

Processo n.º 564/2008

Data do acórdão: 2011-05-05

(Autos de recurso civil)

Assuntos:

- art.º 1038.º, n.º 2, do Código Civil
- denúncia do contrato de arrendamento

S U M Á R I O

1. Por comando expresso e imperativo do art.º 1038.º, n.º 2, do Código Civil de Macau, antes do decurso de dois anos sobre o início do arrendamento, não pode o senhorio gozar do direito de denunciar o contrato para o seu termo.

2. Por isso, como no dia em que a senhoria ora Autora recorrida enviou ao inquilino ora Réu recorrente a carta de denúncia do arrendamento, ainda não se completou o prazo de dois anos contado do início de vigência do contrato, o Réu não pode ser condenado na acção de despejo movida pela Autora.

O relator por vencimento,

Chan Kuong Seng

Processo n.º 564/2008

(Recurso civil)

Recorrente (Réu): A

Recorrida (Autora): B

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

Nos presentes autos de recurso civil n.º 564/2008 deste Tribunal de Segunda Instância, foi apresentado pelo M.^{mo} Juiz Relator à discussão e deliberação do presente Tribunal Colectivo *ad quem* o seguinte douto Projecto de Acórdão:

– <<[...]

Relatório

1. B, propôs, no T.J.B., acção especial de despejo contra A, ambos com os sinais dos autos, alegando o que segue:

“1º A A. é dona e legítima proprietária da fracção autónoma “XX” do XXº andar “X” para habitação, do prédio urbano sito na Taipa, na Rua de Seng Tou, nº 385-461, Bloco IV, Urbanização "Nova Taipa-Fase I", descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº22794-IV, do Livro XX, inscrito na Matriz Predial da Freguesia de Nossa Senhora do Carmo (Taipa) sob o artº40813, e inscrito em nome da proprietária sob a inscrição nº93891G. (doc. nº 1).

2º Por contrato particular datado de 5 de Dezembro de 2004, a A. cedeu ao R. o gozo temporário da fracção autónoma identificada no artigo anterior. (doc. nº 2 que se junta e se dá por inteiramente reproduzido),

3º pelo prazo de dois anos, com início em 5 de Dezembro de 2004 e término em 4 de Dezembro de 2006.

4º As partes acordaram que a renda seria no montante mensal de MOP\$6.000,00,

5º Ficou, ainda, estipulado que a renda seria depositada, entre o dia 5 e 10 de cada mês, no Banco Nacional Ultramarino, na conta aberta em nome da A. com o nº 90039XXXXXX.

6º Em 29 de Agosto de 2006, a A. enviou ao R. uma carta registada com aviso de recepção denunciando o contrato de arrendamento no seu término, de acordo com o previsto no artº 1022º e 1038.º do Código Civil. (doc. nº 3)

7º Na verdade, a A. não pretendia e não pretende continuar a arrendar a fracção autónoma ao R., uma vez que já se comprometeu a arrendá-la, a partir de Janeiro de 2007, a uma terceira pessoa,

8º a qual já assinou um contrato de arrendamento com a A. através do qual se comprometeu a arrendar a referida fracção autónoma, pelo prazo de 3

anos, mediante o pagamento de uma renda mensal no montante de HK\$12.000,00 mensais. (cfr. doc. n°4)

9° Sucede, porém, que na data prevista para a entrega da fracção autónoma, isto é, em 5 de Dezembro de 2006, o R. se recusou terminantemente a entregar a casa e chegou mesmo a ameaçar a ora A.!!!!

10° Esta situação, que está a causar elevados prejuízos à A., exigiu que a mesma recorresse às vias judiciais para obter a sua resolução, o que faz pelo presente articulado.

11° De acordo com o art° 1022° do C.C. "o contrato de locação caduca findo o prazo do contrato, salvo o disposto, quanto ao arrendamento, nos n°s 1 e 2 do artigo 1038°".

12° E, de acordo com o artigo 1038° do C.C., "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."

13° E, acrescenta o n° 2 do mesmo artigo, que: "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."

14° O artigo 1039° do C.C. prescreve ainda que, a denúncia tem de ser comunicada por escrito ao outro contraente com a antecedência mínima de 90 dias se o prazo do contrato for igual ou superior a 1 ano e inferior a 6 anos.

