

Recurso nº 143/2001

Data : 25 de Setembro de 2003

- Assuntos:
- Ordem da apreciação dos pedidos da acção e da reconvenção
 - Contrato de empreendimento
 - Modalidade do empreendimento
 - *Pacta sunt servanda*
 - Princípio de pontualidade
 - Princípio de integralidade
 - Princípio de boa fé
 - (in)Cumprimento do contrato
 - Incumprimento *ipso facto*
 - Responsabilidade contratual
 - Redução do pedido

SUMÁRIO

1. Embora os pedidos de acção e de reconvenção são autónomos e cruzados entre si num processo, na medida em que transcende a simples improcedência da pretensão do autor e os corolários dela decorrentes, a apreciação do pedido de reconvenção, em princípio e no ponto de vista da ordem de apreciação, depende da apreciação do pedido principal, e, o facto de ter examinado e decidido o pedido subordinado não importa necessariamente que tenha examinado o pedido principal.
2. O contrato de *joint venture* é um contrato atípico e misto, tanto podendo ser associada uma limitação do objecto da cooperação

relativamente à esfera da actuação das empresas participantes, como podendo abranger o conjunto das actividades das empresas envolvidas.

Tem quatro modalidades este contrato associativo de empreendimento comum: a) a cooperação meramente obrigacional, b) a empresa comum central, c) a associação consorcial simples e d) a associação consorcial com empresa comum. Na primeira modalidade, a cooperação de empresas estrutura-se numa mera relação obrigacional complexa; na Segunda, o empreendimento comum é realizado por uma empresa comum, que constitui o polo organizativo da cooperação e dispõe de meios próprios para o efeito; a terceira caracteriza-se pela existência de uma organização de coordenação das actividades próprias das empresas participantes, sem que seja constituída uma empresa comum, enquanto a quarta caracteriza-se por aquela que a terceira tem, só que tem por objecto a coordenação das actividades próprias das empresas-mães, entre si, e das actividades de cada uma delas com a da empresa comum, bem como a orientação da empresa comum.

3. Constitui-se um princípio basilar da dogmática contratual o princípio de *pacta sunt servanda*, o que “implica o cumprimento pontual e rigoroso do que, validamente, foi acordado, nessa altura se estabilizando”, sob pena de incorrer na responsabilidade civil contratual.

Trata-se do princípio da pontualidade a regra básica de que o cumprimento deve ajustar-se inteiramente à prestação, de que o

“solvens” deve efectuá-la ponto por ponto, mas em todos os sentidos e não apenas no aspecto temporal.

Sob o princípio da integralidade do cumprimento, deve-se a prestação ser efectuada por inteiro e não parcial, excepto se a convenção das partes, a lei ou os usos sancionarem outro regime.

4. No cumprimento da obrigação, assim como no exercício do direito correspondente, devem as partes proceder de boa fé”.

Trata-se de boa fé objectivo, ou seja uma regra de conduta: o exercício dos direitos e o cumprimento dos deveres devem respeitar toda uma série de regras implícitas na ordem jurídica, que são impostas pela consciência social e correspondem a um determinado conjunto de valores éticos dominantemente aceites na sociedade.

5. Verifica-se o não cumprimento, incumprimento ou inadimplemento de uma obrigação, sempre que a respectiva prestação devida deixe de ser efectuada nos termos adequados.

A critério da causa, distinguem-se entre o inadimplemento imputável ao devedor, ao credor ou a nenhum deles, enquanto a critério do efeito, distinguem-se o inadimplemento definitivo, o simples retardamento no cumprimento ou o cumprimento imperfeito.

No incumprimento imputável ao devedor pode revestir as formas de: a impossibilidade da prestação, o não cumprimento definitivo e a mora.

Considera-se por constituído em mora quando, por causa que lhe seja imputável, a prestação, ainda possível, não foi efectuada no tempo devido

Em princípio, o devedor só fica constituído em mora depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir, mas, independentemente de interpelação, há mora do devedor quando a obrigação tiver prazo certo, ou a obrigação provier de facto ilícito ou o próprio devedor impedir a interpelação.

