

Recurso de Revista

As conclusões e a definição do objecto do recurso; lei aplicável aos arrendamentos entre particulares; forma do arrendamento para comércio e serviços; arrendamentos sujeitos a registo; efeitos da declaração de nulidade do contrato de arrendamento.

Sumário:

- 1. É nas conclusões que o recorrente, deve, de forma clara e sintética resumir os fundamentos de facto e de direito do recurso interposto, delimitando o seu objecto, conforme as disposições combinadas dos artigos 684º, nº 3 e 690º, nº 1, todos do Código de Processo Civil;*
- 2. O contrato de arrendamento entre particulares é regulado pelo Decreto nº 43 525, de 25 de Março de 1961 e, subsidiariamente, pelo regime geral da locação, previsto nos artºs. 1022º a 1063º do Código Civil;*
- 3. Devem ser reduzidos a escritura pública, os arrendamentos sujeitos a registo; os arrendamentos para comércio ou indústria; os arrendamentos para exercício de profissão liberal, nos termos do art. 10º nº 1, do mencionado Decreto nº 43 525, de 25 de Março de 1961;*
- 4. Estão sujeitos a registo os arrendamentos que tenham duração superior a seis anos bem como as suas transmissões ou sublocações, de acordo com o artigo 2º, nº 1, alínea p), do Código do Registo Predial.*
- 5. Com excepção do arrendamento rural, todos os arrendamentos celebrados por período superior a seis anos estão sujeitos a registo e, por conseguinte, sujeitos à regra consignada na alínea a) do nº 1 do 10º, do Decreto nº 43 525*
- 6. Os contratos celebrados por escrito particular, em manifesta inobservância da forma legal exigida (escritura pública) são nulos, conforme o disposto no artigo 220º do Código Civil;*
- 7. A nulidade é invocável a todo o tempo por qualquer interessado e pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal, nos termos do artigo 286º do Código Civil;*
- 8. A declaração de nulidade do contrato quer seja ex-officio, quer por invocação de uma das partes produz efeitos decorrentes da nulidade absoluta, nos termos previstos no artigo 289º do Código Civil;*
- 9. A declaração de nulidade do contrato de arrendamento, determina a obrigação do locatário restituir o locado, como pagamento do valor correspondente à sua utilização, (rendas acordadas e não pagas), de acordo com abundante doutrina e jurisprudência vertida sobre o artigo 289º, nº 1 do Cód. Civil.*

Processo nº 01/2013

ACÓRDÃO

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

1. A Sociedade Austral de Desenvolvimento SARL, intentou na 5ª Secção Cível do Tribunal Judicial da Cidade de Maputo, uma acção declarativa de condenação na forma

de processo ordinário contra **Albert Hachter**, pedindo a condenação do réu a pagar à autora a quantia de USD 227.963,40 (Duzentos e vinte sete mil novecentos e sessenta e três dólares americanos e quarenta cêntimos) de rendas vencidas e vincendas acrescidas de juros de mora legais.

O Tribunal de primeira instância julgou a acção procedente e condenou o Réu no pagamento da quantia de USD 227.963,40 (duzentos e vinte sete mil novecentos e sessenta e três dólares americanos e quarenta cêntimos) e rendas vencidas.

O Réu recorreu da sentença proferida em primeira instância e, na reapreciação de *meritiis*, o Tribunal Superior de Recurso de Maputo, por acórdão de 14 de Junho de 2012, julgou o recurso improcedente, em consequência, a manutenção da decisão da primeira instância que condenou o recorrente no pagamento das rendas em dívida, assim como no pagamento de rendas vincendas, acrescidas de juros legais, nos precisos termos peticionados pela recorrida.

O Tribunal Superior de Recurso condenou ainda o recorrente em multa no valor de 3.000,00Mt (três mil meticais), por litigância de má-fé, nos termos promovidos pelo digno representante do Ministério Público.

Inconformado recorre agora para este tribunal pedindo que, em revista, a decisão do Tribunal Superior de Recurso seja anulada.

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

- 1) – A recorrida intentou uma acção declarativa condenatória contra o recorrente, pedindo a condenação deste no pagamento de USD 227.963,40, (duzentos e vinte sete mil novecentos e sessenta e três dólares americanos e quarenta cêntimos) a título de rendas, respeitantes a:
 - a) – Contrato de arrendamento habitacional, de Julho a Dezembro de 2001 e de Janeiro de 2003, a Setembro de 2005;
 - b) – Contrato de arrendamento comercial, de Março a Dezembro de 2003 e de Janeiro a Junho de 2004.

- 2) – Em sede de contestação, o recorrente alegou várias excepções, a saber:
 - a) Excepção peremptória de nulidade do contrato inicial e dos subsequentes contratos de arrendamento, por falta de forma legalmente exigida (escritura pública), para o arrendamento e subarrendamentos comerciais;
 - b) Excepção peremptória de não admissibilidade em juízo do contrato inicial e dos subsequentes contratos de subarrendamento, por falta de forma legalmente exigida;
 - c) Nulidade da cláusula que fixava o valor das rendas pedidas e cobradas a coberto dos contratos de subarrendamento, impugnou o valor das rendas pedidas e cobradas e requereu a consequente redução do valor das rendas, por haverem excedido o limite legal percentual;
 - d) Nulidade da cláusula de actualização de rendas e o valor das rendas pedidas e cobradas a coberto da actualização e requereu a consequente redução da actualização do valor das rendas, por ter excedido o limite legal percentual;

- e) Crime de especulação e pediu que fosse dado conhecimento ao Ministério Público;
 - f) Evasão fiscal em IVA, pedindo que fosse dado conhecimento à competente Repartição Fiscal;
 - g) Que, por confissão da recorrida, se mostravam pagas as rendas pedidas, até ao ano de 2003;
 - h) Prescrição das rendas pedidas de Julho a Dezembro de 2001.
 - i) Excepção dilatória de ilegitimidade da recorrida, por falta do contrato inicial e dos subsequentes contratos de subarrendamento.
 - j) Não serem devidas rendas a partir de Janeiro de 2003 em diante, por já terem cessado os respectivos contratos, visto que o Arcebispado comunicou ter retomado a administração do imóvel a partir de 2003.
 - k) Não serem devidas rendas a partir de Junho de 2003 e até Setembro de 2005, por os arrendatários terem passado a inquilinos directos do Arcebispado, a partir da comunicação que este retomava a administração directa do imóvel, sendo que o recorrente passou a pagar as rendas directamente ao Arcebispado.
 - l) Que a relação contratual Arcebispado – recorrido cessou em 2003, pelo que não pode um contrato extinto ser ressuscitado em 2005, passados dois anos.
 - m) Que a decisão arbitral não obriga quem não foi parte no processo arbitral nem faz cessar relações contratuais nascidas de imperativo legal.
- 3) – As nulidades da sentença proferida pelo tribunal de primeira instância não foram supridas pelo Tribunal Superior de Recurso.
- 4) – As omissões da sentença proferida em primeira instância não foram supridas pelo Tribunal Superior de Recurso.
- 5) – Os excessos de pronúncia da sentença proferida pelo tribunal de primeira instância foram mantidos pela decisão do tribunal de recurso.
- 6) – O Tribunal Superior de Recurso pronunciou-se sobre a prescrição das rendas de Julho a Dezembro de 2001, considerando a inaplicabilidade do art. 317º do Cód. Civil;
- 7) – O Tribunal Superior de Recurso não se pronunciou sobre a alegação da recorrente, que não devia à recorrida rendas de Janeiro de 2003 a Setembro de 2005.
- 8) – O tribunal de primeira instância condenou o recorrente em rendas vincendas e juros moratórios, o tribunal Superior de Recurso manteve a decisão, sem que tais pedidos tivessem sido formulados pela recorrida.
- 9) – O Tribunal Superior de Recurso condenou o recorrido por litigância de má fé, sem que este possa perceber tal condenação.

