

Processo n.º 966/2020
(Autos de recurso jurisdicional)

Data: 15/Abril/2021

Recorrente:

- Presidente do Instituto de Habitação

Recorrido:

- A

Acordam os Juizes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I) RELATÓRIO

A, com sinais nos autos, notificado do despacho do Presidente do Instituto de Habitação que rescindiu o contrato de arrendamento de habitação social celebrado entre aquele e o Instituto de Habitação, dele não se conformando, recorreu contenciosamente para o Tribunal Administrativo.

Por decisão do TA, foi julgado procedente o recurso contencioso e, conseqüentemente, anulado o acto recorrido.

Inconformada, recorreu aquela entidade recorrida jurisdicionalmente para este TSI, tendo formulado as seguintes conclusões alegatórias:

“1. 司法上訴人A針對房屋局局長於2018年6月25日作出的解除房屋局與司法上訴人簽訂的社會房屋租賃合同的決定，向行政法院提起司法上訴(卷宗: 2814/18-ADM)，要求撤銷被上訴行為。

II. 原審法院於2020年6月9日在卷宗第71至第75頁作出了判決，基於被上訴行為因違反第25/2009號行政法規第23條之規定(解除合同權已失效)而沾有違反法律的瑕疵，同時亦認定被上訴行為因違反第25/2009號行政法規第19條2款1)項之規定而沾有違反法律的瑕疵，故被上訴行為應予以撤銷。(參見被上訴判決第8頁及第9頁)

III. 除了給予原審法院應有之尊重外，上訴實體對於原審法院作出之決定不予以認同，並提起本上訴。

IV. 然而，上訴實體認為原審法院在介入審查被上訴行為所依據之事實及適用法律時出現錯誤。

V. 有關解除合同權利失效方面，本案中，在司法上訴人A與上訴實體簽訂社屋租賃合同後，上訴實體依法調查司法上訴人A在申請社會房屋時所提供之家團成員資料、收入及資產淨值是否屬實。

VI. 上訴實體於2016年12月14日接獲澳門B銀行通知，有資料證明司法上訴人及其配偶C於2015年1月20日單單於B銀行開立的戶口內已有合共澳門幣235,479元。(見行政卷宗第27頁及第36頁背頁)

VII. 其後，上訴實體分別於2017年2月17日及2017年5月31日收到澳門D銀行及澳門E銀行通知，得悉司法上訴人於2015年1月20日在上述兩間銀行帳戶分別持有澳門幣82,751.23元及澳門幣350.23元。(見行政卷宗第28至第29頁及第36頁背頁)

VIII. 即上訴實體於2017年5月31日收悉到澳門E銀行通知之信函後，上訴實體得悉司法上訴人於卷宗第16頁所申報之家團總資產淨值與上述銀行提供之銀行存款金額不符。

IX. 然而根據載於卷宗第17頁之社會房屋申請 – 家團的每月總收入及總資產淨值的計算方法指引第3.1之內容：“總資產淨值是指在澳門特別行政區內外的資產，而金額超過澳門元5,000元的債務會在資產值中扣減。”

X. 因此，儘管上訴實體於2017年5月31日得悉司法上訴人於卷宗第16頁所

申報之家團總資產淨值與上述銀行提供之銀行存款金額不符，但礙於在計算家團總資產淨值時需要扣減超過澳門元5,000元的債務，且卷宗內並無任何資料可以證明司法上人是否因自行扣減倘有的債務而得出在卷宗第16頁所聲明之家團總資產淨值(澳門幣180,650)之事實。

XI. 為著釐清事實真相以確定司法上訴人有否就家團總資產淨值作出虛假聲明之目的，上訴實體於2017年11月10日去函司法上訴人要求其提供書面解釋。(見行政卷宗第40頁)

XII. 然而司法上訴人於2017年11月29日提交之書面解釋之依據並非扣減當時存在之超過澳門幣5,000元之債務。

XIII. 是故司法上訴人自2017年11月29日方能確定司法上訴人於2015年1月20日所聲明之家團總資產淨值與事實不符，其實際持有之家團總資產淨值(澳門幣318,582.11元)超過經第1/2015號行政長官批示修改的第179/2012號行政長官批示第一款表二中所載之為申請社屋而規定之二人家團總資產淨值上限(澳門幣312,400元)。