O incumprimento definitivo tem de ser encontrado através de situações de facto que o induzam, que são: a) a declaração antecipada de não cumprir, b) o termo essencial, c) a cláusula resolutiva expressa, d) a impossibilidade da prestação e e) a perda de interesse na prestação.

6. Nas relações contratuais, há as prestações principais que definem o tipo ou o modulo da relação, e, ao lado destes deveres principais, primários ou típicos, surgem os deveres secundários (ou acidentais) de prestação.
7. No contrato de empreendimento comum, ambas as partes tinham direito da venda das fracções autónomas, cabem assim respectivamente a quem vendia as fracções a prestar as contas do dinheiro por si recebido, e entregar à outra parte, devendo por isso cumprir os deveres especiais em conformidade. Deveres estes que chamamos os deveres secundários que se dirigem à realização do interesse no crédito (no cumprimento).

8. Houve patentemente um incumprimento *ipso facto* por parte da ré, podendo o credor exigir o seu cumprimento, senão a resolução do contrato, mesmo na situação do incumprimento definitivo.
9. O pedido pode ser, em qualquer altura, reduzido até à sentença final.
10. Só o devedor que faltar culposamente ao cumprimento, mesmo por simples mora, é que é responsável pelos danos ou prejuízo que causa ao credor.

O Relator,

Choi Mou Pan

Recurso nº 143/2001

Recorrentes: - Companhia de Investimento Predial (L), S.A.R.L.

(L 置業有限公司)

(M) Companhia de Investimento e Desenvolvimento,

Limitada (M 置業發展有限公司)

Recorridos: Os mesmos

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da R.A.E.M.

“ (M) Companhia de Investimento e Desenvolvimento, Limitada”, sociedade comercial por quotas com sede na Rua da Praia Grande, vem intentar.

Acção ordinário com processo comum contra “Companhia de Investimento Predial (L), S.A.R.L.”, com sede na Rua da Praia Grande, pedindo:

- a. condenar-se a ré a pagar à autora a quantia de HKD62.843.722,80, acrescida de juros à taxa legal desde a citação até efectivo e integral pagamento;
- b. condenar-se a Ré a abster-se de praticar qualquer acto que perturbe a detenção, administração e comercialização do empreendimento Jardins xx por parte da A.;

- c. condenar-se a Ré ao cumprimento do contrato de associação celebrado com a Autora, nomeadamente no que respeita ao pagamento das despesas e distribuição dos lucros, a apurar no futuro, decorrentes do reinício e finalização da construção e comercialização do empreendimento Jardins xx.

Da acção, contestou a ré, a que deduziu a reconvenção, pedindo:

- a. Ser a. A. condenada a pagar à R. a quantia de \$7.570.011,60, a título de danos resultantes do não cumprimento da obrigação de compartilhar em 60% no pagamento do prémio devido pela concessão de uma área adicional de terreno por força da revisão de 1990;
- b. Ser condenada a pagar à Ré a quantia de \$2.007.446,10, a título de danos moratórios pelo não pagamento atempado da obrigação de pagamento identificado na alínea anterior, calculados com base na taxa de juros legal, bem como os juros vincendos até efectivo e integral pagamento daquela quantia;
- c. Ser a A. condenada a pagar à Ré a quantia de \$1.338.297,40, a título de danos moratórios pelo não cumprimento atempado da obrigação de conceder um empréstimo gratuito à R. no montante de 40% do referido prémio, calculados com base na taxa de juros legal, bem como os juros vincendos contados até ao termo do aproveitamento do terreno concessionado e encerramento das contas do empreendimento;

