

Assuntos:

- acção de preferência
- acção de despejo
- causa prejudicial
- suspensão da instância
- art.º 223.º, n.º 1, do Código de Processo Civil

S U M Á R I O

1. Como a Autora funda, a nível da causa de pedir, o seu pedido de despejo contra os Réus no alegado facto de o contrato de arrendamento já terá terminado por ulterior denúncia validamente feita por ela para o termo do prazo então em curso, não questionando, pois, a validade do arrendamento à data da aquisição, por ela própria, dos prédios objecto do arrendamento, é o desfecho da acção de preferência, contra ela já instaurada pelos Réus, que condiciona logicamente, como causa prejudicial, o desfecho da acção de despejo.

2. É que se à data da aquisição pela ora Autora, a Parte Arrendatária já

tivesse o direito de lhe preferir nessa aquisição e se o Tribunal titular da acção de preferência viesse a decidir efectivamente neste sentido a favor da Parte Arrendatária, jamais seria juridicamente possível qualquer decisão favorável ao pretendido despejo com fundamento na cessação, por denúncia da Parte Senhoria, do contrato de arrendamento em data posterior àquela aquisição.

3. Assim sendo, deve ser suspensa a instância da acção de despejo, nos termos do art.º 223.º, n.º 1, do Código de Processo Civil de Macau.

O relator,

Chan Kuong Seng

Processo n.º 531/2009

(Da reclamação do despacho do relator para a conferência)

ACORDAM NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

Em 10 de Fevereiro de 2009, foi proferido o seguinte despacho judicial a fls. 123 a 125 do processo de despejo n.º CV1-08-0032-CPE do 1.º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base, intaurado pela Companhia de Investimento e Desenvolvimento Predial **A**, Limitada (**A** 投資置業有限公司), contra **B** (XXX) e sua mulher **C** (XXX):

<<A Companhia de Investimentos e Desenvolvimento Predial **A**, Limitada veio intentar acção de despejo contra **B** e **C** alegando ter adquirido os prédios em causa do seu anterior proprietário, por escritura pública de compra e venda datada de 27 de Julho de 2006, sendo certo que o anterior proprietário dera de arrendamento aos ora Réus aqueles prédios.

Ora, acontece que a 15 de Junho de 2007, através de carta registada com aviso de recepção, a Autora efectuou a denúncia do contrato de arrendamento, não tendo os Réus entregue os prédios na data da cessação do contrato.

Na sua contestação vem os Réus alegar que, como arrendatários eram titulares do direito de preferência na venda dos arrendados, direito que foi violado o que originou terem intentada acção de preferência que corre os seus termos no 3º Juízo

Cível do Tribunal Judicial de Base, sob o nº CV1-08-0002-CAO.

Ora, tal acção mostra-se prejudicial ao normal andamento da presente, motivo porque deve esta ser suspensa.

Ouvida a Autora veio esta opôr-se à suspensão da instância porquanto até ao desfecho da acção de preferência o contrato de compra e venda subsiste e produz todos os efeitos, só se operando a substituição retroactiva do preferente na posição do comprador no caso de a mesma vir a ser julgada procedente.

Cumpre decidir.

Dizer-se que alguém goza de direito de preferência quer significar que tal pessoa ou entidade, tem a faculdade de chamar a si, em igualdade de condições, com prioridade sobre o comum dos interessados, a oferta ou a declaração de venda ou dação em cumprimento de determinada coisa, local ou direito (desde que a título oneroso, portanto), constituindo, por assim dizer, um privilégio de prioridade em situações relativas, de confronto ou competição com outrém.

Ora, o exercício de direito de preferência , vem introduzir no negócio jurídico que se tenha empreendido ou concretizado, um factor estranho ao recorte normal daquele, na medida em que tendencialmente destabiliza e põe em causa o que antes fôra determinado ou negociado, redundando, se tal exercício plenamente se concretizar, numa mudança qualitativa do negócio em causa, de tal modo que um dos originais intervenientes verá impedido que os normais efeitos jurídicos, previstos e pretendidos inicialmente, se repercutam plenamente na sua esfera jurídica.