XIV. 即上訴實體於2017年11月29日方首次獲悉作為依據解除司法上訴人與上訴實體簽署之社屋租賃合同之事實 – 司法上訴人於申請時所作之聲明不符合第25/2009號行政法規所規範的租賃前提。

XV. 由於上訴實體僅於2017年11月29日方首次獲悉作為依據解除司法上訴人與上訴實體簽署之社屋租賃合同之事實，故上訴實體於2018年6月25日在第1119/DAJ/2018號建議書上作出解除司法上訴人A的社屋租賃合同之決定並沒有違反第25/2009號行政法規第23條之規定。

XVI. 綜合上述，被上訴判決對上訴實體首次獲悉作為依據解除司法上訴人與上訴實體簽署之社屋租賃合同之事實存有認知錯誤的瑕疵。

XVII. 有關適用第25/2009號行政法規第19條第2款1項解除租賃合同方面，在符合解除合同之條件時，該條文賦予權限機關針對具體個案之情況作出合適的裁

量，以判斷是否接受利害關係人之解釋及是否解除有關合同。

XVIII. 就自由裁量權之行使，主流學說及司法見解均認為法院針對行政機關運用自由裁量權作出行為之審查具有一定限制，原則上不受法院審查，僅當行使自由裁量權時出現明顯或嚴重的錯誤，又或違反適當及適度原則之情況，又或在行政決定以不能容忍之方式違反該原則之情況下，法官才可介入。

XIX. 上訴實體在分析司法上訴人A提交之書面解釋後，因考慮到司法上訴人未有按照社屋之申請要求申報其實際的家團總資產淨值，以致取得本應不符合資格享有的社會公共房屋政策福利，且明顯地對現時符合資格正在輪候社屋的人士不公平，而不接納司法上訴人A之解釋，有關判斷顯然沒有出現明顯錯誤或不合理或不公正之處。

XX. 此外，上訴實體不接納司法上訴人A提出之解釋視為合理理由之判斷未見存有任何違反法律之處。

XXI. 儘管載於行政卷宗第42頁至第44頁之建議書第16點之內容使用了“應解除與承租人的社屋租賃合同”之闡述，然而根據該建議書第11點至第16點之前文後理，可以得知上訴實體是在充份分析卷宗資料及司法上訴人之書面解釋後，才根據《社會房屋的分配租、租賃及管理》第19條第2款1項及第22條第2款的規定，行使解除與司法上訴人A之社屋租賃合同之自由裁量權。

XXII. 綜上所述，上訴實體作出解除與司法上訴人A之社屋租賃合同之決定並沒有違反第25/2009號行政法規第19條第2款第1項所賦予之自由裁量權之規定，是故被上訴判決沾有錯誤適用法律之瑕疵。

綜上所述，懇請尊敬的中級法院法官 閣下接納本上訴之依據，並裁定：

1. 被上訴判決沾有審查被上訴行為所依據之事實時出現錯誤的瑕疵或
2. 被上訴判決沾染違反第25/2009號行政法規第19條第2款第1項所賦予之自由裁量權之瑕疵。”

*

Ao recurso respondeu o recorrido, formulando as seguintes conclusões alegatórias:

“1. 被上訴人因不服房屋局局長(上訴實體)於2018年6月25日作出的解除房屋局與被上訴人簽訂的社會房屋租賃的決定，因此向行政法院提起司法上訴，請求撤銷該決定。

2. 原審法院基於被上訴行為違反第25/2009號行政法規第23條及第19條第2款第1項之規定，而沾有違反法律的瑕疵，裁定撤銷上述決定。

3. 上訴實體不服上述判決，提起本上訴。

4. 上訴實體認為上訴實體雖得悉被上訴人所申報至2015年1月20日之家團總資產淨值與銀行提供之存款金額不符，但未能查證被上訴人是否有債務及作出該扣減等事實。

5. 所以上訴實體於2017年11月10日去函被上訴人要求其提供書面解釋，以查實被上訴人是否有自行扣減債務。

6. 上訴實體在2017年11月29日收到被上訴人的書面解釋後才確定不是因被上訴人自行扣減債務，而導致上訴人所聲明的資產與實際資產不符。

7. 因此，上訴實體認為在2017年11月29日才是首次獲悉作為依據解除被上訴人與上訴實體簽署之社屋租賃合同，且認為於2018年6月25日在第1119/DAJ/2018號建議書上作出解除被上人的社屋租賃合同之決定沒有違反第25/2009號行政法規第23條之規定。

