



TRIBUNAL SUPREMO

CÂMARA DO CÍVEL, ADMINISTRATIVO, FISCAL E ADUANEIRO

## ACÓRDÃO

PROC. N° 2300/16

Os Juízes da Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro do Tribunal Supremo, acordam em conferência em nome do Povo:

### 1 - RELATÓRIO

Na 3ª Secção da Sala do Cível e Administrativo do Tribunal Provincial de Luanda, [REDACTED], com sede na Rua [REDACTED], representada por [REDACTED] instaurou e fez seguir contra [REDACTED], com sede na [REDACTED] a presente **Acção Declarativa de Simples Apreciação Positiva**.

Para tal aduziu os fundamentos seguintes:

1. Aos 12.03.2003, celebrou com a Ré um contrato de arrendamento para fins comerciais, de um imóvel sito no [REDACTED], em Luanda.
2. O valor mensal acordado foi de USD 3.000,00, a ser pago semestralmente por si.
3. Foi estabelecido o prazo de cinco anos para a vigência do contrato, contados do nonagésimo dia da sua assinatura.
4. Acordou-se igualmente a renovação automática e por iguais períodos, no caso de as partes não o denunciarem com a antecedência de 90 dias.
5. Sucede que aos 03.03.2008, a Ré solicitou-lhe pronunciamento sobre a renovação do contrato, ao que respondeu, aos 15.03.2008, de forma negativa, porquanto, ela ainda não havia amortizado o valor que lhe era devido a título de benfeitorias realizadas no imóvel.
6. Imediatamente a Ré contrapôs, avançando o valor de uma renda mensal superior, isto é, USD 18.000,00.



## TRIBUNAL SUPREMO

7. Considera o aumento do valor da renda desproporcional, em relação aos critérios legais e, intempestivo quanto à data proposta pela Ré.
8. Ainda assim, aos 15.04.2008, enviou à Ré uma carta a manifestar o seu interesse em negociar uma renda mais equilibrada.
9. Entretanto, aos 09.05.2008, a Ré informou-a, por carta, da denúncia do contrato.
10. Esta denunciou o contrato 53 dias antes do termo do mesmo, quando obrigou-se a fazê-lo até 90 dias antes do prazo.
11. Aos 27.05.2008, endereçou outra carta à Ré, informando-a de que se tinha operado a renovação do contrato, a que esta respondeu aos 03.06.2008.
12. A Ré manifestou, telefonicamente, o seu interesse em reaver o imóvel, para além de ter enviado alguns indivíduos para que efectuassem medições no mesmo, facto que a levou a requerer o decretamento de uma providência cautelar, que correu termos na 3ª Secção da Sala do Cível do Tribunal Provincial de Luanda.

Terminou pedindo que fosse declarada procedente porque provada a renovação automática do contrato, por mais 5 anos, notificando-se a Ré para que se abstenha de qualquer acto turbador da detenção do imóvel.

Com o requerimento inicial juntou procuração, documentos e duplicados legais, folhas 3 a 29.

Regularmente citada a Ré contestou, referindo, em síntese, folhas 37 a 49:

1. Que celebrou com a Autora um contrato de arrendamento.
2. O valor da renda mensal estabelecido para o primeiro ano de vigência do contrato foi de USD 3.000,00, isto é, de 01.07.2003 a 01.07.2004.
3. O valor real da renda era de USD 8.000,00, sendo que desse valor seria efectuado o desconto de USD 5.000,00, pelo período de 1 ano, de modo a permitir a recuperação do investimento feito em benfeitorias, orçadas em USD 60.0000,00.
4. À data da celebração do contrato, ambas acordaram que a Autora submeteria à sua aprovação o plano e orçamento das obras a serem realizadas no imóvel.
5. Porém, a Autora deu início às obras sem o seu consentimento, alterou a estrutura e disposição interna das divisões, partiu paredes e eliminou a porta da entrada principal.