Na verdade, com a acção de preferência, pretende-se o reconhecimento judicial,

como efeito declarativo da actividade judicial desencadeada por um Autor (instaurando a acção), como substituto preferente (mesmo que numa determinada fracção) dos adquirentes ou co-preferentes no negócio jurídico translativo que esteja em questão, com eficácia “*ex tunc*” (reconhecimento desse imposto quer aos Réus, quer a terceiros perante o registo.). Ora, sendo a eficácia “*ex tunc*”, ou retroactiva, reporta-se à data da alienação a que se refere, mantendo-se o conteúdo integralmente, unicamente se substituindo o preferente ao adquirente, tudo se passando, sob o ponto de vista jurídico, como se a coisa lhe tivesse sido transmitida directamente pelo obrigado à preferência (neste sentido ver Ac. RC de 9 de Fevereiro de 1973, in BMJ 224, 236, citado como referência doutrinal).

Face ao referido, vejamos, se no caso sub judice, se verifica entre a acção de preferência e a acção de despejo uma situação de prejudicialidade.

Antes, porém, importa saber em que circunstâncias é que se pode afirmar existir um nexo de prejudicialidade ou de dependência entre pleitos judiciais.

Sobre este tema se tem pronunciado a doutrina, procurando afinar os critérios que permitam concluir pela existência do mesmo.

Assim, para o prof. José Alberto dos Reis – Comentário ao Código de Processo Civil, Vol 3º, pag. 206 – “Uma causa é prejudicial em relação a outra quando a decisão daquela pode prejudicar a decisão desta, isto é, quando a procedência da primeira tira a razão de ser à existência da segunda», precisando, depois, que «sempre que numa acção se ataca um acto ou facto jurídico que é pressuposto necessário de outra acção, aquela é prejudicial em relação a esta».

Noutro passo da mesma obra – pag. 269 – e afirmando concordar com o prof. Manuel de Andrade, refere que, para este, a «verdadeira prejudicialidade e

dependência só existirá quando na primeira causa se discuta, em via principal, uma questão que é essencial para a decisão da segunda e que não pode resolver-se nesta em via incidental, como teria de o ser, desde que a segunda causa não é reprodução, pura e simples, da primeira. Mas nada impede que se alargue a noção de prejudicialidade, de maneira a abranger outros casos. Assim pode considerar-se como prejudicial, em relação a outro em que se discute a título incidental uma dada questão, o processo em que a mesma questão é discutida a título principal», concluindo, depois, o prof. Alberto dos Reis que «na primeira há uma dependência *necessária*, na segunda, uma dependência meramente facultativa ou de pura conveniência».

Por seu lado, Jacinto Rodrigues Basto em Notas ao Código de Processo Civil, 2ª edição, Vol 2, pág 42, ao precisar quando se deve entender que a decisão de uma causa depende do julgamento de outra, entende que tal sucede «quando na causa prejudicial esteja a apreciar-se uma questão cuja resolução possa modificar uma situação jurídica que tem de ser considerada para decisão de outro pleito» dando como exemplo clássico, entre outros, de prejudicialidade de uma acção em relação a outra o da acção de preferência em relação à acção de despejo «quando a decisão a proferir naquela possa afectar o julgamento desta, de forma a fazer desaparecer o pressuposto essencial em que ela assenta».

Ora, perante estas posições doutrinárias, tendo em consideração os objectos processuais de cada uma das acções em causa, os quais nos são revelados pelos respectivos pedidos e causas de pedir e atendendo ainda aos efeitos *ex tunc* da acção de preferência, entendemos que esta é prejudicial em relação à presente acção de despejo.

Efectivamente, procedente a acção de preferência, ocuparão os ora Réus a posição do comprador, ora Autor, desde a data da escritura pública de compra e venda,

não podendo estes, como proprietários, ser condenados a verem resolvido o contrato de arrendamento, com as demais consequências legais.

Assim, porquanto se entende ser a acção de preferência que corre os seus termos no 3º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base, sob o nº CV1-08-0002-CAO., prejudicial em relação à presente, ordena-se, nos termos do artº 223º, nº 1 do Código de Processo Civil, a suspensão da presente instância.

Notifique.

Devolva os autos que foram juntos para consulta.

[...]>>.