8. 被上訴人對上訴實體的上訴理據不予認同，按第25/2009號行政法規第23條規定房屋局應自首次獲悉作為依據的事實 – 被上人聲明的資產與實際資產不符 – 之日起一年內行使解除合同權，否則有關權利失效。

9. 而非經房屋局“查證或調查後”作為依據的事實。

10. 本家中上訴實體至少已於2017年5月31日開始獲悉此依據的事實 – 被上

訴人聲明的資產與實際資產不符。

11. 上訴實體的解除合同的權利須於2018年5月30日內行使。

12. 上訴實體於2018年6月25日才作出被上訴行為，其解除權利顯然已失效。

13. 另一方面，上訴實體認為其決定並沒有違反第25/2009號行政法規第19條2款第1項所賦予之自由裁量權。

14. 被上訴人認為上訴實體未有全面考慮被上訴人的具體情況(參看司法上訴陳述書中的第43至53點的陳述)而作出本案受爭議的決定，而沾有違反法律的瑕疵，尤其違反行政程序法典第3條及第五條有關合法性原則及適度原則；及

15. 為此，懇請尊敬的法官 閣下裁定上訴實體提起之本上訴不成立。

懇請尊敬的法官 閣下裁定上訴實體提起之本上訴不成立，並維持原判。”

*

Corridos os vistos, cumpre decidir.

II) FUNDAMENTAÇÃO

Pelo Tribunal Administrativo foi proferida a seguinte sentença:

“I. Relatório

Recorrente **A** melhor id. nos autos,

interpôs o presente recurso contencioso administrativo contra

Entidade recorrida, **Presidente do Instituto de Habitação** que, pela sua decisão, rescindiu o contrato de arrendamento de habitação social celebrado entre o Recorrente e o Instituto de Habitação, bem como ordenou a restituição do abono no valor de MOP3,300.00, relativo ao período entre Fevereiro e Março de 2015.

*

Alegou o Recorrente, com os fundamentos de fls. 2 a 19 dos autos, em síntese,

- a violação de lei por caducidade do direito de rescisão; e
- a violação de lei por erro nos pressupostos de direito e erro na interpretação da lei.

Concluiu, pedindo a anulação do acto recorrido.

*

A Entidade recorrida apresentou a contestação com os fundamentos de fls. 32 a 41 dos autos, pugnando pela legalidade do acto recorrido.

*

Foi ouvida a testemunha indicada pelo Recorrente.

*

Nenhuma das partes apresentou alegações facultativas.

*

A digna Magistrada do M.º P.º emitiu duto parecer no sentido de procedência do presente recurso pela caducidade do direito de rescisão, com a consequente anulação do acto, com os fundamentos a fls. 68 a 70 dos autos.

*

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

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

O processo é o próprio.

Inexistem nulidades, ou questões prévias que obstem a apreciação “*de meritis*”.

II. Fundamentação

1. Matéria de facto

Resulta provada por documentos, a seguinte factualidade pertinente:

➤ 2013年8月19日，司法上訴人向房屋局遞交編號31201305116社會房屋申請表，家團成員包括司法上訴人本人及其配偶C，其申報的家團總資產淨值為澳門幣175,647.00元，其後該報名表被接納於總輪候名單內（見行政卷宗第5頁至第7頁及背頁）。

➤ 2015年1月7日，房屋局透過編號1501070035/DHS公函通知司法上訴人其輪候租賃社會房屋的排序已獲甄選，並要求司法上訴人提交資料以便核實其家團的申請資格（見行政卷宗第15頁）。

➤ 2015年1月21日，司法上訴人和C向房屋局遞交《社會房屋確認家團成員資料、收入及資產淨值聲明書》，聲明家團總資產淨值為澳門幣180,650.00元（見行政卷宗第16頁及背頁）。

➤ 2015年2月25日，司法上訴人向房屋局遞交編號30201401422社會房屋輪候家團住屋臨時補助發放計劃申請表。房屋局公共房屋廳廳長於同年3月6日批示同意向司法上訴人發放每期金額為澳門幣1,650.00元的住屋補助，其後房屋局發函通知司法上訴人上述決定（見行政卷宗第11頁至第14頁）。