15° No caso vertente, a denúncia efectuada pela A. cumpre todos os requisitos exigidos pela lei, pelo que não assiste ao R. o direito de continuar no locado após 5 de Dezembro de 2006.

16° Mais, com a sua conduta o R. está a prejudicar a A. no montante mensal

de MOP\$6.360,00 (HK\$12.000,00 correspondente a MOP\$12.360,00 menos as MOP\$6.000 valor da renda actualmente paga pelo R.), uma vez que, este seria o valor a mais que a A. estaria a receber, caso a sua fracção autónoma estivesse arrendada ao novo inquilino.

17º Quantia esta que de que a A. também pretende ser ressarcida pela presente acção.”

A final, pediu que fosse a “acção julgada inteiramente procedente por provada, decretando-se a resolução do contrato de arrendamento relativo à fracção autónoma "XX" do prédio identificado no artº 1 supra, condenando-se o R. a despejar de imediato o arrendado e a entregá-lo à A., inteiramente livre e devoluto de pessoas e coisas e a pagar-lhe o montante mensal de MOP\$6.360,00 contabilizado desde Janeiro de 2007 e até à entrega efectiva da fracção autónoma,...”; (cfr., fls. 2 a 8).

*

Regularmente citado, o R. contestou para, a final, pedir a sua absolvição, com a declaração de que nula era a denúncia de 29.08.2006; (cfr., fls. 21 a 30).

*

Oportunamente, por sentença, julgou-se procedente a acção, decretando-se o petitionado despejo; (cfr., fls. 76-v).

*

Inconformado com o decidido, o R. recorreu.

Alegou para concluir nos termos seguintes:

“1ª No final de Junho de 2008, o recorrente recebeu uma carta enviada pela recorrida, datada de 13 de Junho de 2008, a denunciar o contrato para o seu termo em 4 de Dezembro de 2008.

2ª Nessa carta é reconhecido pela recorrida que o contrato de arrendamento caduca em 4 de Dezembro de 2008.

3ª Este facto é superveniente à sentença proferida pelo Tribunal Judicial de Base e ao recorrente não lhe era possível apresentar o referido documento antes de ter sido proferida a sentença recorrida.

4ª Se o Tribunal "a quo " tivesse conhecimento desse facto superveniente não daria como provado o quesito 1º da base instrutória e decidiria que o contrato de arrendamento não estaria resolvido.

5ª O artigo 616º e o artigo 451º do CPC, nºs 1 e 2, ambos do CPC permitem a junção do documento e a sua valoração para efeitos de decisão final.

6ª Em sede de recurso deverá considerar-se que o contrato de arrendamento válido até 4 de Dezembro de 2008 e decidir-se pela revogação da decisão recorrida, face ao novo facto superveniente que permite aferir que a recorrida considera o contrato de arrendamento válido até 4 de Dezembro de 2008.

7ª Caso assim não seja entendido, deverá ser considerado que erradamente foi resolvido o contrato de arrendamento entre a recorrida e o

recorrente por denuncia unilateral para o seu termo com base no artigo 1038º do C.Civil.

8ª O contrato de arrendamento em questão tem o prazo de 2 anos, iniciando-se em 5 de Dezembro de 2004 e terminando em 4 de Dezembro de 2006.

9ª A carta registada a denunciar o contrato de arrendamento para o seu termo foi enviada em 26 Agosto de 2006 (antes do decurso dos 2 anos).

10ª O recorrente tem pago pontualmente a rendas até à presente data. 11ª A carta a denunciar o contrato para o seu termo foi enviada antes do decurso dos 2 anos exigido pelo artigo 1038º, n.º 2 do C.Civil, pelo que não tem qualquer validade legal e não constitui uma denuncia unilateral do contrato para o seu término por parte da recorrida.

12ª O acórdão recorrido interpretou erradamente o entendimento do legislador violando o artigo 1038º do C.Civil.

13ª A recorrida não tem qualquer direito a ver devolvida a fracção e parque de estacionamento em causa porque o contrato de arrendamento em questão renovou-se legalmente e só pode ser denunciando após o 2º ano sobre o início do arrendamento.

14ª O legislador no arrendamento urbano estabelece um regime que salvaguarda o interesse do arrendatário no sentido de garantir um período mínimo de arrendamento, através da limitação dos direitos de denúncia do locador.

