

Processo n.º 278/2024

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 27 de Junho de 2024

ASSUNTOS:

- Contrato de arrendamento viciado resultante da falta de reconhecimento notarial da assinatura da inquilina e reconhecimento do acordo em juízo

SUMÁRIO:

I – Em matéria de arrendamento para fins habitacionais, não é acertada a solução da nulidade do acordo resultante da falta de reconhecimento notarial da assinatura da inquilina, uma vez que esta gozou da utilidade proporcionada pelo imóvel locado e como tal ela deve pagar os “custos” desse gozo.

II - É uma situação de insusceptibilidade da repetição das prestações realizadas, porque a Ré já gozou da utilidade do locado e como tal ela tem de pagar o “preço” para esta finalidade, situação semelhante é aquela em que o contrato de trabalho é considerado nulo, mas o trabalhador já prestou os seus serviços, não pode ser repetida nesta circunstância a prestação já feita.

III – O artigo 1032º do CCM manda que o arrendamento seja reconhecido em juízo, não obstante a falta de título escrito, por qualquer outro meio de prova,

quando se demonstre que a falta é imputável à contraparte no contrato. Pelo que, provando-se que a Ré gozou da utilidade do locado, mas não pagou as “rendas” devidas, ela deve ser condenada a pagá-las nos termos peticionados.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 278/2024

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 27 de Junho de 2024

Recorrente : **A**

Recorrida : **B**

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

A, Recorrente, devidamente identificada nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 28/09/2023, veio, em 18/10/2023, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 81 a 89, tendo formulado as seguintes conclusões:

A) O objecto do presente recurso é a Sentença de fls. 69 e 70 dos Autos, na qual o Tribunal a quo declarou a nulidade do contrato de arrendamento em causa e julgou improcedente o pedido b) da P.I., com fundamento em que as assinaturas da Recorrente e da Recorrida no contrato de arrendamento não foram notarialmente reconhecidas, a que atribui a consequência da declaração de nulidade desse contrato de arrendamento com base na falta do cumprimento da forma legal prevista no n.º 1 do artigo 1032.º do Código Civil (alterado pela lei n.º 13/2017).

B) A nulidade do contrato de arrendamento por falta do reconhecimento notarial constituiu uma supressa para a Recorrente, porquanto a P.I. não foi liminarmente indeferida por nulidade do contrato de arrendamento na apreciação feita pelo Tribunal. tendo o mesmo Tribunal a quo ordenado o prosseguimento dos autos com a citação da Ré.

C) Além disso, e mais relevante ainda, em 13 de Março de 2023, a Recorrente e a Recorrida chegaram a um acordo no sentido de fazer cessar o contrato de arrendamento em causa, tendo o Tribunal a quo declarado que "por causa do contrato de arrendamento em causa já ter cessado" (em chinês: "基於涉案租賃合同已被終止") se extinguiu os pedidos a) e c) da P.I. por impossibilidade e inutilidade superveniente da lide prevista na alínea e) do artigo 229.º do CPC (cfr. fls. 67 dos Autos). **Daqui resulta muito claro que o Tribunal a quo analisou esses dois pedidos e assumiu que eles tinham na base um contrato de arrendamento válido, o qual terminara validamente por acordo entre as partes.**

D) Em face das decisões do Tribunal a quo supra referidas, a Recorrente nunca questionou que o contrato de arrendamento em causa não fosse válido, tendo como certo que ele tinha sido legalmente revogado por acordo entre as partes.

E) Não obstante e Recorrente reconhece que a cópia do contrato de arrendamento junta com a P.I. apresentado em 5 de Dezembro de 2022 (fls. 43 a 45 dos Autos) não é a versão actualizada do contrato, pelo que, a fim de se descobrir a verdade material, a Recorrente vem, segundo o artigo 616.º do CPC, juntar uma pública-forma do contrato de arrendamento em causa (cfr. Doc. n.º1).

F) Conforme a pública-forma do contrato de arrendamento ora se junta (cfr. Doc. n.º 1), em 28 de Abril de 2022, o Segundo Cartório Notarial fez o reconhecimento notarial das assinaturas da **A**, a ora Recorrente.

G) Assim sendo, quem estava em falta quanto ao reconhecimento notarial da assinatura não era a Recorrente, mas sim a Recorrida **B**, razão pela qual quem tem a

culpa na falta da forma legal prevista no artigo 1032.º do Código Civil é a Recorrida.

H) Está disposto no n.º 2 do artigo 1032.º do Código Civil que "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".

