

案件編號：52/2007

合議庭裁判書日期：2007 年 5 月 17 日

主題：

不動產租賃合同

《民法典》第 1038 條第 1 款

共同協議廢止合同

《民法典》第 400 條第 1 款

自動續約

單方終止

預先通知

《民法典》第 1039 條第 1 款

法定最低要求

《民法典》第 1038 條第 2 款

意思表示

法律結果

勒遷之訴

裁判書內容摘要

一、 不動產租賃合同，作為有期限的合同，本應在原先協議好的租賃期屆滿後便告失效，但澳門《民法典》第 1038 條第 1 款把這自動失效的可能性排除。根據這法律條文的規定，如在「不動產租賃期屆滿後，無任

何一方當事人按約定或法律規定之時間及方式提出單方終止者，合同即告續期」。

二、 據此，除非雙方共同協議廢止租賃合同(見《民法典》第 400 條第 1 款所亦預見的情況)，合同會於期滿後立即自動續期，但如任一方當事人按約定或法律規定的時間和方式提出單方終止時，則不在此限。

三、 而第 1038 條所指的單方終止，雖然因屬任意性或隨意性的單方終止而不需附具任何正當理由，但仍須預先向對方當事人提出。這是因為任何隨意性的單方終止必須附帶預先通知的制度，使受影響的一方能有最起碼的合理、充份的時間就合同不再自動續期這事作好準備，而這亦正是《民法典》第 1039 條的存在原因。

四、 此外，即使雙方所約定的預先通知期和通知方式有異於第 1039 條的規定，任一方提出單方終止的意思表示的有效性仍須取決於有否滿足這條文就單方終止所定的最起碼預先通知期和通知方式。如此，一切純依協約雙方所定的預先通知期和方式作出的單方終止合同的意思表示，凡不符合這法律條文的法定最低要求者，均不產生任何致使不動產租賃合同在期滿後立即告終的法律效力或結果。是故第 1038 條第 1 款所指的「按約定……之時間及方式」不得低於第 1039 條所定的最低要求，否則便須依從「法律規定之時間及方式」辦事。

五、 另一方面，基於《民法典》第 1038 條第 2 款有關顯然保障承租人利益的強制性規定，出租人無權在租賃期未足兩年前單方終止合同。

六、而第 1038 條第 2 款所指的單方終止，在配合立法者在同一條第 1 款所採用的「提出單方終止」的文字表述及在第 1039 條所設定的最起碼預先通知制度，祇可被合理解作屬不願合同自動續期的意思表示，而非單方終止合同的法律結果。故根據這條文的規定，出租人無權在不動產開始租賃日起計的租賃期仍不足兩年前提出單方終止合同這意思表示。

七、據此，涉案出租人在原定為兩年的租賃期屆滿的翌日，才有權合法和有效地發出單方終止合同的意思表示，但此時涉案合同因出租人依法無權在租期未足兩年前提出單方終止，而已剛好依照《民法典》第 1038 條第 3 款的規定獲自動續期了。

八、既然被告在原告起訴時，是以經續期的租賃合同之名義使用涉案單位，原告實不得以租約已被出租人單方終止為由，對被告提出勒遷之訴，更不得以被告仍未遷離該單位為由，要求他作出種種賠償。

第一助審法官

陳廣勝

澳門特別行政區中級法院

合議庭裁判書

上訴案第 52/2007 號
(民事上訴)

上訴人(原告): A、B、C

被上訴人(被告): D

原審法院: 澳門初級法院第一民事法庭

案件在原審法院的編號: 民事案第 CV1-05-0178-CPE 號

一、案情敘述

2005 年 10 月 19 日, A 與妻 B 及未成年女兒 C 透過律師入稟澳門初級法院, 對 D(男)提起勒遷之訴, 並要求被告賠償因租約期滿後仍未遷出而引致的所有損失(詳見載於本案卷宗第 2 至 13 頁的葡文起訴狀內容)。

