

Realização da prova global das disciplinas da componente de formação técnica

27. A prova global das disciplinas da componente de formação técnica é da responsabilidade do professor da turma, em articulação com o conselho de grupo e de disciplina.

28. As provas globais das disciplinas de formação técnica ocorrem na semana anterior ao início do calendário definido para as provas das disciplinas das componentes de formação geral e específica.

29. A prova global das disciplinas de formação técnica realiza-se no horário escolar fixado para a disciplina a que se refere e a vigilância é da responsabilidade do professor da turma.

30. O professor estabelece a data de realização da prova global, tendo em consideração as diversas provas que o aluno realiza, e comunica-a ao director de turma.

31. Em caso de ausência do professor da turma, o director da escola determina a aplicação da prova que detém em seu poder, para o que tomará as providências adequadas.

Correcção da prova global

32. Nas disciplinas das componentes de formação geral e específica, a prova global é corrigida em regime de anonimato, por professores da disciplina designados pelo órgão de direcção e gestão, sob proposta do respectivo conselho de grupo e de disciplina.

33. Realizada a correcção, procede-se à identificação, ao lançamento em pauta das respectivas classificações e à entrega das provas ao professor titular da turma.

34. Nas disciplinas da componente de formação técnica, a prova global é corrigida pelo respectivo professor, de acordo com os critérios e as cotações aprovados nos termos da alínea b) do n.º 16, competindo-lhe ainda lançar em pauta as respectivas classificações.

35. A prova global, depois de corrigida, é obrigatoriamente entregue pelo professor aos alunos em horário lectivo.

Situações especiais

36. Aos alunos que não realizam a prova global de alguma disciplina por razões imputáveis à escola, a classificação a atribuir na avaliação interna anual respectiva é definida de acordo com a alínea b) do n.º 27 do Despacho n.º 26/SAAEJ/93, de 15 de Novembro.

37. O aluno que por razão justificada não compareça à prestação da prova global de qualquer disciplina deve apresentar, no prazo de dois dias úteis a contar da data da realização da prova, a respectiva justificação ao órgão de direcção e gestão da escola, por seu intermédio ou através do encarregado de educação.

38. No caso de ser aceite a justificação, o director da escola em articulação com o delegado de grupo e de disciplina, pondera a situação e poderá decidir:

a) Pela marcação excepcional de uma nova prova, para o que tomará as providências necessárias;

b) Pela aplicação do disposto na alínea b) do n.º 27 do Despacho n.º 26/SAAEJ/93, de 15 de Novembro.

39. A não justificação de falta, no prazo fixado no n.º 37, por parte do aluno ou do seu encarregado de educação, determina a atribuição de zero valores à classificação da prova global, à excepção da situação de um aluno cujo percurso escolar aconselhe diferente procedimento; mas, em tal caso, o conselho de turma decidirá, sob sua responsabilidade, a aplicação da alínea b) do n.º 27 do Despacho n.º 26/SAAEJ/93, de 15 de Novembro, apresentando em acta os fundamentos da decisão.

40. A injustificação da falta pelo director da escola determina sempre a atribuição de zero valores à classificação da prova global, mantendo-se a classificação da disciplina subordinada à alínea a) do n.º 27 do Despacho n.º 26/SAAEJ/93, de 15 de Novembro.

TRIBUNAL DE CONTAS

Processos n.ºs 26/A/93 e 781/A/93

Rec.º n.º 6/C/93

Acordam no Tribunal de Contas de Macau

1. O território de Macau, através do Instituto Cultural, pretendeu tomar de arrendamento, para neles instalar a Biblioteca Central e o Arquivo Histórico, quatro prédios urbanos pertencentes à Fundação Oriente, situados na Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, desta cidade, identificados com os n.ºs de polícia 89-A, 89-B, 91 e 93, inscritos na matriz sob os n.ºs 32 758, 32 759, 32 761 e 32 762, respectivamente, e a que correspondem as descrições prediais n.ºs 9 600 e 9 601 (fls. 240 v. e 241 do Lv. B-26) e 19 746 e 19 747 (fls. 189 e 189 v. do Lv. B-41) da Conservatória local — cfr. fls. 24 a 39.