I) Por via da confissão da Ré, a Sentença Recorrida considera provado os factos sobre a celebração do contrato de arrendamento (ponto 3 dos factos provados), o valor da renda mensal (pontos 4 e 5 dos factos provados), a falta do pagamento das rendas e a Recorrida continuou a viver e utilizar a fracção autónoma até 13 de Março de 2023 (pontos 6 a 10 dos factos provados).

J) Portanto, mesmo com a falta do reconhecimento da assinatura da Recorrida, o contrato de arrendamento entre a Recorrente e Recorrida deve ser reconhecido em juízo por estar provado por confissão a existência do arrendamento e a falta do pagamento das rendas desde Junho de 2022.

K) Existe o erro na aplicação do artigo 212.º do Código Civil, porquanto segundo o fundamento supra indicado, o contrato de arrendamento em causa não deve ser nulo mas, ao contrário, este contrato de arrendamento deve ser considerado válido segundo o n.º 2 do artigo 1032.º do Código Civil.

L) Assim sendo, não deve julgar-se improcedente o pedido b) da P.I..

M) Ao contrário, deve, perante a validade do contrato de arrendamento e a falta do pagamentos das rendas mensais, deve ser julgado procedente o pedido b) da P.I. e condenar-se a Recorrida a pagar à Recorrente as rendas vencidas no montante de MOP\$57.132,00 e as rendas que se vencerem até a entrega efectiva do locado à Recorrente em 13 de Março de 2023.

Nos termos e com os fundamentos supra ditos, a Sentença Recorrida deve ser revogada e deve julgar procedente o pedido b) da P.I., para que seja feita JUSTIÇA

*

Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

* * *

II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

Este Tribunal é o competente em razão da nacionalidade, matéria e hierarquia.

O processo é o próprio e não há nulidades.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciária e são dotadas de legitimidade *“ad causam”* .

Não há excepções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

* * *

III – FACTOS ASSENTES:

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

被告已依法定程序被傳喚，但其並無在法定期限內作出答辯，為此，根據澳門《民事訴訟法典》第930條第2款結合第673條第2款及第405條的規定視被告承認原告於起訴狀內所陳述的相關事實並以此作為裁判的基礎事實：

1. A Autora é uma sociedade por quotas constituída em Macau e registada na Conservatória dos Registos Comerciais e de Bens Móveis sob o nºXXX.
2. A Autora é a única proprietária da fracção autónoma “A4” situada em Macau, na XXX, descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXX.
3. No dia 24 de Março de 2022, a Autora e a Ré celebraram um contrato de arrendamento tendo por objecto a fracção autónoma “A4” , pelo prazo de um ano, com início em 1 de Abril de 2022 e termo em 31 de Março de 2023, como se mostra pelo documento 3 junto com a petição inicial, cujo teor se dá aqui por inteiramente reproduzido.
4. Conforme o contrato de arrendamento, o valor da renda mensal da

fracção arrendada é de HKD9.231,00 (equivalente a MOP9.522,00).

5. Nos termos do mesmo contrato de arrendamento, a Ré estava obrigado a depositar o valor da renda na conta bancária da Autora nº 180111238922660, do Banco da China, antes do dia 5 de cada mês.

6. A Ré deixou por pagar as rendas de Junho, Julho e Agosto de 2022.

7. No dia 6 de Setembro de 2022, o advogado da Autora enviou uma carta para interpelar a Ré no sentido de avisar a Autora para proceder ao pagamento das rendas de Junho, Julho e Agosto de 2022, conforme se mostra pelo documento 4 junto com a petição inicial, cujo teor se dá aqui por inteiramente reproduzido.

8. Aquela carta registada foi devolvida com a indicação de não ter sido recebida.

9. Até 13 de Março de 2023, a Ré continuou a viver e utilizar a fracção autónoma arrendada.

10. A Ré não procedeu ao pagamento das rendas de Junho, Julho, Agosto, Setembro, Outubro e Novembro de 2022.

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO

Como o recurso tem por objecto a sentença proferida pelo Tribunal de 1ª instância, importa ver o que o Tribunal *a quo* decidiu. Este afirmou na sua douta decisão:

1) 案件概況

A, 詳細資料載於卷宗

針對

B, 詳細身份資料載於卷宗

提起本勒遷之訴，以被告欠繳租金為依據，請求：

- 宣告解除雙方所簽訂之租賃合同；

- 判處被告向原告支付已到期的租金 57,132.00 澳門元，以及直至交還租賃單位為止的將到期租金；
- 命令被告以無人無物的狀況交還租賃單位。

*

被告沒有作出答辯。

*

本法庭已透過批示宣告本案涉及a)項及c)項請求部分之訴訟程序因嗣後不可能及無用而消滅。

*

2) 訴訟前提

本院對此案有管轄權。

本案訴訟形式恰當及有效。

訴訟雙方具有當事人能力及正當性。

不存在妨礙審理本案之實體問題並待解決之無效、抗辯或其他先決問題。

*

3) 獲證事實

被告已依法定程序被傳喚，但其並無在法定期限內作出答辯，為此，根據澳門《民事訴訟法典》第930條第2款結合第673條第2款及第405條的規定視被告承認原告於起訴狀內所陳述的相關事實並以此作為裁判的基礎事實：

(.....)