Inconformada, veio recorrer ordinariamente a Autora para este Tribunal de Segunda Instância, para rogar a revogação dessa decisão e a substituição por outra que passasse a julgar improcedente o pedido de suspensão dos autos formulado pelos Réus, com seguinte motivação de recurso assim sumariada a fls. 137v a 139:

– <<[...]

1. O presente recurso tem por objecto o **douto despacho de fls. 123 e seguintes dos autos** que considerou que a Acção de Preferência que corre os seus termos no 3.º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base, sob o n.º CV3-08-0002-CAO, é prejudicial em relação à presente Acção de Despejo e, em consequência, ordenou a suspensão da presente instância nos termos do artigo 223.º, n.º1 do CPC;
2. Na referida Acção de Preferência os Réus pretendem ver-lhes reconhecido um

pretensão direito de preferência legal, enquanto arrendatários, relativamente à compra e venda dos imóveis *sub judice*, efectuada entre a Autora e **D**, e um pretensão direito de preferência convencional, com fundamento num suposto “Pacto de Preferência”, celebrado verbalmente em 1975;

3. Sucede que, não obstante a evidente **falta de fundamento legal** das pretensões aduzidas, o Meritíssimo juiz a quo considerou que a referida Acção de Preferência “*é prejudicial em relação à presente acção de despejo*”;
4. fundamentando a referida decisão no facto de “*(...) procedente a acção de preferência, ocuparão os Réus a posição do comprador, ora Autor, desde a data da escritura pública de compra e venda, não podendo estes, como proprietários, ser condenados a verem resolvido o contrato de arrendamento, com as demais consequências legais.*”;
5. Contudo, no modesto entendimento da Autora, ora Recorrente, a identificada Acção de Preferência não é, salvo o devido respeito, prejudicial em relação à presente Acção de Despejo;
6. Isto porque, no caso *sub judice*, a decisão que vier a ser proferida na Acção de Preferência não tem, salvo o devido respeito, qualquer interferência com a decisão que vier a ser proferida na presente Acção de Despejo;
7. É que o contrato de compra e venda celebrado entre **D** e a Autora produziu todos os seus efeitos, designadamente a transmissão da propriedade dos imóveis e a conseqüente transmissão para esta da posição de “*Senhorio*” que aquele detinha;
8. E a pendência dessa acção , só por si, não tem a virtualidade de paralisar a produção dos efeitos do contrato de compra e venda celebrado;
9. Assim, até ao desfecho da Acção de Preferência o contrato de compra e venda

subsiste e produz todos os seus efeitos, só se operando a substituição retroactiva do preferente na posição do comprador no caso de a mesma vir a ser julgada procedente;

10. Pelo contrário, a presente Acção de Despejo é que pode ser considerada prejudicial em relação à Acção de Preferência;
11. Porque, se o suposto “*contrato de arrendamento comercial*” for inválido ou tiver deixado de subsistir ou houver fundamentos para a sua resolução anteriores ou posteriores à referida compra e venda, não poderão os Réus exercer qualquer direito de preferência na aquisição dos imóveis com fundamento nesse contrato, pois o desaparecimento da sua esfera jurídica da qualidade de arrendatários implica, necessariamente, o desaparecimento da sua qualidade de preferentes legais;
12. Ou seja, no caso *sub judice*, apenas o desfecho desta acção pode condicionar o desfecho daqueloutra, pois, a validade e a subsistência do contrato de arrendamento dos autos é um pressuposto do exercício do alegado direito de preferência legal dos Réus;
13. Ao invés, se acção esta acção for julgada improcedente, ainda assim, o direito dos Réus na Acção de Preferência não fica afectado, pois que se lograrem provar o seu direito de preferência, legal ou convencional, não deixarão de o poder exercer sobre a alienação dos imóveis objecto dos presentes autos;
14. Sobre esta matéria pronunciou-se já o Supremo Tribunal de Justiça nos Acórdãos de 6.03.97 e de 5.06.1998, ambos proferidos no Processo n.º 98B057;
15. A procedência da presente acção de despejo extingue o alegado direito legal

- dos arrendatários de preferirem na compra;
16. Pelo que, o direito dos Réus dependerá fatalmente da apreciação da validade e subsistência do “contrato de arrendamento”;
 17. De onde se pode concluir que a Acção de Despejo é que é prejudicial em relação à Acção de Preferência.
 18. Pelo que, a suspensão da instância, ao abrigo do disposto no artigo 223, n.º 1 do CPC, deveria antes ter sido ordenada no âmbito da Acção de Preferência que corre termos pelo 3.º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base de Macau, sob o n.º CV1-08-0002-CAO e não nos presentes autos.
- [...]>>.