2. Redigida a respectiva minuta de contrato, que recebeu despacho de homologação do Ex.^{mo} Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura em 4/6/93, foi a mesma submetida a fiscalização prévia do Tribunal de Contas, tendo o senhor juiz respectivo proferido decisão (n.º 13/93/R) em que, para além do conhecimento de outras questões que aqui não importa considerar, entendeu não ser impeditivo da concessão do «visto» o facto de se haver clausulado a *actualização anual da renda* (cfr. fls. 48 a 50).

3. Inconformado com tal decisão e quanto à legalidade da referida cláusula, veio o Ministério Público interpor recurso interlocutório (fls. 51), para subir com o que viesse a ser apresentado da decisão final, e, mais tarde, recurso desta (fls. 56), tendo ambos sido admitidos nos termos e com os efeitos da lei.

4. O M.º Juiz recorrido deu o seu «visto» à minuta do aludido contrato de arrendamento, estribando-se na seguinte ordem de razões (fls. 48 e ss.):

— «Parece-nos inequívoco que o artigo 7.º do Decreto n.º 43 525 *equipara* os arrendamentos efectuados pelo Território para instalação dos serviços públicos ou para residência dos seus funcionários aos arrendamentos para habitação».

— «... os arrendamentos para habitação não sofrem tal limitação, quanto à actualização da renda, no referido diploma. Essa

limitação existe sim e apenas para os arrendamentos para o comércio e indústria a que é dedicada a Secção II do Cap. III em que se inclui o referido artigo 80.º».

— «assiste, assim, razão ao I.C.M. e à Fundação Oriente. Pelo que, nessa parte nada impede a concessão do visto».

O M.º P.º recorrente contrapõe a este entendimento a seguinte argumentação:

— «O Decreto n.º 43 525, de 7/3/1961, continua a ser o diploma básico regulador do arrendamento de prédios urbanos no Território, sendo as normas do Código Civil apenas aplicáveis subsidiariamente — artigo 1.º do Decreto n.º 21/71, de 19/1;

— Entre os benefícios de que gozam os arrendamentos para habitação, e que a norma do artigo 7.º do citado Decreto n.º 43 525 continuou a considerar extensivos aos arrendamentos tomados pelo Estado e pelos seus serviços, figura, em primeira linha, a não sujeição a aumentos de renda — cfr. os Diplomas Legislativos n.ºs 610, de 1/7/1939, 674, de 15/7/1940, e 735, de 27/12/1941, *in B.O.* n.ºs 26, 28 (Supl.) e 52, respectivamente, o Decreto n.º 36 909, de 11/6/1948 (*B.O.* n.º 36, de 4/9/1948) e o Decreto n.º 37 647, de 12/12/1949 (*B.O.* n.º 8, de 25/2/1950);

— A interpretação acolhida pelo M.º Juiz *a quo*, segundo a qual nos arrendamentos para habitação inexiste qualquer limitação quanto à actualização de renda, não tem o mínimo suporte legal;

— Tal interpretação, logo afastada se tivermos em conta os elementos racionais e sistemáticos, baseia-se num argumento «a contrário», que conduz ao absurdo de os arrendamentos para comércio e indústria terem, quanto a esse aspecto essencial, tratamento mais privilegiado que aqueles em que está em causa o direito à habitação;

— A cláusula 5.ª, n.º 2, da minuta do contrato de arrendamento infringe disposições legais de carácter imperativo, o que acarreta a respectiva nulidade — artigos 7.º e 78.º do Decreto n.º 43 525, de 7/3/1961, único do Decreto n.º 37 647, de 12/12/1949, e 294.º do Código Civil».

E conclui pedindo se alterem as decisões recorridas, recusando-se o visto.

Contra-alegaram, quer o território de Macau, (através do Instituto Cultural), quer a Fundação Oriente.