➤ 2015年3月12日，司法上訴人與房屋局簽訂位於澳門路環XX大馬路XX社屋-XX樓第XX座XX樓XX座社會房屋單位之租賃合同（見行政卷宗第20頁至第21頁及背頁）。

➤ 2016年10月25日，房屋局分別向B銀行股份有限公司、D銀行股份有限公司及澳門E銀行股份有限公司發出編號1613007327/DHS、1613007328/DHS及1613007331/DHS公函，要求提供司法上訴人及其家團成員C於指定日期以個人名義或聯名開立的所有賬戶的存款及投資結餘（見行政卷宗第

30頁至第32頁)。

➤ 2016年12月14日，B銀行澳門分行回覆房屋局，並提供司法上訴人及其家團成員C在該銀行持有的賬戶於2015年1月20日的存款餘額記錄(見行政卷宗第27頁及背頁)。

➤ 2017年2月17日，D銀行回覆房屋局，並提供司法上訴人在該銀行持有的賬戶於2015年1月20日的存款餘額記錄(見行政卷宗第28頁及背頁)。

➤ 2017年5月31日，澳門E銀行回覆房屋局，並提供司法上訴人在該銀行持有的賬戶於2015年1月20日的存款餘額記錄(見行政卷宗第29頁及背頁)。

➤ 根據上述銀行提供的賬戶存款餘額記錄，司法上訴人家團於2015年1月20日總資產淨值為澳門幣318,582.11元(見行政卷宗第2頁與第27頁至第29頁及背頁)。

➤ 2017年11月10日，房屋局法律事務處處長作出批示，指出因司法上訴人在申請社會房屋過程中所作的聲明並不符合承租社屋的租賃前提，有關行為違反了第25/2009號行政法規第19條第2款1)項的規定，決定對其開展書面聽證程序，並於同日發出編號1711100022/DAJ公函以通知司法上訴人提交書面解釋及一切證據(見行政卷宗第38頁至第40頁及背頁)。

➤ 2017年11月29日，司法上訴人向被上訴實體提交書面解釋(見行政卷宗第41頁及背頁)。

➤ 2018年6月25日，被上訴實體於編號1119/DAJ/2018建議書上作出“同意”批示，指出因司法上訴人在申請社會房屋過程中所作的聲明不符合承租社會房屋的租賃前提，根據第25/2009號行政法規《社會房屋的分配、租賃及管理》第19條第2款1)項及第22條第2款規定，決定解除房屋局與司法上訴人簽訂的社會房屋租賃合同，且根據第23/2008號行政法規第8條第1款1)項及第3款的規定，要求司法上訴人退還2015年2月至3月期間所收取的住屋補助，合共澳門幣3,300.00元。隨後，房屋局於同年6月28日發出編號1806260002/DAJ公函通知司

法上訴人上述決定(見行政卷宗第42頁至第44頁與卷宗第25頁至第26頁,有關內容視為完全轉錄)。

➤ 2018年10月15日,司法上訴人之委任訴訟代理人針對上述決定向本院提起本司法上訴。

2. Matéria de direito

A primeira questão consiste em saber se no caso dos autos ocorreu a caducidade do direito de rescisão.

Desde logo, nos termos no disposto do artigo 23.º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009 (Atribuição, Arrendamento e Administração de Habitação Social), prevê-se o seguinte:

“Artigo 23.º

Caducidade do direito de rescisão

O direito de rescisão deve ser exercido pelo IH no prazo de um ano a contar do conhecimento inicial do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade.”

São seguintes os fundamentos de rescisão do contrato para arrendamento da habitação social:

“Artigo 19.º

Rescisão pelo IH

1. O incumprimento do contrato ou a violação de alguma das obrigações estabelecidas nas alíneas 1) a 6) e 8) do n.º 1 do artigo 11.º, conferem ao IH o direito de rescindir o contrato.

