



REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE

TRIBUNAL SUPREMO

Cópia de acordos de H.S. 265
265 a 270, de arts 5

de Recurso de Revista

n.º 28/2020, em que é
Recorrente Luis Wong e

Recorrido Topa Internacional

Lda. —————

29
8

Proc. n.º 28/2020 – (Revista)

Recorrente: Luis Wong

Recorrido: Topa Internacional, Lda

ACÓRDÃO

Acordam em Conferência, na 1ª Secção Cível do Tribunal Supremo:

1. Luis Wong, com domicílio profissional na Av. das Forças Populares de Libertação de Moçambique, em Maputo, instaurou acção declarativa de condenação sob a forma de processo ordinário contra **Topa Internacional, Lda**, pedindo a condenação da ré a pagar ao autor a quantia de USD 367.640,00 (Trezentos sessenta e sete mil seiscentos e quarenta dólares americanos), correspondente a MZN 11.029.200,00 (Onze milhões vinte e nove mil e duzentos meticais) de rendas vencidas.

Citada a ré para contestar, defendeu-se por impugnação alegando no essencial que a ré celebrou com o anterior proprietário do imóvel, um contrato de arrendamento de apenas parte do imóvel para comércio, pelo preço USD 1.250,00 (Mil e duzentos dólares americanos).

Que nunca aceitou, nem podia aceitar, tão elevada quantia em renda que o autor pretendia cobrar pela totalidade do imóvel, que não ocupava.

Terminou clamando pela sua absolvição do pedido e confessou estar em dívida de rendas à autora no valor de USD 8.750,00 (oito mil setecentos e cinquenta dólares americanos), correspondente a MZN 266.875,00 (duzentos sessenta e seis mil oitocentos setenta e cinco meticais).

O Tribunal de primeira instância julgou a acção improcedente e condenou a ré no pagamento do montante de MZN 415.975,00 (quatrocentos e quinze mil novecentos setenta e cinco meticais).

Inconformado, o autor interpôs recurso de apelação da sentença proferida em primeira instância pedindo a sua nulidade, por violação do art. 668º, nº1, alínea c); uma vez que considera ter faltado a audição das testemunhas arroladas e o exame crítico das provas, já que, na sua opinião, o tribunal não estabeleceu os factos considerados provados, de forma especificada, facto que propiciou o julgamento da acção com base em pressupostos impróprios.

Concluiu clamando pela revogação da sentença.

Na contra-alegação, a apelada reiterou que o contrato não foi objecto de qualquer alteração de renda que justifique o pagamento da quantia petecionada pelo apelante.

Na reapreciação de *meritis*, o Tribunal Superior de Recurso de Maputo, por acórdão de 05 de Julho de 2018, julgou o recurso improcedente, em consequência, manteve *in toto* a decisão da primeira instância.

Inconformado, ainda, recorre agora para esta instância pedindo que, em revista, a decisão do Tribunal Superior de Recurso seja anulada.

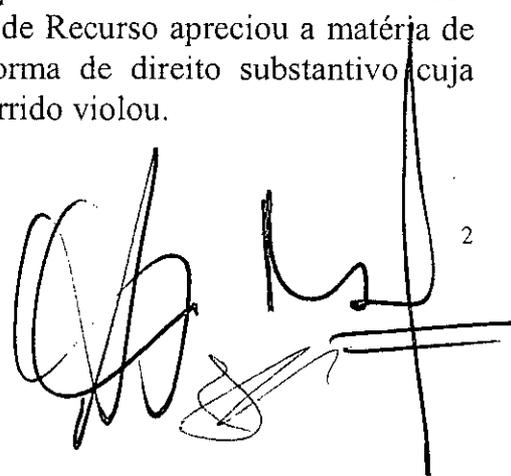
O recorrente concluiu as suas alegações de recurso de modo seguinte:

No encontro que o recorrente e a recorrida tiveram para discutir aspectos relacionados com a alteração da renda, esta disse que precisaria de algum tempo para informar os sócios e solicitou o recorrente que o fizesse por escrito.