4) 理由說明：

已證事實顯示原告及被告於2022年3月24日就位於澳門XXX的獨立單位（下稱獨立單位“A4”，物業標示編號為XXX簽訂了載於卷宗第43頁至第45頁的合同。

透過該合同，原告將獨立單位“A4”出租予被告。

《民法典》第969條規定：「租賃係指一方負有義務將一物提供予他方暫時享益以收取回報之合同。」。

因此，可界定卷宗第43頁至第45頁的合同為不動產的租賃合同。

不動產租賃合同的方式由《民法典》第 1032條所規範，有關規定經第 13/2017號

法律（修改《民法典》不動產租賃法律制度）修改。

第 13/2017號法律適用於該法生效後所訂立的不動產租賃合同（第 13/2017號法律第4條）。

第 13/2017號法律自有關法律公佈後滿180日生效（見第 13/2017號法律第5條），該法律於2017年8月21日公佈。

原告與被告於2022年3月24日簽訂涉案租賃合同。

由於有關租賃合同是在第 13/2017號法律生效後訂立，應適用經第 13/2017號法律修改的《民法典》第 1032條的規定。

根據經第 13/2017號法律修改的《民法典》第 1032條第1款的規定，不動產租賃合同應以私文書訂立，且合同中之各簽名均須經公證認定。

卷宗第43頁至第45頁的租賃合同顯示原告及被告於該合同上的簽名未經公證認定。

根據《民法典》第212條規定，欠缺遵守法定方式之法律行為意思表示為無效，但法律特別定出另一制裁者除外。

《民法典》第279條規定，無效得由法院依職權宣告。

基於原告與被告就獨立單位“A4”所簽訂之租賃合同不符合《民法典》第 1032條第1款（經第 13/2017號法律修改）所指的法定方式，原告與被告所簽訂之租賃合同屬於無效。

*

本案中，原告是以原告與被告就獨立單位“A4”所簽訂之租賃合同作為訴因提出判處被告支付拖欠的租金及將到期之租金。

亦即是說，原告提出的請求的前提是原告與被告就獨立單位“A4”所簽訂之租賃合同是有效合同，產生法定效力。

基於原告與被告就獨立單位“A4”所簽訂之租賃合同無效，應立即裁定原告以有關租賃合同作為訴因而提出之要求判處被告支付租金的請求理由不成立。

*

5) 裁決：

綜上所述，本法庭裁定原告提出的 b)項請求理由不成立。

訴訟費用由原告承擔。

作出通知及進行登錄。

*

Quid Juris?

Toda a discussão anda à volta da aplicação do artigo 1032º do CCM, com a redacção dada pela Lei nº 13/2017, de 21 de Agosto, que dispõe:

(Forma)

1. O contrato de arrendamento é celebrado por escrito particular, cujas assinaturas devem ser reconhecidas notarialmente.*

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.

É certo que a cópia do contrato de arrendamento junta com a P.I. apresentado em 5 de Dezembro de 2022 (fls. 43 a 45 dos Autos) não é a versão actualizada do contrato, mas com este recurso e para descobrir a verdade material, a Recorrente veio, segundo o artigo 616.º do CPC, juntar uma pública-forma do contrato de arrendamento em causa (cfr. Doc. n.º1).

Conforme a pública-forma do contrato de arrendamento junto (cfr. Doc. n.º 1), em 28 de Abril de 2022, o Segundo Cartório Notarial fez, em 22/04/2022, o reconhecimento notarial das assinaturas dos representantes da **A**, a ora Recorrente.

Assim sendo, quem estava em falta quanto ao reconhecimento notarial da assinatura não era a Recorrente, mas sim a Recorrida **B**, razão pela qual quem tem a culpa na falta da forma legal prevista no artigo 1032.º do Código Civil (presume-se, até prova em contrário) é a Recorrida.

Ou seja, a solução acertada não pode ser a nulidade do acordo em causa.

Aliás, quanto ao vício em causa, tal situação da inobservância da forma legal está ressalvada pelo artigo 212º do CCM que manda:

(Inobservância da forma legal)

A declaração negocial que careça da forma legalmente prescrita é nula, quando outra não seja a sanção especialmente prevista na lei.

