

Processo nº 567/2016

Data do Acórdão: 28JUN2018

Assuntos:

Arrendamento

Denúncia do contrato de arrendamento

Renovação do contrato de arrendamento

Acção especial de despejo

SUMÁRIO

Face ao disposto nos art^{os} 1038^o e 1039^o do CC, findo o prazo de arrendamento, o contrato de arrendamento renova-se pura e simplesmente com a falta da denúncia tempestiva, sendo irrelevantes a falta da vontade expressa de renovação por parte do arrendatário e a não aceitação das condições propostas da renovação propostas pelo senhorio.

O relator

Lai Kin Hong

Processo nº 567/2016

Acordam em conferência na Secção Cível e Administrativa no Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I

No âmbito dos autos da acção especial de despejo, registado sob o nº CV1-15-0026-CPE, do 1º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base, foi proferida a seguinte sentença:

O tribunal é competente em razão da nacionalidade, da matéria e da hierarquia.

Não existem nulidades que invalidem todo o processo.

As partes são dotadas de personalidade e capacidade judiciárias. São legítimas e estão devidamente representadas.

Não existem nulidades, excepções ou outras questões prévias de que cumpra conhecer.

*

O processo contém os elementos necessários para se conhecer do mérito desta acção, o que se passará a fazer de acordo com o disposto no artigo 429.º, n.º 1, b) *ex vi* do artigo 930.º, n.º 1, ambos do Código de Processo Civil.

*

A, casado, residente na XXX, propôs a presente acção especial de despejo, que segue a forma de processo ordinário, contra B, com sede em XXX, em Hong Kong, pedindo que, pela sua procedência, se declare extinto, por caducidade, o arrendamento sobre as fracções autónomas

T14 e U14 do prédio urbano denominado por edifício industrial Kek Seng, 3ª fase, localizado em n.ºs 11 a 91 na Avenida do Almirante Magalhães Correia, n.ºs 13 a 21 da Rua cinco Bairro da Areia Preta, e n.º 143 1 173 da Avenida Venceslau Morais, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o n.º 21054 a fls 22 V do Livro B47; seja a Ré condenada a despejar imediatamente o local arrendado, restituindo-o ao Autor em estado livre e devoluto; a pagar-lhe uma indemnização corresponde ao dobro da renda, no valor de HK 72,000 por mês equivalente a Mop\$74,160, pela mora na restituição do imóvel arrendado, cujo montante se calcula a partir do dia 1 de Julho de 2015, até à sua efectiva restituição ao Autor e, por fim, seja a Ré condenada a pagar uma indemnização, a título de lucro cessante, pela renda mensal no valor de HK 110,000 equivalente a Mop\$ 113,300 que o Autor deixa de receber, por cada mês que permanecer nos imóveis arrendados, cujo montante calculou a partir do dia 1 de Julho de 2015 até a sua efectiva restituição.

Para tanto, o Autor alega, em síntese, que na qualidade de proprietário das referidas fracções, por contrato celebrado em 31 de Maio de 2012, as arrendou à Ré, pela renda mensal de HK\$ 36,000, durante um período de 3 anos contados a partir de 1 de Julho de 2012 e *terminus* a 30 de Junho de 2015, dando-lhe preferência na renovação desse acordo de arrendamento. Acrescenta o Autor que, no dia 5 de Março de 2015, propôs à Ré, por escrito, através duma carta que lhe enviou, uma de duas opções - terminar o contrato de arrendamento no dia 30 de Junho de 2015, ou possibilitar-lhe o uso do direito de preferência na sua renovação com um aumento do valor da renda para HK\$ 110,000 - opções que a Ré recusou, concluindo o Autor que o contrato foi validamente denunciado para o seu termo, pelo que a Ré está obrigada a restituir-lhe as aludidas fracções e a pagar-lhe os prejuízos que peticiona por via desta acção.

A Ré contestou por excepção, defendendo que o contrato de arrendamento se renovou automaticamente, e por impugnação, conforme melhor se colhe da argumentação exposta no respectivo

articulado, que aqui se dá por integralmente reproduzido por brevidade de exposição,

Em resposta à matéria de excepção, o Autor manteve, no essencial, a factualidade alegada na petição inicial e as conclusões jurídicas que dela extraiu.

*

Com interesse para a decisão do mérito encontra-se provada, por acordo das partes e prova documental autêntica, a seguinte matéria de facto:

A) O Autor é proprietário das fracções autónomas T14 e U14 do prédio urbano denominado por edifício industrial Kek Seng, 3.^a fase, localizado em n.ºs 11 a 91 na Avenida do Almirante Magalhães Correia, n.ºs 13 a 21 da Rua cinco Bairro da Areia Preta, e n.º 143 a 173 da Avenida Venceslau Morais, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o n.º 21054 a fls 22 V do Livro B47 .