O primeiro argumenta assim (fls. 139 a 141):

— «... não se encontra em todo o articulado do Decreto n.º 43 525 qualquer norma que proíba o aumento de renda no que aos arrendamentos para habitação concerne, pelo que no âmbito do princípio contratual poderão sempre o senhorio e o arrendatário clausular o aumento periódico da renda sem qualquer violação de norma imperativa...;

— Acresce ainda que os usos e costumes vigentes em Macau, como é do conhecimento geral, são no sentido do aumento anual das rendas, sem respeitar o normativo constante do n.º 1 do artigo 80.º do mesmo diploma, mesmo no que concerne aos arrendamentos para comércio, ou indústria, vigorando igual princípio nos arrendamentos para habitação a que estão equiparados os arrendamentos feitos pelo Estado por força do artigo 1.º do Decreto n.º 43 525.»

A *Fundação Oriente*, por seu turno, advoga (fls. 155 e ss.):

— «O arrendamento urbano em Macau está sujeito às disposições do Decreto n.º 43 525, de 7/3/61, sem prejuízo das disposições do Código Civil, quer gerais quer próprias do contrato de locação, que o não contrariem;

— O ordenamento jurídico do Território comporta o sistema de rendas escalonadas, tendo como único limite o princípio insito no artigo 334.º do Código Civil que se refere ao abuso de direito;

— Consolidou-se na ordem jurídica do território de Macau o costume da actualização periódica das rendas, sempre que exista acordo dos contraentes;

— Mesmo que assim se não entendesse, sempre o bloqueio total das rendas aliado ao sistema de prorrogação forçada do arrendamento, face à Ordem Constitucional vigente enfermava de inconstitucionalidade material.»

Ao abrigo do preceituado no artigo 51.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 18/92/M, de 2 de Março, o Tribunal solicitou informação ao Serviço de Apoio Técnico, que, sobre a questão, disse, e em conclusão (fls. 122 e ss.):

— «Os arrendamentos vinculísticos não constituem tradição na nossa legislação.

— Os congelamentos aos aumentos de rendas ou limites às suas actualizações ou ainda, tabelamento imposto ao valor de rendas inicialmente fixadas nos contratos, constituíram imperativos de ordem conjuntural e em consequência, excepcionais, a serem aplicáveis temporariamente.

— Aquando da publicação do Decreto n.º 43 525, de 7/3/61, o Código Civil em vigor era o de 1867 ou seja, o de Seabra, aplicável subsidiariamente, e no qual se estabelecia o princípio da liberdade contratual, mesmo nos contratos de arrendamento.

— As disposições transitórias do diploma regulador do arrendamento urbano no Território fixam, provisoriamente, a manutenção da legislação então em vigor, respeitante a limitação, correcção ou fixação obrigatória das rendas até cessarem as condições que a necessitaram, e que foram a situação precaríssima de refugiados de guerra e a concorrência resultante da falta de casas de habitação, causadas pelo conflito sino-nipónico.

— Portanto, não podem ser aplicáveis actualmente, as restrições impostas no diploma, à actualização de rendas».

5. O Tribunal é o competente (artigos 10.º, n.º 5, alínea *a*), da Lei n.º 112/91, de 29 de Agosto, e 46.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 18/92/M, de 2 de Março).

O recorrente é parte legítima (artigo 49.º, n.º 1, ainda do referido Decreto-Lei n.º 18/92/M).

Não se verificam nulidades ou excepções que obstem ao conhecimento do mérito do recurso.

Corridos os vistos legais há que decidir.

Conhecendo, pois.