## TRIBUNAL SUPREMO

6. As obras não se encontravam concluídas em Julho de 2003, pois, foram embargadas em Novembro;
7. Ainda assim, as benfeitorias realizadas pela Autora foram integralmente liquidadas no primeiro ano de vigência do contrato.
8. Ambas não chegaram a consenso quanto ao valor da renda a ser pago, pois, a Autora propôs o valor mensal de USD 4.000,00, quando uma solução equilibrada seria o valor inicial de USD 8.000,00;
9. Deste modo, não tendo o arrendatário aceite o novo valor, a Lei do Inquilinato permite-lhe desfazer-se do contrato sem direito a qualquer compensação.
10. Por não existir acordo, aos 06.05.2008, ela comunicou-lhe da sua vontade em rescindir o contrato;
11. Apenas restou-lhe formalizar a denúncia do contrato, para que daí não resultasse qualquer equívoco;
12. Logo, ao manifestar a sua inteira disponibilidade para uma reunião, a Autora sanou a extemporaneidade da sua proposta, não a podendo invocar, por insucesso da mesma, sem que demonstrasse vontade de pagar o valor da renda enquanto o contrato esteve em vigor.
13. Assim, tendo o contrato de arrendamento cessado pela vontade da Autora, pede que esta lhe entregue o locado, livre de bens, bem como lhe serem pagas as diferenças do valor das rendas omitidas, o que perfaz o valor de USD 240.000,00, contados de 01.08.2008, até a presente data.

Terminou pedindo que fosse julgada improcedente por não provada a acção, mas provada a reconvenção, condenando-se a Autora na entrega do imóvel, no pagamento de USD 240.000,00, a título de rendas vencidas e vincendas, até a data da entrega do locado e indemnização pelos prejuízos a si causados, a serem liquidados em execução de sentença.

O Juiz da causa marcou data para uma Audiência Preparatória de tentativa de conciliação e discussão do pedido, folhas 61 e 65. Realizada a diligência, sem êxito, nela foram levantadas inúmeras questões, entre as quais, o não recebimento da réplica entregue pela Autora.

Entretanto, a Autora veio interpor recurso de agravo do despacho do Juiz que indeferiu a apensação da réplica, folhas 70 a 90.

Acto contínuo o Juiz da causa ordenou a notificação da Ré para que se pronunciasse sobre o pedido de interposição do recurso, ao que esta



respondeu em sentido negativo e, caso não fosse esse o entendimento do tribunal, que ao recurso fosse atribuído efeito meramente devolutivo, folhas 91,99 a 100.

O Juiz da causa admitiu o recurso, com subida imediata, nos próprios autos e efeito suspensivo, folhas 101 e verso.

A Autora juntou as alegações de recurso. Nelas concluiu, em suma, que o artigo 3.º, do Decreto nº 6/92, de 27 de Janeiro, é inconstitucional quanto a aplicação do prazo de 15 dias, devendo o despacho do Juiz, ser revogado, folhas 105 a 109.

O Juiz da causa proferiu Despacho a ordenar a subida dos autos ao Tribunal Supremo, folhas 122 a 123.

Nesta instância, à vista o Digníssimo Representante do Ministério Público, pugnou pelo recebimento do recurso, folhas 129 verso.

Colhidos os vistos legais, por inconstitucionalidade, a Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro do Tribunal Supremo, revogou o Despacho, ordenou a junção da réplica e o prosseguimento dos autos, folhas 144 a 148.

A Ré veio, em requerimento, solicitar a extinção da instância, por inutilidade superveniente da lide, arguindo ter decorrido já o prazo para renovação do contrato, ou seja, de Junho de 2008 a Junho de 2013, folhas 166 a 169.

Baixados os autos, foi a Autora notificada para que viesse juntar a réplica, o que ela fez, folhas 160, 172 e verso.

Nessa peça processual, folhas 173 a 189, em síntese, referiu:

1. Que o articulado superveniente deveria ter sido rejeitado, por intempestividade, isto é, passaram-se 18 meses desde a data da pretensa denúncia do contrato de arrendamento, quando, por lei seria entregue no prazo de 10 dias.
2. Ao ter sido recebido constituía-se num dever pelo Juiz da causa, rejeitar ou notificá-la do recebimento;
3. Daí que, ao não ter sido notificada, concluísse pela rejeição dela, o que não aconteceu, pois, foi recebida aos 22.06.2013, isto é, cinco meses após a rescisão do referido contrato.