B) Por acordo escrito celebrado em 31 de Maio de 2012, o Autor arrendou conjuntamente as referidas fracções autónomas à Ré, pela renda mensal de HK\$ 36,000, equivalente a Mop\$ 37,080.

C) Nos termos desse acordo foi estabelecido que o arrendamento tinha a validade de 3 anos a partir de 1 de Julho de 2012 e terminava em 30 de Junho de 2015.

D) Nos termos da respectiva cláusula terceira, no termo da vigência do contrato, a Ré pode adquirir a renovação do contrato, na forma preferencial, e a nova renda é avaliada conforme o valor de mercado, não superior a 15% da renda original, o prazo do novo contrato também é de 3 anos.

E) Em 5 de Março de 2015, o Autor enviou à Ré uma carta, junta aos autos a fls. 25, traduzida para português a fls. 41, com o seguinte teor que aqui se reproduz integralmente:

Notificação

Para a Senhora XXX de C Hong Kong Company Limited:

Quanto às 2 fracções, a fracção T14 e a fracção U14, alugadas pela vossa sociedade, no Centro Industrial Keck Seng (Bloco 3), n.º 41 da Avenida do Almirante Magalhães Correia, o contrato das fracções será entrar no termo de validade em 30 de Junho de 2015, ora conforme a 3ª cláusula do contrato de arrendamento, quer renovar o contrato ou não, a esta pessoa tem de notificar a vossa sociedade, ao mesmo tempo, a vossa sociedade pode adquirir a renovação do contrato, por forma preferencial.

Ora notifica à vossa sociedade como seguinte: o período da renovação do contrato supracitado é de 2 anos, desde 1 de Julho de 2015 a 30 de Junho de 2017, a renda é de HKD\$110.000,00 (com o aumento no valor de HKD\$ 74.000,00).

Devido aos valores da inflação por tantos anos, a renda aumenta e aumenta, por isso, se causem a inconveniência, apresentamos as nossas desculpas.

Com os melhores cumprimentos!

F) A Ré respondeu à missiva aludida em E), no dia 2 de Abril de 2015, através de carta, junta aos autos a fls.26 traduzida para português a fls. 39 verso e 40, com o seguinte teor que aqui se reproduz integralmente:

Para o Senhor A

Fracção 14V do Bloco 3º do Centro Industrial Keck Seng, n.º 41 da Avenida do Almirante Magalhães Correia

2 De Abril de 2015

O Excelentíssimo Senhor:

Contrato de Arrendamento das fracções T e U do Centro Industrial Keck Seng n.º 41 da Avenida do Almirante Magalhães Correia

A sociedade recebeu a carta enviada em 5 de Março de 2015, quanto à renovação do contrato de arrendamento das fracções acima referidas, segundo a 3ª cláusula do contrato, C Hong Kong tem o direito de preferência

da renovação do contrato com prazo de 3 anos, ao mesmo tempo, conforme o valor de mercado, a nova renda não pode aumentar superior a 15% da renda original.

O facto supracitado é convencionado antecipadamente pelas partes (no contrato de arrendamento de 31 de Maio de 2012), bem como o prazo da renovação do contrato de 3 anos e a nova renda contada conforme o valor de mercado mas não superior ao aumento de 15% da renda original. O actual valor de mercado corresponde ao aumento de 15% da renda original.

Por isso, a sociedade notifica ao Senhor como seguinte: a Sociedade C Hong Kong tem vontade de exercer o direito de preferência da renovação do contrato com prazo de 3 anos, ao mesmo tempo, a sociedade recebe o aumento da renda até ao valor de HKD\$41.400, 00 por cada mês.

Desde 1 de Julho de 2015, a sociedade será pagar uma renda no valor de HKD\$41.400, 00.

Assinatura

C Hong Kong

XXX, Hong Kong

B

G) À missiva da Ré respondeu o Autor através do seu Ilustre Advogado, no dia 23 de Abril de 2015, através de carta, junta aos autos a fls.27 traduzida para português a fls.40 e verso, com o seguinte teor que aqui se reproduz integralmente:

Assunto: Denúncia do Contrato de Arrendamento

O senhor A, cliente representado pelo escritório de advogado D, notifica a vossa sociedade como seguinte:

- 1. Quanto à notificação enviada para a sociedade em 5 de Março de 2015, o teor é: se a vossa sociedade não aceite o aumento da renda das fracções T14 e U14 do Centro Industrial Keck Seng (Bloco 3), n.º 41 da Avenida do Almirante Magalhães Correia, o facto feito pela vossa sociedade equivale à denúncia do contrato de arrendamento, na verdade,*

a vossa sociedade já demonstrou a vontade de não aceitar a sugestão.