2. O contrato pode ainda ser rescindido:

1) Se as declarações prestadas pelo arrendatário no acto da candidatura

ou na comunicação a que se refere o n.º 2 do artigo 15.º não corresponderem aos pressupostos do arrendamento regulado no presente regulamento administrativo;

2) Se o arrendatário conservar o fogo desabitado por mais de quarenta e cinco dias ou não tiver nele residência permanente, habite ou não outra habitação;

3) Se algum dos elementos do agregado familiar abandonar a habitação antes de decorrido um ano a contar da data da celebração do contrato;

4) Se o arrendatário não apresentar os elementos depois de ser sancionado pelo atraso ou por não ter enviado os elementos a que se refere o n.º 2 do artigo 15.º;

5) Se a dimensão do agregado familiar não estiver de acordo com o disposto no Anexo I ao presente regulamento administrativo e o IH disponibilizar ao arrendatário uma habitação adequada à dimensão do seu agregado familiar e este recusar, sem motivo justificativo;

6) Se o IH pretender demolir ou modificar o prédio disponibilizando ao arrendatário uma habitação adequada à dimensão do seu agregado familiar e este recusar, sem motivo justificativo.

...”

No caso concreto, foi o fundamento previsto na supracitada alínea 1) do n.º 2 do Regulamento Administrativo n.º 25/2009 que serviu à recorrida decisão de rescisão – *“Se as declarações prestadas pelo arrendatário no acto da candidatura ou na comunicação a que se refere o n.º 2 do artigo 15.º não corresponderem aos pressupostos do arrendamento regulado no presente regulamento administrativo.”*

Segundo o que foi exposto na fundamentação do acto recorrido, o valor de património líquido até 20/1/2015, declarado pelo Recorrente era no valor de MOP180,650.00, não correspondeu ao valor real apurado naquela data MOP318,582.11, excedendo o limite inferior do total do património líquido fixado para

o agregado familiar com 2 elementos – MOP312,400.00, da tabela constante do Despacho do Chefe do Executivo n.º 179/2012, alterado pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 1/2015.

Alegou o Recorrente a caducidade do direito de rescisão, uma vez que o Instituto de Habitação tomou conhecimento do fundamento do acto recorrido – de que havia uma diferença entre o total real do património líquido (MOP318,582.11) e o declarado (MOP180,650.00) – em Dezembro de 2016, quando recebeu o ofício do Banco da B em que lhe foi comunicada o valor dos saldos nas contas bancárias do Recorrente (de MOP71,351.22 e HKD 23,165.00), ou no início de Abril de 2017, momento em que o Instituto de Habitação estava em condição de saber, pelas informações recolhidas através dos ofícios das entidades bancárias, do património líquido total do ora Recorrente e da mulher, no valor de MOP318,582.11.

Da factualidade assente acima exposta resulta que a fim de averiguar o património líquido real dos requerentes candidatos da habitação social, o Instituto de Habitação oficiou em 25/10/2016 aos diversos bancos a solicitar as informações sobre o valor dos saldos nas contas bancárias de que os candidatos eram titulares. A última resposta foi recebida do E Banking Ltd, datada de 31/5/2017 (conforme a carta junta a fls. 29 v do P.A.).

Donde, é-nos legítimo presumir que o Instituto de Habitação passaria, a partir deste momento, a colocar-se em condições de conhecer a situação patrimonial real do Recorrente até 20/1/2015, e deveria ter então, a contar do 31/5/2017, o prazo de um ano para exercer o direito de rescisão, sob pena de caducidade. Nesta conformidade, a decisão final de rescisão recorrida que foi tomada apenas no dia 25/6/2018, através do despacho exarado na proposta n.º 1119/DAJ/2018, violou a lei por sê-lo fora do prazo de caducidade.

Quanto a isto, contestou a Entidade recorrida defendendo que o referido prazo de caducidade deveria considerar-se como suspenso a partir de 10/11/2017 a 29/11/2017 enquanto decorreu o prazo para a audiência prévia do interessado, nos termos do artigo 93.º, n.º 3 do CPA.

Salvo o melhor entendimento, não podemos concordar com esta tese.

O que se prevê na referida norma do artigo 23.º é um prazo de caducidade do direito de rescisão, que se encontra alicerçada, por um lado, nos fundamentos de segurança jurídica e de previsibilidade que, têm em vista evitar que os arrendatários possam ser confrontados, a todo o tempo, com o risco de serem despejados da sua casa de habitação social pelos factos que embora pudessem servir à rescisão do contrato entretanto ocorridos em tempos recuados, e por outro, nos fundamentos de gestão eficiente por parte da Administração, obrigando-a a exercer os seus poderes num prazo relativamente curto.