15ª O seu propósito é apenas e só proibir que o locador/senhorio ponha termo ao contrato antes de dois anos a contar do seu início, de forma a salvaguardar a posição do arrendatário.

16^a No mesmo sentido vai o Tribunal da Segunda Instância nos Recursos n.º 63/2005, de 16 de Junho de 2005 e n.º 52/2007 de 17/5/2007. 17^a

Concluindo, resulta dos factos em apreço que a comunicação de 29.08.2006 feita pela recorrida não é legalmente válida para o efeito de denúncia, e, assim, a denúncia é inexistente, pelo que, o contrato de arrendamento continua válido, não assistindo qualquer razão à recorrida no presente pleito judicial.

18^a Perante a inexistência da denúncia acima referida, renovou-se automaticamente o contrato de arrendamento referido nos autos, pelo período de 1 ano, de acordo com o artigo 1038º, n.º 3 do C.Civil.

19^a Assim, o acórdão recorrido ao dar razão à recorrida violou os artigos 8º e 1038º, n.º 2, ambos do C.CiVi1.”; (cfr., fls. 83 a 89).

*

Respondendo, afirma a A. ora recorrida que:

1- A sentença recorrida não padece de qualquer vício, não existindo, assim, qualquer motivo para que a mesma seja total ou parcialmente revogada.

2- A douda sentença condenou o recorrente a despejar a fracção autónoma designada por "XX", melhor identificada nos autos e o parque de estacionamento n.º M301, por considerar que o contrato de arrendamento se encontrava resolvido pela recorrida através da denúncia unilateral para o seu termo com base no artigo 1038º do Código Civil.

3- De facto, da leitura conjugada dos artigos 1038º e 1039º do Código

Civil, verifica-se que o legislador pretendeu garantir ao senhorio a possibilidade de "denúncia do contrato" (nº 1 do artº 1038º), mas para equilibrar os interesses em causa estabeleceu que este direito não pudesse ser exercido "antes do decurso de 2 anos sobre o início do contrato" (nº 2 do mesmo artigo), assim garantindo ao arrendatário o gozo do locado por um período de, pelo menos, 2 anos.

4- No caso dos presentes autos o contrato de arrendamento tinha o prazo de 2 anos e foi denunciado pela recorrida pela forma e no prazo legal e, por esse motivo, a denúncia é válida e eficaz.

5- Por último, a carta enviada pelo recorrente à recorrida (e que foi por esta junta aos autos em sede de recurso) destinou-se apenas a manifestar, mais uma vez, a sua intenção de reaver, o mais depressa possível, a sua fracção autónoma e nunca a reconhecer que o contrato de arrendamento tivesse sido legalmente renovado.”; (cfr., fls. 95 a 104).

*

Colhidos os vistos legais dos Mmºs Juízes-Adjuntos, passa-se a decidir

Fundamentação

Dos factos

2. Estão dados como provados os factos seguintes:

“A) A A. é dona e legítima proprietária da fracção autónoma "XX" do XXº

andar "X" para habitação, do prédio urbano sito na Taipa, na Rua de Seng Tou, n.º 385-461, Bloco IV, Urbanização "Nova Taipa-Fase I", descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 22794-IV, do Livro XX, inscrito na Matriz Predial da Freguesia de Nossa Senhora do Carmo (Taipa) sob o art.º 40813, e inscrito em nome da proprietária sob a inscrição n.º 93891G. (Doc. n.º 1)

B) Por contrato particular datado de 5 de Dezembro de 2004, a A. cedeu ao R. o gozo temporário da fracção autónoma identificada na alínea anterior. (Doc. n.º 2 junto com a p.i.)

C) Pelo prazo de dois anos, com início em 5 de Dezembro de 2004 e término em 4 de Dezembro de 2006.

D) Como contrapartida, as partes acordaram o pagamento de MOP\$6,000.00.

E) Ficou, ainda, estipulado que esse montante seria depositado, entre o dia 5 e 10 de cada mês, no Banco Nacional Ultramarino, na conta aberta em nome da A. com o n.º 90039XXXXX.

F) Em 29 de Agosto de 2006, a A. enviou ao R. uma carta registada com aviso de recepção conforme o documento n.º 3 junto com a p.i., cujo teor se dá por integralmente reproduzido.