- 2. Nestes termos, demonstraram explicitamente na notificação a vontade da denúncia do contrato de arrendamento, já notificaram à vossa sociedade com antecedência de mais 90 dias antes do vencimento do contrato segundo as normas da lei, por isso, o contrato de arrendamento será entrar no termo em 30 de Junho de 2015.*

Por isso, desejamos que a vossa sociedade possa restituir a fracção alugada numa forma completa, ao mesmo tempo, a vossa sociedade será liquidar as despesas de água e de electricidade, o locador será restituir a renda a título de caução na forma de isentar os juros à vossa sociedade. Se, no termo de validade do contrato, a sociedade ainda não se desocupe da fracção supracitada, o primeiro outorgante será instaurar a acção ao tribunal. Se tenham algumas dúvidas, pode telefone XXX para contactar com o escritório de advogado D.

Com os melhores cumprimentos!

*Anexo: **Cópia da Notificação.***

*

Expostos os factos, analisemos o direito que lhe é aplicável dando resposta à questão que esta acção suscita: apurar se o contrato de arrendamento celebrado entre as partes foi validamente denunciado pela Ré ou se, pelo contrário, o mesmo se renovou automaticamente (e em que condições).

Da matéria assente resulta que entre as partes foi celebrado um contrato de arrendamento para comércio, através de um acordo escrito celebrado em 31 de Maio de 2012, em que as partes convencionaram que pela utilização das duas fracções autónomas a Ré pagaria uma renda mensal de HK\$ 36,000, equivalente a MOP\$ 37,080, durante três anos, ou seja, o arrendamento teria a validade de 3 anos a partir de 1 de Julho de 2012 e terminava em 30 de Junho de 2015.

Também conforme convencionado pelas partes nesse acordo escrito, no termo da vigência do contrato, a Ré poderia adquirir a sua

renovação, na forma preferencial, e a nova renda seria avaliada conforme o valor de mercado, não superior a 15% da renda original, sendo o prazo do novo contrato também de 3 anos.

Estando o contrato em apreço sujeito às regras da locação estabelecidas no Código Civil, resulta do respectivo artigo 1013.º, n.º 2 e 3 que o arrendamento pode cessar através dos meios indicados no número anterior e ainda através de denúncia, sujeita ao regime dos artigos 1038.º e 1039.º, **normas que têm carácter imperativo**.

Essa cessação far-se-á por interpelação dirigida à outra parte, pela forma prevista na lei, ou seja, através de uma comunicação escrita, tal como impõe o artigo 1014.º do Código Civil.

O artigo 1022.º, n.º 1, alínea a) diz-nos que o contrato de locação caduca findo o prazo do contrato, salvo o disposto, quanto ao arrendamento, nos n.ºs 1 e 2 do artigo 1038.º. É, pois, no artigo 1038.º, n.º 1 do Código Civil que encontramos a solução jurídica para o caso *sub judice*, resultando da norma que findo o prazo do arrendamento, o contrato se renova por períodos sucessivos, ***se nenhuma das partes o tiver denunciado no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei*** (destacado nosso).

No vertente caso, a denúncia teria de ser comunicada por escrito à Ré, no mínimo, 90 dias antes do fim do prazo da renovação, dado que o prazo da renovação é superior 1 ano, nos termos do artigo 1039.º, n.º 1, b) do Código Civil. Ora, sustenta o Autor que a carta enviada à Ré no dia 5 de Março de 2015, consubstancia uma denúncia tempestiva e válida quanto à forma e conteúdo legalmente exigidos. Com efeito, o Autor argumenta que nessa carta manifestou à Ré o seu interesse em terminar o contrato ou em aumentar a renda.

A vontade do Autor foi produzida expressamente e por escrito, pelo que cabe agora interpretar o texto relevante dessa missiva:

Notificação

Para a Senhora XXX de C Hong Kong Company Limited:

Quanto às 2 fracções, a fracção T14 e a fracção U14, alugadas pela vossa sociedade, no Centro Industrial Keck Seng (Bloco 3), n.º 41 da Avenida do Almirante Magalhães Correia, o contrato das fracções será entrar no termo de validade em 30 de Junho de 2015, ora conforme a 3ª cláusula do contrato de arrendamento, quer renovar o contrato ou não, a esta pessoa tem de notificar a vossa sociedade, ao mesmo tempo, a vossa sociedade pode adquirir a renovação do contrato, por forma preferencial.