Depois disso, a recorrida manteve-se em silêncio, criando no recorrente a expectativa de que pagaria o valor acordado e abandonou as instalações.

A posição defendida pelo Tribunal Superior de Recurso, de que o silêncio vale como declaração negocial, quando esse valor lhe seja atribuído por lei, uso ou convenção, por força do art. 218º, do Cód. Civil, não é correcta, porque não houve silêncio, houve uma declaração negocial, que foi recebida pela recorrida, só que esta não assinou o contrato, mas a declaração negocial é válida, nos termos do art. 224º, do Cód. Civil.

Na contra-alegação, a recorrida alegou que o recurso do recorrente versa sobre a forma como o Tribunal Superior de Recurso apreciou a matéria de prova no julgamento, sem indicar a norma de direito substantivo cuja interpretação ou aplicação o acórdão recorrido violou.



2

Na apreciação da prova, o Tribunal de Recurso chegou à conclusão de que o silêncio da recorrida não vale como aceitação de alteração da renda, porque nos termos do art. 218º, do Cód. Civil, “o silêncio vale como declaração negocial, quando esse valor lhe seja atribuído por lei, uso ou convenção”. Não pode agora o Tribunal Supremo interpretar de forma diferente.

Terminou pedindo que o recurso seja julgado improcedente e mantida a decisão recorrida.

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

Salvo matéria de conhecimento oficioso pelo tribunal, o objecto e âmbito do recurso são determinados pelas conclusões extraídas das alegações, (arts. 684º, nº 3 e 690º, nº 1 do CPC).

Face ao exposto e às conclusões formuladas importa resolver:

- a) – Se a proposta de alteração do valor da renda foi eficazmente emitida pelo recorrente e validamente aceite pelo recorrido;
- b) – se na sua apreciação, o Tribunal Superior de Recurso não interpretou correctamente os arts. 218º e 224º, ambos do Cód. Civil.

2. Fundamentação

2.1. De Facto

Esta é a matéria de facto considerada provada nas instâncias:

2.2. – O autor Luis Wong é proprietário adjudicatário do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial, sob o nº 28114, fls. 4 verso do Livro B/74, situado na Av. das Indústrias, Parcela nº 80 – Machava, (fls. 12).

2.3. – O imóvel referido acima era pertença da firma Mocajú – Cajú de Moçambique, SARL, executada pelo Banco Comercial de Moçambique.

2.4. – Durante o processo de execução o imóvel esteve arrendado à ré.

2.5. – Durante o processo de adjudicação do imóvel ao autor, a ré enviou uma carta ao Tribunal onde corria o processo, requerendo autorização para passar a pagar as rendas vincendas ao autor.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and a smaller one on the right with a horizontal line underneath.

2.6. – O autor, na qualidade de novo proprietário do imóvel referido em B), após ter analisado o contrato assinado com o antigo proprietário do mesmo imóvel e ter constatado que as rendas eram baixas e fora das praticadas no mercado, endereçou uma proposta contratual à ré, em que estava estabelecida uma renda de USD 5,00/m² (cinco dólares por metro quadrado). Considerando que o imóvel em causa ocupava uma área de 5.656m², o que perfaz uma renda mensal de USD 28.280,00 (vinte e oito mil dólares americanos), correspondente a MZN 848.000,00 (oitocentos e quarenta e oito mil meticais).

3. O Direito

3.1 Da validade da proposta de alteração da renda:

No deslinde dos presentes autos, verifica-se que a controvérsia prende-se com a análise da eficácia e validade da proposta negocial de actualização da renda no contrato de arrendamento para comércio celebrado entre a recorrida e a Mocajú, anterior proprietária do imóvel adjudicado ao recorrente por venda em hasta pública, num processo de execução movido pela instituição bancária credora da Mocajú – Cajú de Moçambique, SARL.

