

Processo n.º 420/2007

(Recurso Cível)

Data: 22/Janeiro/2009

Assuntos:

- Nulidade de contrato de arrendamento

SUMÁRIO:

1. É nulo o contrato de arrendamento em que se verifique não ser possível a utilização da fracção arrendada por falta de licença de utilização.

2. E se não tiver havido culpa do locador por tal impossibilidade não haverá lugar a indemnização.

O Relator,

João A. G. Gil de Oliveira

Processo n.º 420/2007

Data: 22/Janeiro/2009

Recorrente: Sociedade de Investimentos de Hoteleira A Limitada
(A 酒店投資有限公司)

Recorrida: Companhia de Investimento e de Fomento Predial B, Limitada
(B 投資發展有限公司)

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

I – RELATÓRIO

**SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS DE HOTELEIRA A
LIMITADA**, A. nos autos à margem referenciados, não se conformando
com a sentença proferida nos autos dela vem interpor recurso.

Trata-se de uma acção em que a A., ora recorrente demandou a
Ré, primitiva locatária, **C.ª DE INVESTIMENTO E DE FOMENTO
PREDIAL B, LDA.**, que lhe subarrendara uma dada coisa imóvel, que
não veio a ser possível usar, por caducada a licença de utilização, aí
pedindo uma indemnização à Ré por incumprimento contratual e no
âmbito da qual veio a Ré a ser condenada, face à nulidade do contrato, por
impossibilidade do objecto, em quantia equivalente ao prestado pela A.

Concluiu as suas alegações de recurso da seguinte forma:

a) Foi o presente recurso interposto do acórdão de 5 de Janeiro de 2007 que julgou parcialmente procedente o pedido formulado pela A., ora recorrente, decidindo:

“Condenar a Ré, Companhia de Investimento e Fomento Predial **B** Limitada (B 投資發展有限公司) apagar à Autora, Sociedade de Investimentos de Hotele ira **A** Limitada (A 酒店投資有限公司) a quantia de MOP\$1,280, 000. 00, acrescida de juros à taxa legal desde o trânsito em julgado desta sentença até efectivo e integral pagamento ”.

(...)

"Custas por ambas as partes no proporção do respectivo decaimento".

b) A discordância da A., ora recorrente, quanto ao acórdão em apreço assenta apenas em duas questões, a saber:

- O facto da condenação da R. ter sido apenas de **MOP\$1.280.000,00**, o que não obstante se discordar, como infra se verá, deveria ter sido **de MOP\$1.318.400,00; e**

- O facto de a R. não ter sido, também, condenada a indemnizar a A. na quantia de **MOP\$4.120.000,00**, referente à indemnização paga pela A. por um contrato de co-exploração do hotel a instalar no imóvel dos autos.

c) O montante de MOP\$1.280.000,00 não corresponde à matéria de facto assente (resposta ao quesito 10º) pelo que deveria ter sido feito a respectiva conversão em patacas, o que corresponde a MOP\$1.318.400,00;

Por outro lado,

d) O pedido formulado pela A. assenta em **responsabilidade obrigacional** (art. 27º a 30º da p.i.), mais concretamente, no **nexo de causalidade** entre o **prejuízo** sofrido pela A. e o **facto ilícito** imputável à R., que foi a outorga de um arrendamento com **impossibilidade legal de objecto**.

e) É certo que, como diz o acórdão referido, a R. não foi parte do acordo assinado entre a A. e um tal C (XXX).