#### TRIBUNAL SUPREMO

4. Aquele articulado superveniente caducou, configurando-se numa excepção peremptória.
5. O contrato de arrendamento não é nulo por falta de redução a escritura pública, visto ter havido boa-fé das partes.
6. As normas do Código Civil são hierarquicamente superiores às da Lei do Inquilinato.
7. À data da assinatura do contrato, o imóvel era propriedade Estado angolano, sendo que a Ré era apenas sublocatária, tendo disso conhecimento com a propositura da acção.
8. A sublocação é, segundo a lei, razão suficiente para rescisão do contrato celebrado entre a Ré a Direcção Provincial da Habitação, bem como a preclusão do direito à aquisição por aquela.
9. Não colhe o argumento da extinção da instância, por nele se omitir o conhecimento de questões elencadas no decorrer da lide.

Concluiu pela caducidade do articulado superveniente e improcedência da inutilidade superveniente da lide.

O Juiz da causa proferiu Despacho Saneador Sentença, no qual absolveu a Ré do pedido, folhas 191 a 193.

Notificadas, por inconformação, a Autora interpôs recurso de apelação, admitido como de apelação, com subida imediata, nos próprios autos e efeito suspensivo, folhas 202, 211.

Em sede de alegações, folhas 233 a 264, a Autora, ora Apelante, expendeu, em suma, que a decisão do Tribunal *a quo* que absolve a Ré do pedido, com fundamento em erro na forma do processo e nulidade do contrato de arrendamento, é inconstitucional, pois, viola o disposto nos artigos 6.º e 29.º, ambos da C.R.A . Mais referiu, que a decisão é nula por violação às normas imperativas previstas nos artigos 156.º, 199.º e 668º, todos do C.P.C, por não terem sido aplicadas as disposições contidas no nº3, do artigo 1209.º, por força dos artigos 295.º e 294.º, todos do Código Civil.

Em contra-alegações, a Ré, ora Apelada, afirmou que o tribunal *ad quem* deve abster-se de conhecer os factos novos relativos à propriedade do imóvel, trazidos aos autos pela Autora, ora Apelante. Mais alegou, que a decisão do tribunal *a quo* baseou-se no erro quanto à forma do processo e nulidade do contrato de arrendamento, daí que, não exista inconstitucionalidade. Por essa razão, adiantou ela, bem andou este tribunal,



## TRIBUNAL SUPREMO

devendo a Autora, ora Apelante, ser condenada por litigância de má-fé em valor não inferior a Kzs, 2.500.000,00, folhas 266 a 284.

Remetidos os autos ao tribunal "*ad quem*", o recurso foi aceite como o próprio, interposto atempadamente e, com legitimidade.

À vista, o Digníssimo Magistrado do Ministério Público, junto desta Câmara, pugnou pelo prosseguimento do recurso, folhas 285 e verso.

Aqui chegados, colhidos os vistos legais, importa delimitar o objecto do recurso.

### 2 - OBJECTO DO RECURSO

Sendo que o âmbito e o objecto do recurso se delimitam, para além das razões de direito e das questões de conhecimento oficioso, pelas conclusões formuladas pelo recorrente, artigos 660º n.º2, 664º, 684º n.º 3 e 690º n.º1, todos do C.P.C., têm-se por questões a apreciar, as seguintes:

1. **Saber se existe erro na forma de processo.**
2. **Saber se a decisão proferida pelo tribunal *a quo*, viola o disposto nos artigos 6º e 29º, ambos da C.R.A. e o artigo 668º, do C.P.C.**
3. **Saber se o contrato de arrendamento é válido.**

### 3 - CRONOLOGIA DOS ACTOS

Dos autos consideram-se provados os seguintes factos:

1. Aos 23.09.2008, a Autora instaurou a presente acção declarativa de simples apreciação positiva, folhas 3 a 31.
2. Aos 02.03.2008, a Ré apresentou a contestação, folhas 37 a 49.
3. Aos 29.09.2009, realizou-se uma Audiência Preparatória, folhas 65 a 67.
4. Aos 02.10.2009, a Autora interpôs recurso de agravo do despacho proferido pelo Juiz na Audiência Preparatória, folhas 70.
5. Aos 21.10.2009, a Ré requereu a junção de documentos aos autos, folhas 94 a 98.
6. Aos 12.04.2010, a Ré requereu a alteração do efeito a atribuir-se ao recurso, folhas 99 a 100.



