

Processo nº 406/2014

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **29 de Janeiro de 2015**

ASSUNTO:

- Artº 274º do CC
- Fim comum
- Artº 395º do CC
- Impossibilidade originária da prestação

SUMÁRIO :

- Tendo as partes celebrado o contrato de arrendamento para a finalidade comercial e constado do título de utilização que as fracções autónomas, objecto do arrendamento, se destinavam a escritório, o fim do negócio é contrário à lei por violar a finalidade de utilização autorizada para os imóveis em causa, e é comum a ambas as partes porque quiseram realizar o dito negócio com aquela intenção.
- Além disso, a situação concreta também se configura numa impossibilidade originária da prestação nos termos do artº 395º do CC, visto que nunca é possível para a locadora assegurar à locatária a utilização das fracções autónomas para o fim comercial visado.
- Tanto a primeira como a segunda situação geram a nulidade do negócio ao abrigo dos artºs 274º e 395º do CC, respectivamente.

O Relator,

Processo nº 406/2014

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **29 de Janeiro de 2015**

Recorrentes: **A (Autora)**

B Publicidade, Limitada (Ré)

Recorridas: **As mesmas**

**ACORDAM OS JUÍZES NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA
DA R.A.E.M. :**

I – Relatório

Por sentença de 08/01/2014, julgou-se improcedente a acção e consequentemente absolveu-se a Ré, **B Publicidade, Limitada**, do pedido.

Dessa decisão vem recorrer a Autora, **A**, alegando, em sede de conclusão, o seguinte:

1. 初級法院第一民事法庭於2014年1月8日作出合議庭裁判，裁定上訴人A針對被上訴人B廣告有限公司提起的訴訟理由不成立，駁回對被上訴人提出的請求。
2. 然而，上訴人並不同意“被上訴裁判”所持部分事實及法律理據，現就事實方面之裁判提出爭執。

I. 在事實方面之認定

3. “經過審判法院認定以下事實：

....

- b) 於2011年10月15日，被告和原告簽訂了載於卷宗53頁的合同，

在此其內容視為全部轉錄，根據合同規定，被告向原告提供上條所述之獨立單位A8至R8的享益，以及同一大廈地下層的5個泊車位；
c) 根據上條所述的合同，租賃由2012年2月15日始到2018年2月14日完，而在2011年10月15日至2012年2月14日期間租金豁免，及：

.....

條款8：物業除作商業用途外，不得作其它用途。

.....”

(見卷宗第240頁背頁至241頁背頁)

4. 同時亦指出：“在本訴訟中，土地工務運輸局的公函指展銷廳僅可在用作商業用途的地方設置，不能在用作辦公室用途的地方設置。”、“首先，需澄清的是，根據載於上述土地工務運輸局公函的內容，該公函僅是一個資訊。”、“展銷廳並非載於第47/98/M號法令附件表格的活動，為此，基於不存在對其約束的其他法例，展銷廳不需准照。”、““展銷廳”作為經濟活動，顧名思義不能使我們得出必須在商業空間內或辦公室間內經營的結論。”、“儘管被告知悉該單位是作辦公室之用，但由於沒有能妨礙該空間作展銷廳用途的法律條文，且租賃該空間的目的與建立展銷廳並非明顯不相容，因此不能提責任歸責於被告。”及“故此，基於原告和被告簽訂的租賃合同不沾有任何瑕疵，繼而原告的請求應被視為理由不成立。”(見卷宗第246至248頁)，然而，上訴人認為上述裁判不正確。
5. 根據第6/99/M號法律《規範都市房地產之使用》第1條之規定，房地產的一般用途可分為：a)住宅或居住用途；b)工業用途，包括根據三月二十二日第11/99/M號法令規定從事的工業場所及工業單位的活動，以及作為倉庫用途；c)商業用途；d)服務、寫字樓及自由職業用途；e)酒店及同類活動用途；f)社會、集體或公共設備用途；g)機動