Ora notifica à vossa sociedade como seguinte: o período da renovação do contrato supracitado é de 2 anos, desde 1 de Julho de 2015 a 30 de Junho de 2017, a renda é de HKD\$110.000,00 (com o aumento no valor de HKD\$74.000,00). (Sublinhado nosso).

Segundo o artigo 228.º do Código Civil "a declaração negocial vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição real do declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele.

Um declaratório normal, colocado na posição do declaratório real, entenderia esta notificação como a vontade expressa do Autor em renovar o contrato de arrendamento pelo prazo de dois anos, com um aumento da respectiva renda, uma vez que nessa comunicação o Autor nunca revelou a intenção de terminar com o arrendamento e em reaver o imóvel locado.

A denúncia terá de consubstanciar uma «manifestação de vontade, revelada por parte de um dos contraentes perante o outro, com determinada antecedência, a comunicar, afastando a prorrogação legal, que cessará o contrato com a expiração do termo respectivo».¹

As duas alternativas que o Autor alega ter concedido à Ré - vide artigo 7.º da petição inicial - não foram declaradas na carta sob interpretação. Nessa carta apenas se declarou pretender renovar o contrato com aumento de renda.

Com efeito, ressalvando sempre melhor juízo e opinião, parece-nos

¹ Citando Pinto Furtado, «Manual de Arrendamento Urbano», 4ª ed, II, página 890.

evidente que, no vertente caso, o Autor não tem qualquer razão quando alega que está a dar preferência à Ré na renovação do locado, e quando utiliza esse factor para interpretar a cláusula terceira do contrato e o teor da notificação realizada em 05 de Março de 2015.

Só se pode equacionar o exercício de um direito de preferência convencional em concreto, ou seja, perante a existência de um terceiro, identificável, interessado em arrendar as fracções naquelas condições.²

No fundo a questão é a seguinte: a Ré está a preferir a quem e em quê?

Nada se alegou a este respeito.

A notificação que o obrigado à preferência deve fazer ao titular da preferência convencional não se traduz numa proposta de contrato dirigida ao preferente, mas uma informação, levada a este, de um projecto de contrato que se tem com terceiro, dando-lhe, por isso, a oportunidade de preferir no projectado negócio.³

É abusivo e ilegítimo colocar a Ré em condições de preferir perante uma figura abstracta como "os valores actuais do mercado de arrendamento"; no fundo o que Autor pretende, quando defende estar a dar preferência à Ré na renovação, é tentar contornar uma cláusula contratual por si assumida no momento da celebração do contrato de arrendamento, que lhe limitava a possibilidade de aumentar a renda, numa posterior renovação, até ao limite máximo de 15% do valor da renda inicial.

Deste modo, resulta evidente que a notificação que o Autor enviou à Ré nunca poderia reunir as condições para esta preferir, dado que não foram cumpridos os requisitos dos artigos 408.º a 410.º ex vi do artigo 417.º todos do Código Civil.

Assim sendo, teremos de concluir, como faz a Ré, que o contrato

² Sobre os requisitos do exercício do direito de preferência vide o Acórdão do TSI no Proc. n.º 677/2013, de 22 de Maio de 2014, no sítio dos Tribunais da RAEM.

³ Carlos Lacerda Barata, Da Obrigação de Preferência, págs. 105 e 106.

de arrendamento celebrado entre as partes se renovou automaticamente, dado que a notificação que o Autor dirigiu à Ré, em 05 de Março de 2015, não contém qualquer declaração de denúncia e dado que a segunda missiva da Ré, datada de 23 de Abril de 2015, não cumpriu a antecedência mínima prevista na alínea b) do n.º 1 do citado artigo 1039.º do Código Civil.

Declarada a renovação automática do contrato de arrendamento, verificamos que todas as pretensões do Autor improcedem, dado que não existe fundamento legal para condenar a Ré à entrega do locado ou ao pagamento de qualquer indemnização.

De todo modo, pese embora a Ré não tenha deduzido qualquer pedido reconvenicional contra o Autor e este não tenha, por sua vez, formulado idêntico pedido subsidiário, adiantaremos quais são as condições em que, segundo ajuizamos, essa renovação opera.