被告受傳喚後, 於 2005 年 12 月 12 日透過律師提交答辯狀, 認為涉案單位租約已自動續期至 2006 年 6 月 24 日, 故反對原告方所有主

張(詳見卷宗第 68 至 76 頁的葡文答辯狀內容)。

2006 年 9 月 5 日，初級法院第一民事法庭主理該案的法官經分析案件所有文書材料後，於其載於卷宗第 114 至 117 頁的葡文清理批示中，直接對案件的實質問題作出審理，駁回原告方的所有請求。

原告方不服，向本中級法院提起上訴，並在載於卷宗第 126 至 135 頁的葡文上訴陳述書中，力主涉案租約因出租人 B 已預先以書面把單方終止合同一事通知被告而早於 2005 年 6 月 25 日終止，因此上訴法院應以原審法院錯誤解釋和適用澳門《民法典》第 1038 第條 2 款的規定為由，廢止一審裁判，改判勒遷和相關金錢賠償請求成立。

2006 年 12 月 11 日，被告在載於卷宗第 142 至 155 頁的葡文上訴答覆書中，反對上訴方的主張，並請求本院維持原判。

2007 年 1 月 22 日，原審法院把卷宗上呈予本院。主理本上訴案的裁判書製作人於 2007 年 3 月 14 日對卷宗完成初步審查後，組成本院合議庭的兩名助審法官亦相繼檢閱了卷宗。

及後，裁判書製作人於 2007 年 5 月 10 日的評議會上正式提交其擬就的合議庭裁判書草案，建議裁定涉案租約已被出租人合法成功單方終止，進而應判上訴理由成立。

鑑於該草案並不獲合議庭通過，現須透過由第一助審法官根據澳門《民事訴訟法典》第 631 條第 3 款的規定、按照合議庭大多數意見所持的方案而繕立的本裁判書，解決原告方的上訴。

二、 上訴裁判的事實依據

從原審法官根據案中文件資料和雙方訴訟書狀所各自主張的事實版本的實質共通部份而認定為既證的事實中，本院得知：

原告之一的 B，於 2003 年 6 月 25 日與被告 D 訂立涉案商用單位的租賃合同，租賃期定為兩年，由簽約日起至 2005 年 6 月 24 日止，當中並未列明在續期的情況下，可具體續期多久(見載於卷宗第 36 至 38 頁的中文「租賃合約書」內容)。

其後，B 的律師於 2005 年 3 月 7 日簽署一封致被告 D 的中文函件，以「通知」被告有關「租約於 2005 年 6 月 25 日終止」，並聲稱「此單方中止樓宇租賃合約是依照法律辦理，已提前不少於 90 天以書面通知」(見卷宗第 39 頁所指的中文律師信第 1 和第 3 點內容)。

2005 年 6 月 25 日，被告未有遷離該單位。

三、 上訴裁判的法律依據

首先須指出，上訴法院祇解決上訴人在上訴陳述書總結部份所具體提出和框劃的問題，而無需分析其在提出這些問題時所主張的每項理由。這是因為正如 **JOSÉ ALBERTO DOS REIS** 法學教授在其 **CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL ANOTADO**, Vol. V (reimpressão), Coimbra Editora, 1984 (民事訴訟法典註釋第五冊(再版)，葡萄牙科英布拉出版社，1984 年)一書中第 143 頁所闡述般：「當訴訟當事人向法院提出某一問題時，必在每一處借助多種理由或理據以支持其觀點的有效性；對法院而言，所須

做的是要對所提出的問題作出決定；法院並無責任去審議當事人賴以支持其請求的所有理據或理由。」（原著葡文為：“Quando as partes põem ao tribunal determinada questão, socorrem-se, a cada passo, de várias razões ou fundamentos para fazer valer o seu ponto de vista; o que importa é que o tribunal decida a questão posta; não lhe incumbe apreciar todos os fundamentos ou razões em que elas se apoiam para sustentar a sua pretensão.”）。而此見解尤其已早載於中級法院第 165/2002 號案 2002 年 10 月 10 日合議庭裁判書內，當然這並不妨礙上訴法院在認為適宜時，就上訴人在上訴陳述書總結部份所主張的任何理由發表意見的可能性。