車輛停泊用途。

6. 澳門土地工務運輸局作為澳門特別行政區政府轄下的技術輔助性公共行政機關之一，在土地管理及使用、城市規劃、基礎建設、基本服務範疇內，對本地區硬體整治政策提出建議，並參與制定本地區經濟和社會發展的指導方針，以及對經濟和社會整體有利的活動。(參見第 29/97/M 號法令《重組土地工務運輸司之組織結構--若干廢止》第 2 條之規定)
7. 澳門土地工務運輸局在本案之公函並不僅僅是一個資訊那麼簡單，而且該公函圓的意見亦是表示澳門特區政府在土地管理及使用、城市規劃、基礎建設、基本服務範疇內的指導方針。
8. 寫字樓用途與商業用途之房地產明顯有分別，基於此，我們在法律上將之區分為二個類別。
9. 在收到本案上訴人之查詢時，澳門土地工務運輸局不偏不倚地指出展銷廳不得設於寫字樓用途單位內，及應設於商業用途單位內。
10. 根據維基百科對“寫字樓”及“展銷廳”的解釋:“寫字樓，又叫辦公室，係畀人做嘢嘅一間房或者開放空間，處理一個機構嘅文書工作。”及“一個展廳是一個零售商店公司指產品在銷售中通過自己的品牌或公司建立了一個空間。一個展廳也可以是批發買家的空間在其零售商店看到時尚商品出售，如 LA 陳列室。”(參見 <http://zh-yue.wikipedia.org/wiki/%E5%AF%AB%E5%AD%97%E6%A8%93> 及 http://translate.google.com/translate?hl=zh-TW&sl=en&u=http://en.wikipedia.org/wiki/Showroom&prev=/search%3Fq%3D%25E7%25B6%25AD%25E5%259F%25BA%25E7%2599%25BE%25E7%25A7%2591showroom%26rlz%3D1C1SFXN_enMO499MO501%26epv%3D2%26es_sm%3D93)

11. 從上，我們可以得出寫字樓與展銷廳之定義亦明顯不相同。
12. 上訴人之所與被上訴人訂定租賃合同，是因為上訴人明確表示將使用租賃單位作展銷廳。
13. 倘若知悉租賃單位不得作為展銷廳，上訴人根本不會與被上訴人訂定任何租賃合同及承租被上訴人之單位。
14. 除對原審法院之見解給予應有之尊重外，上訴人並不認同原審法院對本案給予“展銷廳並非載於第 47/98/M 號法令附件表格的活動，為此，基於不存在對其約束的其他法例，展銷廳不需准照。”、“儘管被告知悉該單位是作辦公室之用，但由於沒有能妨礙該空間作展銷廳用途的法律條文，且租賃該空間的目的與建立展銷廳並非明顯不相容，因此不能提責任歸責於被告。”之見解。
15. 倘若如原審法院之見解，我們可以舉一個較為極端的例子：“因為“五金舖”、“士多舖”、“超級市場”、“貿易行”、“服裝店”等等一系列並非載於第 47/98/M 號法令附件表格的活動，考慮到成本之問題，將有關的場所開設在用作居住用途又或停車場的單位內，這時我們很可能看到一個十分混亂的澳門社會現象。
16. 然而，我們在現實的澳門社會並沒有看見這一混亂的生活現象，這是因為我們都明白不得在居住用途或停車場用途的單位內設定商業營運。
17. 我們的社會正是因為有規則，方達到平穩。
18. 雖然我們的法律沒有訂定違反房地產使用規則之罰則，但作為一個守法的公民，我們都應該遵守法律規定及精神，沒有罰則不等同合法。
19. 這就是為什麼上訴人要在與被上訴人簽署租賃合同後，會去函澳門土地工務局查詢租賃單位的原因。
20. 這就是為什麼上訴人會單方面提出與被上訴人撤銷租賃合同的原