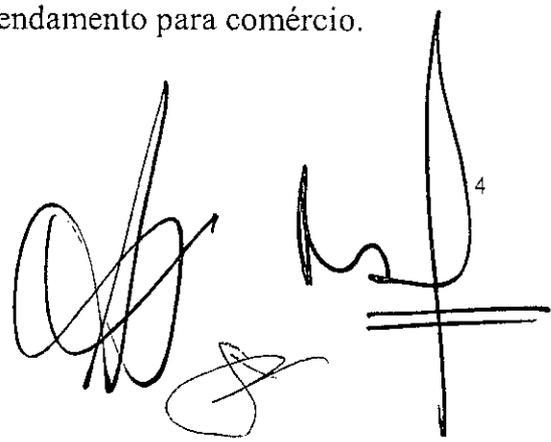
O contrato de arrendamento entre particulares é regulado pelo Decreto 43 525, de 25 de Março de 1961, e subsidiariamente pelo regime geral da locação, previsto nos art. 1022º a 1063º do Código Civil.

O art. 10º, nº 1, alínea b) com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 24/2006, de 23 de Agosto, estabelece que “os arrendamentos para comércio ou indústria, devem ser reduzidos a documento escrito:

Ou seja, para a celebração do contrato de arrendamento para comércio o legislador estabeleceu uma formalidade *ad substantiam* como requisito de validade.

Na verdade, subjacente à formalidade *ad substantiam* está a tutela do interesse público, que não pode ser olvidado pelo intérprete, razão porque o legislador previu como consequência da inobservância da forma exigida por lei para a celebração dos contratos acima referenciados, a nulidade, de conhecimento oficioso, nos termos do art. 286º, do Cód. Civil.

Na presente acção em que somos chamados a dilucidar, as partes alegam ter celebrado entre si, um contrato de arrendamento para comércio.



Analiseemos pois, as circunstâncias em que o referido contrato foi celebrado.

Na incursão aos autos verifica-se que o contrato a que recorrentemente as partes fazem alusão no processo, não se mostra junto aos mesmos, sendo certo que para uma melhor apreciação cumpria às instâncias fazê-lo juntar, sabido que a lei exige a celebração do contrato de arrendamento para comércio, por documento escrito. Nesse pressuposto, a falta de junção do contrato prejudica a análise do requisito formal em referência e, como consequência, gera nulidade, nos termos da aplicação conjugada dos artigos, 220º e 286º, ambos do Cód. Civil

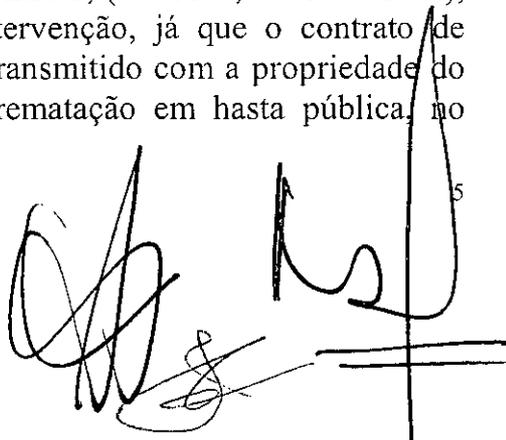
Todavia, vale observar que, o contrato de arrendamento para comércio em alusão foi celebrado entre o recorrido e a Mocajú, anterior proprietária do imóvel adjudicado por arrematação em hasta pública ao recorrente Luis Wong, que sucedeu na posição da Mocajú, nos termos do art. 1059º, nº 2, do Cód. Civil.

Nesta medida, o recorrente não teve intervenção na celebração do contrato, pelo que aplicar-se-lhe o ônus da nulidade do contrato por inobservância de forma, traduzir-se-ia em manifesta injustiça, consubstanciada em ilegalidade, por abuso de direito.