Em 15 de Agosto de 2012, a recorrida foi notificada do despacho de admissão do recurso interposto pelo recorrente, (fls. 361) e não deduziu contra alegação.

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir:

Sem prejuízo do conhecimento oficioso que em determinadas situações se impõe ao tribunal, o objecto e âmbito do recurso são dados pelas conclusões extraídas das alegações (arts. 684º, nº 3 e 690º, nº 1 do CPC).

Nas conclusões, o recorrente, de forma clara e sintética, mas completa, deve resumir os fundamentos de facto e de direito do recurso interposto.

Face ao exposto e às conclusões formuladas importa resolver:

- a) Se o contrato de arrendamento celebrado entre a recorrida e o recorrente é nulo, por falta de forma legal e, se relativamente aos respectivos subarrendamentos operou a caducidade;
- b) se o Tribunal Superior de Recurso omitiu o seu pronunciamento no que tange às excepções de nulidade do contrato de arrendamento, das cláusulas de fixação do valor da renda e actualizações, da excepção de ilegitimidade da recorrida para cobrar as rendas entretanto pagas ao Arcebispado de Janeiro de 2003 a Setembro de 2005 e ainda sobre a pretensão do recorrente no sentido da participação da recorrida à repartição de Finanças, por evasão fiscal;
- c) se o Tribunal Superior de Recurso excedeu no seu pronunciamento sobre a excepção de prescrição das rendas de Julho a Dezembro de 2001, bem como na condenação do recorrente em rendas vincendas e juros moratórios, e ainda, em multa por litigância de má fé;

2. Fundamentação

2.1. De Facto

Em sede de reapreciação da sentença, o Tribunal Superior de Recurso, considerou provada a seguinte factualidade:

2.2. – Entre a autora, ora recorrida Sociedade Austral de Desenvolvimento, SARL, e o Réu Albert Hachter, aqui recorrente, foram celebrados três contratos de sublocação destinados a restauração, escritório e habitação que se encontram ainda em vigor, tendo como objecto quatro fracções autónomas, três das quais do rés-do-chão e uma do quarto andar, do edifício sito na Av. Julius Nyerere, nº 657, em Maputo.

2.3. – Durante a vigência dos referidos subarrendamentos, o réu, aqui recorrente, não procedeu ao pagamento de determinadas rendas, situação que não resultou justificada na sua contestação, ou tão pouco juntou aos autos comprovativos do seu pagamento.

2.4. – Da decisão arbitral, resulta que as rendas referentes aos meses que a Arquidiocese recebeu dos inquilinos deverão ser canalizados para a autora, isto através daquela instituição, estando assim o réu, aqui recorrente, em falta relativamente as outras rendas para com a autora, aqui recorrida.

3. De Direito

3.1 Nulidade dos contratos:

O contrato de arrendamento celebrado entre a recorrida e a Arquidiocese de Maputo e os subarrendamentos celebrados entre a recorrida e o recorrente são nulos, por falta de forma legal?

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, do mencionado Decreto 43 525, de 25 de Março de 1961 estabelece que *“devem ser reduzidos a escritura pública:*

- a) – Os arrendamentos sujeitos a registo;*
- b) – os arrendamentos para comércio ou indústria;*
- c) – os arrendamentos para exercício de profissão liberal”.*

O nº 3 da mesma disposição legal dispõe o seguinte:

“A falta de título bastante não impede, no caso da alínea a), que o arrendamento, se for para habitação, subsista para todos os efeitos como semestral, desde que conste de escrito particular ou a sua falta seja imputável à parte contrária, nos termos do parágrafo 2 do art. 8º; mas nos casos semelhantes torna absolutamente nulo o contrato, que não poderá ser admitido em juízo, nem invocado perante qualquer autoridade ou repartição pública, ainda que essa falta seja exclusivamente imputável a uma das partes”.

Ora, no deslinde da norma legal em apreço resulta que, a *ratio legis* foi no sentido de impôr aos particulares a redução a escritura pública os contratos discriminados no nº 1.

O nº 3 mitigou os efeitos da cominação prevista no nº1, no arrendamento para habitação, atribuindo-lhe cominação diversa relativamente aos restantes, os quais cominou com a nulidade absoluta do contrato e impossibilidade de admissão em juízo bem como a invocação em qualquer autoridade ou repartição pública, ainda que a falta seja imputável a uma das partes.

O art. 2º nº 1, alínea p), do Código de Registo Predial esclarece quais os arrendamentos sujeitos a registo, a saber: *“o arrendamento por mais de seis anos e as suas transmissões ou sublocações, exceptuado o arrendamento rural”.*

Atendo-nos a estas disposições legais, temos que, à excepção do arrendamento rural, todos os arrendamentos celebrados por período superior a seis anos estão sujeitos a registo e, por conseguinte, sujeitos à regra consignada na alínea a) do nº 1 do 10º, do Decreto 43 525, ou seja devem ser celebrados por escritura pública e, na falta desta são

absolutamente nulos, não podendo ser admitidos em juízo, e nem invocados perante autoridade ou repartição pública, a menos que se trate de arrendamento para habitação que subsiste para todos os efeitos como semestral, desde que conste de escrito particular.

Ora, na incursão aos autos verifica-se que, em 27 de Março de 1996, a recorrida e a Arquidiocese de Maputo celebraram, por escrito particular, um contrato de arrendamento, para efeitos de exploração comercial, sobre um conjunto de edifícios pertencentes a Arquidiocese, designado por “Lar de Santa Maria”, sito na Avenida Julius Nyerere, nº 657, em Maputo.