Ora, segundo resulta provado, o Autor declarou pretender renovar o contrato de arrendamento pelo prazo de dois anos (quando acordou no contrato uma renovação por três anos), e declarou pretender aumentar a renda para HKD\$110.000,00 mensais (quando acordou aumentar para o máximo de HKD\$41.400,00).

Está demonstrado que a Ré, por sua vez, aceitou a renovação do contrato pelo prazo de três anos e com um aumento de renda até ao valor de HKD\$41.400,00 mensais, **declarando** que a partir de 1 de Julho de 2015, pagaria uma renda no valor de HKD\$41.400,00.

Relativamente ao valor da renda devida no período da renovação cremos que o convencionado no contrato de arrendamento não deixa qualquer dúvida interpretativa, escudados na tradução portuguesa desse documento, que está junta aos autos.

Segundo está provado em D), na cláusula terceira do contrato de arrendamento estipulou-se que, no termo da vigência do contrato, a Ré poderia adquirir a renovação do contrato, na forma preferencial, e a nova renda seria avaliada conforme o valor de mercado, não superior a

15% da renda original (sublinhado nosso).

Não sendo de equacionar, como vimos, qualquer direito de preferência no vertente caso, o Autor só poderia exigir da Ré, na renovação, um aumento de renda no valor máximo de 15% da renda original, ou seja, os HKD\$41.400,00.

A Ré declarou, na missiva que endereçou ao Autor, em 02 de Abril de 2015, que a partir de 1 de Julho de 2015, pagaria uma renda no valor de HKD\$41.400,00, sendo para nós claro que, nos termos do contrato e consubstanciado na declaração de vontade da Ré, o aumento da renda, na renovação, teria de cifrar-se nessa quantia.

Já quanto ao período da renovação, vale a vontade das partes expressa na cláusula 3.^a do contrato de arrendamento que livremente celebraram - 3 anos - , tal como permite o n.º 3 do artigo 1038.º do Código Civil.

Em suma, o contrato de arrendamento celebrado por Autor e Ré renovou-se por um período sucessivo de três anos, mediante o pagamento de uma renda mensal, nesse período, de HKD\$41.400,00 mensais, tal como expressamente aceite pela Ré.

*

Decisão:

Pelo que se deixou exposto, julgo a acção totalmente improcedente e, em consequência, absolvo a Ré de todos os pedidos contra si dirigidos.

Custas pelo Autor.

Notifique.

Registe.

Não se conformando com o decidido, veio o Autor recorrer da mesma concluindo e pedindo que:

結論：

I-原租賃合約優先續租期租金不高於市場價格15%

1. 除了應有的尊重外，上訴人認為一審法院錯誤理解租賃合同第3條並且有關解釋歪曲了該條款的原意，從而導致錯誤適用法律。
2. 根據載於起訴狀文件2之租賃合同第3條原文“三、本租賃合約期滿後，乙方可獲優先續租期，以市場價格而定，不超過15%為期3年。”
3. 事實上，已證事實第D)項，與起訴狀文件2之租賃合同第3條之原意出現翻譯錯誤。
4. 當時雙方約定合同期滿後，承租人有優先續租期，為期3年，按市場價格調整租金，加幅不可高於市場價格的15%；而非原租約的15%。
5. 根據載於起訴狀文件2之租賃合同第2條獲悉，上訴人與承租人雙方早已有共識，租賃期3年期滿後，合同即告失效。
6. 因原合約期滿失效，故雙方必須重新議定並簽立新租約。
7. 租賃合同第3條指出，承租人具有優先續租期，租金按當時之市場價格重新訂定，但不超過市場價格15%。故，上訴人才會於2015年3月5日，致函通知承租人，詢問其是否有意續約?如有意，其可以通知信函的條件行使優先續租期。
8. 另外，根據已證事實第E)項獲悉，在該信函內，上訴人已明確向承租人表達以下信息：
 - 根據雙方簽訂之租賃合約第2條，租賃合約為一固定期限之合同，合同期滿即告失效。
 - 租賃合約第3條規定，合同完結後，承租人有優先續租期，但新租金將按現時市場價格調整；故去函詢問承租人是否有意續租?
 - 如有意續租，按上訴人開具之條件，是否願意行使優先續約權?
 - 優先續約權條件是：期限2年，由2015年7月1日至2017年6月30日止。租金增加HKD\$74,000.00元，即每月租金為 HKD\$110,000.00元。
9. 從2015年3月5日的信函字面解釋“續約與否...……..”，結合雙方所簽