Contudo, tal contrato só foi assinado na j lista e legítima expectativa da A. de que havia tomado de arrendamento o edifício em questão pelo que, a Ré é responsável pelos prejuízos que causou à A..

f) Aquele que viola um contrato fica constituído em responsabilidade civil, consistente na obrigação de indemnizar os prejuízos a que deu causa. Foi o que aconteceu.

g) Quando, em 07/01/05, a A. requereu, apresentando os respectivos projectos, o licenciamento do hotel e demais actividades, há muito que havia caducado a licença de ocupação do local onde se encontra o imóvel - a Ponte Cais nº XXX - facto comprovado perante o Tribunal "a quo".;

h) Já depois de encerrada a audiência de discussão de julgamento - por motivo que lhe não é imputável, o que se constata pelo pedido de certidão junto aos autos - foi a A. notificada, através do seu mandatário, de que aquela licença de ocupação havia caducado em 31/12/00;

Pelo que,

i) *Não está em causa a finalidade do contrato mas a impossibilidade do mesmo, facto que a R. e a "chamada" não poderiam deixar de conhecer, agindo, pois, ambos, com culpa consciente.*

j) *Como supra se referiu, a R. e a "chamada" tinham perfeito conhecimento de que, na data da assinatura dos contratos (18/05/04), já havia caducado (31/12/00) a licença de ocupação do terreno onde o imóvel está inserido pelo que, salvo o devido respeito, o Tribunal "a quo" não poderia concluir, como fez, que se não pode afirmar "... que, à data da celebração do contrato, a Ré já sabia que não podia ceder o gozo do imóvel à Autora ...".*

k) *Existe claramente um nexo de causalidade entre os danos sofridos pela A. com a elaboração e rescisão do referido contrato de co-exploração e a nulidade do contrato de arrendamento, imputável à R., que ambas assinaram.*

l) *Mas mesmo que se entendesse, o que se admite sem conceder, que a R. não tinha conhecimento da licença de ocupação do terreno onde está inserido o imóvel dos autos, terá que se entender que a R. não cumpriu com a mais elementar das suas obrigações - a **entrega do locado** - pelo que, no mínimo, agiu com culpa, pois que não procedeu diligentemente, como lhe era exigível e tal culpa poderia ter sido apreciada pelo Tribunal "a quo", tendo em conta as óbvias circunstâncias que a envolveram.*

Fez o Tribunal "a quo", salvo o devido respeito, errada aplicação das normas constantes dos artigos 556º, 557º, 219º nº 1, 790º, nº 1, 977º e 978º do C.C..

Pelo que,

Deverá ser dado provimento ao presente recurso, condenando-se, nos termos peticionados, a R. a pagar à A., ora recorrente, a quantia de

MOP\$5.438.400,00 e não apenas **MOP\$1.280.000,00**.

A chamada **AGÊNCIA DE TRANSPORTE DE PASSAGEIROS D, LIMITADA**, proprietária do imóvel, interveio nos autos, mas por despacho de fls 346 e v. Veio a ser declarada extinta a instância em relação a ela, por falta de alegações tempestivas no recurso subordinado por si apresentado.

A ré, ora recorrida não respondeu ao recurso.

Foram colhidos os vistos legais.

II- FACTOS

Vêm provados os factos seguintes:

“Matéria de facto Assente :

- A Autora, sociedade de Investimentos de Hoteleira **A** Limitada é uma sociedade comercial por quotas com sede na RAEM e com o seguinte objecto: investimento e gestão do hotel (*alínea A da Especificação*).

- A Ré Companhia de Investimento e de Fomento Predial **B**, Limitada é uma sociedade comercial por quotas com sede na RAEM e com o seguinte objecto: investimento e

compra e venda de propriedades (*alínea B da Especificação*)

- Em 18 de Maio de 2004, a Autora e a Ré, através de escrito particular cujo teor consta de fls. 15 a 17 e aqui se dá por integralmente reproduzido, celebraram ,entre si um acordo através do qual a Ré cedeu à Autora o gozo dos 1º a 4º andares do imóvel denominado "Edifício **D**", situado na Rua XXX - Ponte Cais nº XXX, inscrito na matriz predial sob o nº XXX, mediante a contrapartida pecuniária de HKD\$320,000.00 (*alínea C da Especificação*).

- O imóvel referido na alínea anterior havia sido tomado de arrendamento pela Ré através de acordo escrito celebrado com a Interveniente, a sociedade Agência de transporte de Passageiros **D**, Limitada, em 18 de Maio de 2004 e cujo teor consta de folhas 22 a 24 e aqui se dá por reproduzido (*alínea D da Especificação*).