- d. Ser a A. condenada a pagar à R. a quantia de \$3.501.608,00, resultante do pagamento pela R. e por conta da A. do imposto complementar de rendimentos referente ao ano de 1993;
- e. Ser a A. condenada a pagar à R. a quantia de \$321.691,70 a título de danos moratórios pelo não pagamento atempado da obrigação de pagamento identificada na alínea anterior, calculados com base na taxa de juros legal, bem como os juros vincendos até efectivo e integral pagamento daquela quantia;
- f. Ser a A. condenada a pagar à R. a quantia de \$270.000,00 a título de danos resultantes do atraso no cumprimento das suas obrigações resultantes do contrato de 1 de Novembro de 1989 e seu aditamento de 18 de Dezembro do mesmo ano;
- g. Ser a A. condenada a pagar à R. a quantia de \$11.884,00 a título de danos moratórios pelo não pagamento atempado da obrigação de pagamento identificada na alínea anterior, calculados com base na taxa de juros legal, bem como os juros vincendos até efectivo e integral pagamento daquela quantia;
- h. Ser a A. condenada a pagar à R. todos os demais danos resultantes do incumprimento do contrato de 1 de Novembro de 1989 e seu aditamento de 18 de Dezembro do mesmo ano, nomeadamente os que resultem de sanções a aplicar pelo Governo do Território por incumprimento dos prazos contratualmente fixados para o aproveitamento do terreno concessionado à A.;

- i. Ser a A. condenada a pagar à Ré uma indemnização por todo os danos causados à imagem e à consideração públicas da Ré., decorrente quer do incumprimento do referido contrato e seu aditamento, quer da propositura do requerimento de providência cautelar sem se munir da necessária prudência;
- j. Ser declarado que o contrato celebrado a 1 de Novembro de 1989 e o aditamento celebrado aos 18 de dezembro de 1989 foram legalmente resolvidos pela Ré com fundamento no incumprimento culposos da Autora.

Findos os articulados, foi proferido o despacho saneador, decidindo as questões prévias, e foi elaborada a especificação e organizado o questionário.

Realizada a audiência do julgamento, o Tribunal Colectivo respondeu aos quesitos, cujo teor consta das fls. 2033 a 2034 que se dá por integralmente reproduzido.

Com base nos factos dados por provados pela especificação e pela resposta aos quesitos, o Mmº Juiz-Presidente proferiu sentença final, e, julgando parcialmente procedentes a acção e a reconvenção, decidiu:

- a. declarar que o contrato celebrado a 1 de Novembro de 1989 e o aditamento celebrado aos 18 de Dezembro de 1989 foram legalmente resolvidos pela Ré com fundamento no incumprimento culposos da Autora;
- b. condenar a Ré a pagar à Autora a quantia de HKD 18.503.308.25 (dezoito milhões quinhentos e três mil trezentos e oito dólares de

Hong Kong e vinte e cinco centavos), acrescida de juros à taxa legal desde a citação até efectivo e integral pagamento;

- c. condenar a Autora a pagar à Ré a quantia de \$3.501.608.00, resultante do pagamento pela R. e por conta da A. do imposto complementar de rendimentos referente ao ano de 1993, quantia a que acrescem os juros vencidos e vincendos à taxa legal desde 30/Nov./1995 até efectivo e integral pagamento daquela quantia;
- d. condenar a Autora a pagar à Ré a quantia de \$270.000,00 a título de danos resultantes do atraso no cumprimento das suas obrigações resultantes do contrato de 1 de Novembro de 1989 e seu aditamento de 18 de Dezembro do mesmo ano, a que acrescem os juros vencidos e vincendos à taxa legal desde 30/Nov./1995 até efectivo e integral pagamento daquela quantia.
- e. Julgar improcedentes e não provados os demais pedidos da acção e da reconvenção, deles absolvendo, respectivamente, Ré e Autora, de tais pedidos.

Inconformadas com a decisão, recorreram ambas as partes, alegando, respectivamente, o seguinte:

A ré Companhia de Investimento Predial (L), S.A.R.L.:

- “1. É importante para a decisão da causa saber para quê serviria o dinheiro que, nos termos da cláusula 2ª da acta de 24 de Janeiro de 1995, deveria ser entregue à recorrida.