(...)

1º A A. não pretendia nem pretende continuar a ceder o gozo da fracção autónoma ao R.;

3º Sucede, porém, que na data prevista para a entrega da fracção autónoma, isto é, em 5 de Dezembro de 2006, o R. se recusou terminantemente a entregar a casa.”; (cfr., fls. 35 a 36 e 62 a 62-v).

Do direito

3. Atentas as questões colocadas pelo R., ora recorrente, vejamos.

— Do documento – “carta” – junto.

Independentemente do demais, o mesmo mostra-se irrelevante para a solução do presente litígio.

De facto, e como se salienta na resposta ao recurso, na “carta” em causa, reafirma a A. que o contrato de arrendamento chegou ao seu termo em 04.12.2006, e que, em virtude do facto de decidida não estar a acção de despejo, insiste que não pretende renovar o contrato, deixando assim clara a sua preocupação em querer por fim ao contrato.

Assim, e repete-se, independentemente do demais, impõe-se reconhecer que a carta em questão em nada altera os dados do litígio que ora nos ocupa, sendo pois de se passar para a sua apreciação.

— Entende o R., ora recorrente, que a decisão recorrida violou o art. 8º e 1038º, nº 2 do C.C.M..

Admitindo que a questão em causa não é pacífica, cremos porém que a razão está do lado da A., ora recorrida.

Vejamos.

A tese do ora recorrente identifica-se com o entendimento assumido por este T.S.I. no seu Acórdão de 16.06.2005, Proc. n° 63/2005, onde se consignou nomeadamente que *“(...) o legislador pretende precisamente proibir o exercício do direito do senhorio de denúncia, dentro dos 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 dois anos sobre o início do arrendamento”.

Refira-se também que o transcrito entendimento foi também sufragado no âmbito do Ac. deste T.S.I. de 17.05.2005, Proc. n° 52/2007, no qual, sem prejuízo do muito respeito, fiquei vencido, por se me mostrar inadequada a solução adoptada.

Eis como me parece pois de decidir, acompanhando-se de perto a declaração de voto que anexeï ao referido Ac. de 17.05.2007.

Como ensina A. Varela, “denúncia” é a declaração feita por um dos contraentes, em regra com certa antecedência sobre o termo do período negocial em curso, de que não quer a renovação ou a continuação do contrato renovável ou fixado por tempo indeterminado; (cfr., “Das Obrigações”, 3ª ed, pág. 246).

É pois uma “forma de extinção dos contratos” que opera pela comunicação de uma das partes à outra de que não deseja a manutenção ou renovação do contrato.

Assim, provado estando que entre A. e R. se celebrou um contrato de arrendamento pelo prazo de 2 anos, com início em 05.12.2004, e que por carta datada de 29.08.2006, comunicou a A. ao R. que não pretendia a renovação do contrato celebrado, “quid iuris”?

Nos termos do artº 1038º do C.C.M. (que regula a matéria da “denúncia” do contrato de arrendamento):

- “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.
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.”

Perante o assim preceituado, mostra-se-nos de que consignar desde já que o “direito de denúncia” não se confunde com a “comunicação da denúncia”.

E, por nós, cremos que o nº 2 do artº 1038º não se refere à

“comunicação da denúncia”, mas sim ao “direito de denúncia”, permitindo pois que o senhorio impeça a renovação do contrato desde que o mesmo tenha durado por dois anos, e desde que o faça comunicando ao arrendatário com a antecedência prescrita no artº 1039º, nº 1, al. b), ou seja, 90 dias, como “in casu” sucedeu.

Com efeito, da leitura ao artº 1038º, cremos que com o mesmo quis o legislador garantir ao senhorio a faculdade de “denunciar o contrato” (nº 1), certo sendo que, para equilibrar os interesses em causa, e, de certa forma, limitar tal direito, assegurou que o mesmo não pudesse ser exercido “antes do decurso de 2 anos sobre o início do contrato” (nº 2), assim garantindo ao arrendatário um mínimo de 2 anos de arrendamento.

Assim, tendo o contrato o prazo de 1 ano, terá o senhorio que aguardar que o mesmo se renove e que o “arrendamento” perfaça dois anos para então o poder denunciar, (desde que respeite os prazos de denúncia do artº 1039º).

