Recurso n.º 488/2008

Recorrente: A (XXX)

Recorrido : B (XXX)

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

B(XXX), residente em Hong Kong, vem, nos termos da alínea b) do artigo 929º do C.P.C. de Macau, instaurar acção especial de despejo contra **A (XXX)**, com domicílio profissional em Macau, pedindo que o tribunal condena a ré:

- a. a despejar imediatamente a fracção arrendada, mencionada e melhora identificado no artigo 1º desta petição inicial, entregando-a ao Autor, livre e desocupada de pessoas e bens;
- b. a entregar ao Autor o imóvel arrendado nas mesmas e boas condições em que se encontrava aquando da celebração do respectivo contrato de arrendamento;
- c. a pagar ao Autor, a título de indemnização, a quantia mensal de HKD\$26.400,00 (vinte e seis 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 (12.12.2006) até à efectiva entrega do locado ao Autor; e ainda.

- d. a pagar ao Autor 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.

Citado o réu, este contestou, pedindo a improcedência da acção e consequente absolvição do réu do pedido e a condenação do autor por litigância de má fé.

No saneador, a Mm^a Juiz, por ter entendido ter reunidos todos os elementos fácticos necessários para uma decisão conscienciosa, decidiu a causa nos seguintes termos:

- Ordeno o despejo do R. da fracção autónoma designada por “B-R/C”, do rés-do-chão, para comércio, do prédio urbano sito em Macau, na Rua XXX, n.ºXXX a XXX e Pátio XXX, n.º XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXX a fls. XXX do Livro XXX;
- Condeno o R. a desocupar e entregar ao A. a referida fracção autónoma nas condições em que a recebeu; e
- Condeno o R. a pagar ao A. a quantia de HK\$26.400,00 por cada mês de atraso, devida desde 11 de Dezembro de 2006 até efectiva entrega da fracção autónoma, deduzido da quantia de MOP\$20.000,00; e

- Absolvo o R. dos demais pedidos.

Com esta sentença não conformou, recorreu para esta instância a ré A, que se alegou que:

- A. A Sentença viola o princípio do contraditório previsto no art.º 3º, n.º 3, do CPC, ao “decidir questões de direito” que constituem o fundamento (essencial ou exclusivo) da decisão da causa sem ter dado às partes “a possibilidade de sobre elas se pronunciarem”, as quais não viram assegurado o direito de participação contraditória na decisão da causa.
- B. Tal constitui nulidade por omissão de formalidade essencial prescrita por lei imperativa: artºs 3º, n.º 3, e 247º do CPC, sendo que a primeira destas normas constitui um “princípio estruturante processo” (STA) que visa proteger as partes de “decisão-surpresa” (STJ).
- C. Tratando-se de uma nulidade processual “a coberto de decisão judicial” (STA) - no caso em apreço, a coberto de Sentença - que “sancionou” a omissão “de modo implícito”, “o recurso jurisdicional é o meio próprio para arguir tal nulidade, com aplicabilidade dos respectivos prazos de interposição e de apresentação de alegações” (STA).
- D. De resto, nunca se poderia arguir tal nulidade junto do juiz da causa uma vez que os poderes jurisdicionais se esgotam com a prolação da Sentença: art.º 569º, nº 1 [excepto para os

efeitos previstos nos art.ºs 570º, 571º, n.º 3, 1ª parte, e 572º, que não se aplicam ao caso em apreço].

- E. A nulidade da Sentença, como acto subsequente à preterição do contraditório sobre questão que se reflectiu essencialmente no exame da causa (art.º 147º), é irreversível e não se considera satisfeita, a posteriori, com a pronúncia do Réu, em sede de recurso, sobre a questão omissa, como resulta dos argumentos aduzidos supra ao longo do ponto 30 destas Alegações, com base em doutrina e jurisprudência firmes.
- F. Assim, a Sentença deve ser declarada nula e ordenada a decisão dos autos ao Tribunal recorrido para que o mesmo assegure o contraditório sobre as questões (jurídicas e/ou factuais) novas, após o que – ponderados os argumentos das partes – o Tribunal decidará da causa.
- De resto, o Recorrente não pode já, em sede de recurso, juntar documentos (e alegar factos ou prestar esclarecimentos) que infirmem ou contrariem o argumento usado pelo Tribunal Recorrido para decidir da causa, como poderia ter feito na primeira instância se tivesse sido chamado, nos termos do art.º 3º, n.º 3, CPC a manifestar-se sobre a questão.
- H. A nulidade apontada assenta na violação de uma mera regra formal destinada a garantir a segurança do comércio jurídico, a estabilidade da vida social e a diminuição da litigância