6. A questão que desencadeou o presente recurso assenta na seguinte base fáctica:

A *Fundação Oriente*, representada pelo Dr. Carlos Augusto Pulido Valente Monjardino, na qualidade de seu Administrador e Presidente, e pelo Dr. João Manuel Rosa Fernandes Amorim, como procurador, e o *território de Macau*, representado pela Dr.ª Gabriela Ramiro Pombas Cabelo, Presidente do Instituto Cultural, subscreveram uma minuta de contrato mediante a qual a primeira daria de arrendamento ao segundo, e para neles instalar serviços públicos (Biblioteca Central e Arquivo Histórico de Macau), quatro prédios urbanos sitos na Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, desta cidade, já devidamente identificados em 1., bem como as respectivas áreas de logradouro.

O referido acordo ficava sujeito a determinadas cláusulas — cujo teor geral e para os efeitos do recurso não importa para aqui transportar —, tendo uma delas (a 5.ª) a seguinte redacção final:

«1. A renda é ajustada em \$ 25 000,00 (vinte e cinco mil) patacas mensais por cada imóvel, no montante global de \$ 100 000,00 (cem mil) patacas relativo aos quatro prédios...

2. A renda referida no número anterior será na vigência deste contrato e suas prorrogações, actualizada de 12 (doze) em 12 (doze) meses, de acordo com a taxa de aumento do índice de preços no consumidor verificada no ano antecedente no território de Macau e publicada pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos.

3. Para efeitos do disposto no número anterior, a Fundação Oriente comunicará por escrito ao Instituto Cultural de Macau o novo montante da renda, a qual passará a ser devida a partir do mês subsequente ao da comunicação».

A questão que vem levantada no recurso é exacta e concretamente a de saber se é legal a actualização anual da renda constante do n.º 2 da mencionada cláusula 5.ª

Trata-se, portanto, de um problema meramente jurídico.

Donde a conveniência em conhecer o Direito doutrinário e positivo.

*

7. O *contrato* sempre foi tido pelos doutrinadores como a primeira fonte das obrigações.

Definindo-se como «o *acordo vinculativo, assente sobre duas ou mais declarações de vontade (oferta ou proposta, de um lado; aceitação, do outro), contrapostas mas perfeitamente harmónicas entre si, que visam estabelecer uma composição unitária de interesses*»¹, a sua disciplina jurídica assenta em três princípios fundamentais:

— O princípio da *autonomia privada*, expresso, nos negócios não unilaterais, na chamada liberdade contratual, e ao abrigo do qual os contraentes são livres de fixar, de mútuo acordo, as suas cláusulas reguladoras. (cfr. artigo 405.º, n.º 1, do Código Civil);²

— O princípio da *confiança*, que se concretiza no dever imposto a cada contraente de garantir as expectativas legítimas criadas na contra-parte com a sua declaração de vontade (vd. ar-

tigos 230.º, 236.º, 238.º, 239.º e 406.º, n.º 1, todos do Código Civil);³

— O princípio da *equivalência das prestações*, segundo o qual, nos contratos onerosos, os valores objectivos ou subjectivos das prestações se aproximam ou equivalem de forma sensível. (cfr., v.g., artigos 282.º, 812.º, 888.º, n.º 2, 913.º, 1 040.º, etc., todos do Código Civil).

É o princípio da *liberdade contratual* aquele que particularmente importa aqui considerar.

Como prescreve o n.º 1 do artigo 405.º do Código Civil, as partes, dentro dos limites da lei, têm a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos, celebrar contratos diferentes dos previstos no Código ou incluir nestes as cláusulas que lhes aprouver.

Este princípio não é, todavia, absoluto.

Quer a Lei, quer a Doutrina estipulam-lhe *limitações ou constrangimentos*.

Assim, e quanto à *decisão de contratar*, há situações em que os contraentes não podem negar-se a celebrar o contrato, melhor, têm o *dever de o celebrar*, como sucede, nas promessas de contrato; outras em que se *proíbe a contratação com determinadas pessoas* (isso sucede, por exemplo, na venda de coisa ou direito litigioso — artigo 876.º do Código Civil —, e na venda a filhos e netos — artigo 877.º); outras ainda em que se *impõe a um dos contraentes a obrigação de contratar* (casos de direito a novo arrendamento — artigo 90.º do D.L. n.º 321-B/90, de 15 de Outubro — R.A.U.); e outras em que é *exigido o consentimento, assentimento ou aprovação de terceiros* ou do tribunal (v.g. do outro cônjuge ou de representantes de incapazes — artigos 1 682.º, 1 682.º-A e 1 682.º-B, 153.º, 139.º, 1 889.º, 1 938.º, etc. do Código Civil); e finalmente outras em que se *condiciona ou limita a escolha da contra-parte* (lembra-se os pactos e direitos de preferência, por exemplo — artigo 414.º e ss. do Código Civil).