訂之租賃合約，均會理解明白，如承租人不按上訴人所開具的條件行使優先權，上訴人將會與承租人結束租賃關係，有關租賃合約將於期滿而告失效。

10. 故此，當時雙方約定優先續租期，租金是按市場價格調整租金，加幅不可高於市場價格的15%；而非原租約的15%。

II-因適時作出單方終止租賃通知，租賃合約於2015年6月30日期滿即失效

11. 根據被上訴之判決第9-10頁 “Um declaratório normal, colocado na posição do declaratório real,..... com um aumento da respectiva renda, uma vez que nessa comunicação o Autor nunca revelou a intenção de terminar com o arrendamento e em reaver o imóvel locado.” 指原告希望續約為期兩年，以及增加租金，但從有關通知中未有透露要結束租約及收回租賃物的意圖。
12. 然而，正如上述，根據租賃合同第2條獲悉，上訴人與承租人雙方在訂立有關租賃合同時已有共識，租賃期為3年期，合同有效期滿後合同即告失效。
13. 從2015年3月5日的信函字面解釋 “續約與否.....”，結合雙方所簽訂之租賃合約，均會理解明白，如承租人不按上訴人所開具的條件行使優先權，上訴人將會與承租人結束租賃關係，有關租賃合約將於期滿而告失效。
14. 鑑於有關租賃合約將於期滿(2015年6月30日)而告失效。為此，上訴人於租賃合約到期前117日(2015年3月5日)致函予承租人。
15. 故此，2015年3月5日上訴人向承租人作出的通知，有關期間已符合澳門《民法典》1039條第1款b)項之規定預先提前90日作出單方終止不動產租賃的期間。
16. 根據澳門《民法典》1022條第1款a)項之規定，基於合同期間屆滿而失效。

III- 2015年3月5日之信函符合優先權通知方式

17. 上訴人認為一審法院這一解釋存在矛盾。一方面指出上訴人不符合約

定優先權方式，另一方面卻又認為承租人應按原租賃合約第三條規定，獲優先權續租。

18. 根據被上訴之判決第10-11頁 *“Com efeito, ressalvando sempre melhor juízo e opinião……. No fundo a questão é a seguinte: a Ré está a preferir a quem e em quê?”* 而視上訴人2015年3月5日之信函非為優先權通知。
19. 另外，根據被上訴之判決第13頁 *“A Ré declarou, na missiva que endereçou ao Autor, em 02 de Abril de 2015,……. , tal como expressamente aceite pela Ré.”*
20. 上訴人並不同意原審法院的見解，因為2012年5月31日簽訂之原合約第二條已明確指出，合約期滿即失效，承租人有優先續租期；但雙方必需重新協議。如協議續租不成功，承租人將必須遷出租賃單位並返還租賃單位。
21. 從2015年3月5日上訴人向承租人發出之信函結合原租賃合約一併理解，上訴人給予承租人之優先續租權，除租賃期及租金變更外，其他一切條件與原租約不變。
22. 故此有關信函已符合約定優先權之法律規定；上訴人已將出租計劃及有關合同條款通知承租人。
23. 再者，根據已證事實F)項，於2015年4月2日，承租人回函予上訴人，指出其有意行使3年之續租期優先權，並同時接受月租增加至HKD\$41,400元。
24. 由此可知，承租人絕對明白及理解雙方於2012年5月31日所簽訂之合同為固定期限之租賃合同，合同期滿即失效；
25. 同時，亦明白理解上訴人2015年3月5日信函內容是附續租計劃及相關續租條款的優先權通知信函；如承租人不作出明示意思表示，雙方將必然會結束租賃關係。
26. 承租人自2015年3月5日收到上訴人信函後，並沒有於法定期間8日內回覆上訴人，其是否有意按上訴人給予的條件行使約定優先權。
27. 上訴人視承租人放棄行使續租優先權。
28. 上訴人亦不同意承租人4月2日回函提出的反建議，故雙方最終無法達

成續租共識。

29. 為此，基於承租人並沒有於法定期間行使續租期優先權，且上訴人已按法律規定，提前90日向承租人書面通知單方終止租賃關係。
30. 故此，根據《民事訴訟法典》第571條第1款C項，被上訴判決因“所持依據與所作裁判相矛盾”而無效。