Porém, se o contrato tiver o prazo de dois anos, e se comunicar a sua vontade de denúncia do contrato no seu término com a antecedência legal, (90 dias , nos termos do artº 1039º, nº 1, al. b)), nenhum motivo nos parece que exista para que não o possa fazer.

Esta a leitura que se nos afigura como a mais adequada aos interesses a tutelar, sendo também a que se nos mostra em sintonia com o teor da “nota justificativa” do próprio C.C.M., onde, quanto à matéria em causa se

consignou que se regressava ao “entendimento do arrendamento como um contrato a prazo não sujeito a renovação obrigatória contra o senhorio”; (cfr., C.C.M., ed. I.O.M., pág. XXIII).

Pelo exposto, não merece a decisão recorrida censura.

Decisão

4. Nos termos que se deixam expostos, acordam negar provimento ao recurso, com custas pelo recorrente.

[...]>>

Entretanto, como o Mm.^o Juiz Relator acabou por sair vencido da votação então feita, cabe decidir do recurso em questão nos termos constantes do presente acórdão definitivo, lavrado pelo primeiro dos Juízes-Adjuntos.

Para o efeito, há que, desde já, converter em definitivo todo o teor do duto Projecto de Acórdão acima transcrito, com excepção da segunda e última parte do seu ponto “3” (“**Do direito**”) (concretamente referente à questão de violação, ou não, pelo Tribunal *a quo*, dos art.^{os} 8.^o e 1038.^o, n.^o 2, do Código Civil de Macau (CC)) e do ponto “4” (“**Decisão**”).

Ora, do **Direito** falando, atendendo à matéria de facto já dada por provada na sentença recorrida – através da qual se sabe que foi celebrado

entre a Autora B e o Réu A, por escrito particular datado de 5 de Dezembro de 2004, o contrato de arrendamento da fracção autónoma para habitação dos autos, pelo prazo de dois anos com início em 5 de Dezembro de 2004, e que a Autora enviou ao Réu, em 29 de Agosto de 2006, uma carta registada com aviso de recepção para declarar materialmente a sua pretensão de não continuar a ceder o gozo da fracção autónoma ao Réu – é de julgar mesmo procedente aquela questão de violação de lei invocada pelo Réu na sua alegação de recurso interposto da decisão final da Primeira Instância.

De facto, e aplicando-se precisamente ao caso concreto dos autos a tese jurídica já vertida no acórdão deste Tribunal de Segunda Instância, de 17 de Maio de 2007, no processo n.º 52/2007, é mister afirmar que por comando expresso e imperativo do art.º 1038.º, n.º 2, do CC, antes do decurso de dois anos sobre o início do arrendamento, não pôde a Autora ora Recorrida gozar do direito de denunciar o contrato para o seu termo, pelo que como no dia 29 de Agosto de 2006 em que ela enviou ao Réu a acima referida carta de denúncia do arrendamento, ainda não se completou o prazo de dois anos contado do início de vigência, em 5 de Dezembro de 2004, do contrato de arrendamento, o Réu não pode ser condenado nos termos em que o foi na sentença recorrida, por o contrato em causa não poder ser tido como já legalmente denunciado para o seu termo inicial.

Em suma, é de revogar a decisão recorrida, passando a julgar totalmente improcedente a acção subjacente à presente lide recursória, então movida pela Autora contra o Réu, uma vez que a Autora não tinha o necessário fundamento legal para o fazer.

Dest'arte, acordam em julgar provido o pedido formulado pelo Réu no seu recurso, revogando, pois, a decisão recorrida, e passando a julgar totalmente improcedente a acção então movida pela Autora.

Custas da acção nas Primeira e Segunda Instâncias a cargo da Autora, por ter ela dado causa ao pleito.

Macau, 5 de Maio de 2011.

Chan Kuong Seng
(Primeiro Juiz-Adjunto)

Lai Kin Hong
(Segundo Juiz-Adjunto)

José Maria Dias Azedo
(Relator do processo)

(Vencido nos termos do projecto acórdão que (em 09/10/2008) submeti à apreciação da conferência e que agora vem incorporado no presente acórdão, e notando que sobre a matéria já se pronunciou o V.^{do} T.U.I. no seu acórdão de 26.11.2008, Proc. n.º 50/2007)