Por força do contrato de arrendamento supramencionado, em 1 de Abril do mesmo ano, a recorrida e o recorrente celebraram igualmente por escrito particular, um contrato de arrendamento nos termos do qual o segundo toma, para efeitos de exploração de actividade de restauração, três fracções do rés-do-chão do aludido imóvel, mediante o pagamento de renda mensal inicial fixada em USD 5.000,00, (cinco mil dólares americanos), quantia que veio a ser objecto de aumento, em virtude da inclusão, a pedido do recorrente, de outras fracções adjacentes e consequente aumento de renda, para USD 7.500,00 (sete mil e quinhentos dólares americanos).

Em 6 de Janeiro de 1998, a recorrida e o recorrente celebraram mais dois contratos, também por escrito particular, através dos quais o último tomou de arrendamento uma fracção autónoma do quarto andar e outra do primeiro andar, porta nº 6, do edifício supra referenciado, destinados, respectivamente, a habitação e escritório, mediante o pagamento de USD 1.200 (mil e duzentos dólares americanos) e USD 200,00 (duzentos dólares americanos), respectivamente.

Em Maio de dois mil, a renda do imóvel destinado a habitação passou para USD 1.386,00 (mil trezentos e oitenta e seis dólares americanos) e posteriormente, por acordo das partes veio a fixar-se em USD 1.000,00 (mil dólares americanos).

Neste sentido, no confronto entre o regime jurídico do arrendamento e os contratos celebrados, quer entre a Arquidiocese de Maputo e a recorrida (arrendamento) como entre esta última e o recorrente (subarrendamento), verifica-se a circunstância de todos os contratos, terem sido celebrados por escrito particular, em manifesta inobservância da forma legal exigida – escritura pública – conforme preconizam os arts.10º nº 1, e nº 3, do Decreto 43 525 e 1029º nº 1 a) do Código Civil.

Aliás, de notar que o contrato de arrendamento celebrado entre a recorrida e a Arquidiocese, para efeitos de exploração comercial e que deu origem à celebração dos sucessivos contratos de sublocação, torna por si só, estes últimos igualmente nulos, por sustentados no primeiro.

Na verdade e sem necessidade de recurso ao art. 220º do Cód. Civil, atento a consagração da cominação legal prevista para o arrendamento, por inobservância de

forma legal, decorrente de regime específico, conforme aludimos supra, “a nulidade é invocável a todo o tempo por qualquer interessado e pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal” (art. 286º do Cód. Civil).

Ou seja, o regime da nulidade insito no nº 1, do art. 10º, do Decreto 43 525, cuja cominação decorre do nº 3, da mesma disposição legal não se mostra dissonante do regime geral previsto no art. 286º do Cód. Civil, por em ambos os casos visar a tutela de interesse público, opera *ipsa vi legis*, contrariamente às nulidades relativas que são estabelecidas por motivos particulares. Neste sentido, o nº 3 do art. 10º do Decreto nº 43 525, de 25 de Março, ao estabelecer a nulidade total do contrato, que não poderá ser admitido em juízo, nem invocado perante qualquer autoridade ou repartição pública, pretende que os contraentes de um arrendamento com inobservância de forma, não invoquem em tribunal, direitos particulares decorrentes daquele contrato.

Todavia, determinado pela salvaguarda do interesse público, uma vez em tribunal, a declaração de nulidade do referido contrato quer seja *ex-officio*, quer por invocação de uma das partes, não pode deixar de produzir os efeitos decorrentes da nulidade absoluta, nos termos do art. 289º do Cód. Civil.

Abundante doutrina e jurisprudência estrangeira debruçando-se sobre o alcance dos efeitos decorrentes da nulidade é unânime no entendimento de que, operando a nulidade *ex tunc*, isto é, retroactivamente, se o contrato foi cumprido no todo ou em parte, uma vez declarado nulo, as coisas devem ser repostas *in pristinum* – no *statu quo* ante, conforme Manuel de Andrade *in Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol. II, 1992, pág. 425, Carlos da Mota Pinto, *in Teoria Geral do Direito Civil*, 1992, pág. 616, Castro Mendes, *in Teoria Geral do Direito Civil*, vol. III, 1967, pág. 442.

“Nos contratos de execução continuada em que uma das partes beneficiou do gozo de uma coisa – como no arrendamento – ou de serviços – como na empreitada, no mandato ou no depósito – a restituição em espécie não é, evidentemente, possível. Nessa altura, haverá que restituir o valor correspondente, o qual, por expressa convenção das partes, não poderá deixar de ser o da contraprestação acordada. Isto é: sendo um arrendamento declarado nulo, deve o senhorio restituir as rendas recebidas e o inquilino o valor relativo ao gozo de que disfrutou e que equivale, precisamente, às rendas...!” cfr. António Menezes Cordeiro, *in Tratado de Direito Civil Português*, I, Parte Geral, Tomo I, pág. 874.

Na senda da doutrina citada, encontramos igualmente abundante jurisprudência estrangeira, de que passamos a citar alguma. Assim o acórdão da Relação de Lisboa, de 28 de Novembro de 1996, publicado na Colectânea de Jurisprudência de 1996, 5º, pág. 113, decidiu no sentido de que “No caso de nulidade do contrato de arrendamento, a obrigação do locatário de restituir (art. 289º, nº 1 do Cód. Civil), abrange não só a entrega do locado, como o pagamento do valor correspondente à sua utilização, (rendas acordadas e não pagas).

No mesmo sentido se pronunciaram os Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 31 de Março de 1993 e 15 de Outubro de 1998, publicados na Colectânea de Jurisprudência do Supremo, I, (1993) 2, 55-58 (57/II) e VI (1998) 3, 63-66 (65/II), “A nulidade de um contrato exclui os efeitos queridos pelas partes, mas não exclui os relacionados com as relações de liquidação, decorrentes da nulidade. Num arrendamento declarado nulo o inquilino é condenado não só na entrega do locado, como no pagamento das rendas em dívida, correspondentes à contraprestação acordada pelo uso e ocupação da coisa”.

Sufragamos o entendimento vertido na doutrina e jurisprudência citadas, por consentânea com a *ratio legis* que ditou a consagração do art. 289º do Cód. Civil, no sentido de, declarado nulo o contrato de arrendamento por inobservância de forma, o arrendatário ficar obrigado não apenas à restituição do locado, mas também ao pagamento das rendas pela ocupação do locado durante a vigência do contrato nulo com aparência de contrato válido e, por isso, permitiu-lhe o gozo do imóvel.