E como se sabe, o prazo de caducidade tem natureza substantiva, vocacionado para determinar o período de tempo dentro do qual se pode exercer um direito material - não se suspende nem se interrompe senão nos casos em que a lei o determine (cfr. o artigo 320.º do CCM).

Por sua vez, o prazo que se refere no artigo 93.º, n.º 3 do CPA é de natureza totalmente diferente. Aqui, o prazo é de procedimento administrativo, e pese embora as diferenças funcionais e estruturais face ao processo judicial, apresenta a sua natureza adjectiva ou processual, disciplinando o período de tempo em que os actos e formalidades devem ser praticados. Daí que é o prazo de procedimento que fica suspenso com a realização da audiência prévia do interessado.

Por outras palavras, a realização da audiência prévia nunca é apta a suspender o prazo de caducidade em curso. É de concluir que o direito da rescisão

caducou ao tempo do seu exercício pela Entidade recorrida.

Nestes termos, deve-se julgar procedente o recurso pela violação da lei do acto recorrido da norma do artigo 23.º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009.

*

Não obstante a procedência do recurso quanto ao referido fundamento, vejamos se se verificou o vício de violação da lei tal como invocado pelo Recorrente.

Nos termos alegados, o acto recorrido deve ser anulado pela desconsideração do motivo apresentado pelo ora Recorrente, que apenas ultrapassou o limite do total de património líquido estabelecido por despacho do Chefe do Executivo n.º 1/2015, por cerca de MOP6,000.00.

Ora bem, temos para nós que, quando utiliza uma estrutura indeterminada com natureza facultativa – como se refere na norma supra transcrita do n.º 2 do artigo 19.º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009, “*o contrato pode ainda ser prescindindo 1) Se as declarações prestadas pelo arrendatário no acto da candidatura ou na comunicação a que se refere o n.º 2 do artigo 15.º não corresponderem aos pressupostos do arrendamento regulado no presente regulamento administrativo ...*”, o legislador concede poderes discricionários à Administração. Cabe então a esta escolher o conteúdo da sua decisão, determinando se utiliza ou não a medida ablativa consentida pela estatuição da norma.

Apesar disso, a fundamentação motivadora do acto recorrido a fls. 42 a 44 do P.A – especialmente na parte em que se referiu “...16. 考慮到承租人向本局作出必要的申報時，未有按要求申報其實際的家團總資產淨值，以致取得本應不符合資格享有的社會公共房屋政策福利，且明顯地對現時符合資格正在輪候社屋的人士不公平，故此承租人A所作的解釋理由不應被接納，根據《社會房屋的分配、租賃及管理》第19條第2款1項及第22條第2款的規定，應解除與承租人的社

屋租賃合同...” não patenteia que a Entidade recorrida tenha exercido este poder discricionário da escolha – no seu entender o contrato é forçadamente rescindido pela falta da declaração do valor real do líquido do património total do Recorrente. A posição da Entidade recorrida aí demonstrada que não considerou senão os elementos tidos em conta na redacção da norma legal, foi tão rígida e inflexível como do exercício de um poder vinculado que se tratava.

Diante o exposto, somos em crer que o acto recorrido deve ser ainda anulado pela violação da norma do artigo 19.º, n.º 2, alínea 1) do Regulamento Administrativo n.º 25/2009, pela preclusão do exercício do poder discricionário aí conferido.

Por fim, no que respeita ao acto da restituição do abono no valor de MOP3,300 patacas, trata-se do acto consequente do acto de rescisão do contrato de arrendamento de habitação social, praticado ao abrigo do artigo 8.º n.º 1 alínea 1) e 3 do Regulamento Administrativo (Plano provisório de atribuição de abono de residência a agregados familiares da lista de candidatos a habitação social).

Uma vez obtida a anulação daquele acto antecedente, esse acto que venha a ser praticado e que se funda naquele cai automaticamente por causa da nulidade, nos termos do artigo 122.º, n.º 2, alínea i) do CPA.

III. Decisão

Assim, pelo exposto, decide-se:

Julgar procedente o presente recurso contencioso, com a consequente anulação do acto recorrido.

*

Sem custas, por subjectivamente isenta.

*

Registe e notifique.”