evitável – a proteger a sociedade, mais do que a proteger uma das partes relativamente à outra parte, não tendo sido apontada qualquer nulidade substantiva que pudesse afectar a justiça e equilíbrio contratual, nem posto em causa que ambas as partes quisessem, efectivamente, celebrar e manter o contrato a que se vincularam (com alegado vício de forma).

- I. A norma citada na Sentença – artº 1027º do CC – não incide sobre a questão dos efeitos de um contrato declarado nulo (por vício de forma) quando este produziu efeitos, tendo sido cumprido por ambas as partes.
- J. Um contrato não é só o que consta das suas cláusulas, é também o resultado de um conjunto complexo de normas injuntivas (e outras subsidiárias) destinadas a assegurar o equilíbrio contratual.
- K. Ao declarar a sua nulidade do modo com o fez, o Tribunal não nulificou os efeitos produzidos pelo contrato, converteu um contrato regulado por lei imperativa num contrato em que o único direito que cabe ao arrendatário, em troca do pagamento da renda, é o de uso do prédio.
- L. A Sentença teve o efeito prático de converter um contrato previsto na lei num contrato não previsto na lei: não o de nulificar um contrato, reduzindo-o a nada (porque tal já não era possível). Aceitar partes de um contrato, sem aceitar as restantes, constitui conversão não permitida pelo espírito do art.º 286º do Cód. Civil actualmente vigente (igual à norma

correspondente anteriormente vigente), pois destrói uma das bases do equilíbrio contratual fixado pelo legislador e só prejudica a parte que a lei via proteger: o arrendatário.

- M. A renda foi a contra-prestação de um conjunto de direitos que vai muito além do mero direito de uso da propriedade, pelo que ao declarar oficiosamente o contrato nulo, o Tribunal não poderia deixar de retirar as devidas consequências relativamente ao direito do Réu à restituição das rendas pagas com base num contrato nulo (sem prejuízo de arbitrar uma compensação pelo mero uso do espaço).
- N. Por outro lado, ao reduzirem a escrito a renovação do contrato, como o Tribunal alega, as partes estão a dar forma legal a uma vontade prévia, fazendo retroagir os efeitos da renovação à data em que haviam celebrado o contrato renovado. A renovação por escrito tem o efeito de confirmar, pela via forma adequada, a produção dos efeitos que resultavam de um contrato previsto na lei.
- O. Contrariamente às nulidades substantivas, a nulidade por vício de forma é solucionável com a formalização adequada da vontade (expressa inicialmente pela forma inadequada) das partes, fazendo retroagir essa vontade ao início do contrato renovado: é essa a diferença entre renovação e celebração ex novo de um contrato entre as mesmas partes.
- P. A formalização correcta da vontade por via de renovação (e não celebração ex novo) do contrato tem o efeito de

emprestar aos efeitos do contrato nulo por vício de forma a validade formal em falta, não por via da sanção um vício prévio, mas sim projectando retroactivamente os efeitos jurídicos de um contrato formalmente válido, onde é implicitamente admitida a produção dos efeitos de um contrato celebrado antes.

- Q. De factos, se as partes querem renovar, é porque declaram querer manter como efectivos entre si os efeitos resultantes de um contrato livremente celebrado antes, entre si, pela forma errada.
- R. As podem acordar na produção de efeitos jurídicos passados. Nada impede efeitos retroactivos estabelecidos contratualmente, desde que este contrato obedeça à forma legal, como sucedeu com a renovação.
- S. Assim, cabe aplicação do prazo de denúncia mínima de 180 dias, previsto no regime do art.º 1039º, n.º 1, al. a), do Cód. Civil.