經分析上訴陳述書內容後，本院認為原告方實質祇提出一個法律問題：原審法院錯誤解釋和適用《民法典》第 1038 條第 2 款。

《民法典》有如下規定：

第一千零三十八條

（單方終止）

一、 不動產租賃期屆滿後，無任何一方當事人按約定或法律規定之時間及方式提出單方終止者，合同即告續期。

二、 然而，如從不動產租賃開始至合同期滿或至其續期期滿不足兩年，則出租人無權在期滿時單方終止合同。

三、 續期之期間相同於合同之原定期間；然而，如合同期間超過一年，則續期之期間僅為一年，但另有訂定者除外。

第一千零三十九條

（單方終止之通知）

一、 一方立約人須至少提前下列期間，以書面方式將其對合同之單方終止通知

他方立約人：

- a) 為期六年或六年以上之租賃，一百八十日；
- b) 為期一年或一年以上六年以下之租賃，九十日；
- c) 為期三個月或三個月以上一年以下之租賃，三十日；
- d) 為期三個月以下之租賃，租賃期之三分之一。

二、 上款所指之提前期間係由合同期間或續期期間屆滿時起計。

涉案的不動產租賃合同，作為有期限的合同，本應在原先協議好的租賃期屆滿後便告失效，但《民法典》第 1038 條第 1 款就把這自動失效的可能性排除。

根據這法律條文的規定，如在「不動產租賃期屆滿後，無任何一方當事人按約定或法律規定之時間及方式提出單方終止者，合同即告續期」。

亦即除非雙方共同協議廢止租賃合同(見《民法典》第 400 條第 1 款所亦預見的情況)，租賃合同會於期滿後立即自動續期，但如任一方當事人按約定或法律規定的時間和方式提出「單方終止」合同時，則不在此限。

而第 1038 條所指的「單方終止」，雖然因屬任意性或隨意性的單方終止而不需附具任何正當理由，但仍須預先向對方當事人提出。這是因為任何隨意性的單方終止必須附帶預先通知的制度，使受影響的一方能有最起碼的合理、充份的時間就合同不再自動續期這事作好準備，而這亦正是《民法典》第 1039 條的存在原因。

就有關單方終止和預先通知這方面的課題，可詳見 **CARLOS ALBERTO DA MOTA PINTO** 法學教授所著的 **TEORIA GERAL DO**

DIREITO CIVIL(民法總論，第三版，葡萄牙科英布拉出版社，1992 年)一書的第 206 點學說內容(中譯本於 1999 年 12 月由前法律翻譯辦公室和澳門大學法學院共同出版)。

此外，值得注意的是，即使雙方就提出單方終止這事宜所約定的預先通知期和通知方式有異於《民法典》第 1039 條的規定，任一方提出單方終止的意思表示的有效性仍須取決於有否滿足這條文就單方終止所定的最起碼預先通知期和通知方式。換句話說，一切純依協約雙方所定的預先通知期和方式作出的單方終止合同的意思表示，凡不符合這法律條文的法定最低要求者，均不產生任何致使不動產租賃合同在期滿後立即告終的法律效力或結果。而立法者在《民法典》第 1039 條第 1 款行文所採用的有關「須至少提前……以書面方式將……通知……」的表述，正是這結論的最佳印證。是故第 1038 條第 1 款所指的「按約定……之時間及方式」實不得低於第 1039 條所定的最低要求，否則便須依從「法律規定之時間及方式」辦事。

事實上，《民法典》第 1039 條的立法理由顯而易見：要求單方終止合同的意思表示須以書面作出，是為使發出這意思表示的一方能白紙黑字地對自己的決定負責，也使其可免去受這舉措影響的一方藉故「口講無憑」的後顧之憂；而要求單方終止合同的意思表示須遵守特定的最起碼預先通知期，是為使受影響的一方不至陷於措手不及的境況(如提出單方終止合同者為出租人，則這法律條文保障承租人能有最起碼合理的準備時間，以另覓地方遷移；倘提出單方終止合同者為承租人，則保障出租人同樣能有最起碼合理的準備時間，以另覓新的承租人，使不動產單位孳生租金的經濟效益不致被間斷)。