Ao recurso responderam os Réus no sentido de manutenção da decisão recorrida, nos termos constantes da sua contra alegação, assim concluída a fl. 150:

– <<[...]

- A. O Despacho recorrido é correcto e legal, cumprindo rigorosa e escrupulosamente a Lei - cf. art. 223º do C.P.C.;
- B. O contrato de arrendamento celebrado pelo recorrido é valido e eficaz, bem como o pacto de preferência, donde a recorrente mais não pretende do que, em sede dos presentes Autos, discutir questões objecto de Autos anteriores e em curso, em clara violação do art. 416º do C.P.C. e os Princípios da Certeza e Segurança Jurídicas bem como da Economia e Celeridade Processuais.
- C. Sem conceder, mesmo que se não concluísse pela existência de uma questão prejudicial *strictu sensus* aos presentes autos, sempre seria de suspender a instância até que na Acção Ordinária nº CV3-08-0002-CAO se decidisse pela

existência do Direito Convencional e Legal de preferência do recorrido (ou não).

D. Por todo o exposto, ao negar provimento ao recurso interposto, farão V.Ex^{as}, Venerandos Juízes, a costumada e sã JUSTIÇA!>>.

Subidos os autos para esta Instância *ad quem*, foi emitido, em sede de exame preliminar, o seguinte despacho do relator de 9 de Julho de 2009, por força do qual foi julgado sumariamente o objecto do recurso como improcedente, com custas pela Autora Recorrente:

– <<Apesar de se tratar de um recurso próprio (ordinário), tempestivamente requerido e motivado por quem com legitimidade e interesse processuais para o efeito, subido em tempo e de modo adequado e com efeito já devidamente declarado, é de julgá-lo sumariamente no seu objecto nesta sede preliminary, por a questão objecto do recurso não reclamar solução complicada, mas tão-só simples – art.º 621.º, n.º 2, do CPC.

Na verdade, toda a tese ora defendida pela Parte Recorrente na sua alegação do recurso para defender a não suspensão da instância da acção subjacente à presente lide recursória já se encontra rebatida materialmente pela brilhante e mui académica fundamentação tecida pela Mm.^a Juiz “a quo” no despacho ora sob impugnação.

Assim sendo, e aliás, enquanto não houver ainda decisão com trânsito em julgado sobre o mérito da acção de preferência intentada pelos ora Réus (cfr. a notícia descrita no primeiro parágrafo da pág. 3 da alegação do recurso a fls. 134 dos presentes autos), como será possível à Parte ora Recorrente afirmar, em abono da sua tese de inexistência da prejudicialidade entre aquela acção de preferência e a presente acção de despejo, que “qualquer direito de preferência (...) de que os Réus se arrogam titulares é manifestamente inexistente (...)” (cfr. o ante-penúltimo parágrafo

da pág. 2 da mesma alegação)?

Com efeito, o uso deste argumento por parte da ora Recorrente já lhe implica o juízo de prejudicialidade daquela acção de preferência em relação à de despejo.

Desta feita, louvando integralmente a fundamentação sensata do despacho recorrido, julgo sumariamente o objecto do presente recurso como improcedente, com custas pela Recorrente, mantendo, pois, a decisão recorrida, de determinação da suspensão da instância da acção subjacente de despejo.

Notifique as Partes em pleito.

[...]>> (cfr. o teor de fls. 158v a 159v dos autos).

Desse despacho do relator, veio a Autora reclamar para a conferência, através do respectivo petitório de fls. 166 a 169, de seguinte teor essencial:

– <<[...] **DOS FUNDAMENTOS DA PRESENTE RECLAMAÇÃO**

O Meritíssimo Juiz Relator no exame preliminar considerou estarem reunidas as condições para rejeitar liminarmente o recurso interposto pelo Recorrente, ora Reclamante, por manifesta improcedência, mas ao invés de levar o processo à conferência, optou, tal como a lei o consente, por proferir uma decisão sumária, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 621.º do CPC, considerando que “*a questão objecto do recurso não reclama solução complicada, mas tão só simples*”.