Pedido:

Nestes termos, deverá ser dado integral cumprimento ao presente recurso e, conseqüentemente, requer-se que se dignem:

1. Revogar a Sentença por nulidade por violação do direito de contraditório, com a devolução dos autos ao Tribunal Judicial de Base para, uma vez ouvidas as

partes nos termos do art.º 3º, n.º 3, proferir Sentença;
Assim não se entendendo, requer que se dignem

2. Revogar a Sentença por inadequada aplicação da lei, estabelecendo que o prazo de denúncia do contrato é o previsto no art.º 1039º, n.º 1, al. a), do Cód. Civil, o qual, não tendo sido respeitado pelo senhorio, tem como efeito a manutenção de vigência do contrato de arrendamento prematuramente denunciado.

A recurso respondeu o autor **B**, que alegou nos seus precisos termos da peça constante das fls. 147 a 156, que se dá por integralmente reproduzida.¹

¹ A resposta ofereceu as seguintes conclusões, em chinês:

1. 根據民事訴訟法第 429 條第 1 款 b) 項的規定，只要符合法定的條件，被上訴法院絕對有權在清理批示的階段直接對案件的訴訟請求作出審理。
2. 本案完全具備在清理批示的階段直接審理訴訟請求的前題條件，因為根據原告及被提交的起訴狀和答辯狀以及雙方提交的證據，已有足夠資料去對以下的問題作出判斷：(1) 原告是否具有正當性或權利提起訴訟；(2) 被告是否承租人；(3) 有關的租賃關係是否已終止；(4) 原告是否有權要求賠償。
3. 事實上，在原被告雙方的訴辯書狀中，除那些已被上訴法院接受為既證事實外，並沒有任何對審理此案有幫助的其他事實是需要將其歸類為待證事實及有必要為此而舉行審判聽證的。
4. 而關於 1998 年 11 月 2003 年 11 月之間的租賃，有關的事宜完全是上訴人在其答辯狀中提出，因此，對於上訴人來說，上述事宜並不屬於任何的“全新事宜”，而對於有關事宜在法律上的適用則完全是屬被上訴法院的法定權力，被上訴法院在進行上述的法律適用之前，並無義務需要通知訴訟當事人以聽取其陳述。
5. 因此，被上訴法院在清理批示的階段直接作出判決的做法並沒有損害訴訟雙方的辯論權利或違反任何訴訟原則。

Cumpre-se decidir.

Foram colhidos os vistos legais.

À matéria de facto foi dada por assente a seguinte factualidade:

- O A. é o legítimo proprietário da fracção autónoma designada por “B-R/C”, do rés-do-chão, para comércio, do

-
6. 根據 12/95/M 號法律 – 都市不動產租賃制度，第 21 條的規定，租賃合同應以書面的方式作出，而按照 1966 年民法典第 220 條的規定，欠缺遵守法定方式之法律行為意思表示為無效，所以，被上訴法院將原被告雙方在 1998 年 11 月至 2003 年 11 月之間的租賃視為無效及將原被告雙方的租賃關係視為由 2003 年 12 月 12 日開始起計的判決符合上述法律的規定。
 7. 然而，即使假設在 1998 年 11 月至 2003 年 11 月之間的租賃有效，被上訴人所作的單方終止提前通知亦符合民法典第 1039 條第 1 款 a) 項的規定，因為被上訴人於 2005 年 12 月 12 日以書面的方式向上訴人作出通知，當有關的租賃續期屆滿後，被上訴人將不會再次續約。
 8. 而上述的信函於 2005 年 12 月 14 日成功交予上訴人，當時距離續期屆滿的時間仍遠遠超過法律規定的 180 日。
 9. 被上訴人在 2006 年 9 月 1 日再次發信予上訴人的目的並不是作出提前通知而是善意地提醒上訴人，以免上訴人沒充分的時間去準備搬遷事宜。
 10. 上訴人認為雙方於 2003 年 11 月 10 日簽署的租賃合同是先前的租賃的一個續期，而通過上述合同的簽訂，雙方已對先前存在的形式瑕疵作補正，這個立場明顯缺乏理驗。
 11. 首先，在 2003 年 11 月 10 日簽署的租賃合同中並沒有發現任何關於“續期”或與之相類似的文字表述，而雙方或任何一方並沒有在該合同中明示地表明對先前存在的形式瑕疵作補正。
 12. 所以，被上訴人認為，被上訴法院將雙方的租賃關係定為由 2003 年 11 月 10 日雙方所簽的租賃合同開始起計是一個正確的決定。