## TRIBUNAL SUPREMO

7. O Juiz *a quo* admitiu a interposição do recurso, como agravo, com subida nos próprios autos e efeito suspensivo, folhas 101 e verso.
8. Aos 18.05.2010, a Autora apresentou as alegações do recurso, folhas 105 a 109.
9. Aos 13.08.2010, o Juiz *a quo* ordenou a subida dos autos ao Tribunal Supremo, folhas 122 a 123.
10. Aos 07.10.2011, a Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal, e Aduaneiro, do Tribunal Supremo, proferiu Acórdão no qual julgou inconstitucional o despacho do Tribunal *a quo* e que não admitiu a junção da réplica, ordenando a junção e baixa do processo, folhas 144 a 148 e 160.
11. Aos 11.07.2014, a Ré juntou requerimento a solicitar a extinção da instância, por inutilidade superveniente da lide, atenta ao decurso do tempo e o fim prosseguido na acção, folhas 166 a 169.
12. Aos 27.07.2015, notificada, a Autora apresentou resposta ao pedido da Ré, folhas 173 a 190.
13. Aos 03.08.2015, a Juíza da causa proferiu Despacho Saneador Sentença, no qual absolveu a Ré por nulidade do contrato de arrendamento, folhas 191 a 193.
14. Aos 11.08.2015, a Autora interpôs recurso de apelação, folhas 202.
15. Aos 22.03.2016, a Juíza da causa admitiu o recurso, como de apelação, com subida imediata e nos próprios autos, folhas 211.
16. Aos 11.10.2016, o Juiz Relator admitiu o recurso e ordenou a notificação das partes para que viessem juntar as alegações e contra-alegações, respectivamente, folhas 227 verso.
17. Aos 21.11.2016, a Autora, ora Apelante, juntou as alegações do recurso, folhas 233 a 264.
18. Aos 02.12.2016, a Ré, ora Apelada, juntou as contra-alegações do recurso, folhas 266 a 284.
19. Aos 16.01.2017, o Digníssimo Magistrado do Ministério Público pugnou pelo prosseguimento do recurso, folhas 285 e verso.

## 4 - O DIREITO

**Saber se existe erro na forma de processo.**



Verificamos que em sede de alegações do recurso, a Autora, ora Apelante, afirma que a decisão do tribunal *a quo*, ao não fazer seguir a forma de processo correcta, deve ser revogada por violação ao disposto no artigo 199.º do C.P.C.

Aqui e agora importa aferir da existência ou não dessa irregularidade processual, essa, traduzida no facto da Autora ter instaurado uma acção declarativa de simples apreciação positiva, daí visando obter o reconhecimento do direito a renovação automática do contrato de arrendamento, celebrado com a Ré.

Posto isto, desde logo, questiona-se:

O tipo de acção intentada era a indicada?

Ora bem, verificamos que em sede de petição inicial a Autora instaurou a acção identificando-a como **acção declarativa de simples apreciação positiva**. Contudo, o tribunal *a quo* ao proferir a sua decisão, fê-lo referindo existir erro na forma do processo;

Será verdadeiro existir erro na forma do processo?

Vejamos;

As espécies de acções previstas no número 1, do artigo 4.º, do C.P.C., distinguem-se em declarativas ou executivas;

As acções declarativas apresentam sub-espécies, podendo ser de simples apreciação, positiva ou negativa, de condenação ou constitutivas;

Para dizer que, faz-se uso das acções de simples apreciação positiva, verificando-se uma situação de incerteza sobre a existência de um direito ou de um facto, podendo o sujeito a quem tal incerteza causa ou pode causar prejuízos, intentá-la com o objectivo de obter a declaração judicial da existência ou inexistência de tal direito;

Isto é, diversamente do que acontece nas acções declarativas, a acção de simples apreciação não pressupõe a violação de um direito porquanto, nela o autor tem de demonstrar particular interesse na obtenção da declaração judicial da existência ou inexistência daquilo que pede;





Ou seja, numa acção de simples apreciação, no caso positiva, a intenção do autor é apenas o reconhecimento da existência do direito e não já de uma lesão ou prejuízo, em torno do sobredito direito;

Eis a questão!

Efectivamente, ao intentar a acção nos moldes em que o fez, a Autora foi para lá do simples pedido de declaração de existência do seu direito, pois, ancorou-se no prejuízo adveniente da não renovação automática do contrato de arrendamento.

