deixar de considerar as regras gerais previstas no nº 1 e 3 deste artigo.

Como já se referiu, a denúncia só se realiza para o termo do contrato ou para o termo do prazo de renovação, e como o contrato já se renovar automaticamente um prazo igual ao do contrato (dois anos), torna-se evidente que o direito de denúncia só pode ser exercido 90 dias (artigo 1039º) antes do termo do prazo de renovação, sob pena de indemnizar a outra parte.

previsto no número anterior.

Artigo 1047.º

(Alienação da empresa comercial)

1. É permitida a transmissão da posição do arrendatário, sem dependência de autorização do senhorio, em caso de alienação da empresa comercial.
2. Consideram-se indícios da não verificação da alienação da empresa comercial:
 - a) Passar a exercer-se no prédio, transmitido o seu gozo, outro ramo de actividade, ou, de um modo geral, ser-lhe dado outro destino;
 - b) A transmissão que não seja acompanhada da transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que integram a empresa comercial.

Resulta dos autos, tendo os recorrentes devolvido o arrendado à recorrida em 31 de Dezembro de 2002 (um ano após a renovação do contrato), foi uma cessação antecipada do contrato, não havendo a mora.

Pois, por um lado, a comunicação de 22.08.2001 feita pela autora não foi legalmente válida para o efeito de denúncia, e assim não houve denúncia legalmente feita; por outro, os arrendatários entregaram voluntariamente a fracção autónoma à autora, fazendo assim cessar a relação contratual.

O que os réus devem à autora é tão só as rendas em falta respeitante ao terceiro ano do arrendamento, no valor acordado no contrato, ou seja, HKD\$134.400,00 (HKD\$11.200,00x12meses).

O recurso, nesta parte deve ser procedente, ficando os réus absolvidos do pedido da al. c) respeitante à parte de indemnização, além do valor das rendas em falta.

Ponderado resta decidir.

Pelo exposto, acordam neste Tribunal de Segunda Instância em conceder provimento parcial do recurso interposto pelos réus, ficando os réus condenados apenas pelo valor das rendas em falta, nomeadamente em HKD\$134.400,00.

Custas pelos recorrentes e recorrida, pelo seu respectivo decaimento.

Macau, RAE, aos 16 de Junho de 2005

Choi Mou Pan (Relator) – José Maria Dias Azedo – Lai Kin Hong