涉案的租賃期原定為兩年，故根據《民法典》第 1039 條第 1 款 b 項所定的最起碼要求，如任一立約方單方不願租約自動續期，亦即欲單方在租約期滿後終止合約，必須在約滿前至少 90 天前通知另一方，否則租約會在原租賃期屆滿後自動續期一年。（當然，如立約雙方均同意終止租約，則除外。但這已不屬單方終止合同的範疇，而是雙方同意解除合同的情況）。

然而，基於《民法典》第 1038 條第 2 款有關顯然保障承租人利益的強制性規定，出租人無權在租賃期未足兩年前單方終止合同，故出租人 B 在 2005 年 3 月 7 日所發出的單方終止合同的意思表示，在法律上並不產生任何單方終止合同的效力，亦即並不產生合同在期滿後不再自動續期的法律結果。

如此，該出租人在原先租賃期屆滿兩年的翌日（即 2005 年 6 月 25 日），才有權合法和有效地發出單方終止合同的意思表示，但此時涉案合同（因這出租人依法無權或不可能在租期未足兩年前提出單方終止合同而）已剛好依照《民法典》第 1038 條第 3 款的規定，獲自動續期一年至 2006 年 6 月 24 日了。故原告方在提出勒遷之訴時，被告仍是涉案單位的合法租用戶。而這一切均是《民法典》第 1038 條和第 1039 條所實質聯合規定的不動產租賃自動續期制度所使然。既然被告在原告起訴時，是以已依法自動續期的有效租賃合同之名義使用涉案單位，原告實不得以租約已被出租人單方終止為由，對被告提出勒遷之訴，更不得以被告仍未遷離該單位為由，要求他作出種種賠償。

基此，原審法院對《民法典》第 1038 條第 2 款的解釋完全正確。事實上，這條文第 2 款所指的「單方終止」，在配合立法者在同一條第 1

款所採用的「提出單方終止」的文字表述及在第 1039 條所設定的最起碼預先通知制度，祇可被合理解作屬不願合同自動續期的意思表示，而非單方終止合同的法律結果。總言之，由於根據這條文的規定，出租人無權在不動產開始租賃日起計的租賃期仍不足兩年前提出單方終止合同這意思表示，本上訴的理由自然完全不成立。

四、 裁決

綜上所述，中級法院合議庭判原告方的上訴理由不成立，維持原審裁判。而本案訴訟費用全由原告方負擔。

澳門，2007 年 5 月 17 日。

第一助審法官兼本裁判書製作人
陳廣勝

第二助審法官
賴健雄

本案主理法官
José Maria Dias Azedo (司徒民正)

(vencido, nos termos da declaração de voto que segue)

Processo nº 52/2007

(Autos de recurso em matéria civil)

Declaração de voto

Vencido que fiquei por não poder acompanhar o entendimento assumido pelos meus Exm^{os} Colegas, passo a expor como julgo que se devia decidir o presente recurso.

Nos presentes autos, e no T.J.B., deram-se como provados os factos seguintes:

- “A- *Encontra-se registada a favor dos Autores A e mulher B e C, a aquisição do direito resultante da concessão por arrendamento incluindo a propriedade de construção, por compra da fracção BAR/C, do prédio reconstruído nº XXX, sito nas Ruas XXX, da freguesia de XXX, na Taipa.*
- B- *A 25 de Junho de 2003, a Autora B declarou dar de arrendamento ao Réu D, que declarou aceitar a loja melhor descrita em A), pelo período de dois anos, com início em 25 de Junho de 2003 e fim a 24 de Junho de 2005, contra o pagamento de renda mensal de HK\$11.300,00, tudo nos termos constantes do documento junto aos autos a fls. 36, 37 e 38, cujo teor se dá aqui por*

integralmente reproduzido (com tradução a fls. 108 a 110).