Com efeito, voltando à questão acima colocada, vemos que a forma adequada e concreta para fazer tramitar o pedido formulado, seria urna acção declarativa de condenação. Pelo que, não tendo assim procedido, ocorreu e, por essa razão estamos perante um erro na forma do processo;

Mas, sendo pacífico o entendimento de que houve erro na forma do processo, também o é de que esse erro não inquina todo o processo, tal qual, e bem, julgou o tribunal *a quo*. Se não vejamos o disposto no artigo 199º, do C.P.C., segundo o qual:

- 1. “O erro na forma de processo importa unicamente à anulação dos actos que não possam ser aproveitados, devendo praticar-se os que forem estritamente necessários para que o processo se aproxime, quanto possível, da forma estabelecida pela lei.**
- 2. Não podem, porém, aproveitar-se os actos já praticados, se do facto resultar uma diminuição de garantias do réu.”** (negrito nosso).

Tal vale dizer que, existindo erro na forma do processo, tal facto não gera por si só a sua nulidade pois, é dever do Juiz dele conhecer e ajustá-lo à forma prescrita na lei, de acordo ao previsto no número 1, do artigo 206.º, do C.P.C., segundo o qual:

- 1) “Das nulidades a que se referem os artigos 193.º, 194.º, 199.º e 200.º deve o juiz conhecer no despacho saneador, se antes as não tiver apreciado, proferido o despacho saneador, só pode conhecer-se delas mediante reclamação dos interessados, quando seja admissível. Se não houver despacho saneador, pode conhecer delas até à sentença final.”** (negrito nosso).



Aqui chegados, enfatizamos que em sede de alegações a Autora, ora Apelante, afirma que, não tendo o tribunal *a quo* feito seguir a forma de processo correcta, a sua decisão deve ser revogada por violação ao disposto no artigo 199.º do C.P.C.

Assistir-lhe-á razão?

Não nos parece, porquanto;

Ao verificar a existência de erro na forma de processo, o Juiz *a quo* dele conheceu em sede própria, despacho saneador, ajustando-o à forma declarativa de condenação, com base na qual deu continuidade ao julgamento da matéria de facto, pois, se assim não fosse, não teria julgado nos moldes em que o fez, de resto, sobejamente provado no mesmo Despacho Saneador Sentença.

Ultrapassada essa primeira questão, importa que passemos à segunda.

## **2) Saber se a decisão proferida pelo tribunal *a quo* viola o disposto nos artigos 6.º e 29.º, ambos da C.R.A. e o artigo 668.º, do C.P.C**

Ora bem!

São alegações da Autora, ora Apelante, que a declaração de nulidade do contrato de arrendamento é inconstitucional, pois, viola o disposto no artigo 6.º e 29.º, ambos da C.R.A. . Mais referiu, que a decisão é nula por violação das normas imperativas previstas nos artigos 156.º, 199.º e 668º, todos do C.P.C, por não terem sido aplicadas as disposições contidas no nº 3, do artigo 1209º, por força dos artigos 295º e 294º, todos do Código Civil.

Assim sendo, olhemos então para as disposições dos artigos 6.º e 29.º, ambos da C.R.A., segundo as quais:

### **Artigo 6.º**

#### **(Supremacia da Constituição e legalidade)**

- 1. A Constituição é a Lei Suprema da República de Angola.**
- 2. O Estado subordina-se à Constituição e funda-se na legalidade, devendo respeitar e fazer respeitar as leis.**
- 3. As leis, os tratados e os demais actos do Estado, dos órgãos do poder local e dos entes públicos em geral só são válidos se forem conformes à Constituição. (negrito nosso).**



## Artigo 29º

### (Acesso ao direito e tutela jurisdicional efectiva)

1. A todos é assegurado o direito ao acesso e aos Tribunais para defesa dos seus direitos e interesses legalmente protegidos, não podendo a justiça ser denegada por insuficiência dos meios económicos.
2. Todos têm direito, nos termos da lei, à informação e consulta jurídicas, ao patrocínio judiciário e a fazer-se acompanhar por advogado perante qualquer autoridade.
3. A lei define e assegura a adequada protecção do segredo de justiça.
4. Todos têm direito a que uma causa em que intervenham seja objecto de decisão em prazo razoável e mediante processo equitativo.
5. Para defesa dos direitos, liberdades e garantias pessoais, a lei assegura aos cidadãos procedimentos judiciais caracterizados pela celeridade e prioridade, de modo a obter tutela efectiva e em tempo útil contra ameaças ou violações desses direitos. (negrito nosso).