因此，綜上所述，請求 閣下判處上訴人的上訴理據不成立及據此駁回上訴人的上訴請求。

prédio urbano sito em Macau, na Rua XXX, n.º XXX a XXX e Pátio XXX, n.º XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXX a fls. XXX do Livro XXX, registada a seu favor na Conservatória do Registo Predial de Macau sob a inscrição n.º XXX, a fls. XXX do Livro XXX;

- Por contrato de arrendamento, para fins comerciais, celebrado entre o A. e o R., entregue ao A. a quantia de MOP\$20.000,00 a título de depósito;
- Em 10 de Novembro de 2003, a renda mensal era de HKD\$11.000,00;
- Após a celebração do contrato, o R. começou a explorar no locado um estabelecimento comercial destinado à revelação de fotografias, denominado 《Foto C》, em chinês, “C 彩色冲印公司”;
- O montante da renda foi actualizado para HKD\$13.200,00 (treze mil e duzentos dólares de Hong Kong), por acordo das partes;
- Por carta registada de 12 de Dezembro de 2005, o A. comunicou ao R. que o contrato seria renovado por mais um ano até 11 de Dezembro de 2006;
- Em 1 de Setembro de 2006, o A. enviou a R. um carta registada comunicando a não renovação do contrato para depois de 11 de Dezembro de 2006 solicitando a desocupação e a restituição da fracção autónoma;

- O R. recebeu a carta em 2 de Setembro de 2006;
- O R. não procedeu à desocupação da fracção autónoma, nem à sua devolução, nem mostrou sinais de que o pretende vir a fazer;
- O A. enviou ao R. mais uma missiva através dos seus mandatários judiciais pedindo a este para desocupar a fracção em causa, dentro de 5 dias a contar da data de recepção da carta;
- O R. recebeu a carta no dia 13 de Dezembro de 2006;
- O R. continua a ocupar o imóvel, desde 12 de Dezembro de 2006, onde mantém, com as portas abertas ao público, o estabelecimento comercial denominado «Foto C», em chinês, “C 彩色冲印公司”.

Conhecendo.

Nos presentes autos, o autor pediu que o Tribunal ordenasse o despejo do réu da sua fracção autónoma comercial que tinha dado ao réu do arrendamento, visto que o autor tinha denunciado do contrato com o prazo legal de antecipação, de 90 dias, tendo apresentado o documento de arrendamento assinado em 2003.

Para o réu, contestou, apresentando os recibos das rendas, alegou que o contrato foi validamente celebrado desde 1998, apesar de ser verbal, e

durou mais de 6 anos, o prazo de denúncia devia ser 180 dias de antecipação nos termos do artigo 1039º n° 1 al. a) do Código Civil.

E o saneador-sentença julgou nulo por o contrato não ter sido celebrado por escrito, nos termos do artigo 21º n° 1 do Regime de Arrendamento Urbano aprovado pela Lei n° 12/95/M, lei então vigente e julgou validamente denunciado o contrato e em consequência ordenou o despejo do réu.

Quid iuris?

Prevê o artigo 21º do Regime de Arrendamento Urbano aprovado pela a Lei n° 12/95/M que:

“1. O contrato de arrendamento urbano é celebrado por escrito, com a assinatura do senhorio e do inquilino.

2. O arrendamento será, não obstante a falta de título escrito, reconhecido em juízo, por qualquer outro meio de prova, quando se demonstre que a falta é imputável ao senhorio ou ao arrendatário.

3. Quando essa imputabilidade seja oposta pelo arrendatário, só é admissível a alegação quando acompanhada do recibo de renda passado por quem tenha direito ao gozo do prédio.”

Ao rever o regime de arrendamento, o Código Civil prevê no seu artigo 1032º (Forma) que:

“1. O contrato de arrendamento é celebrado por escrito particular.