Mais, o art. 63º do Decreto nº 43 525, por coerência sistémica da previsão normativa do seu art. 10º e do art. 1029º do Cód. Civil, dispõe ainda *inter alia* “que o subarrendamento só pode estabelecer-se validamente pela forma designada neste diploma para a constituição do respectivo contrato de arrendamento.” Sendo o precedente contrato de arrendamento que dá corpo aos subarrendamentos, por razões de coerência sistémica normativa, resulta inequívoco que os efeitos do contrato primitivo se expendem reflexamente nos contratos de sublocação com origem naquele.

Em face do exposto, declara-se nulo o contrato de arrendamento, para efeitos comerciais, celebrado entre a recorrida e a Arquidiocese de Maputo, sem prejuízo dos efeitos decorrentes do art. 289º do Código Civil, que reflexamente se expendem nos contratos de subarrendamento destinados a restauração, escritório e habitação, a saber o pagamento das rendas resultantes da utilização dos imóveis arrendados, ainda em dívida.

Analisada e declarada a nulidade do contrato de arrendamento, para efeitos comerciais, celebrado entre a recorrida e o recorrente e, conseqüentemente os sucessivos subarrendamentos, importa referir que, em rigor técnico jurídico, face à declaração de nulidade, uma vez que esta opera *ex tunc*, ou seja, retroactivamente, e as coisas repostas *in pristinum* – no *statu quoante*, a apreciação da ilegitimidade, actualização de rendas e caducidade perde relevância e, conseqüentemente, a sua análise fica prejudicada. Com efeito, a análise destas matérias teria como pressuposto a validade do contrato de arrendamento celebrado entre a recorrida e a Arquidiocese, na medida em que só produz efeitos jurídicos nos termos do art. 289º do Cód. Civil, o contrato inicial, as cláusulas produzidas dentro de um contrato nulo não tem relevância. No entanto, nesta instância de recurso em matéria de direito propomo-nos desenvolver um raciocínio de apreciação das questões apontadas, na pressuposição de um contrato válido.

3.2. Da ilegitimidade:

A recorrente alegou omissão de pronunciamento do Tribunal Superior de Recurso relativamente à excepção de ilegitimidade da recorrida para cobrar rendas de Abril a Setembro de 2005, sustentando que, com a comunicação feita pela Arquidiocese de Maputo, na qualidade de senhorio, para efeitos de pagamento directo das rendas respeitantes aos subarrendamentos, o que veio a suceder, operara a caducidade dos referidos subarrendamentos em virtude da extinção do primitivo contrato, consequentemente, a ilegitimidade da recorrida para proceder à cobrança das referidas rendas.

Sobre a extinção do primitivo contrato e caducidade dos subarrendamentos, vejamos o que dispõe o art. 69º do Decreto 43 525 que temos vindo a citar e indaguemos: “*Se o senhorio receber alguma renda do sublocatário e lhe passar recibo depois da extinção do arrendamento, será o subarrendatário havido como arrendatário directo*”.

Ora, da norma legal acabada de transcrever resulta *prima facie*, para a eficácia da comunicação, a exigência de extinção do contrato primitivo.

Neste sentido, importaria começar por verificar as causas de extinção do contrato de arrendamento, para aferir-se se a vontade do senhorio Arquidiocese de Maputo, em receber as rendas directamente dos subarrendatários, nas circunstâncias do caso, teria sido validamente constituída.

As causas de extinção do contrato de arrendamento encontram-se patenteadas nos arts. 46º do Decreto 43 525, e 1093º do Cód. Civil, para os casos de resolução, podendo sê-lo sómente nas circunstâncias aí descritas e sob o crivo do tribunal, conforme resulta dos arts. 45º do Decreto 43 525 e 1047º do Cód. Civil.

Da análise aos autos, em particular as notificações feitas quer ao arrendatário, aqui recorrida, quer aos respectivos subarrendatários, nos quais se inclui o recorrente, facilmente se depreende que *in casu* não se verificou nenhuma daquelas circunstâncias, tão pouco foi intentada qualquer acção em tribunal visando a chancela deste, para a resolução do contrato.

No que diz respeito à caducidade, dir-se-á igualmente que está regulada nos arts. 14º e 17º *ex vi* do art. 49º, todos do Decreto 43 525, e no art. 1051º do Cód. Civil, pois, como constatámos, o contrato de arrendamento para efeitos de exploração comercial, foi celebrado em 27 de Março de 1996, por período de 7 (sete) anos, contados a partir da data da sua assinatura, findos os quais considerar-se-ia o contrato automaticamente renovado, por períodos sucessivos de dois 2 (anos) se até 360 (trezentos e sessenta) dias do fim do prazo da sua duração ou das respectivas prorrogações, nenhuma das partes contratantes manifestasse, por escrito, à outra, por carta registada com aviso de recepção, a intenção de rever ou rescindir o contrato, (cfr. Cláusula 2ª, nº 2, do referido contrato, - fls. 29-32 dos autos).

Nesta medida, terminado o prazo inicial de sete anos, em 27 de Março de 2003, sem que tivesse sido manifestada intenção de não renovação, o contrato renovara-se por dois anos, isto é, até 27 de Março de 2005 e, mais uma vez, porque neste período também não ocorrera manifestação de vontade de não renovação, voltou a renovar-se pelo mesmos dois anos, desta feita, em 27 de Março de 2005, para 27 de Março de 2007.

Assim, o Senhorio Arquidiocese de Maputo, quando comunicou à recorrida, em 04 de Junho de 2005, a intenção de recuperar a administração do imóvel a partir da mesma data, o contrato de arrendamento já tinha sido objecto de renovação automática, em 27 de Março de 2005.

Por isso, a vontade de cessação do contrato de arrendamento pelo senhorio para passar à administração directa, nos termos expostos, não se tinha constituído validamente, uma vez que o contrato de arrendamento se encontrava em período de vigência e não extinto como o afirma o recorrente, atento que não observara os requisitos legalmente exigidos para a extinção.

Neste contexto, a caducidade não poderia ser chamada à colação no referido contrato, por não ter operado e, por maioria de razão, nos subseqüentes subarrendamentos, na origem daquele.

Aliás, sobre a caducidade do subarrendamento, o art. 1102º do Cód. Civil é elucidativo, ao dispor que *“o subarrendamento caduca com a extinção, por qualquer causa, do contrato de arrendamento, sem prejuízo da responsabilidade do sublocador para com o sublocatário, quando o motivo da extinção lhe seja imputável”*

Certo é que a renovação dos contratos de subarrendamento celebrados entre a recorrida e o recorrente, o primeiro em 1 Abril de 1996, para efeitos de exploração de actividade de restauração, de três fracções do rés-do-chão, mediante renda mensal inicial fixada em USD 5.000,00, (cinco mil dólares americanos) valor que viria a aumentar em virtude da inclusão, a pedido do recorrente, de outras fracções adjacentes para 7.500,00 (sete mil e quinhentos dólares americanos) o segundo em 6 de Janeiro de 1998, visando uma fracção do 4º andar e outra do 1º andar, destinados a habitação e escritório, respectivamente, mediante renda mensal inicial de USD 1.200,00 (mil e duzentos dólares americanos) e USD 200,00 (duzentos dólares americanos).