Transcritos os artigos, aprez-nos tecer que deles extraímos dois princípios, quais sejam: o da Legalidade e o da Tutela Jurisdicional Efectiva.

No que tange ao primeiro, o **da Legalidade**, convenhamos que a marcha, os termos do processo e a decisão encontram-se alinhados com a lei, pois, o tribunal *a quo* julgou interpretando e aplicando as normas jurídicas que considerou aplicáveis, não havendo da nossa parte qualquer reparo quanto a concretização desse princípio.

Quanto ao segundo, o **da Tutela Jurisdicional Efectiva**, que se prende com a necessidade, básica, do nosso Estado, enquanto Estado de Direito, em conceder aos cidadãos os meios necessários para que acedam aos tribunais, para que pleiteiem em igualdade de condições e, obtenham, em tempo útil, a decisão correspondente. Ora, *in casu*, não descortinamos qualquer desvio a esse princípio.

Desta feita, alicerçados nesses dois princípios, perguntamos:



A decisão do tribunal *a quo* que declarou a nulidade do contrato de arrendamento é inconstitucional?

Não nos parece, porquanto, não se nos afigura violadora de princípio algum, pelo contrário, por um lado não negou à Autora, ora Apelante, quaisquer condições necessárias à tutela e defesa dos seus direitos, por outro, a marcha, os termos do processo e a decisão proferida pelo tribunal *a quo*, basearam-se no estrito cumprimento das disposições legalmente aplicáveis. Assim sendo, não vislumbramos a menor inconstitucionalidade na conduta do tribunal *a quo*.

Entretanto, lembramos, ainda, que a Autora, ora Apelante, referiu que, com base no artigo 668.º do C.P.C., a decisão do tribunal *a quo* é nula, por não terem sido aplicadas as disposições contidas no nº 3, do artigo 1209º, por força dos artigos 295.º e 294.º, do Código Civil.

É correcta a afirmação?

Vejamos;

Revisto o artigo 1209.º, do C.C, deparamo-nos com a existência dos números 1 e 2 e tendo como epígrafe, **Fiscalização**;

Ora, a base legal sustentada e da qual a Autora, ora Apelante, faz recair e merecer a combinação dos artigos 294.º e 295.º do C.C, não cabe no raciocínio expandido por respeitar à **empreitada**. Por essa razão, não poderá este tribunal analisar e pronunciar-se sobre a não aplicação aos mencionados artigos.

Todavia, resta-nos algum pronunciamento sobre a questão da nulidade da decisão, levantada pela Autora, ora Apelante:

Vejamos, antes, o disposto no artigo 668.º, do C.P.C., segundo o qual:

**1) “A sentença é nula:**

- a) Quando não contenha a assinatura do juiz;**
- b) Quando não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão;**
- c) Quando os fundamentos estejam em oposição com a decisão;**



TRIBUNAL SUPREMO

- d) Quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento;
  - e) Quando condene em quantidade superior ou em objecto diverso do pedido.
- 2) A omissão prevista na al.a) do número anterior pode ser suprida oficiosamente ou a requerimento de qualquer das partes, enquanto for possível colher a assinatura do juiz que proferiu a sentença. Este declarará no processo a data em que após a assinatura.
- 3) As nulidades mencionadas nas alíneas b) a e) do nº 1 só podem ser arguidas perante o tribunal que proferiu a sentença se esta não admitir recurso ordinário; no caso contrário, o recurso pode ter como fundamento qualquer dessas nulidades. A nulidade prevista na alínea a) do mesmo artigo pode ser sempre arguida no tribunal que proferiu a sentença." (negrito nosso).

Aqui chegados, uma questão se levanta:

A decisão proferida pelo tribunal *a quo* é nula?

Para respondermos à questão, socorrer-nos-emos do pedido, **obtenção de declaração judicial de renovação automática de contrato de arrendamento**;

Como vimos, o tribunal *a quo* considerou nulo o contrato de arrendamento, e ordenou a restituição de tudo quanto fora prestado. Ora, tendo como base o pedido formulado, **obtenção de declaração judicial de renovação automática de contrato de arrendamento**, cremos concordarem connosco que o Juiz *a quo* para além de condenar em quantidade superior, o foi em objecto diverso do pedido;

Assim considerado, nos termos do que se contém na alínea e), do nº 1, do artigo 668.º, do C.P.C., a sentença é tida por nula.