No que se reporta à *fixação do conteúdo dos contratos* a liberdade que em regra a lei consagra comprime-se em atenção a interesses gerais que se sobrepõem aos particulares.

O legislador estabelece-o claramente no artigo 405.º, n.º 1, quando, antes de mais, consagra a liberdade de fixação do conteúdo dos contratos, mas «dentro dos limites da lei».

Fulminam-se assim com a nulidade os contratos de objecto impossível, contrário à lei ou indeterminável (artigo 280.º, n.º 1); os contratos contrários à ordem pública ou ofensivos dos bons costumes (artigo 280.º, n.º 2); os contratos usurários (artigo 282.º); os contratos que ferem normas imperativas, quer as atinentes à generalidade dos contratos (v.g. no que diz respeito à *forma* — artigos 220.º, 875.º, 947.º, 1 029.º, etc. e à *boa-fé dos contraentes* — artigo 762.º, n.º 2), quer as respeitantes apenas a certos contratos (sua duração máxima ou mínima — artigos 1 025.º, 1 240.º, etc.).

¹ Antunes Varela, *Das Obrigações em Geral*, I, 219.

² O princípio, no fundo, é o «poder de auto-regulamentação dos interesses concretos e contrapostos das partes, mediante *acordos vinculativos*» (A. Varela, *op. cit.*, 238).

³ Como escreve Antunes Varela, é «a protecção da legítima expectativa criada pelo reconhecimento da *proposta* contratual no espírito do destinatário que explica a irrevogabilidade dela pelo proponente durante o período razoavelmente reservado à reflexão e decisão deste». (*op. cit.*, 233).

Renomada Doutrina vem aceitando que o princípio da liberdade contratual estabelecido no artigo 405.º do Código Civil permite que se constituam obrigações para além das que estão expressamente reguladas na lei, que apenas têm um valor supletivo. (cfr., entre outros, Galvão Telles, *Obrigações*, 3.ª ed., 8 e Menezes Cordeiro, *Obrigações*, 1980, 1.º vol., 289).

*

O ordenamento legal ainda vigente em Macau em matéria de arrendamento urbano está consubstanciado no Decreto n.º 43 525, de 7/3/61, sem prejuízo da concorrência «das disposições do Código Civil, quer gerais, quer próprias do contrato de locação, que o não contrariem» (artigo 1.º, n.º 1).

Entende-se por prédio urbano, para efeitos locativos, «o edifício incorporado no solo mais o terreno que lhe sirva de logradouro e não tenha valor venal superior ao daquele» (artigo 1.º, n.º 2), sem prejuízo das regras subsidiárias de fixação dos valores relativos das duas componentes e estabelecidas no n.º 3 do mesmo artigo 1.º

O arrendamento urbano pode assumir várias espécies, consoante se destine a *habitação, comércio ou indústria*, ao exercício de *profissão liberal* ou a *quaisquer outros fins lícitos* (artigo 4.º, n.º 1).

Consoante o fim a que o arrendamento se destina ser-lhe-ão aplicáveis, se as houver, as disposições especiais respectivas, constantes do falado Decreto n.º 43 525, além das restantes que por aquelas não sejam contrariadas (artigo 5.º).

Os arrendamentos tomados pelo Estado, pelos seus serviços autónomos, pelos organismos corporativos ou de coordenação económica e pelas autarquias locais, quer para instalações dos seus serviços, quer para residência dos seus funcionários, gozam dos benefícios concedidos pelo referido Decreto aos arrendamentos para habitação, desde que lhes não sejam inadapáveis (artigo 7.º).