Ora, a questão jurídica que cumpre apreciar nesta instância de recurso é saber se a acção de preferência que corre os seus termos no 3.º Juízo do Tribunal Judicial de Base, sob o n.º CV1-08-0002-CAO, é prejudicial em relação à presente a acção de despejo e se, em consequência, deverá ser mantida a decisão que ordenou a suspensão

da presente instância.

Para fundamentação da sua decisão, a Meritíssima Juiz *a quo* citou, como referência doutrinal, um Acórdão da Relação de Coimbra de 9 de Fevereiro de 1973, bem como, os ensinamentos do professor José Alberto dos Reis e de Jacinto Rodrigues Bastos, tendo concluído que *“perante estas posições doutriniais, tendo em consideração os objectos processuais de cada uma das acções em causa (...) e atendendo ainda aos efeitos ex tunc da acção de preferência, entendemos que esta é prejudicial em relação à presente acção de despejo”,* explicando ainda que *“procedente a acção de preferência, ocuparão os ora Réus a posição do comprador, ora autor, desde a data da escritura pública de compra e venda, não podendo estes, como proprietários ser condenados a verem resolvido o contrato de arrendamento, com as demais consequências legais”*.

A solução encontrada pela Meritíssima Juiz *a quo* assenta no pressuposto de que a sentença de despejo não tem efeitos retroactivos, pelo que só produz efeitos *“ex nunc”*, enquanto que a sentença que reconheça o direito de preferência tem efeitos *“ex tunc”*, ou seja tem efeitos que retrotraem ao momento da venda.

Sendo certo que a referida solução corresponde a uma jurisprudência que foi maioritariamente produzida em Portugal, a verdade é que a mesma foi abandonada e não corresponde mais à tese que tem sido perfilhada pela mais recente doutrina e jurisprudência portuguesas.

Com efeito, sobre esta matéria veja-se, por todos os Acórdão do Supremo

Tribunal de Justiça, respectivamente, de 6.03.1997 e de 5.06.1997 proferidos no âmbito do Processo n.º 98B057 onde se diz que *“Perante a eficácia retroactiva quer da acção de preferência quer da resolução do contrato de arrendamento, temos como correcta a doutrina do acórdão deste Supremo Tribunal de 20 de Dezembro de 1984 – B.M.J. n. 341, página 342 no sentido de que o despejo fundado em facto anterior à venda do prédio e decretado depois da celebração desta, extingue ex tunc a situação locatícia e o correlativo direito de o arrendatário preferir na compra.”* desenvolvendo ainda que *“Problemática é a questão de saber se, no caso de procedência da acção de despejo, o arrendatário que o deixou de ser em momento posterior – manterá o direito de preferência que lhe foi conferido por lei.”*.

Diz-se ainda nos referidos Acórdãos que *“Sobre esta questão duas correntes se desenham neste Supremo Tribunal: - uma, no sentido de a resolução do contrato de arrendamento não extinguir o direito de preferência do arrendatário, porque a decisão que decreta o despejo só produz efeito ex nunc, enquanto o direito de preferência nasce com a alienação, pelo que a sentença que o reconhece tem eficácia retroactiva (acórdão de 8 de Janeiro de 1974 – B.M.J. n. 233, página 190). Outra, no sentido das concessões previstas...e na Lei n. 63/77, de 25 de Agosto, eram ou são dirigidas aos locatários enquanto efectivos habitantes do arrendado – acórdãos de 28 de Julho de 1981 – B.M.J. n. 309, páginas 342 e seguintes; e de 22 de Junho de 1993 – Revista n. 82125, 1. Secção, não publicada). 3a) No sentido da primeira tese, está Mota Pinto, com o argumento de que a sentença de despejo não tem efeito retroactivo; só produz efeitos “ex nunc”, enquanto a sentença que eventualmente reconheça o direito de preferência tem efeitos “ex tunc” efeitos que se protraem ao momento da venda – Revista de Direito e Estudos Sociais, ano XXV, páginas 107 e*

seguintes.