Aqui chegados, respaldados no artigo 715.º, do C.P.C., não obstante a declaração de nulidade da sentença proferida em primeira instância, não deixaremos de conhecer do objecto da apelação, que consiste em saber:



TRIBUNAL SUPREMO

### **Saber se o contrato de arrendamento é válido.**

Lembramos que são alegações da Autora, ora Apelante, que o Tribunal *a quo* ao julgar nulo o contrato de arrendamento, por não ter sido reduzido a escritura pública, ao abrigo do artigo 10.º, da Lei nº 43525, de 7 de Março de 1961 (Lei do Inquilinato), violou o princípio da boa-fé subjectiva, previsto no nº3, do artigo 1029º, do C.C.

Assistir-lhe-á razão?

Vejamos;

Primeiro que tudo, importa esclarecer que o caso em análise remete-nos à matéria sobre o arrendamento, segundo o qual é o **"contrato pela qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante o pagamento de uma renda"**;

Para tal, veja-se o contido no nº 1, do artigo 4.º, da Lei acima citada, que refere:

**"1. O arrendamento urbano pode convencionar-se para habitação, para comércio ou indústria, para o exercício de profissão liberal ou para quaisquer outros fins lícitos.**

**2 .... "** (negritado nosso).

Desta norma legal se infere que o arrendamento urbano pode revestir diversas modalidades, dependendo da vontade estabelecida/convencionada pelas partes, sendo que, a modalidade a ser adoptada deverá respeitar os requisitos impostos por lei, de modo a que se considere, válido e eficaz.

Com efeito, é facto provado e, de resto, consta dos autos o contrato de arrendamento celebrado entre ambas, onde, nele claramente se constata o objecto para o qual foi criado, qual seja: **única e exclusivamente para o exercício de comércio de vestuário e confecções**. Vide cláusula primeira, folhas 9.

Em face de tal evidência, uma questão se levanta:

O contrato celebrado contém os requisitos prescritos na lei?

Antes de respondermos à questão, importa referir que ao abrigo da Lei nº 43525, de 7 de Março de 1961 (Lei do Inquilinato), os requisitos para a celebração de contratos de arrendamento variam conforme o seu fim/objecto



e, podendo ser através de mero escrito particular assinado pelas partes e/ou, reduzidos a escritura pública;

No caso concreto, as partes pretenderam um contrato de arrendamento para fins comerciais daí que, não nos reste senão tratá-lo à luz do contido na alínea b), do número 1, do artigo 10.º, da Lei acima citada, segundo o qual:

**"1. Devem ser reduzidos a escritura pública:**

a) ...

**b) Os arrendamentos para comércio ou indústria;**

c) ...

d) ...

2...

3 ... " (negrito nosso);

Daqui ocorre, inequivocamente, que é imposição da Lei a redução do contrato de arrendamento a escritura pública, quando para fins que sejam comerciais.

Aqui chegados, uma outra questão se levanta:

O contrato de arrendamento foi reduzido a escritura pública?

Não, não foi!

Ora, não tendo sido reduzido a escritura pública, tal o torna inválido?

Vejamos;

Segundo Ana Prata, Dicionário Jurídico, Vol. I, 5ª edição, pág.815 e segts, por Invalidez entende-se a "**qualidade do acto jurídico ao qual faltam ou em que são irregulares os elementos internos essenciais, o que determinada a sua insusceptibilidade para produzir os efeitos jurídicos para que tendia**" (negrito nosso);

Ainda na esteira de Ana Prata, consoante a gravidade do vício que afecta o acto, ele pode ser inexistente, nulo ou anulável e, conforme atinja integralmente o acto, ou não, a respectiva invalidade será **total ou parcial**;



## TRIBUNAL SUPREMO

Na invalidade parcial poder-se-á, em princípio, aproveitar-se a parte do negócio não viciada, salvo quando se mostre que este não teria sido concluído sem a parte viciada, segundo o previsto no artigo 292.º do C.C;

Desta feita, mesmo nos casos em que a invalidade é total, o artigo 293.º do C.C. permite o aproveitamento através da sua conversão, **"num negócio de tipo ou conteúdo diferente, o qual contenha os requisitos essenciais de substância e de forma, quando o fim prosseguido pelas partes permita supor que elas o teriam querido, se tivessem previsto a invalidade"**. (negrito nosso).