- Em 18 de Maio de 2004, a Autora recebeu da Ré as chaves do edifício referido na alínea c) (*alínea E da Especificação*).

- Nos termos da Licença de utilização nº 191/86 emitida pela então Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes, as utilizações licenciadas para o edifício referido na alínea c) são as seguintes: "No rés-do-chão: 40 lugares de estacionamento e 1 escritório destinado a comércio. Na sobreloja: 1 escritório destinado a comércio e no 1º a 4º andares: 1 loja em cada, andar destinada a comércio" (*alínea F da Especificação*).

- A Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes enviou à Autora um ofício datado de 27 de Janeiro de 2005 com o seguinte teor: "Usando da faculdade concedida pelo Despacho nº 6/SOTDIR/2000 de 15 de Novembro do corrente ano, nos termos do Despacho exarado pelo Director dos Serviços de 13 de Janeiro do corrente ano, vimos informar a V/Companhia de que foi indeferido o referido pedido, dado que está caducada a

Licença de Utilização Temporária e pela não apresentação do respectivo Título de Registo de Propriedade" (*alínea G da Especificação*).

Da Base Instrutória

- Provado o que consta da alínea c) dos Factos Assentes (*Resposta ao quesito 1º*).
- A Autora mandou efectuar projectos de arquitectura e engenharia para as visadas alterações, com vista à implantação no edifício referido de um hotel, onde, para além do serviço de quartos, seriam instalados um restaurante, uma sauna, uma discoteca/karaoke e um bar, tudo ocupando os 4 pisos do imóvel (*Resposta ao quesito 2º*).
- A Autora requereu junto das autoridades administrativas competentes as respectivas licenças para exploração de cada uma das actividades referidas no quesito anterior (*Resposta ao quesito 3º*).
- A Autora solicitou a aprovação dos projectos de engenharia e arquitectura junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) (*Resposta ao quesito 4º*).
- Em resposta a essa solicitação a DSSOPT enviou à Autora o ofício referido na alínea g) da matéria de Facto Assente (*Resposta ao quesito 5º*).
- Em 15 de Julho de 2004, a Autora celebrou com C um acordo com vista à exploração do visado hotel, cujo teor consta de fls. 27 a 31 e aqui se dá por integralmente reproduzido (*Resposta ao quesito 6º*).

- Nos termos desse acordo, a Autora recebeu de **C** (XXX) duas prestações de HKD\$2,000,000.00 cada, em 15 de Julho de 2004 e 15 de Dezembro de 2004, respectivamente (*Resposta ao quesito 7º*).

- O Autora comprometeu-se a devolver o dobro da quantia recebida se, por alguma razão, não pudesse proporcionar ao **C** a exploração do locado, nos termos acordados (*Resposta ao quesito 8º*).

- A Autora já devolveu em dobro ao **C** (XXX) a quantia recebida (*Resposta ao quesito 9º*).

- Até à data da interposição da presente acção, a Autora pagou à Ré quatro meses de renda no valor de HKD\$1,280,000.00 (*Resposta ao quesito 10º*). “

Ora, o acordo celebrado pelas partes, entre A. e Ré, tem o seguinte teor:

“Contrato de arrendamento do 1º ao 4º andares

do Edifício **D**

Locador: Companhia de Investimento e de Fomento Predial **B**, Limitada (Designada por Primeira Outorgante)

Endereço: Sobreloja do Edifício **D** na Rua XXX, em Macau

Locatário: "Sociedade de Investimentos de Hoteleira **A** Limitada" (Designada por Segunda Outorgante)

Endereço: Rés-do-Chão do Edifício **D** na Rua XXX, em Macau

A Agência de Transporte de Passageiros **D**, Limitada arrenda o 1º ao 4º pisos do Edifício **D**, bem como obteve a concordância do proprietário no sentido de sub-arrendar parte ou integralmente a propriedade a terceiros. Nesses termos, mediante o acordo por ambas as partes, o primeiro e o segundo outorgantes vêm celebrar o presente contrato sob o princípio de igualdade, voluntária, a título oneroso, cujas cláusulas são as seguintes e às quais ambas as partes devem obedecer:

1º. O 1º outorgante sub-arrenda o 1º ao 4º pisos de uma propriedade do Edifício **D** ao 2º outorgante para utilização. A propriedade sub-arrendada inclui o Hall do hotel e o Hall do R/C junto às escadas rolantes do Restaurante Chinês, o Parque de Estacionamento do R/C (o 1º outorgante reserva para seu próprio uso os 6 lugares de estacionamento existentes no lado direito junto à entrada do Parque de Estacionamento).

2º. A renda mensal para a propriedade acima referida é de HKD\$320,000.00 (trezentas e vinte mil dólares de Hong Kong).

3º. A finalidade da propriedade acima referida deverá obedecer aos termos da Legislação em Macau, e é estritamente proibida a utilização ilegal da mesma, cabendo as consequências que venham a ser causadas a serem assumidas pelo 2º outorgante.

4º. A duração do contrato de arrendamento é de 10 anos a contar de 18 de Maio de 2004 a 17 de Maio de 2014 inclusive.

De 18 de Maio de 2004 a 17 de Agosto de 2004 (no total de três meses) corresponde ao período de tempo em que o 2º outorgante está isento do pagamento de renda para tratar do licenciamento e de execução de obras de beneficiação, tendo o 1º outorgante a obrigação de assistir o 2º outorgante (ou através de procuração), para facilitar o 2º outorgante no tratamento dos procedimentos

inerentes ao licenciamento junto dos serviços oficiais competentes.

5°. O 2° outorgante concordou no pagamento único de HKD\$640,000 (seiscentas e quarenta mil dólares de Hong Kong) como caução, um mês de renda antecipada no valor de HKD\$640,000 (seiscentas e quarenta mil dólares de Hong Kong) que serão pagos logo após a assinatura do contrato. Após o término do arrendamento, o 2° outorgante deverá liquidar todas as despesas, e após a entrega da propriedade, o 1° outorgante deverá no prazo de 3 meses devolver ao 2° outorgante o dinheiro da caução por inteiro, caso contrário, o 1° outorgante deverá descontar do valor da caução o valor correspondente a todas as despesas efectuadas pelo 2° outorgante. O que sobrar deverá ser devolvido. Caso o montante não seja suficiente, o 2° outorgante deverá reembolsar o 1° outorgante das despesas pagas por este. O valor da renda mantém-se inalterado entre o período de 18 de Maio de 2004 a 17 de Maio de 2009. A partir de 18 de Maio de 2009 a renda mensal será ajustada até aos HKD\$352,000.00 (trezentas e cinquenta e dois mil dólares de Hong Kong) até ao término do contrato de arrendamento a 17 de Maio de 2014.

6°. A 18 de Outubro de 2004 (é a data final dos três meses concedidos de isenção do pagamento de renda para execução das obras de beneficiação e dos procedimentos para o licenciamento) e partir dessa data e antes do dia 25 de cada mês o 2° outorgante deverá depositar a renda no banco a indicar pelo 1° outorgante. O pagamento da renda fora do prazo estipulado, será acrescida de uma multa calculada em 1% sob o valor da renda. A renda deverá ser liquidada em cada mês. Caso, a renda não seja liquidada por dois meses, o 1° outorgante irá considerar o término do contrato por parte do 2° outorgante e o 1° outorgante tem o direito de confiscar o valor da caução e o 2° outorgante deverá deixar as instalações sem quaisquer exigências. O 1° outorgante reserva o direito de exigir ao 2° outorgante as rendas em falta.

7°. O 1° outorgante deverá após a assinatura deste contrato, entregar a propriedade arrendada ao 2° outorgante a fim de iniciar as obras de beneficiação e do processo de licenciamento.