Em Maio de dois mil a renda destinada a habitação passou para USD 1.386,00 (mil trezentos oitenta e seis dólares americanos) e posteriormente para 1.000,00 (mil dólares americanos).

No contrato de subarrendamento celebrado entre a recorrida e o recorrente em 1 de Abril de 1996, fora estabelecido o período de vigência de três anos, prorrogável por mais sete, sob condição de manifestação de vontade nesse sentido pelo sublocatário, por escrito, até noventa dias antes do termo do contrato, passando o escrito a constituir adenda do contrato prorrogado.

Os contratos de subarrendamento celebrados entre a recorrida e o recorrente em 6 de Janeiro de 1998, estavam sujeitos igualmente às mesmas condições de renovação dos subarrendamentos celebrados em Abril de 1996.

A condição de renovação dos subarrendamentos não foi cumprida pelo sublocatário sobre quem impendia o ônus de manifestação de vontade de renovação do contrato. Por isso, o sublocatário, ora recorrente, não tendo cumprido aquela condição noventa dias antes do termo do contrato de subarrendamento em 1999, e porque se mantivera no espaço subarrendado em pleno gozo do imóvel até 2005, período em que foi intentada a presente acção, isto é, ao longo de cerca de sete anos sem aquela formalização, não pode invocar caducidade do contrato de sublocação com fundamento de que não foi objecto de renovação por facto a si imputável, sendo certo que beneficiou do gozo do imóvel ao longo desse período, pois, daquela actuação do subarrendatário depreende-se inequívoca a manifestação de vontade em manter a sublocação.

Mas, como aludimos supra, a extinção do contrato de arrendamento não se verificou porque o sublocatário sobre quem impendia o ônus de manifestação de vontade de renovação dos contratos de subarrendamento, não o fez.

Mais, o recorrente manteve-se no espaço subarrendado em pleno gozo do imóvel, pelo que não pode beneficiar dos efeitos decorrentes da caducidade dos contratos de sublocação que produziram os seus efeitos como se tivessem sido renovados, facto que torna a recorrida parte legítima para exigir direitos decorrentes dos efeitos dos contratos de subarrendamento celebrados por força daquele contrato.

Contudo, como supra referido, em teoria as coisas passar-se-iam desta forma se o contrato de arrendamento tivesse sido validamente celebrado e não enfermasse do vício de nulidade atrás declarado.

3.3. Da Prescrição das rendas de Julho a Dezembro de 2001:

O recorrente alegou também a prescrição extintiva, no que respeita às rendas de Julho a Dezembro de 2001, com fundamento no facto de ter decorrido o prazo de 5 cinco anos, previsto no art. 317º do Cód. Civil e que o Tribunal Superior de Recurso veio a recusar a verificação da prescrição, considerando que o disposto no art. 317º do Cód. Civil não tinha aplicação.

Sobre esta matéria há a referir que o recorrente na alegação de recurso invocou no ponto vinte das conclusões, (fls. 206 verso), a prescrição extintiva das rendas de Julho a Dezembro de 2001, com referência ao art. 317º do Cód. Civil.

Na verdade, “O tempo é também na vida do direito um importante factor, um grande modificador das relações jurídicas” (*Luís Cabral de Moncada, Lições de Direito Civil, 4ª edição, Almedina, 1995, pag. 729*), o que claramente se comprova com a prescrição.

Esta é “o meio por que, havendo decorrido o tempo fixado na lei e verificando-se as demais condições por esta exigidas, se *adquirem* direitos pela posse, ou se *extinguem* obrigações por não se exigir o seu cumprimento” (*Albano Ribeiro Coelho*, Prescrições de Curto Prazo, *Jornal do Foro*, Ano 27, 142-143-144, Jan-Set., 1963, pag. 54): “pela prescrição o devedor adquire o direito de se *libertar* do cumprimento da obrigação, alegando-a e paralisando conseqüentemente a acção do credor” (*Guilherme Moreira*, Instituições de Direito Civil Português, II, pag. 239).

O fundamento dominante deste instituto jurídico, assenta na “negligência do titular do direito em exercitá-lo durante o período de tempo indicado na lei. Negligência que faz presumir ter ele querido renunciar ao direito, ou pelo menos o torna (o titular), indigno de protecção jurídica (*dormientibus non succurrit ius*)” (*Manuel de Andrade*, Teoria Geral da Relação Jurídica, II, 7ª reimpressão, Almedina, 1987, pag. 445) .

Repare-se, por outro lado, que nele são também relevados interesses de ordem pública, “ligados à certeza e segurança jurídicas das situações de facto que se constituíram e prolongaram por muito tempo, sobre a base delas se criando expectativas e se organizando planos de vida” - *Manuel de Andrade*, ob. cit., pag. 446), à protecção dos devedores (“contra as dificuldades de prova a que estariam expostos no caso de o credor vir exigir o que já haja, porventura, recebido” - *Karl Larenz*, Derecho Civil-Parte General, Editoriales de Derecho Reunidas, 1978, pág. 328-329), de estímulo e pressão *educativa* sobre “os titulares dos direitos no sentido de não descuidarem o seu exercício ou efectivação, quando não queiram abdicar deles” (*Manuel de Andrade*, ob. loc. cit. Pág. 446).

A prescrição será intrinsecamente injusta, mas é um **mal menor**, em face dos inevitáveis graves inconvenientes que ocorreriam, na sua inexistência (*Karl Larenz*, ob. cit., pag. 329; cfr. *Manuel de Andrade*, ob. cit., pag. 446).

A situação é particularmente clara no caso da prescrição negativa ou extintiva (“instituto por via do qual os direitos subjectivos se extinguem quando não exercitados durante certo tempo fixado na lei e que varia conforme os casos” - *Manuel de Andrade*, ob. cit. pag. 445), caracterizada “pelo facto de, não havendo sido pedido o cumprimento duma obrigação durante o prazo fixado na lei, o credor PERDER o direito respectivo” (*Albano Ribeiro Coelho*, ob. cit., pag. 54).