- C- *Por carta datada de 7 de Março de 2005, enviada por correio registado com aviso de recepção, e recebida pelo Réu, os Autores notificaram a Ré de que não pretendiam a renovação do contrato de arrendamento celebrado e que, após o termo do prazo, a acorrer a 24 de Junho de 2005, deveria o mesmo entregar a fracção livre de pessoas e coisas.*
- D- *À data referida em C) o Réu não desocupou a fracção melhor identificada em A)”; (cfr., fls. 114 a 114-v, consignando-se que, por lapso manifesto, fez-se constar na alínea B) que o fim do arrendamento ocorria em “24.06.2004”).*

Perante a transcrita factualidade, decidiu-se nos termos seguintes:

“Conforme resulta do artº 1013º, nº 2 do Código Civil, o contrato de arrendamento pode cessar por acordo entre as partes, por resolução, por caducidade, por revogação unilateral e por denúncia, esta sujeita ao regime dos artºs 1038º e 1039º do citado diploma.

A denúncia traduz-se no meio que permite ao arrendatário impedir a renovação automática do contrato.

Estabelece o nº 1 do artº 1038º do Código Civil que "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".

Ora, de acordo com o artº 1039º do Código Civil, a denúncia tem de observar a forma escrita e os prazos aí previstos, sendo nos casos de contratos com prazo igualou

superior a um ano e inferior a seis anos, como o dos autos, com antecedência mínima de noventa dias, reportada esta ao fim do prazo do contrato ou da renovação.

Conforme resulta dos autos, por carta datada de 7 de Março de 2005, enviada por correio registado com aviso de recepção, e recebida pelo Réu, os Autores notificaram aquele de que não pretendiam a renovação do contrato de arrendamento celebrado e que, após o termo do prazo, a acorrer a 24 de Junho de 2005, deveria a mesma entregar a fracção livre de pessoas e coisas.

Daqui decorre que foi pelos arrendatários denunciado o contrato de arrendamento, por carta remetida à Ré, ou seja, com vista a impedir a renovação automática do contrato de arrendamento, os Autores levaram ao conhecimento da Ré que não era sua vontade manter tal contrato.

Destes factos, resulta ainda que foi pelos Autores observada a forma legalmente exigida escrita - e, objectivamente, a antecedência de noventa dias para o fim do contrato.

Importa agora apurar se os Autores podiam denunciar o contrato de arrendamento na data em que o fizeram.

Ora, de acordo com o artº 111 º desta Lei 12/95, de 14 de Agosto, nos arrendamentos urbanos, as partes podiam estipular um prazo de duração efectiva, desde que a respectiva cláusula fosse inserida no contrato, assinado pelas partes. Tal prazo não poderia ser inferior a dois anos.

Estes contratos, segundo o nº 1 do artº 113º da Lei referida, renovavam-se, automaticamente, no fim do prazo e por períodos mínimos de um ano, se outro não tivesse sido especialmente previsto, quando não fossem denunciados por qualquer das partes.

A denúncia, de acordo com o nº 2 daquele preceito, deveria ser feita pelo senhorio ou pelo arrendatário mediante notificação à outra parte, até três meses antes do fim do prazo ou da sua renovação.

Destes preceitos resultava que o prazo mínimo de duração dos contratos de arrendamento era de dois anos, podendo ser livremente denunciados para o fim daquele prazo ou das suas renovações.

Ora, tais preceitos vieram a ser revogados pelo Código Civil, aprovado pelo DL 39/99/M, de 3 de Agosto.

E quanto à denúncia, estabelece agora o nº 2 do artº 1038º do Código Civil 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 dois anos sobre o início do arrendamento".