A este propósito, na senda do nosso entendimento, apontamos doutrina conceituada, no sentido de que *“o intérprete, desde que lealmente aceite como boa e valiosa para o comum dos casos a norma que prescreve a nulidade dos negócios feridos de vício de forma, está legitimado para, excepcionalmente afastar a sua aplicação, tratando o caso como se o negócio estivesse formalizado.”* Carlos da Mota Pinto, *in Teoria Geral do Direito Civil*, 3ª, Edição, pág. 439.

Este posicionamento assenta na ideia de que, a segurança jurídica e a certeza do direito, sendo valores de importância inquestionável na ordenação da vida social e compreendendo-se o seu acatamento mesmo que para isso se pague o preço de alguma injustiça, *“não podem ser afirmadas com sacrifício das elementares exigências do justo”*, (Mota Pinto, ob. cit., pág. 440)

Assim, no caso dos autos, como em outros similares, não se pôde imputar a má fé ao recorrente, na celebração do contrato, (art. 334º, do Cód. Civil), num negócio nulo em que não teve intervenção, já que o contrato de arrendamento ferido de nulidade foi-lhe transmitido com a propriedade do imóvel quando da sua aquisição por arrematação em hasta pública, no

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is more complex and cursive, while the one on the right is simpler and more vertical. Below the signatures is a horizontal line, possibly a separator or a signature line.

âmbito de uma execução movida pelo Banco credor da anterior proprietária, art. 58º, nº 1, do Decreto nº 43 525, de 25 de Março, de 1961 e art. 1059º, do Cód. Civil.

Mas, se quanto à inobservância da forma na celebração do contrato de arrendamento, a nulidade não opera, por aplicação da norma citada, conforme precedentemente exposto, o mesmo não se dirá relativamente à modificação das suas cláusulas essenciais, nomeadamente, o aumento da renda, pretendido pelo recorrente, uma vez que a lei obriga que seja feito por documento, pelo menos, de igual forma, art. 12º, do já citado Decreto 43 525, de 25 de Março, de 1961.

Com efeito, resulta dos autos que para lograr esse desiderato, o recorrente dirigiu-se à recorrida e comunicou-a verbalmente sobre a sua intenção de alterar o valor da renda.

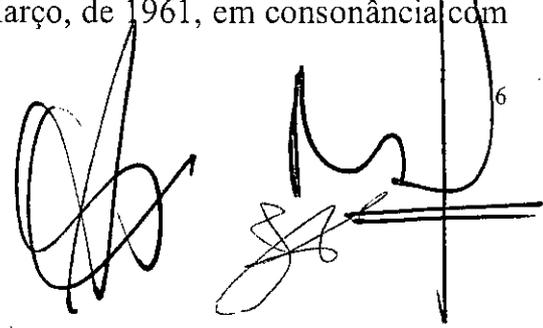
Que confrontada com esse facto, a recorrida solicitou tempo para informar os restantes sócios, o que levou a recorrente a assumir que aquela tinha aceite a proposta e que iria pagar a nova renda, actualizada, nos termos pretendidos pelo recorrente.

No entanto, assim não sucedeu.

Por isso, o recorrente entende que o silêncio deve valer como declaração negocial de aceitação da proposta da nova renda, nos termos previstos no art. 218º do Cód. Civil.

Ora, sobre o valor atribuído ao silêncio, pronunciou-se e bem o acórdão recorrido que interpretando e citando, quer a norma legal em apreço, quer conceituada doutrina logrou demonstrar no acórdão que “o facto de o recorrido ter-se mantido em silêncio não pode significar aceitação, não só porque não era juridicamente obrigado a responder, como também porque o valor que o recorrente pretende atribuir ao “suposto” silêncio não resulta nem da lei, uso nem de qualquer convenção (acordo ou combinação entre as partes)”.

Acresce a esse entendimento que, o recorrente que nas suas alegações de recurso socorre-se dos arts. 218º e 224º, do Cód. Civil, visando convencer a esta instância, olvidou que a proposta de alteração da renda, que na sua essência traduz a uma modificação dirigida ao conteúdo essencial do contrato, carece da observância da forma exigida por lei para o contrato, isto é, deveria ter sido feita por documento escrito, conforme preconiza o art. 12º do Decreto 43 525, de 25 de Março, de 1961, em consonância com



270
8

as alterações introduzidas pelo Decreto Nº 24/2006, de 23 de Agosto, que no seu art. 10, nº 1, alínea b) estabelece que “os arrendamentos para comércio ou indústria, devem ser reduzidos a escrito”.