因。

21. 綜上所述，由於原審法院在對事實方面之認定明顯出現錯誤。

II. 法律方面之認定

22. 上訴人之所以與被上訴人訂定租賃合同，正是因為上訴人理解被上訴人之單位可用作展銷廳用途。
23. 根據澳門土地工務運輸局之公函內容，上訴人得悉被上訴人之單位不能用作展銷廳。
24. 假如知悉被上訴人之單位不能用作展銷廳，上訴人根本不會與被上訴人訂定任何租賃合同。
25. 除對原審法院之見解給予應有之尊重外，上訴人並不認同原審法院對本案給予“展銷廳並非載於第 47/98/M 號法令附件表格的活動，為此，基於不存在對其約束的其他法例，展銷廳不需准照。”、“儘管被告知悉該單位是作辦公室之用，但由於沒有能妨礙該空間作展銷廳用途的法律條文，且租賃該空間的目的與建立展銷廳並非明顯不相容，因此不能提責任歸責於被告。”之見解。
26. 根據著名學者 Carlos Alberto da Mota Pinto 在其民法總論(中譯本)一書中之學說：“瑕疵錯誤是意思形成之錯誤，如果某甲認為某樓宇有十五套居室或套間而將其購下，但結果該樓宇只分成十個套間，那麼這就是一個瑕疵錯誤。”。
27. 上述著名學者 Carlos Alberto da Mota Pinto 亦指出，瑕疵錯誤能成為可撤銷性之理由的一般條件，該錯誤必須屬根本性，即如果沒有錯誤就本不會實行任何行為又或雖實行行為但卻有另一不同的客體、屬另一類型行為或同另一人實行之。
28. 根據澳門《民法典》第 240 條第 1 款之規定：“法律行為之意思表示得因表意人之重要錯誤而撤銷，只要該錯誤為受意人可認知之錯誤、或係因其所提供之資訊而產生。”

29. 同時該法律條文第2款亦規定必須同時符合下列條件之錯誤為重要錯誤:
- “a) 錯誤係涉及對錯誤表意人之意思起決定性作用之動機，以致錯誤人如知悉真相，即不會作出有關法律行為，或僅在實質性不同之條件下方作出此行為；
- b) 一般人處於錯誤表意人之位置時，如知悉真相，即不會作出有關法律行為，或僅在實質性不同之條件下方作出此行為。”
30. 上訴人之情況明顯符合上述情況。
31. 根據澳門《民法典》第282條(宣告無效及撤銷之效果)第1款之規定:“宣告法律行為無效及撤銷法律行為均具追溯效力，應將已受領之一切給付返還，不能將之返還時，則作等價返還。”
32. 基於此，上訴人認為“被上訴裁判”違反了《民法典》第240及第282條之規定，“被上訴裁判”並沒有根據上述法律規定作出判決。

*

A Ré respondeu à motivação do recurso da Autora nos termos constantes a fls. 301 a 314 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, pugnando pela improcedência do recurso.

*

Pela mesma sentença de 08/01/2014, julgou-se improcedente a reconvenção e consequentemente absolveu-se a Autora do pedido reconvenicional.

Dessa decisão vem recorrer subordinadamente a Ré, alegando, em sede de conclusão, o seguinte:

- A. *Vem o presente recurso subordinado interposto da sentença recorrida na parte em que declarou improcedente o pedido reconvenicional, considerando o conhecimento de tal pedido prejudicado por não estar*

em causa um contrato-promessa, mas antes o contrato (definitivo) de arrendamento.

- B. A este respeito, entende a Recorrente que mal andou o Tribunal a quo, não tendo o mesmo interpretado e valorado devidamente os factos que motivaram a apresentação do pedido reconvencional em causa na presente acção.*
- C. Independentemente da natureza ou da caracterização jurídica do contrato em apreço nos autos, em causa no pedido reconvencional estava o seguinte: a) A declaração de resolução do contrato objecto dos autos; b) A declaração de perda do valor prestado pela Autora à Ré.*
- D. Foi nesse mesmo sentido que a Ré e ora Recorrente já apresentou as suas alegações de direito (cfr. artigos 2.º, 15.º, 16.º, 17.º, 21.º a 27.º do requerimento apresentado pela Ré em 16.12.2013).*
- E. Tendo o Tribunal a quo concluído no sentido de que o contrato em apreço nos autos é um contrato (definitivo) de arrendamento - questão que na leitura da Recorrente não é linear, mas que nesta sede não pretende pôr em crise - devia ter procedido à mesma à análise do pedido reconvencional da Recorrente: a declaração de resolução do contrato e declaração de perda dos valores prestados pela Autora à Ré.*
- F. Isso mesmo se impunha não só pelo facto de a Recorrente ter expressamente pedido que fosse declarado resolvido o contrato.*
- G. Como se impunha que o Tribunal a quo tivesse analisado e retirado as devidas consequências da cláusula 13ª do referido contrato, mais que não fosse para concluir que, ao abrigo da referida cláusula, a Ré e ora Recorrente nada devia devolver à Autora.*
- H. Acresce que, entre outros (cfr. artigos 42.º a 48.º e 50.º a 52.º da*

reconvenção), logo na sua reconvenção a ora Recorrente alegou que verificando-se os pressupostos definidos nos artigos 218.º e 419.º do C.P.C., deverá o pedido reconvenicional ser declarado procedente e, ao abrigo da cláusula 13.ª do contrato promessa de arrendamento, declarado perdido o sinal no valor de MOP\$866.040,00, a favor da Ré. (artigo 52.º da reconvenção)