IV-租賃合同視為按原合同條款自動續租一年

31. 即使假設法院不認同上訴人上述見解(假設但不表示我們認同)。根據《民法典》第1038條之規定，上訴人認為有關合約應視為按原合約條款自動續租一年。
32. 因為，根據租賃合同第2條獲悉，“本合同有效期為3年，由2012年7月1日起至2015年6月30日止，每月租金為港幣36,000元正(相等約澳門幣37,134元正)，本合同是根據澳門租務法規定為一固定期限租賃合同，合同有效期滿，本合同隨即失效”。
33. 上訴人與承租人雙方早已有共識，租賃期3年期滿後，合同即告失效。為此，在無法達成共識重新簽立新租約之前提下，有關合同條款第3條根本無法產生任何意義。
34. 倘若不能視2015年3月5日之信函為上訴人已按法定單方終止不動產租賃之預先通知期間。
35. 那麼，根據澳門《民法典》第1038條第3款之規定，原合同應視為自動續租。
36. 續租條件與原租約一致，即以每月租金HKD36,000元自動續租一年，由2015年7月1日至2016年6月30日止。
37. 基於原合約訂明期滿即失效，且雙方無法達成續租協議，故此，根據澳門《民法典》第1038條第3款之規定，應以原合同每月租金HKD36,000元自動續租一年，至2016年6月30日。
38. 而非如一審法官認定，雙方應按合約第3條之規定，當時已約定同意續租3年見解。

39. 再者，在任何情況下，應視上訴人於2015年7月2日向原審法院提交勒遷之訴起訴狀之日計算，上訴人已適時作出單方終止通知，有關租賃約2016年6月30日終止。

V-超越審判範圍

40. 根據被上訴之判決第13頁 “A Ré declarou, na missiva que endereçou ao Autor, em 02 de Abril de 2015, que a partir de 1 de Julho de 2015, pagaria uma renda no valor de HKD\$41.400,00,Em suma, o contrato de arrendamento celebrado por Autor e Ré renovou-se por um período sucessivo de três anos, mediante o pagamento de uma renda mensal, nesse período, de HKD\$41.400,00 mensais, tal como expressamente aceite pela Ré.”
41. 勒遷之訴為一特別訴訟程序。
42. 上訴人向一審法院請求宣告租賃合約失效，請求勒遷及返還租賃單位；並請求判處遲延交付之損害賠償及因利潤減少之損害賠償。
43. 承租人於答辯狀中並沒有提出反訴；針對上訴人之起訴提出抗辯及爭執；
44. 上訴人在此重申，4月2日之信函，僅能被視為承租人對行使優先續租期的反建議；在本個案中，雙方最終並無法達成續租共識；故有關租賃合約於期滿失效。
45. 同時，根據承租人提交答辯狀第41條獲悉“基於雙方無法達成續租協議，故此應根據澳門《民法典》第1038條第3款之規定，以原合同每月租金HKD36000元自動續租一年，至2016年6月30日。”
46. 承租人提交之答辯狀第42條指出，為繼續履行租賃合約，以上訴人之名義開立一帳戶用作存於每月租金HKD\$36,000.00元(參見文件1及2)。
47. 承租人在答辯狀之請求部份，主張租賃合同應繼續生效，自動續租1年直至2016年6月30日止，租金為原租金HKD\$36,000.00元。
48. 為此，被上訴判決違反《民事訴訟法典》第564條第1款。根據《民事訴訟法典》第571條第1款e項，被上訴判決因“所作之判處高於所請求之數額或有別於所請求之事項”而無效。

綜上所述和依賴法官 閣下之高見，請求裁定
本上訴理由成立，繼而宣告被上訴判決無效或
廢止原審法院所作之判決。

Notificada, a Ré respondeu pugnando pela improcedência do recurso.

II

Foram colhidos os vistos, cumpre conhecer.

Conforme resulta do disposto nos art^{os} 563^o/2, 567^o e 589^o/3 do CPC, são as conclusões do recurso que delimitam o seu objecto, salvas as questões cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras e as que sejam de conhecimento oficioso.

Não havendo questões de conhecimento oficioso, são as seguintes questões que constituem o objecto da nossa apreciação:

- 1. Da nulidade da sentença;**
- 2. Do excesso de pronúncia;**
- 3. Da caducidade do contrato de arrendamento;**
- 4. Da tempestividade da denúncia do contrato de arrendamento; e**
- 5. Do direito de preferência.**

Então vejamos.

1. Da nulidade da sentença

Começemos pela nulidade de sentença.

Para o recorrente, a sentença padece da nulidade por oposição entre os fundamentos e a decisão.

Para fundamentar a verificação da nulidade a que se refere o artº 571º/1-c) do CPC, alegou o recorrente que o não exercício tempestivo pela Ré do seu direito de preferência à renovação do contrato nos termos propostos na carta de 05MAR2015 que lhe foi dirigida e a denúncia atempada do contrato deveriam ter operado a caducidade do contrato de arrendamento no termo do prazo inicial.