*

Aberta vista ao Ministério Público, foi emitido pelo Digno Procurador-Adjunto o seguinte duto parecer:

“Nas alegações do presente recurso jurisdicional, o Exmo. Senhor Presidente do IHM assacou, à douda sentença em escrutínio, o erro de julgamento sobre os pressupostos de facto do despacho objecto do recurso contencioso, e a errada interpretação do preceito na alínea 1) do n.º 2 do art. 19.º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009.

*

A pretexto do supramencionado erro de julgamento, o Presidente do IHM insistiu no seu entendimento de que recaiu em 29/11/2017 a data a quo para o exercício do direito potestativo ou poder administrativo de rescisão do contrato de arrendamento da habitação social, sem manter a invocação da suspensão contemplada no n.º 3 do art. 93.º do CPA. Daí flui que basta, no recurso jurisdicional, apurar qual deve ser a data a quo?

Para os devidos efeitos, convém ter presente, antes de mais, que o n.º 16 da Prop. n.º 1119/DAJ/2018 citou inequivocamente as disposições na alí. 1) do n.º 2 do art. 19.º e no n.º 2 do art. 22.º do aludido Regulamento Administrativo (doc. de fls. 42 a 44 do P.A.). O que evidencia concludentemente que a rescisão titulada pelo

despacho impugnado no recurso contencioso tem como suporte legal tais disposições regulamentares.

Bem, a base factual da apontada rescisão consiste em o arrendatário de nome A não declarar o real património líquido e, a partir de 21/01/2015 (doc. de fls. 16 a 17 do P.A.), ele não preencher os requisitos para arrendamento regulado no referido Regulamento Administrativo.

Ora, o n.º 1 do art. 22.º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009 dispõe: Verificando algum facto que dê ou possa dar origem à rescisão do contrato, o IH procede de imediato à notificação do arrendatário para que este lhe preste esclarecimento, por escrito e no prazo de dez dias. Por sua vez, o seu art. 23.º prevê: O direito de rescisão deve ser exercido pelo IH no prazo de um ano a contar do conhecimento inicial do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade.

Com todo o respeito pela melhor opinião diferente, a interpretação articulada destes dois preceitos leva-nos a inferir que o início deste prazo de um ano recai na data em que o IHM adquire o conhecimento inicial do facto que dê ou possa dar origem à rescisão do contrato.

No nosso prisma, a alusão ao facto que "possa dar origem à rescisão do contrato" implica, natural e seguramente, que o legisferante não exige que o facto conduza, com certeza, à rescisão do contrato, basta um facto

que indicié razoavelmente que um contrato de arrendamento é rescisório à luz do art. 19.º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009.

Note-se que nos arts. 6.º e 8.º da contestação, o Presidente do IHM reconheceu que em 14/12/2016 ele recebera a notificação da sucursal de Macau do Banco da B, e desde 14/12/2016, tomara efectivo conhecimento, pela primeira vez, do facto que consubstancia em o património líquido declarado pelo candidato de nome A não corresponder à situação real e, assim, poderia dar origem à rescisão do contrato.

O facto confessado no art. 7.º da contestação torna incontestável que o MMº Juiz a quo tinha plena razão ao afirmar que a partir do recebimento da notificação do Banco E de Macau em 31/05/2017 o IHM passava a colocar-se em condição de conhecer a situação patrimonial real do candidato de nome A até 20/1/2015.

Sendo assim e nos termos do disposto no n.º 1 do art. 22.º e art. 23.º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009, inclinamos a entender que o início da contagem do prazo de um ano para exercer o direito de rescisão do contrato devia ocorrer desde 31/05/2017, em vez de 29/11/2017. O que nos leva a opinar que são inconsistentes os argumentos resumidos nas conclusões XI a XV das alegações do recurso jurisdicional em apreço.

*

Ora, o segundo fundamento a qual socorreu o MMº Juiz a quo para anular o despacho do Presidente do IHM consiste em ele entender que tal despacho ofende o disposto na alínea 1) do n.º 2 do art. 19.º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009, por germinar a preclusão do exercício do poder discricionário consagrado nesta alínea, argumentando que o n.º 16 da Prop. n.º 1119 /DAJ/2018 lhe leva a colher que "A posição da Entidade Recorrida aí demonstrada que não considerou senão os elementos tidos em conta na redacção da norma legal, foi tão rígida e inflexível como do exercício de um poder vinculado que se tratava."