Assim e concretizando, podem sistematizar-se como requisitos deste conceito: “a existência dum direito; o seu não exercício por parte do titular; e o decurso do tempo” (*Luís Cabral de Moncada*, Lições de Direito Civil, 4ª edição, Almedina, 1995, pag. 729), sendo que, “verificados estes elementos, a prescrição procede” (*Albano Ribeiro Coelho*, ob. cit. pag. 54), perdendo o direito alegado, a sua eficácia.

No nosso ordenamento jurídico, a matéria vem regulada nos arts. 298º e 300º a 327º, do Código Civil, sendo evidente a dicotomia criada entre prescrições extintivas (arts. 309º a 311º, CC) e presuntivas (arts. 312º a 317º, Cód. Civil).

Em concreto, na sua apreciação, a instância de recurso pronunciou-se, e bem, sobre a inaplicabilidade do art. 317º do Cód. Civil, à alegada prescrição extintiva das rendas de Julho a Dezembro de dois mil e um, sem, no entanto, proceder à subsunção à norma reguladora da dívida de rendas, a saber, o art. 310º, b) do Cód. Civil, que estabelece um prazo excepcional extintivo de cinco anos.

Na assertiva de que o tribunal mostra-se vinculado somente aos factos, não à matéria de direito, cumpria, naturalmente, à instância de recurso suprir a irregularidade subsumindo o facto retirado das conclusões de recurso, na norma aplicável à situação concreta.

Assim, tendo em conta a factualidade e natureza da dívida - rendas decorrentes do exercício de comércio, cuja prescrição o recorrente pretende ver declarada pelo tribunal, contrariamente à subsunção feita pelo aqui recorrente a norma aplicável seria o art. 310º alínea b) do Cód. Civil, isto é a situação vertente subsumir-se-ia no prazo excepcional de cinco anos ao invés do prazo de dois anos, erroneamente alegado pelo recorrente.

Ora, porque as rendas passariam a ser devidas a partir do seu vencimento, 1 de Julho a 1 de Dezembro e a acção de cobrança de rendas deu entrada no tribunal, em 14 de Setembro de 2005, haveria que indagar se desde a data de vencimento das rendas cuja prescrição se invoca, 1 de Julho de 2001 e a data de entrada dos autos em juízo para efeitos de cobrança, 14 de Setembro de 2005 decorreria o prazo de cinco anos, legalmente previsto para a prescrição das rendas em referência.

E, sem delongas, no confronto entre as datas supra referenciadas, facilmente se depreende que, de 2001 a 2005, apenas decorreram quatro anos, pelo que ainda que o contrato fosse válido, a invocada prescrição não procederia.

3.4. Do Limite das actualizações de renda:

Sobre esta matéria resulta dos autos que a recorrida e a Arquidiocese de Maputo celebraram um contrato de arrendamento, para efeitos de gestão e exploração de espaços de imóvel, mediante o pagamento de renda mensal de USD 10.000,00 (dez mil dólares americanos).

Para o contrato de sublocação, para exercício de actividade de restauração celebrado entre a recorrida e o recorrente, as partes fixaram uma renda mensal inicial de USD 5.000,00 (cinco mil dólares americanos) que posteriormente sofreu aumento para USD 7.500,00 (sete mil e quinhentos dólares americanos), por inclusão de outras fracções.

Em Janeiro de 1998, a recorrida e o recorrido celebraram mais dois contratos, destinados a habitação e escritório, mediante renda mensal de USD 1.200,00 e 200,00 respectivamente, tendo, mais tarde, passado, o destinado a habitação, para USD 1.386,00 (mil trezentos oitenta e seis dólares americanos) e depois a fixar-se em USD 1.000,00 (mil dólares americanos).

Ou seja no seu conjunto os subarrendamentos destinados a restauração, habitação e escritórios, mesmo antes da redução da renda visando a habitação para USD 1.000,00 (mil dólares americanos), totalizavam um montante global de USD 9.086,00 (nove mil oitenta e seis dólares americanos).

A este respeito, o art. 70º do Decreto 43 525, prevê como limite para o contrato de sublocação, o estabelecimento de renda não superior a fixada para o arrendamento, acrescido de 20% na sublocação total e 10% na sublocação parcial.

Neste contexto, observou o acórdão recorrido atento que a renda do contrato de arrendamento se fixava em USD 10.000, 00, (dez mil dólares americanos) a recorrida estava autorizada a cobrar, pelo conjunto dos contratos de subarrendamento celebrados com o recorrente, rendas até USD 1.2000,00 (doze mil dólares americanos).

E, uma vez que o valor global de rendas cobradas ao recorrente, no seu conjunto não ultrapassava aquela quantia, pois fixava-se em USD 9.086,00 (nove mil oitenta e seis dólares americanos), conforme referimos supra, concluiu aquele acórdão que não se verificou a violação do limite de rendas a cobrar para os subarrendamentos, nos termos estabelecidos no art. 70º do Decreto nº 43 525, de 25 de Março de 1961.

Na verdade este entendimento afigurar-se-ia adequado e coerente na pressuposição da validade do contrato de arrendamento, conforme retromencionado, até porque o recorrente alicerçara a invocada violação tomando por base a globalidade dos arrendamentos, incluindo os decorrentes da sublocação, isto é, os subarrendamentos para restauração, escritório e habitação.

Só que, mais uma vez e como o dissemos o contrato de arrendamento celebrado entre o recorrente e a recorrida é nulo por imperativo legal, sendo que a nulidade opera *ex tunc* e ainda que ressalvados os efeitos ínsitos no art. 289º do Cód Civil, sê-lo-ão relativamente ao contrato inicialmente celebrado em toda a sua extensão, nomeadamente no tocante a renda, facto que se expenderá igualmente aos subsequentes subarrendamentos.

O mesmo que dizer que a declaração de nulidade do contrato de arrendamento com reflexo nos subsequentes subarrendamentos, pese embora beneficiem dos efeitos salvaguardados pelo art. 289º do Cód Civil, não poderão beneficiar da alteração das rendas inicialmente acordadas ou estipuladas no acto da celebração.

Por isso, o limite da actualização das rendas nos presentes autos deixa de ter relevância senão na parte em que derroga a posição tomada pelo acórdão recorrido, dado a salvaguarda dos efeitos do art. 289º, que não abrange as rendas actualizadas à renda inicialmente acordada no acto da celebração dos contratos, em virtude da declaração de nulidade dos mesmos.

Assim, em face das considerações tecidas concluimos que as rendas válidas para o contrato de arrendamento e respectivos subarrendamentos para efeitos do art. 289º do

Cód Civil, fixam-se em USD 5.000,00 (cinco mil dólares americanos), USD 1.200,00 (mil e duzentos dólares americanos) e USD 200,00 (duzentos dólares americanos).