3b) No sentido da segunda tese está a Revista dos Tribunais – ano 92, páginas 379 e 380, ao observar que: “O arrendatário que intenta acção de preferência não fica desonerado de cumprir as obrigações que o contrato e a lei lhe impõem; se der motivo à resolução do arrendamento, incorre no despejo e à execução da sentença que o decreto não obsta o facto de ter pendente acção de preferência” e que “decretado o despejo por sentença transitada, extingue-se a instância na acção de preferência por impossibilidade ou inutilidade superveniente da lide”.

3c) Antunes Varela defendeu a segunda tese ao anotar o acórdão deste Supremo Tribunal de 28 de Junho de 1981, escrevendo: “A interpretação restritiva do artigo 1 da Lei n. 63/77, de 25 de Agosto, aceite no presente acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, corresponde, sem nenhuma espécie de dúvida, à correcta determinação do sentido decisivo desse preceito legal. “Mais, porém, do que a letra pesa na interpretação da lei o seu espírito (o pensamento legislativo) contanto esse não exceda o limite estabelecido para o efeito, em termos genéricos, no artigo 9, n. 2, do Código Civil. “E o espírito da lei que instituiu o direito de preferência a favor do locatário residencial, conforme se depreende do sucinto preâmbulo do diploma, é o de facilitar a aquisição do prédio, não a quem apenas o arrendou, mas a quem nele efectivamente habita, mediante o vínculo locatício (criado pela locação do imóvel) – Revista Legislação e Jurisprudência, ano 116, páginas 223 e 224.” tendo-se concluído nos referidos Acórdãos que “Temos por correcta a tese do acórdão deste Supremo Tribunal de 28 de Julho de 1981, reforçada (consolidada) pelas pertinentes e decisivas considerações explanadas por Antunes Varela.

Sobre a relação de prejudicialidade entre a acção de despejo e a acção de

preferência veja-se também o Acórdão da Relação de Lisboa de 2.10.2005, proferido no âmbito do Processo n.º 898/2005 onde se conclui que “*A relação de dependência entre uma acção e outra já proposta, como causa de suspensão da instância, assenta no facto de, na segunda acção, se discutir em via principal uma questão que é essencial para a decisão da primeira. Logo, a acção em que se pede a resolução do arrendamento é prejudicial em relação à acção de preferência, intentada justamente por se ter vendido prédio arrendado, uma vez que a resolução do contrato tem efeito retroactivo, fazendo extinguir a relação jurídica validamente surgida do contrato de arrendamento.*”.

Do exposto resulta que, ao contrário do que alega o Meritíssimo Juiz Relator, a solução jurídica da questão objecto do presente recurso não é de solução linear, pelo que, no modesto entendimento da ora Reclamante, a mesma deverá ser submetida à conferência para que seja proferido acórdão que decida a final que **a prejudicialidade existe na acção de despejo em relação à acção de preferência** – como tem entendido a mais recente doutrina e jurisprudência portuguesas, **e não na acção de preferência em relação à acção de despejo**, como entendeu o Tribunal *a quo*, na esteira da anterior jurisprudência portuguesa, hoje abandonada.

TERMOS EM QUE, ao abrigo do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 620.º do CPC, vem requerer a V. Exas. que decidam a reclamação ora deduzida, acordando na revogação do despacho exarado pelo Meritíssimo Juiz Relator em 9 de Julho de 2009 e submetendo o recurso interposto pela Recorrente, ora Reclamante, à conferência.>> (cfr. o teor de fls. 167 a 169).

À reclamação não responderam os Réus.

Corridos os vistos, cumpre decidir da reclamação vertente em sede da conferência, convocada nos termos da parte final do n.º 1 do art.º 620.º do Código de Processo Civil de Macau (CPC).

Ora, tal como a própria Autora ora Recorrente afirmou na sua reclamação, a questão jurídica que cumpre apreciar nesta instância de recurso, é saber se a acção de preferência identificada no despacho inicialmente recorrido é prejudicial em relação à presente acção de despejo.

E para defender a tese contrária à sustentada pelo relator e pela Mm.^a Juiz *a quo*, citou a Reclamante alguma jurisprudência de Portugal, e com base nisso procurou demonstrar que a solução jurídica da questão objecto do presente recurso não era de solução linear.