Repare-se que o referido n.º 16 da Prop. n.º 1119/DAJ/2018 menciona expressamente, além de "以致取得本應不符合資格享有的社會公共房屋政策福利", o juízo de "且明顯地對現時符合資格正在輪候社屋的人士不公平". Na nossa óptica, esse juízo, só por si, demonstra clara e suficientemente que o IHM tinha, na devida altura, plena consciência de ser discricionário o poder consagrado na alínea 1) do n.º 2 do art. 19.º supra.

Nesta linha de pensamento, e salvo merecido e elevado respeito pela opinião diferente, não subscrevemos a supramencionada asserção do MMº Juiz a quo (o despacho do presidente do IHM ofende o disposto na alínea 1) do n.º

2 do art. 19.º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009, por germinar a preclusão do exercício do poder discricionário consagrado nesta alínea), parecendo-nos que essa asserção enferma do erro de julgamento de direito.

Com todo o respeito pelo entendimento diferente, afigura-se-nos que é *mutadis mutandis* válida para decisão judicial a douta orientação jurisprudência que preconiza (a título do direito comparado, vide. Acórdão do STA de no Processo n.º 0730/06): Tendo a Administração invocado uma pluralidade de fundamentos para o indeferimento a legalidade de alguns deles assegura a validade substantiva da decisão e torna inoperante, caso existam, os vícios da motivação superabundante.

Convém também ter presente que "Se o Tribunal deduzir fundamento subsidiário, para além do fundamento principal, a fim de reforçar a sua decisão, não se deve conhecer da impugnação feita pelo recorrente desse fundamento subsidiário, desde que se mantenha erecto o fundamento principal, pois é inútil tal conhecimento, uma vez que, independentemente da resolução da questão, sempre se manteria a decisão recorrida." (cfr. Acórdão do TUI no Processo n.º 56/2013)

Em esteira das brilhantes jurisprudências supra aludidas, afigura-se-nos que a inconsistência do segundo fundamento do MMº Juiz a quo é *in casu* inócua e

insignificativa, na medida em que o seu primeiro fundamento, dum lado, assegura solidamente a decisão da anulação do referido despacho do presidente do IHM, e de outra banda, impossibilita esse presidente de exercer o direito de rescisão do contrato de arrendamento.

Por todo o expendido acima, propendemos pelo não provimento do presente recurso jurisdicional.”

*

Analisada a douta sentença de primeira instância que antecede, no tocante à caducidade do direito de rescisão, louvamos a acertada decisão com a qual concordamos e que nela foi dada a melhor solução ao caso, pelo que, considerando a fundamentação de direito aí exposta, cuja explanação sufragamos inteiramente, remetemos para os seus precisos termos ao abrigo do disposto o artigo 631.º, n.º 5 do CPC, aplicável subsidiariamente.

Em termos sintéticos, podemos dizer que, sendo o prazo previsto no disposto no artigo 23.º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009 prazo substantivo, a partir do momento em que a entidade recorrida, ora recorrente, tomou conhecimento dos elementos fornecidos pelas instituições bancárias em que mostravam que o património líquido do candidato e seu agregado familiar era superior ao limite máximo legal, aquela entidade já tinha condições de, caso

assim entendesse, rescindir o contrato de arrendamento. Mais precisamente, a partir de 31.5.2017, data em que o recorrente teve conhecimento da real situação patrimonial do recorrente e seu agregado familiar, começou a correr o prazo de caducidade. Sendo assim, por que o acto de rescisão do contrato foi só praticado pela entidade recorrida em 25.6.2018, ou seja, um ano depois de a entidade recorrida ter tomado conhecimento da real situação patrimonial do candidato, andou bem o Tribunal a quo ao julgar caducado o direito de rescisão, ao abrigo dos termos previstos no artigo 23.º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009.

Em consequência, prejudicado ficou o conhecimento da restante questão suscitada pelo recorrente.

Face às considerações acima tecidas, há-de negar provimento ao recurso jurisdicional.

III) DECISÃO

Face ao acima exposto, acorda o Colectivo deste TSI em negar provimento ao recurso jurisdicional, confirmando a sentença recorrida.

Sem custas por o recorrente estar isento.

Registe e notifique.

RAEM, 15 de Abril de 2021

Tong Hio Fong

Mai Man Ieng

Rui Carlos dos Santos P. Ribeiro

Lai Kin Hong