- I. Pelo exposto, o Tribunal a quo nunca poderia deixar de apreciar o pedido reconvenicional apresentado pela Ré e ora Recorrente.*
- J. Porquanto, contrariamente ao que se concluiu na sentença recorrida, a análise do pedido reconvenicional era e é independente da caracterização do contrato objecto dos presentes autos.*
- K. E, em qualquer caso, isso mesmo impunha a interpretação e aplicação da cláusula 13.ª do contrato sub judice,*
- L. Pelo exposto, ainda que o Tribunal tenha chegado a diferente conclusão quanto à caracterização jurídica do contrato objecto dos autos, tal facto não o podia ter impedido de apreciar o pedido reconvenicional.*
- M. Pelo que, ao ter considerado prejudicado o conhecimento do pedido reconvenicional, sabendo que se encontravam reunidos todos os pressupostos para o respectivo conhecimento, violou a decisão recorrida o disposto nos artigos 218.º, 419.º, 563.º, n.º 2 e art. 567.º todos do Código de Processo Civil, bem como o disposto no art. 400.º, n.º 1 e 790.º, n.º 2 do Código Civil.*

*

A Autora respondeu à motivação do recurso da Ré nos termos constantes a fls. 318 a 322 dos autos, cujo teor aqui se dá por

integralmente reproduzido, pugnando pela improcedência do recurso.

*

Foram colhidos os vistos legais.

*

II – Factos

Vêm provados os seguintes factos pelo Tribunal *a quo*:

- a) Na Conservatória do Registo Predial está inscrita a favor da Ré a aquisição das fracções A8, B8, C8, D8, E8, F8, G8, H8, I8, J8, K8, L8, M8, N8, O8, P8, Q8, R8 todas destinadas a escritório do prédio sito na Alameda XX n° XX e XX;
- b) No dia 15 de Outubro de 2011, a Ré e a Autora celebraram o contrato que consta de folhas 53 e aqui se dá por integralmente reproduzido, nos termos do qual a Ré cedeu à Autora o gozo das fracções A8 a R8 referidas na alínea anterior, em conjunto com os 5 parques de estacionamento no rés-do-chão do mesmo prédio;
- c) Do contrato referido na alínea anterior consta que o arrendamento se inicia em 15 de Fevereiro de 2012 até 14 de Fevereiro de 2018, sendo que o período de 15 de Outubro de 2011 até 14 de Fevereiro de 2012 é isento de renda, e:
Cláusula 3ª. (Renda mensal) HKD\$280.000, incluindo a renda territorial e a contribuição predial e os condomínios, pagamento por mês na primeira metade do mês.
Cláusula 4: (Sinal) O arrendatário deve pagar ao proprietário o valor de HKD560.000 a título de caução, quando os outorgantes concordarem em resolver o contrato ou quando

terminar o prazo de arrendamento, após descontar as despesas não pagas ou a indemnização de outro dano, a mesma caução vai ser reembolsada ao arrendatário integralmente sem juros.

Cláusula 5: (Primeiro sinal) HKD50.000, o remanescente de HKD790.000 vai ser pago ao proprietário no momento de celebração do presente contrato, o primeiro sinal vai servir de caução.

Cláusula 8: O mesmo imóvel é destinado para uso comercial, não pode usar para outras finalidades.

Cláusula 13: Caso o arrendatário não cumpra as cláusulas deste contrato de tomar de arrendamento o mesmo imóvel, além de perder o primeiro sinal a favor do proprietário, este tem direito de arrendar o imóvel a terceiro, e não pode reclamar qualquer indemnização ou o cumprimento específico ao arrendatário.

Cláusula 14: Após receber o primeiro sinal, caso o proprietário não cumprisse o contrato de arrendar o imóvel ao arrendatário, além de devolver o primeiro sinal integralmente ao arrendatário, deve indemnizar um valor igual ao primeiro sinal ao arrendatário, este não pode reclamar qualquer indemnização ou o cumprimento específico ao proprietário.

- d) Aquando do referido em b) a Ré recebeu da Autora HKD\$840.000,00, dos quais HKD\$280.000,00 correspondem à renda do primeiro mês e HKD\$560.000,00 é caução;
- e) A Ré autorizou a Autora a usar e fruir das fracções referidas em b) desde 15 de Outubro de 2011.