8°. Durante o período de arrendamento, tendo em consideração o longo período de cooperação entre ambas as partes, o 2° outorgante deverá proceder à inspecção, conservação e reparação das instalações adjacentes e o 1° outorgante deverá prestar o devido apoio. As despesas inerentes à inspecção, conservação e reparação deverão ser suportadas pelo 2° outorgante. A má utilização que venha a causar danos à propriedade arrendada por parte do 2° outorgante, caberá então a este assumir as responsabilidades e compensar os danos causados. Durante o período de arrendamento, a prevenção contra incêndios, a segurança, será assegurada nos termos da legislação em Macau e os danos económicos que venham a ser causados devido à sua inadequada utilização ou resultantes de outrém deverão ser integralmente suportados pelo 2° outorgante.

9°. O 2° outorgante não poderá danificar as instalações da propriedade arrendada, e caso seja necessário proceder à alteração da estrutura interior da propriedade arrendada ou executar obras de beneficiação ou apetrechar quaisquer tipos de equipamento que venham a afectar a estrutura básica da propriedade arrendada, deverá obter a concordância do 1° outorgante bem como a autorização por parte das autoridades competentes e o investimento e despesas inerentes aos trâmites legais deverão ser suportados pelo 2° outorgante.

10°.

11°. Durante o período de arrendamento, caso a "D" transfira o direito de arrendamento da propriedade a terceiros, não tem a obrigação de obter a concordância do 2º outorgante, mas sim informá-lo. Após a transferência do direito de arrendamento a terceiros, esta parte torna-se imediatamente no proprietário dessa propriedade arrendada e detém todos os direitos como proprietário bem como assumirá todas as obrigações inerentes à qualidade de proprietário. O 2º outorgante concorda com o objectivo de venda da propriedade arrendada por parte do 1º outorgante, no entanto o 1º outorgante tem o direito de terminar o contrato, mas terá de avisar o 2º outorgante mediante uma notificação por escrito com uma antecedência mínima de quatro meses. Nessa altura, o 1º outorgante e a outra parte responsável pela aquisição da propriedade acordar no sentido de indemnizar o 2º outorgante pelas despesas efectuadas nas obras de beneficiação, mas o valor de compensação requerido pelo 2º outorgante em relação ao investimento nas obras de beneficiação no montante de dez milhões, deve ser calculado após efectuado o desconto da desvalorização das mesmas (calculado em 117 meses com valor decrescente em cada amortização), e apresentar a tabela de cálculos de amortização, para referência de ambas as partes. O 1º outorgante deverá suportar e resolver todas as indemnizações inerentes às despesas de beneficiação.

12°. Caso, a Companhia arrendatária venha a desistir do arrendamento, não poderá reaver o valor da caução nem destruir as obras e outros equipamentos instalados e deverá transferir as obras já feitas, equipamento e a licença ao 1º outorgante como indemnização pelo incumprimento do contrato.

13°. Quando vencer o prazo do contrato, o mesmo caducará imediatamente, e nessa altura o 2º outorgante deverá devolver a propriedade arrendada. Caso, o 2º outorgante queira continuar o arrendamento, deverá com um prazo de três meses antes da data final do termo contrato, manifestar o seu interesse por escrito junto do 1º outorgante. O 1º outorgante, caso concorde em continuar a arrendar

a propriedade ao 2º outorgante, deverá responder ao pedido no prazo de um mês anterior à data do termo do contrato e proceder à celebração da renovação do contrato. Quanto se verificar o termo do contrato ou caso o 1º outorgante continue a pôr a propriedade ao arrendamento, sob estas duas condições, o 2º outorgante terá sempre a prioridade no arrendamento da propriedade. Na altura do termo do prazo do arrendamento ou quando caducar o contrato de arrendamento, e caso ambas as partes não renovam o contrato arrendamento, o 2º outorgante deverá deixar as instalações no prazo de um mês após antes do termo do prazo do arrendamento ou da caducidade do contrato. Caso existam quaisquer utensílios ou objectos findo o prazo de arrendamento da propriedade, será considerado a desistência do seu direito de os reclamar e caberá ao 1º outorgante administrá-los.