As disposições citadas integram-se no Capítulo I, que se reporta ao *objecto e âmbito* do diploma.

A forma escrita do contrato reveste a natureza de formalidade «ad substantiam», portanto condição da sua validade (artigo 8.º), sendo assim nula a cláusula que admite a produção de quaisquer efeitos antes que a mesma se mostre cumprida.

Exigem, porém, escritura pública, nos termos do artigo 10.º, n.º 1, os arrendamentos sujeitos a registo, os destinados a comércio ou indústria, ao exercício de profissão liberal e os tomados por quaisquer corporações, associações ou agremiações de utilidade pública ou particular, com as especificidades mencionadas nos n.ºs 2 e 3 do mesmo artigo.

Os arrendamentos dados ou tomados pelo Estado ou pelos corpos administrativos são regulados, quanto à forma, pelas competentes leis (artigo 11.º).

A renda, como contraprestação do arrendatário pela utilização do bem arrendado, consistirá sempre num quantitativo certo de dinheiro, em moeda portuguesa corrente na província da situação do prédio (artigo 27.º, n.º 1), com excepção do caso de Macau, em que se considera válida a cláusula, verbal ou escrita, sobre o pagamento da renda em moeda estrangeira com curso

prático no Território, como sucede com os HKDLS (artigo 23.º, n.º 3).

É proibida a estipulação de antecipação de renda superior à correspondente a 1 mês, ou por tempo superior a 1 mês, sendo nula toda a garantia, com excepção da fiança, quando se convençione antecipação do pagamento daquela, estando aberta, para o caso de Macau, a possibilidade de convenção de depósito, a título de caução, da importância correspondente ao máximo de 3 meses da renda (artigo 27.º).

Inserem-se os artigos citados no Capítulo II do Decreto n.º 43 525, que tem por título «*Disposições Gerais*».

As «*Disposições Especiais*» constam do Capítulo III, que vem subdividido em três secções: um concernente a arrendamentos para habitação (artigos 72.º a 78.º), outra a arrendamentos para comércio ou indústria (artigos 79.º a 85.º) e uma terceira a arrendamentos para o exercício de profissão liberal (artigos 86.º e 87.º).

Serão de direito nulas (salvo se explícita ou implicitamente permitidas pelo diploma em causa) as estipulações feitas nos *arrendamentos para habitação* que inutilizem os benefícios que nele se concedam aos arrendatários ou subarrendatários, ou que exprimam renúncia a esses direitos (artigo 78.º).

Nos *arrendamentos para comércio ou indústria* o senhorio poderá, ao fim de cada período de 5 anos de duração do arrendamento, pedir aumento de renda, acordando para o efeito com o arrendatário, ou, na falta de acordo, desencadeando o respectivo processo de avaliação (artigos 80.º, n.º 1, e 107.º).

Nos *arrendamentos para o exercício de profissão liberal* também é permitido o aumento de renda nos termos e condições previstas no artigo 80.º, isto em virtude da regra remissiva contida no artigo 86.º

8. Conhecida a situação fáctica subjacente ao recurso e arrolados que foram os instrumentos doutrinários e legislativos tidos por indispensáveis, facilmente se chega à solução ajustada, que, como se disse a princípio, é de natureza inteiramente jurídica.

O M.º P.º recorrente — recorda-se — contesta a decisão do M.º Juiz da Secção de Fiscalização Prévia, porque, ao contrário deste, entende que a concessão do visto ignorou um princípio imperativo do direito locatário que impede os aumentos de renda fora dos prazos estipulados na lei.

Como se tentará demonstrar, o M.º P.º não tem razão quanto à tese que defende para o caso concreto.

O problema da actualização de rendas nos contratos de arrendamento pode ser analisado sob duas vertentes: por um lado as *actualizações legais* e por outro as *actualizações contratuais*.