Entretanto, mostra-se evidente que a própria Reclamante se esqueceu de que foi ela própria que alegou na petição inicial de despejo:

– que adquiriu, em 27 de Julho de 2005, a propriedade dos prédios em questão nos presentes autos de despejo;

– que aquando dessa aquisição, assumiu a posição contratual do anterior proprietário dos prédios chamado **D**, passando a ser senhoria do contrato de arrendamento então celebrado por escrito particular no Primeiro de Janeiro de 1991, e por prazo indeterminado, entre este e o ora Réu marido chamado **B**, contrato esse, aliás, por ela qualificado como consubstanciando um “*contrato de arrendamento de pretérito de duração ilimitada*”;

– que ela, em 15 de Junho de 2007, por carta registada com aviso de recepção, efectuou validamente a denúncia desse contrato de arrendamento para o termo do prazo então em curso, o que ocorreu em 31 de Dezembro de 2007;

– e que findo assim nesse dia 31 de Dezembro de 2007 o arrendamento por denúncia da Parte Senhora, a Parte ora Ré deveria ter desocupado os prédios objecto do mesmo, mas que não obstante a solicitação da própria Autora, a Parte Ré continuava a ocupá-los ilegitimamente, e daí a necessidade de se lançar mão da acção de despejo;

– para além de alegar que ela tinha o direito de receber, desde a data em que adquiriu os prédios, as rendas que não lhe foram pagas pela Parte Ré, com juros legais desde a citação até ao efectivo e integral pagamento, bem como a receber a indemnização por atraso na restituição da coisa e ao facto de ela ser obrigada a recorrer à via judicial para o despejo.

Desses elementos processuais concretos se retira que em parte alguma da petição do despejo, a ora Reclamante chegou a questionar a validade do contrato de arrendamento à data da aquisição, por ela, dos prédios objecto desse arrendamento. Ao invés, ela acabou por fundar – a nível da causa de pedir – o seu pedido de despejo contra a Parte Ré, no alegado facto de esse contrato de arrendamento já “terá terminado por denúncia validamente feita para o termo do prazo então em curso, o que ocorreu a 31 de Dezembro de 2007” (cfr. em especial o art.º 15.º da petição do despejo, a fl. 3v do presente processo).

Daí decorre que ao contrário do que defende a ora Reclamante com veemência redobrada na sua motivação do recurso do despacho da Mm.^a

Juiz *a quo* de determinação de suspensão da instância, é e só é o desfecho da acima referida acção de preferência que condiciona logicamente o desfecho da presente acção de despejo, pois se à data da aquisição pela ora Reclamante, a Parte Arrendatária, cuja qualidade deste cariz à data dessa aquisição nem foi posta sequer minimamente em causa na tese fáctica articulada na petição do despejo, já tivesse o direito de preferir à própria Reclamante nessa aquisição e se o Tribunal titular da acção de preferência já instaurada pela mesma Parte Arrendatária viesse a decidir efectivamente neste sentido a favor desta Parte, jamais seria juridicamente possível qualquer decisão favorável ao pretendido despejo com fundamento sobretudo na cessação, por denúncia da ora Reclamante, do dito contrato de arrendamento (mas apenas) em data posterior àquela aquisição pela Reclamante, tal como já observou, e bem perspicazmente, a Mm.^a Juiz *a quo* na parte final do seu despacho recorrido através dos seguintes dizeres: “Efectivamente, procedente a acção de preferência, ocuparão os ora Réus a posição do comprador, ora Autor, desde a data da escritura pública de compra e venda, não podendo estes, como proprietários, ser condenados a verem resolvido o contrato de arrendamento, com as demais consequências legais”.

É, pois, de naufragar a reclamação *sub judice*.

Dest’arte, acordam em julgar improcedente a reclamação da Autora, mantendo a decisão do relator que julgou sumariamente como improcedente o objecto do recurso, então por ela interposto do despacho da Mm.^a Juiz *a quo* que tinha ordenado a suspensão da instância da acção de despejo subjacente.

Custas da reclamação pela Autora.
Macau, 8 de Outubro de 2009.

Chan Kuong Seng
(Relator)

João Augusto Gonçalves Gil de Oliveira
(Primeiro Juiz-Adjunto)

Lai Kin Hong
(Segundo Juiz-Adjunto)