- f) Antes de assinar o contrato referido em b) a Autora declarou ao agente imobiliário e ao réu, passando a ser do conhecimento destes, que a finalidade das fracções é para explorar “sala de exposição” e que os 5 parques de estacionamento se destinavam a ser usados pelos clientes da exposição e pelos trabalhadores;
- g) A Ré tem conhecimento que as fracções A8 a R8 referidas em a) se destinam a escritórios.
- h) Após o referido em b) a Autora começou a preparar a realização de obras na fracção autónoma com vista a ali instalar a sala de exposição;
- i) Na sequência do pedido de licenciamento das obras a realizar na fracção autónoma a DSSOPT informou que as salas de exposição só podem ser instaladas em locais destinados a comércio e não em locais destinados a escritório, conforme documento de folhas 54 que aqui se dá por reproduzido;
- j) Desde Dezembro de 2011 a Autora por si ou interposta pessoa contactou várias vezes a Ré a pedir a devolução dos valores referidos em d);
- k) No dia 09 de Janeiro de 2012, a Autora requer ao Tribunal a notificação avulsa da Ré a avisar o seguinte:
 - a A Autora reclama que o Contrato de Arrendamento é inválido;
 - b Por mais cautela, a Autora anula o Contrato de Arrendamento;
 - c Uma vez que o Contrato de Arrendamento é

inválido/anulável, a fim de facilitar as formalidades de restituição das fracções e 5 parques de estacionamento, a Autora entregou as fracções ao agente imobiliário – Sr. C da Companhia de Propriedades D Limitada, a Ré pode recuperar as fracções alugadas com ele;

- d) Pede que a Ré devolve e deposita na conta do Banco da E de Macau n.º 051110090198, a favor de F, à Autora o valor de HKD840.000,00 (do qual, HKD\$280.000,00 é a renda do primeiro mês, e HKD\$560.000,00 é caução) que ela recebe no momento de celebração do Contrato de Arrendamento.
- l) Embora a Ré tenha recebido notificação avulsa referida na alínea anterior não pagou à Autora as quantias referidas em d);
- m) Nem a Autora, nem a Ré conceberam que nas fracções A8 a R8 referidas em a) não pudesse ser instalada uma sala de exposições;
- n) Para além das quantias referidas em d) a Autora nada mais pagou à Ré.

*

III – Fundamentação:

I. Do recurso da Autora:

O Tribunal *a quo* julgou a acção improcedente por entender que não existe qualquer impedimento legal “*para que se instale uma sala de exposições numa fracção autónoma destinada a escritório, nem dependendo o exercício desta actividade de licenciamento não enferma a coisa de vício que pudesse determinar o erro na declaração da Autora*”.

Salvo o devido respeito, não se nos afigura que se trate duma decisão correcta.

Cumpre-nos realçar que a Autora e a Ré acordaram expressamente que o arrendamento das fracções autónomas em causa se destinavam exclusivamente para finalidade comercial, não podendo a Autora usá-las para outras finalidades (cfr. cláusula 8 do contrato, facto provado c)).

Com a referida cláusula 8 do contrato, evidencia de forma clara que as partes celebraram o contrato de arrendamento em causa para o fim comercial. Contudo, o fim do contrato nunca pode ser alcançado já que segundo o registo predial junto aos autos, o imóvel em causa não pode ser usado para a finalidade comercial, pois a sua finalidade é simplesmente servir de escritório.

Dispõe o artº 274º do CC que *“Se apenas o fim do negócio jurídico for contrário à lei ou à ordem pública, ou ofendido dos bons costumes, o negócio só é nulo quando o fim for comum a ambas as partes”*.

No caso em apreço, como já referimos, as partes celebraram o contrato de arrendamento em causa para o fim comercial, portanto, o fim que determinou a realização do negócio é comum a ambas as partes, ou seja, a Autora e a Ré quiseram realizar o dito arrendamento com aquela intenção.

No mesmo sentido e a nível doutrinal, veja-se José Alberto González em “Código Civil Anotado”, Vol. I, Ano 2011, pág. 372, bem como Pires de Lima e Antunes Varela, em “Código Civil Anotado”, Vol. I, 4ª edição, pág. 259.

No entanto, a prossecução desse fim é contrária à lei, uma vez que viola a finalidade de utilização autorizada para os imóveis em causa.