14º. Todas as despesas inerentes às taxas e dívidas antes da celebração do contrato não dizem respeito ao 2º outorgante.

15º. O 1º outorgante deverá providenciar o uso de água e do quadro eléctrico isentos de quaisquer despesas em falta ao 2º outorgante.

16º. Durante o período de arrendamento, o 1º outorgante concorda no sub-arrendamento de parte da propriedade por parte do 2º outorgante a terceiros para exploração mas o 2º outorgante deverá obedecer a todos os termos estipulados neste contrato.

17º. Em qualquer matéria omissa neste contrato, ambas as partes deverão resolver por mútuo acordo e celebrar um acordo adicional. Quando o acordo adicional e o contrato não sejam unânimes,

prevalece o acordo adicional.

18°. O presente contrato entra em vigor a partir da data de celebração por ambas as partes. Quanto aos temas não indicados no presente, estarão sujeitos à legislação aplicável em Macau.

19°. Este contrato tem três originais, cabendo um original ao 1° e 2° outorgantes e testemunhas. Este contrato tem efeitos legais.

Obs.: As despesas provenientes das taxas de selos fiscais, serão suportadas por ambas as partes mediante acordo entre as mesmas.

(Assin)....”

III – FUNDAMENTOS

1. O objecto do presente recurso passa pela análise das seguintes questões:

- O facto da condenação da R. ter sido apenas de **MOP\$1.280.000,00**, quando deveria ter sido **de MOP\$1.318.400,00; e**
- O facto de a R. não ter sido, também, condenada a indemnizar a A. na quantia de **MOP\$4.120.000,00**, referente à

indenização paga pela A. por um contrato de co-exploração do hotel a instalar no imóvel dos autos.

2. Em relação à primeira questão, deu o Tribunal "*a quo*" como provado (v. resposta ao quesito 10º) que, até à data da interposição da presente acção, a A. pagou à R. quatro meses de renda no valor HKD\$1.280.000,00.

A A., na sua petição, expressou o seu pedido na moeda com curso legal em Macau (art. 247º do C.P.C.)

Ora, não deixa a recorrente de ter razão, pois que àquela quantia em dólares de Hong Kong, devia ter sido aplicado o coeficiente legal de conversão em patacas, ou seja (1,03), o que corresponde a MOP\$1.318.400,00.

Esse, pois, o valor que deve ser contemplado.

3. Já quanto à segunda questão, não lhe assiste razão.

Pretende a recorrente obter indemnização por incumprimento contratual. Só que esse incumprimento não vem comprovado.

O que resulta dos autos é que, porque a licença de utilização estava caducada, não foi possível à A. utilizar o arrendado.

E bem andou o Tribunal *a quo*, enquanto resolveu a questão por via da impossibilidade do negócio, no caso sub-locação, o que terá gerado a nulidade do negócio por via do disposto no art. 273º e 977º, b) do CC.

4. Pretende a recorrente que essa impossibilidade resultou de culpa da Ré que devia saber, ao conceder o arrendamento, que não era possível ali instalar um hotel e daí ser culpada pelas perdas e rupturas dos empreendimentos e negócios encetados.

Desde logo, da matéria provada, ressaltam dois pontos que se assumiriam como essenciais para a tese da A.:

- não se prova matéria pertinente à culpa da Ré ou sequer o conhecimento sobre a impossibilidade de utilização do locado, ainda que previsivelmente se possa admitir que não deveria ignorar tal facto;

- que venha comprovado que a finalidade do locado era para uma finalidade de exploração hoteleira.

Tanto basta para se considerar que não houve responsabilidade obrigacional pelos prejuízos causados, mais concretamente por falta do nexo de causalidade entre o prejuízo sofrido pela A. e o facto ilícito que não se pode imputar à R., enquanto outorgante de um arrendamento com impossibilidade legal de objecto (cfr. artigos 556º e 557º do C.C.).