Portanto, parece que o recorrente está a insinuar que, face à alegada cessação da relação de arrendamento por caducidade do contrato, ao julgar como automaticamente renovado o contrato de arrendamento, a sentença padece da nulidade por contradição entre os seus fundamentos e a decisão.

Todavia, da sentença recorrida, se bem interpretada, não decorre a mínima ideia de que o Tribunal chegou a aceitar a tese defendida pelo Autor na petição inicial da acção, segunda a qual houve denúncia, tempestiva e válida, e existia *in casu* a questão do alegado direito de preferência à renovação do contrato.

Pois para o Tribunal *a quo*, o contrato de arrendamento renovou-se com a falta da denúncia nos termos prescritos e por força das normas imperativas dos artºs 1038º e 1039º do CPC.

Inexiste obviamente qualquer contradição.

Por isso, é manifestamente improcedente a arguição da nulidade da sentença, nos termos defendidos pelo recorrente.

2. Do excesso de pronúncia

Quanto ao alegado excesso da pronúncia, não tem razão recorrente.

Na verdade, disse a sentença recorrida que *“de todo modo, pese embora a Ré não tenha deduzido qualquer pedido reconvenicional contra o Autor e este não tenha, por sua vez, formulado idêntico pedido subsidiário, adiantaremos quais são as condições em que, segundo ajuizamos, essa renovação opera.”*.

Portanto, ao declarar as condições e os termos em que se renovou o contrato de arrendamento, o Tribunal *a quo* não está a condenar o Autor naquilo que a Ré não pediu, pois se limita a declarar *quais são as condições em que essa renovação opera!*

Improcede também o recurso nesta parte.

Avançemos.

Ora, tirando a alegada nulidade da sentença e o alegado excesso de pronúncia, todas as restantes questões concretamente suscitadas pelo recorrente, isto é, as da caducidade do contrato de arrendamento, da tempestividade da denúncia do contrato de arrendamento e do direito de preferência, já se encontram devidamente analisadas e debatidas na sentença ora recorrida.

E as soluções dadas a estas questões todas pelo Tribunal *a quo* merecem a nossa concordância inteira.

A nós só cabe tecer as seguintes considerações.

Não existe discrepância entre o conteúdo do texto do contrato de arrendamento e da carta, ora constantes das fls. 23 a 25 dos autos, e o teor das suas traduções para português, a fls. 37 a 39v. dos autos.

Portanto, para nós, pela sua redacção, a carta a fls. 25 nunca pode ser interpretada no sentido de uma denúncia do contrato dirigida pelo senhorio ao arrendatário, mas sim uma oferta de renovação do contrato em termos diversos daquilo que foi acordado no contrato de arrendamento inicial, no que diz respeito à margem-limite do aumento da renda e à duração do prazo de renovação.

E quanto à repetidamente alegada cessação automática do contrato de arrendamento por falta da vontade expressa por parte do arrendatário de renovação ou por falta da aceitação por ele das novas condições de arrendamento propostas pelo senhorio, é de sugerir o recorrente para reler a sentença recorrida, pois ai pelo Tribunal *a quo* foi dito que o contrato de arrendamento se renovou pura e simplesmente pela comprovada falta da denúncia tempestiva, por efeitos, *ope legis*, do disposto nos artºs 1038º e 1039º do CC, normas que têm carácter imperativo, o que torna irrelevantes a falta da vontade expressa de renovação e a falta da aceitação das condições propostas da renovação propostas pelo senhorio.

Assim, não se nos afigura outra solução melhor do que a de louvar

aqui a decisão recorrida e, nos termos autorizados pelo artº 631º/5 do CPC, remeter para os Doutos fundamentos invocados na decisão recorrida, julgando improcedente o recurso e confirmando a decisão recorrida.

Em suma:

Face ao disposto nos artºs 1038º e 1039º do CC, findo o prazo de arrendamento, o contrato de arrendamento renova-se pura e simplesmente com a falta da denúncia tempestiva, sendo irrelevantes a falta da vontade expressa de renovação por parte do arrendatário e a não aceitação das condições propostas da renovação propostas pelo senhorio.

Resta decidir.

III

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam julgar improcedente o recurso interposto, mantendo na íntegra a sentença recorrida.

Custas pelo recorrente.

Notifique.

RAEM 28JUN2018

Lai Kin Hong
Fong Man Chong
Ho Wai Neng