Ora, ao legislar nos termos em que o fez no artº 1038º, nº 2, do Código Civil e de forma tão distinta do anterior regime, o legislador pretendeu limitar a possibilidade de denúncia ao decurso de dois anos sobre o início do contrato, uma vez que não estabeleceu, como fizera antes, um prazo mínimo para os contratos de arrendamento.

Este preceito é pois, manifestação do regime vinculinístico do arrendamento urbano, estabelecendo um regime de salvaguarda do interesse do arrendatário no sentido de garantir um período mínimo de duração do arrendamento.

Com este preceito limitados ficam os direitos de denúncia do locador.

Nesse sentido decidiu o Ac. do Tribunal de Segunda Instância, de 16 de Junho de 2005, in processo 63/2005, "(...) 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".

Ou seja, o senhorio não pode manifestar, antes do termo dos primeiros dois anos de vigência do contrato, a vontade de denúncia do contrato.

Ora, no caso sub judice, e conforme já atrás se referiu, Autora e Réu celebraram contrato de arrendamento para o comércio tendo por objecto a fracção BAR/C, do prédio reconstruído n° XXX, sito nas Ruas XXX, da freguesia de XXX, na Taipa, pelo período de dois anos, com início em 25 de Junho de 2003 e fim a 24 de Junho de 2004, contra o pagamento de renda mensal de HK\$11.300,00, tudo nos termos constantes do documento junto aos autos a fls. 36, 37 e 38, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido (com tradução a fls. 108 a 110).

Por outro lado, apurado ficou que por carta datada de 7 de Março de 2005, enviada por correio registado com aviso de recepção, e recebida pelo Réu, os Autores notificaram aquele de que não pretendiam a renovação do contrato de arrendamento celebrado e que, após o termo do prazo, a acorrer a 24 de Junho de 2005, deveria a mesma entregar a fracção livre de pessoas e coisas.

Ora, atento o preceito atrás citado e a sua leitura e interpretação, apurado ficou que a denúncia não pode operar uma vez que não respeita o limite mínimo previsto no artº 1038º, n° 2 do Código Civil, atento que ainda não tinham decorrido dois anos sobre o início do contrato - com início em 25 de Junho de 2003.

Ou seja, só após 25 de Junho de 2005, gozariam os Autores do direito de denunciar o contrato para 25 de Junho de 2006”; (cfr., fls. 115-v a 117).

Inconformados com o assim decidido, vierem os AA. recorrer para, em síntese, concluir que “o contrato de arrendamento do caso sub judice cessou, por denúncia dos senhorios no dia 24 de Junho de 2005, pelo que os ora Recorrentes tem direito à devolução do locado livre e devoluto”; (cfr., fls. 126 a 135).

Conhecendo-se do recurso, e com o douto Acórdão que antecede, foi o mesmo julgado improcedente, confirmando-se a decisão recorrida.

*

Não obstante ter subscrito o acórdão deste T.S.I. de 16.06.2005 tirado no Proc. nº 63/2005 e citado na decisão recorrida, após melhor reflexão sobre o entendimento nele explanado quanto à questão da “denúncia do contrato de arrendamento”, chego à conclusão que adequada não é a solução a que aí se chegou.

*

Vejamos.

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 AA. e R. se celebrou um contrato de arrendamento pelo prazo de 2 anos, com início em 25.06.2003 e fim a 24.06.2005, e que por carta datada de 07.03.2005, comunicaram os AA. à R. que não pretendiam 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.”

Dando aplicação ao supra transcrito comando legal e tal como se entendeu na decisão recorrida, considerou-se no douto Acórdão que antecede que só após 25.06.2005, gozariam os AA. o direito de denunciar o contrato em causa, o que implica que o mesmo se renovasse pelo prazo de 1 ano, atento o nº 3 do artº 1038º.

Da reflexão que entretanto nos foi possível efectuar, não nos parece que o preceituado no citado artº 1038º, nomeadamente do seu nº 2, justifique o assim entendido.

Desde logo, há que consignar 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 “denúncia 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).

Assim, julgava procedente o presente recurso.

Macau, aos 17 de Maio de 2007

José M. Dias Azedo