Sucedde que, no confronto entre o regime jurídico da modificação do contrato por actualização da renda e a factualidade apurada nas instâncias verifica-se que o recorrente alegou ter endereçado uma nova proposta contratual à recorrida, sem mais.

Por isso, não ficou claro e de forma inequívoca que a referida proposta contratual foi feita por escrito, conforme a lei determina e tão pouco a recorrida respondeu igualmente por escrito, já que tais documentos não constam dos autos.

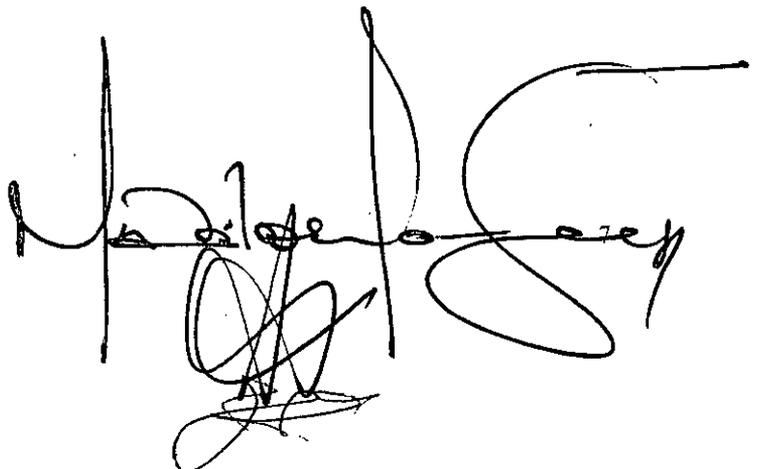
E, se por um lado, trata-se de um acto em que a lei exige documento escrito, pelo menos de igual força, ou seja, a mesma forma legal exigida para o contrato, – conforme dispõem os artsº 10º nº 1, na redacção introduzida pelo Decreto nº 24/2006, de 23 de Agosto, conjugado com o art. 12º, do Decreto 43 525, de 25 de Março, de 1961, conforme aludimos supra, por outro lado, a modificação do contrato pressupõe a aceitação do outro contraente, igualmente por documento escrito, art. 406º do Cód. Civil, o que nos presentes autos, não logrou acontecer.

Assim sendo, a manifesta inobservância da forma legal prescrita para a alteração do contrato, nos termos precedentemente expostos, não pode deixar de traduzir a ineficácia da proposta de alteração da renda perante o recorrido, em virtude de o recorrente não ter feito por documento escrito, e o recorrido não haver respondido igualmente por escrito, conforme previsto na lei para o efeito.

Como consequência, mantém-se válida e inalterada a renda fixada em USD 1.250.00 (mil duzentos e cinquenta dólares americanos), correspondente a sete meses, perfazendo o valor de USD 8.750,00 (oito mil setecentos e cinquenta dólares americanos), perfazendo um montante global de MZN 415.975,00 (quatrocentos e quinze mil novecentos setenta e cinco meticais), a pagar pela recorrida.

Em face do exposto, julgam o recurso improcedente mantendo-se o acórdão recorrido.

Custas pelo recorrente
Maputo, 23 de Outubro de 2020

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned at the bottom right of the page.

PUBLICAÇÃO

Em sessão de vinte e três de outubro de

dois mil e vinte.

pele Exm^a

acordão c.

do Relat^{or} publicado o dout^o

O SECRETÁRIO JUDICIAL

Está conforme

Maputo, 15 de Março de 2021

A Secretária Judicial Adjunta,

Ma M F Bambo

Ana Maria Francisco Bambo