As *primeiras*, como o próprio nome indica, obedecem ao estipulado na lei, só podendo ter lugar através de mecanismos e nos prazos legalmente fixados. Por meio delas permite-se ao senhorio que, dentro das condições que a lei estabelece, imponha *unilateralmente*, isto é, sem necessidade de acordo do arrendatário, uma actualização da renda.

As *segundas*, ao invés, decorrem de um *acordo livre* entre as partes contratantes, fixado logo no momento da assinatura do contrato ou posteriormente em instrumento adequado para o efeito.

Assim, nada tendo as partes estipulado, inicial ou supervenientemente, acerca da actualização da renda, seguir-se-á o regime legal, que condiciona essa actualização à verificação de determinados requisitos de tempo e de conteúdo.

No âmbito deste mecanismo torna-se, portanto, evidente que o senhorio não pode, por seu alvedrio, ultrapassar as condições da lei, tendo que se sujeitar imperativamente a elas.

O princípio da não actualização livre consignado na lei só se torna imperativo para limitar, e enquanto limita, a *imposição* de obrigação a uma das partes, e contra a sua vontade, de uma nova renda.

Portanto, funciona apenas e tão-só para aqueles casos em que as partes nada consignaram a esse respeito, assumindo-se, assim, com carácter meramente supletivo.

Se as partes, contudo, pretenderem outro regime que não aquele que a lei lhes oferece, são livres de o convencionar, fazendo uso de um direito com que são distinguidas de forma ampla no citado artigo 405.º, n.º 1, do Código Civil.⁴

E nem se diga que mesmo aí as partes não podem clausular livremente o regime de actualização, por o princípio da liberdade contratual estar condicionado aos «limites da lei» (mesmo artigo).

É que esses limites nada têm a ver com as cláusulas lícitas que as partes podem adicionar aos seus negócios jurídicos, mas antes com aquelas que a lei não consente, como, por exemplo, as cláusulas atentatórias da boa fé, da equivalência das prestações, dos bons costumes, ou, em matéria de rendas, as cláusulas fraudulentas.

⁴ Como acentua Galvão Telles, as actualizações *legais* não impossibilitam as actualizações *contratuais* (cfr. *Cláusulas de renda variável*, in *O Direito*, 1989, 121, págs. 431 e 432).

Daf que seja de considerar perfeitamente válida e conforme à lei a cláusula incluída pelas partes contratantes no contrato em apreço e cuja legalidade o M.º P.º contesta.

9. Face ao exposto conclui-se da seguinte forma:

a. O princípio da liberdade contratual, corolário do princípio da autonomia da vontade, confere às partes contratantes a faculdade de darem aos seus contratos o conteúdo que bem entenderem, dentro das limitações legais;

b. A fixação convencional da actualização da renda, contemporânea ou superveniente à celebração de um contrato de arrendamento, inscreve-se no âmbito da livre estipulação contratual;

c. Inexiste qualquer preceito de carácter imperativo que impeça a livre e consensual fixação de rendas variáveis.

10. Em razão do assim entendido, o Tribunal de Contas de Macau, reunido em colectivo, decide negar provimento ao recurso interposto pelo M.º P.º e, em consequência, confirmar a decisão do juiz da Secção de Fiscalização Prévia, que visou a minuta do contrato de arrendamento a celebrar entre a Administração do Território e a Fundação Oriente, relativamente aos prédios atrás identificados.

Sem custas.

Dada a importância da questão em apreço no recurso, decide ainda o Tribunal que se proceda à publicação do acórdão no *Boletim Oficial*.

Notifique e registre.

Macau, 22 de Fevereiro de 1994. — *Manuel de Oliveira Leal-Henriques* (relator). — *José Luís Pinto Almeida* — *José Luís da Silva Teixeira*. — Fui presente, *José Alberto Varela Martins* (Procurador da República).



Imprensa Oficial de Macau

澳門政府印刷署

PREÇO DESTE NÚMERO \$ 14,00

每份價銀十四元正