3.5 Da confissão do pagamento das rendas:

O recorrente alegou nas suas conclusões de recurso a confissão, em notificação judicial avulsa, do pagamento das rendas respeitantes ao período de formação dos contratos, até Janeiro ou Março de dois mil e três e pede em sede de recurso que seja declarado improcedente o pedido formulado de pagamento de rendas até ao ano de 2003, já que o acórdão recorrido não se pronunciou sobre a matéria.

A respeito da alegada omissão de pronunciamento pelo Tribunal Superior de Recurso, importa referir que, contrariamente à afirmação do recorrente consta do acórdão recorrido, pronunciamento exaustivo relativamente à notificação judicial avulsa, seu conteúdo e consequências a extrair da mesma que, *in casu* considerou tratar-se de confissão extrajudicial, por isso, inidónea para produzir os efeitos pretendidos pelo recorrente, sendo que, neste sentido, não discortinamos a invocada omissão.

Não obstante, indaguemos o conteúdo e efeitos do instrumento, “notificação judicial avulsa”, em escrutíneo nestes autos.

Em 13 de Maio de 2005, a recorrida apresentou no Tribunal Judicial da Cidade de Maputo, a notificação judicial avulsa, inserta a fls. 95-101, na qual requereu a “notificação dos requeridos Restaurante Mundo’s e Albert Hachter, para no prazo de 5 (cinco) dias contados a partir da data da sua notificação contactar a Sociedade Austral de Desenvolvimento, SARL para o pagamento integral dos USD 22.500,00 (vinte dois mil e quinhentos dólares americanos), acrescidos de USD 177.147,40 (cento e setenta e sete mil, cento e quarenta e sete dólares americanos e quarenta cêntimos) devidos à requerente, ou para apresentação do respectivo plano de amortização”.

Em suma, este constituiu o pedido formulado que a recorrida consubstanciou no essencial nos seguintes termos:

Na sequência da celebração do contrato de arrendamento entre a recorrida e a Arquidiocese de Maputo e subsequentes contratos de subarrendamento entre a recorrida e os recorrentes Albert Hachter e Restaurante Mundo’s, estes interromperam o pagamento das rendas em Janeiro de 2003, e Março de 2003, respectivamente.

Em 14 de Dezembro de 2004, realizou-se um encontro entre a recorrida e os recorrentes em que os requeridos onde estes se comprometeram a pagar USD 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos dólares americanos) que permanecem em dívida.

Ao longo da vigência dos contratos, o recorrente Restaurante Mundo’s realizou o pagamento de valores diversos e variáveis todos os meses, acumulando, para o período que vai de Junho de 2003 a Abril de 2005, uma dívida de USD 149.147,40 (cento e

quarenta e nove mil cento e quarenta e sete dólares americanos e quarenta cêntimos), e o recorrente Albert Hachter não realizou qualquer pagamento pelo período que vai de Janeiro de 2003 a Abril de 2005, totalizando o valor de USD 28.000,00 (vinte e oito mil dólares americanos).

Os recorrentes têm para com a recorrida a dívida de USD 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos dólares americanos) e devem também o valor total de USD 177.147,40 (cento e setenta e sete mil, cento e quarenta e sete dólares americanos e quarenta cêntimos).

A esta notificação judicial respondeu a ilustre mandatária do recorrente, constituída nos presentes autos, o seguinte:

“Reporto-me à notificação judicial avulsa do Restaurante Mundo’s requerida por essa sociedade no Tribunal Judicial da Cidade de Maputo. Sendo do vosso conhecimento que a notificação judicial avulsa não admite resposta em Juízo (sublinhado nosso), não pode a minha constituínte repor junto do tribunal, a legalidade e a verdade dos factos, nem pode suprir omissões, quiçá intencionais, ditas ao tribunal”.

Dí-lo e bem o recorrente na resposta à notificação judicial avulsa, pois esta tem naturalmente o valor que a lei lhe atribui, “notificação judicial avulsa” e não se confunde com os articulados dentro do processo, sobre os quais impera a obrigatoriedade de observar o princípio do contraditório plasmado no art. 3º do CPC.

Aliás, *in casu*, nada impedia à recorrida que perante uma notificação judicial avulsa em que o recorrente exigia determinado montante em dívida, após melhor análise e conferência da sua contabilidade, alterasse aquele montante, pois, legalmente a recorrida não fica vinculada ao montante constante numa notificação judicial avulsa, mas sim, ao pedido formulado na petição inicial que instrui um processo judicial.

E, neste sentido, a afirmação do recorrente segundo a qual a notificação judicial avulsa consubstancia confissão judicial carece de fundamento legal que o alicerce.

3.6. Participação às Finanças por evasão fiscal:

O recorrente alega nas suas conclusões de recurso que requereu a intervenção do Ministério Público para participar, nas instâncias fiscais a evasão fiscal perpetrada pela recorrida no que diz respeito ao pagamento do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).

A respeito, pronunciou-se, e andou bem a instância de recurso que no acórdão recorrido, suprimindo a omissão da primeira instância, ao abrigo do disposto no art. 9º, nº 25 do Código do IVA, ordenou a extracção de cópias da contestação apresentada pelo recorrente e respectivo acórdão e remessa à Repartição de Finanças da Cidade de Maputo, face às dúvidas quanto ao direito de isenção do IVA, invocado pela recorrida.

3.7. Condenação em rendas e juros moratórios:

O recorrente alegou que o tribunal de primeira instância pronunciou-se sobre rendas vincendas e juros moratórios, pedidos que não foram formulados pelo ora recorrido. O acórdão recorrido omitiu o seu pronunciamento e manteve a decisão sem que tal pedido tivesse sido formulado pela parte em questão.

Quanto a este aspecto, sem delongas e salvo o devido respeito pelas conclusões de recurso do recorrente, certo é que na incursão à petição inicial resulta patente no seu pedido, “a condenação do recorrente no pagamento da quantia de USD 227.963,40 (duzentos e vinte sete mil novecentos sessenta e três dólares e quarenta cêntimos) bem como, as quantias mensais referentes às rendas que se vierem a vencer na pendência da presente acção, acrescidas dos juros legais que se vencerem após a sua citação...”

Com efeito, pese embora o pedido formulado pela recorrida, a decisão proferida em primeira instância, não tomou posição, relativamente à condenação em juros de mora legais.

A instância de recurso observou, e bem, a omissão e no acórdão recorrido condenou o recorrente a pagar para além do valor das rendas em dívida, as rendas vincendas, acrescidas de juros legais, previstos no art. 559º do Cód. Civil, nos precisos termos peticionados pela recorrida.

Assim sendo, mais uma vez, não vislumbramos a dúvida suscitada pelo recorrente nas suas alegações de recurso, no tocante à ilegalidade da condenação do recorrente em juros de mora legais, sem que tenham sido pedidas pela recorrida.