5. É certo, como diz o acórdão recorrido, que a R. não foi parte do acordo assinado entre a A. e um tal C , mas o que é relevante é a não comprovação dos pressupostos da responsabilidade pelo incumprimento, o que sempre poderia conduzir ao ressarcimento de prejuízos, mesmo resultantes de quebra de compromissos assumidos por terceiros.

Aquele que viola um contrato fica constituído em responsabilidade civil, consistente na obrigação de indemnizar os prejuízos a que deu causa.

Só que não foi isso que se comprovou.

É de admitir que o contrato só tenha sido assinado na justa e legítima expectativa da A. de que havia tomado de arrendamento o edifício em questão, embora não venha comprovada a finalidade do arrendamento. Com certeza que seria para o utilizar e, não o podendo ser, daí, a impossibilidade do objecto, com as consequências derivadas da nulidade, nomeadamente com a restituição do que foi prestado.

Mas essa é uma realidade diferente do incumprimento que, como se disse, não vem comprovado.

6. Aliás, sempre nos poderíamos interrogar se o locatário não devia antecipadamente ter colhido a informação sobre a coisa tomada de arrendamento e as suas aptidões não só físicas, mas também legais adequadas á exploração planeada.

7. Se é verdade que:

- A. e R. assinaram o contrato de subarrendamento a que se alude nos autos, no mesmo dia e local em que a R. assinou com a alegada proprietária do edifício - a Agência de Transporte de Passageiros **D**, Lda., "*chamada*" a intervir nos autos - um contrato de arrendamento sobre o mesmo imóvel;

- O objecto de ambos os contratos era o mesmo edifício e a finalidade dos contratos era a exploração de qualquer actividade legal no edifício;

Não se comprova que A. e R. bem sabiam que a A. pretendia instalar no locado um hotel.

8. Diz a recorrente que *quando, em 07/01/05, a A. requereu, apresentando os respectivos projectos, o licenciamento do hotel e demais actividades, há muito que havia caducado a licença de ocupação do local onde se encontra o imóvel - a Ponte Cais n° XXX - facto comprovado perante o Tribunal "a quo" ao juntar aos autos cópia do Despacho do S.T.O.P. n° 9/2005, e 31/01, no qual o terreno em questão faz parte de um outro concedido por arrendamento a uma sociedade denominada "E – Desenvolvimento Predial S.A.", já depois de encerrada a audiência de discussão de julgamento - por motivo que diz não lhe ser imputável - foi a A. notificada, através do seu mandatário, de que aquela licença de*

ocupação havia caducado em 31/12/00 (cfr. docs. nos 1 a 6 que se juntam, nos termos do art. 616º do C.P.C.).

Pretende agora esgrimir com esse facto, qual seja o do conhecimento da impossibilidade de utilização e com a culpa da Ré por ter frustrado os seus objectivos.

Ora bem. Quanto a esse conhecimento nem sequer o invoca. Quanto à culpa, embora a invoque na acção, não a concretiza. Só agora o faz em sede de alegações.

9. E se outras razões não houvesse, não se deixa de frisar até que quem locou à A., ora recorrente, foi a Ré, que era uma primitiva locatária e não a proprietária, - que veio a ser chamada ao processo - donde nem sequer se poder presumir a probabilidade natural de o dono da coisa dever saber o que se passava com coisa sua.

Tanto basta para a sua tese não merecer acolhimento nesta sede.

Por essas razões e por não desmerecer o que ficou decidido, face ao que ficou comprovado, improcede nesta parte o recurso.

IV – DECISÃO

Pelas apontadas razões, acordam em conceder parcial

provimento ao recurso na parte em que se condenou a Ré a pagar à A., revogando-se a sentença nesse segmento e decidindo-se:

- condenar a R. a pagar à A., ora recorrente, a quantia de **MOP\$1.318.400,00;**

- julgar o restante recurso improcedente, confirmando, no mais, a decisão recorrida.

Custas na proporção dos decaimentos.

Macau, 22 de Janeiro de 2009,

João A. G. Gil de Oliveira

Choi Mou Pan

Lai Kin Hong