Nestes termos, não é de acolher a decisão do Tribunal *a quo* no sentido de se declarar a nulidade do contrato de arrendamento em causa, pelo contrário, tal acordo deve ser reconhecido em juízo!

*

Mesmo que seja nulidade do acordo em causa, a solução final não pode ser a ditada pelo Tribunal *a quo*, visto que:

1) – É uma situação de insusceptibilidade da repetição das prestações realizadas, porque a Ré já gozou da utilidade do locado e como tal ela tem de pagar o “preço” para esta finalidade. A situação é semelhante à em que o contrato de trabalho é considerado nulo, mas o trabalhador já prestou os seus serviços, não pode ser repetida nesta circunstância a prestação já feita.

2) – A solução dada pelo Tribunal *a quo* não resolveu, em rigor das coisas, o litígio, já que com base no acordo (expressamente aceite pelas partes), as partes já deram cumprimento ao acordado, proporcionando o Autor o imóvel à Ré para esta usufruir, esta tem de pagar o “custo” de gozo da utilidade resultante do imóvel.

3) – Nesta óptica, desde que fique provado e efectivamente fica provado que a Ré gozou do bem, esta tem de pagar as “rendas” pelo gozo da fracção.

*

Assim, deve ser atendido, tendo em conta os seguintes factos provados:

- A Ré deixou por pagar as rendas de Junho, Julho e Agosto de 2022. (6º facto)

- No dia 6 de Setembro de 2022, o advogado da Autora enviou uma carta para interpelar a Ré no sentido de avisar a Autora para proceder ao pagamento das rendas de Junho, Julho e Agosto de 2022, conforme se mostra pelo documento 4 junto com a petição inicial, cujo teor se dá aqui por inteiramente reproduzido. (7º facto)

- Aquela carta registada foi devolvida com a indicação de não ter sido recebida. (8º facto)

- Até 13 de Março de 2023, a Ré continuou a viver e utilizar a fracção autónoma arrendada. (9º facto)

A Ré não procedeu ao pagamento das rendas de Junho, Julho, Agosto, Setembro, Outubro e Novembro de 2022; (10º facto)

O pedido indicado na alínea b) da PI que consiste em: pedir que a Recorrida seja condenada **a pagar à Recorrente as rendas vencidas no montante de MOP\$57.132,00 e as rendas que se vencerem até a entrega efectiva do locado à Recorrente, ocorrida em 13 de Março de 2023.**

Perante os factos assentes fixados pelo Tribunal *a quo*, não resta dúvida que tal pedido deve ser julgado procedente e assim se faz a inteira justiça neste caso.

Pelo expendido, **é de conceder provimento ao recurso interposto**

pela Recorrente, anulando-se a sentença recorrida e passando a julgar procedente o pedido b) formulado pela Recorrente na PI e condenar a Ré nos precisos termos peticionados.

*

Síntese conclusiva:

I – Em matéria de arrendamento para fins habitacionais, não é acertada a solução da nulidade do acordo resultante da falta de reconhecimento notarial da assinatura da inquilina, uma vez que esta gozou da utilidade proporcionada pelo imóvel locado e como tal ela deve pagar os “custos” desse gozo.

II - É uma situação de insusceptibilidade da repetição das prestações realizadas, porque a Ré já gozou da utilidade do locado e como tal ela tem de pagar o “preço” para esta finalidade, situação semelhante é aquela em que o contrato de trabalho é considerado nulo, mas o trabalhador já prestou os seus serviços, não pode ser repetida nesta circunstância a prestação já feita.

III – O artigo 1032º do CCM manda que o arrendamento seja reconhecido em juízo, não obstante a falta de título escrito, por qualquer outro meio de prova, quando se demonstre que a falta é imputável à contraparte no contrato. Pelo que, provando-se que a Ré gozou da utilidade do locado, mas não pagou as “rendas” devidas, ela deve ser condenada a pagá-las nos termos peticionados.

*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

* * *

V – DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juizes do Tribunal de 2ª Instância **acordam em conceder provimento ao presente recurso, anulando-se a sentença recorrida e passando a julgar procedente o pedido b) formulado pela Recorrente na PI, condenando-se que a Ré pague à Recorrente as rendas vencidas no montante de MOP\$57.132,00 e as rendas que se vencerem até a entrega efectiva do locado à Recorrente, ocorrida em 13 de Março de 2023.**

*

Custas pela Recorrida.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 27 de Junho de 2024.

Fong Man Chong

(Relator)

Ho Wai Neng

(1º Adjunto)

Tong Hio Fong

(2º Adjunto)