Por outro lado e, segundo **Mota Pinto**, in *Teoria Geral do Direito Civil*, 3ª edição, pág. 608, fala-se de Inexistência de um negócio jurídico, **"quando nem sequer aparentemente se verifica o corpus de certo negócio jurídico (a materialidade correspondente à noção de tal negócio) ou, existindo essa aparência, a realidade não corresponde a tal noção"**; (negrito nosso).

Ou seja, os actos a que falte um elemento essencial à sua configuração não produzem quaisquer efeitos, sendo a inexistência invocável por qualquer pessoa, a todo o tempo e, independentemente de declaração judicial.

Aqui chegados, imediatamente nos deparamos com a existência de vício que afectou o contrato, vício esse que, segundo o seu objecto, é imposição da Lei a sua redução a escritura pública.

Porém, ao considerá-lo, *a priori*, inexistente, tal redundaria em nulidade, por inobservância de forma, ao abrigo do que se contém nas disposições combinadas dos artigos 10.º, nº1, al. b), da Lei nº 43525, de 7 de Março de 1961 (Lei do Inquilinato), e artigo 1029.º, nº 1, al. b), do C.C.

Ou seja, a nulidade tem como principal foco, não só a declaração de inexistência mas, também, o efeito retroactivo que lhe é atribuído, emergindo daí o dever de devolução de tudo quanto foi prestado, por força do contido no nº1, do artigo 289.º, do C.C.;

Tal, em nosso entender, seria injusto, por impraticável, declarar o contrato nulo e atribuir-se-lhe efeito retroactivo, dado que as partes o quiseram e agiram sempre como se de um contrato válido se tratasse, seja da parte do arrendatário, pagando rendas, actuando com zelo e diligência, fazendo o uso do imóvel e, da parte do senhorio, proporcionando o gozo desse mesmo





imóvel, em prova de que houve acordo e que existiu sinalagma entre elas. Daí que, se nos afigure injusto face ao pedido, tendo em linha de conta que a declaração de nulidade afetaria, também, algo que as partes o quiseram.

Aliás, mais do que vir invocar a nulidade do contrato, enquanto locadora era obrigação sua a redução do contrato a escritura pública, nos termos do que se contém no nº 3, do artigo 1029.º, do C.C, segundo o qual:

1. **“Devem ser reduzidos a escritura pública:**
  - a)...
  - b) os arrendamentos para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal.**
- 2 ...
3. **No caso da alínea b) do nº 1, a falta de escritura pública é sempre imputável ao locador e a respectiva nulidade só é invocável pelo locatário, que poderá fazer a prova do contrato por qualquer meio,"** (negrito nosso).

Tal vale dizer, por um lado, que era obrigação da Ré, ora Apelada, a redução do contrato a escritura pública e, por outro lado, da Autora, ora Apelante, eventualmente, invocar a sua nulidade, coisa de que tinha direito de o fazer e não fez.

Assim, por tudo quanto expendemos, pacificamente consideramos estarmos em presença de um contrato que, apesar de inválido não é totalmente nulo, porquê? Porque ancorados no raciocínio atrás expandido, **por um lado ter havido o pagamento das rendas, por outro ter havido o gozo e fruição do imóvel**, dever-se-ão manter os efeitos já produzidos.

Aqui chegados, uma questão, crucial, se coloca:

O pedido, renovação do contrato, deve ou não ser satisfeito?

Parece-nos que não, porquanto, tratando-se de contrato inválido, é líquido que a renovação se mostra legalmente impossível. Até porque, uma coisa é o aproveitamento dos efeitos já produzidos, porque desejados por ambas as partes, outra coisa é a validação de algo que é ilegal. Logo, improcede aqui o pedido da Autora, ora Apelante.

Pelo que,



**TRIBUNAL SUPREMO**

## **Acórdão**

**Nestes termos e fundamentos, acordam os juízes da 1ª Secção desta Câmara, em julgar parcialmente procedente o recurso e, em consequência:**

- 1. Revogar a decisão recorrida**
- 2. Julgar inválido o contrato de arrendamento**
- 3. Absolver a Ré, ora apelada, do pedido**

**Custas pela Autora, ora apelante e procuradoria a favor do Cofre Geral da Justiça, que se fixa em KZ 80.000,00**

**Luanda, 5 de Abril de 2018**

**Molares de Abril (Relator)**

**Lisete Silva**

**Manuel Dias da Silva**