3.8 Condenação em multa por litigância de má-fé:

Resta, por fim, apreciar a alegada condenação por litigância de má-fé, por parte do recorrente.

Importa iniciar a apreciação deste ponto, tecendo algumas considerações sobre aquilo em que se traduz esta figura (desde logo por não ser muita a literatura jurídica sobre ela, como salienta, aliás, *Menezes Cordeiro*, in “Da Boa Fé no Direito Civil, I,” Almedina, 1984, pag. 382; vd., no entanto, por todos, *Luso Soares*, *A Responsabilidade Processual Civil*, Almedina, 1987, em especial, pags. 178-182, 269-286).

A má-fé consiste na “utilização maliciosa e abusiva do processo” (*Manuel de Andrade*, *Noções Elementares de Processo Civil*, Coimbra Editora, 1979, pag. 356), importando concretizar os seus traços fundamentais, tarefa que é facilitada pelo art. 456º, nº 2, CPC, do qual resultam as três situações que a integram: - ter deduzido pretensão/oposição, cuja falta de fundamento a parte não ignore, ter a parte, conscientemente, alterado a verdade dos factos ou omitido factos essenciais; - ter usado o processo, ou os meios que este lhe coloca à disposição, de forma reprovável, de modo a conseguir um objectivo ilegal, entorpecer a acção da justiça ou impedir a descoberta da verdade.

Para melhor concretização ainda, diga-se que há uma correspondência entre este art. 456º, nº 2 e o art. 264º, nº 2, CPC, que se refere ao dever de probidade processual, àquilo que as partes não devem fazer e que constitui, por assim dizer, como que o reverso do art. 456º (*José Alberto dos Reis*, Comentário ao Código de Processo Civil, 3º, Coimbra Editora, 1946, pag. 4, *Manuel de Andrade*, ob. loc. cit.; *Elício de Cresci Sobrinho*, Dever de Veracidade das Partes no Processo Civil, Edições Cosmos, 1992, pags. 86-90).

Também o nº 3, do art. 456º, CPC, ajuda à sistematização, ao referir-se ao dolo instrumental (má fé instrumental) que se contrapõe ao dolo substancial (má fé material): o primeiro terá a ver com questões de natureza processual, com a relação processual, enquanto a segunda diz respeito ao fundo da causa, à relação material (este último está patente no primeiro e segundo *item* referidos, estando o outro no terceiro).

Mas, o que importa num e noutro caso, é que exista uma “intenção maliciosa, é necessário o querer e o saber que se está a actuar contra a verdade ou com propósitos ilegais (dolo substancial em que se deduz pretensão ou oposição cuja improcedência não poderia ser desconhecida - dolo directo - ou altera-se a verdade dos factos, ou omite-se um elemento essencial - dolo indirecto, no dolo instrumental faz-se, dos meios e poderes processuais, um uso manifestamente reprovável” - *Menezes Cordeiro*, ob. cit. pag. 380)

Assim, o fundamental é a equiparação ou aproximação do dolo à má fé (ob. loc. cit.) ou, como diz *José Alberto dos Reis*, “na base da má-fé está este requisito essencial, a consciência de não ter razão. Não basta pois o erro grosseiro ou a culpa grave; é necessário que as circunstâncias induzam o tribunal a concluir que o litigante deduziu pretensão ou oposição infundada” (Código de Processo Civil Anotado, II, Coimbra Editora, 1981, pág. 263).

Esta interpretação impõe-se por ser a mais razoável, pois, “para haver má-fé exige-se o conhecimento e não só a mera presunção do conhecimento de que a pretensão ou a oposição deduzida são infundadas”, conforme jurisprudência estrangeira, STJ 28/10/1975 (BMJ 250-156).

Contudo, a jurisprudência vem sendo vincadamente restritiva na admissão da litigância de má-fé (*Dias Ferreira*, citado por *Menezes Cordeiro* - ob. cit. pág. 380, nota 446 - afirmava até que “tão grande é a repugnância dos tribunais em impôr multas, mesmo aos litigantes de má fé que é preciso ser esta evidentíssima para decretarem a condenação”).

Claro que não convém cair no exagero mas, os parâmetros e linhas mestras já definidos, mostram-se suficientemente adequados à apreciação de qualquer caso de litigância de má-fé.

Como quer que seja, e porque se trata de matéria de direito, a decisão sobre a existência ou não de litigância de má-fé, dependerá do critério do julgador, com base na percepção adquirida à face da factualidade provada e não provada.

De notar, por outro lado, que com a entrada em vigor do Código de Processo Civil, com as alterações introduzidas pelos Decretos – Lei nºs 1/2005, de 27 de Dezembro e 1/2009, de 24 de Abril, a nova filosofia de *colaboração* consagrou expressamente o dever de boa-fé processual, sancionando-se como litigante de má-fé a parte que, não apenas com dolo, mas com negligência grave, deduza pretensão ou oposição manifestamente infundadas, altere, por acção ou omissão, a verdade dos factos relevantes, pratique omissão indesculpável do dever de cooperação ou faça uso reprovável dos instrumentos adjectivos, Princípio da Cooperação; 265º, Dever de Boa-fé Processual, 456º, todos do CPC.

Ora, aplicando o exposto ao caso em apreço, cremos poder ser apontado em desfavor do recorrente o facto de ter apresentado uma versão/oposição cuja falta de conformidade do contrato com a lei não ignorava e beneficiou dos efeitos desse mesmo contrato como se fosse válido, para em face do seu incumprimento, invocar a nulidade por inobservância de forma e furtar-se ao pagamento das rendas a que se obrigou e que são devidas à recorrida, fruto do gozo do imóvel, objecto dos subarrendamentos, tendo utilizado o processo de forma reprovável, e ficado indiciado que, **conscientemente**, alterou a verdade dos factos.

O recorrente ultrapassou, os limites daquilo a que *Luso Soares* chama de “litigiosidade séria” (que “dimana da incerteza” - *Luso Soares*, ob. cit. pag. 26), pelo que haverá lugar a condenação por litigância de má-fé.

In concreto, o recorrente não logrou provar e convencer esta instância que a nulidade dos contratos de arrendamento e respectivos subarrendamentos, por falta de forma, ao invés de uma reformatio dos contratos, teria optado pela não ocupação do imóvel, pois, só assim, a opção conduziria a um justo equilíbrio entre perdas e ganhos de cada um.

Em face do exposto, negam provimento ao recurso de revista interposto pelo recorrente.

Custas pelo recorrente.

Maputo, 15 de Outubro de 2015

Ass: Matilde Monjane de Almeida, Joaquim Luís Madeira e

Augusto Abudo da Silva Hunguana