2. Salvo disposição legal em contrário, o arrendamento será, não obstante a falta de título escrito, reconhecido em juízo, por qualquer outro meio de prova, quando se demonstre que a falta é imputável à contraparte no contrato.”

Quanto à forma e a validade desta do contrato, deve ser aplicável a lei vigente no momento da sua celebração.

Para tal, o réu contestou com o apresentado dos recibos (fls 43 a 78 dos autos) que foram assinados pelo senhorio ora autor, cumprindo o dever do n° 3 do citado artigo 21° do RJAU.

Em princípio, o Tribunal não se pode limitar a julgar inválido o contrato com o fundamento de não celebrado por escrito, devendo apreciar todos estes documentos apresentados e conhecer a imputabilidade pelo “vício de forma”.

Porém, este problema fica ultrapassado, pois a carta registada de 2005 enviada para o réu, que, de facto, tinha sido objecto da apreciação do Tribunal *a quo*, continha todos os elementos pertinentes para responder à questão.

Constante da fl. 21, encontra-se uma carta registada enviada para o réu que tinha o seguinte teor:

“致 XXX 街 XXX 號 XXX 地下舖位

C 彩色沖印公司：**A** 先生知照，上期租約已滿，本業主給與一年延續期由-----

2005年12月12日起至2006年12月11日止，到時租約關係正式終止，不再續約，舖位由業主收回期間租金雙方協議月租 HKD13,200。

業主：B

2005.12.12”

Do articulado 10º da p.i., o autor invocou que o contrato tinha sido denunciado em 2005 por esta carta registada, enquanto o réu, na sua contestação, impugnou o facto constante desta carta não poderia interpretado como uma denúncia do contrato. Mas, como podemos ver claramente, a impugnação do réu limitou-se a manifestar a sua interpretação do facto contido na carta, e não ao teor da própria carta. Trata-se esta interpretação do teor da carta de uma questões de direito, questão esta a que não fica o Tribunal vinculado.

Compreende-se que o Tribunal *a quo* se serviu desta carta suficientemente para o seu fundamento. Porém, conforme todos os elementos constantes dessa mesma carta, que não tinha objecto da impugnação, quanto à sua veracidade, nada impede que o Tribunal de recurso dê por assentes os mesmos elementos à factualidade para a decisão de causa, recorrendo aos meios conferidos no artigo 629º nº 1 do Código de Processo Civil, dado a existência de todos os elementos nos autos.

Pelo que, em conformidade com o teor do documento apresentado pelo autor de fl. 21 dos autos, acima transcrito, o facto dado por assente pelo Tribunal *a quo* que se disse que “[p]or carta registada de 12 de Dezembro de 2005, o A. comunicou ao R. que o contrato seria renovado por mais um ano até 11 de Dezembro de 2006”, passa-se a ter seguinte conteúdo:

“Por carta registada de 12 de Dezembro de 2005, o A. comunicou ao R. que o contrato seria renovado por mais um ano até 11 de Dezembro de 2006, declarando que até então não quis renovar o mesmo contrato, que se ficaria resolvido.”

Nesta conformidade, independentemente da questão de saber se é válido o contrato celebrado não por escrito, o contrato de arrendamento celebrado entre o autor e o réu deve considerado como cessado por denúncia do senhorio, feita com o prazo de um ano de antecedência, muito mais do que 180 dias, prazo mínimo exigido por lei nos termos do artigo 77º nº 1 al. a) do RJAU ou artigo 1039º nº 1 al. a) do Código Civil.

Decidida esta questão, cessa a questão contida na arguição da nulidade por ter o Tribunal apreciado as questões que o autor não tinha invocado.

E, como não havia impugnado à restante decisão contida na sentença recorrida, seja por via subsidiária seja pela principal, nada cumpre este Tribunal pronunciar-se sobre as mesma.

É de improceder o recurso, mantendo-se a decisão recorrida.

Pelo exposto acordam neste Tribunal de Segunda Instância em negar provimento ao recurso, embora com outro fundamento, mantendo-se a decisão recorrida.

Custas pelo recorrente.

Macau, aos 15 de Dezembro de 2009

Choi Mou Pan

José M. Dias Azedo

Lai Kin Hong