Além disso, a situação concreta do caso também se configura numa impossibilidade originária da prestação ao abrigo do artº 395º do CC, nos termos do qual também se gera a nulidade do negócio.

A Autora pretendia instalar nas fracções autónomas arrendadas uma sala de exposição para venda de produtos, pois a palavra em chinês “展銷廳” tem o sentido de sala de expor e de vender.

Assim sendo, a actividade explorada pela Autora é uma actividade comercial, pois, o objecto dessa actividade não consiste meramente em expor os produtos, mas sim em vendê-los.

Constando do título de utilização que as fracções autónomas, objecto do arrendamento, se destinavam a escritório, nunca as partes as poderiam afectar a um fim diferente, *in casu*, ao exercício do comércio (exposição e venda de produtos).

Portanto, nunca seria possível para a locadora, a Ré, assegurar à locatária, a Autora, a utilização das fracções autónomas para o fim comercial visado.

No mesmo sentido e a título do estudo do direito comparado, temos o Ac. do STJ, de 30/06/2011, proferido no Proc. nº 734/06.6TBA (<http://www.dgsi.pt/>)

Pelo exposto, o contrato de arrendamento em questão não deixará de se declarar nulo tanto nos termos do artº 274º como do nº 1 do artº 395º, ambos do CC.

Nos termos do nº 1 do artº 282º do CC, a declaração de nulidade tem efeito retroactivo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente.

Segundo os factos provados, as partes acordaram que o gozo das fracções autónomas em questão no período entre 15/10/2011 a 14/02/2012 era gratuito.

Também ficaram provados os seguintes factos:

- Desde Dezembro de 2011 a Autora por si ou interposta pessoa contactou várias vezes a Ré a pedir a devolução dos valores referidos em d); e
- No dia 09 de Janeiro de 2012, a Autora requer ao Tribunal a notificação avulsa da Ré a avisar o seguinte:
 - a) A Autora reclama que o Contrato de Arrendamento é inválido;
 - b) Por mais cautela, a Autora anula o Contrato de Arrendamento;
 - c) Uma vez que o Contrato de Arrendamento é inválido/anulável, a fim de facilitar as formalidades de restituição das fracções e 5 parques de estacionamento, a Autora entregou as fracções ao agente imobiliário – Sr. C da Companhia de Propriedades D Limitada, a Ré pode recuperar as fracções alugadas com ele;
 - d) Pede que a Ré devolve e deposita na conta do Banco da E de Macau n.º 05XXXXXXXXX98, a favor de F, à Autora o valor de HKD840.000,00 (do qual, HKD\$280.000,00 é a renda do primeiro mês, e HKD\$560.000,00 é caução) que ela recebe no momento de celebração do Contrato de Arrendamento.

Os factos acima elencados demonstram que a Autora, estando ainda

dentro do período do gozo gratuito das fracções autónomas em causa, manifestou a sua vontade de restituir estas fracções autónomas à Ré, entregando-as, para o efeito, ao agente imobiliário – Sr. C da Companhia de Propriedades D Limitada, podendo a Ré recuperá-las através deste último.

Nesta conformidade, nada há-de restituir por parte da Autora.

Em relação à Ré, por força da declaração da nulidade, ela tem de restituir à Autora o que dela havia recebido em consequência do contrato de arrendamento no montante total de HKD\$840.000,00, sendo HKD\$280.000,00 a título da antecipação da renda e HKD\$560.000,00 a título da caução.

II. Do recurso subordinado:

Com a declaração da nulidade do contrato nos termos e fundamentos acima expostos, é de negar provimento ao recurso subordinado da Ré, pois só tem lugar a resolução do contrato quando este for válido.

*

IV – Decisão

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam em:

- conceder provimento ao recurso da Autora, revogando a sentença recorrida na parte em que julgou a acção improcedente;
- julgar a acção procedente e consequentemente declarar a nulidade do contrato;
- condenar a Ré a restituir à Autora a quantia de HKD\$840.000,00, com juros de mora a partir da citação; e

- negar provimento ao recurso subordinado, mantendo a sentença recorrida nesta parte com fundamentos algo diversos.

*

Custas pela Ré em ambas as instâncias.

Notifique e registre.

*

RAEM, aos 29 de Janeiro de 2015.

Ho Wai Neng

José Cândido de Pinho

Tong Hio Fong