2. Para este efeito, é também importante apurar o contexto específico no qual se logrou obter o referido acordo.
3. Perante a paralização das obras do empreendimento, urgia convencer a recorrida a assumir o compromisso de, com toda a urgência, reiniciar as mesmas.
4. Pretendia a recorrente evitar que as importâncias em jogo, fora do seu controlo directo, viessem a ser afectas a fins alheios ao empreendimento “Jardins de xx”.
5. Em 24 de Janeiro de 1995 era de todo inviável prever-se, com rigor matemático, o montante do remanescente do preço acordado pela venda da torre B-1.
6. Não se teve em vista, com a reunião de 24 de Janeiro de 1995, o apuramento do montante das dívidas da construção.
7. Ficou provado, na resposta ao quesito 16º, que “estão ainda em dívida, relativamente a despesas com o desenvolvimento, nomeadamente a construção, montantes não apurados”.
8. Impõe-se assim a conclusão de que a quantia de que fala a sentença recorrida não corresponde a “despesas passadas e assumidas perante terceiros”.
9. A recorrida tem também em seu poder fundos provenientes do empreendimento em resultado da cobrança de 15% a 25% dos preços de venda de muitas das fracções autónomas do respectivo complexo urbanístico (alínea r) da especificação).

10. Não existe base legal para a formulação do pedido formulado pela recorrida nas suas alegações de direito.
11. A redução de pedido não foi efectuada nos termos do artigo 273º do Código de Processo Civil de 1961.
12. Não ficou demonstrado que o montante de HK\$18.503.308,25 resultava da redução do pedido primitivamente formulado.
13. Deu a sentença recorrida como provado que estão em dívida relativamente a despesas com o desenvolvimento do empreendimento, nomeadamente a construção, montantes não apurados e que a distribuição dos lucros, pelo menos a partir de determinada altura, se efectuaria no fim do empreendimento projectado.
14. Conclui-se assim, que só no fim do empreendimento terão de ser apuradas as contas.
15. Não faz sentido enxertar-se numa acção ordinária de condenação, como a presente, uma mini-prestação de contas.
16. Esta prestação de contas constituiria uma acumulação de pedidos não permitida pela lei adjectiva (artigos 470º e 31º do C.P.C.).
17. E não se pode admitir que num mesmo questionário tinham sido insertos dois quesitos sobre a mesma matéria: dívidas por obras já executadas, visto que uma formulação deste tipo seria verdadeiramente anómala.

18. É também importante para a decisão da causa saber quando deveria a recorrente proceder a essa entrega de dinheiro.
19. A recorrida não reiniciou as obras a partir de Junho de 1994, nem mesmo após a reunião de 24 de Janeiro de 1995, apesar das sucessivas solicitações da recorrente.
20. Devido a essa condenável postura da recorrida, decidiu-se decretar a resolução do contrato mediante comunicação extrajudicial datada de 25 de Março de 1995.
21. Perante a completa passividade da recorrida e a violação, por parte dela, dos compromissos contratuais, não era exigível à recorrente que entregasse àquela o referido montante.
22. Só no momento do acerto final das contas deveria a recorrente proceder à entrega de dinheiro, caso exista saldo a favor da recorrida, porquanto outra solução ofenderia a lógica que está subjacente à própria sentença recorrida, por um lado, e daria azo a locupletamento da autora à custa da ré, por outro.
23. O Código de Processo Civil adopta a chamada teoria de consubstanciação: as partes têm a obrigação de indicar os factos jurídicos concretos que constituem a causa de pedir, ainda que esta seja de natureza complexa.
24. Ao invés, a recorrida lança mão da acta do acordo de 24 de Janeiro de 1995 para fundamentar o pedido de condenação.

25. Esta nova pretensão da recorrida opera uma verdadeira alteração da causa de pedir e do pedido, ao arrepio do que estabelece o artigo 273º do C.P.C. de 1961.
26. Dos factos provados nada resulta que a recorrente esteve em dívida para com a recorrida qualquer quantia a esse título, mesmo que ilíquida.
27. A quantia que a recorrida se arroga nas alegações de direito resulta, unica e excusivamente, de um ponto da acta de 24 de Janeiro de 1995 que nada tem a ver com as suas anteriores pretensões.
28. Esta alteração de causa de pedir e do pedido não pode ser aceite, por ser extemporâneo.
29. A recorrida afundou o seu pedido de condenação nos direitos emergentes do contrato de associação, conjugados com a alegação de que existiam lucros na posse da recorrida.
30. A recorrida aludiu ao acordo de 24 de Janeiro de 1995 apenas para reforçar a tese da existência dos lucros em questão.
31. Foi junta aos autos diversa documentação pela perita designada pela recorrente.
32. Dessa documentação resulta que na pendência da causa foram satisfeitos os créditos dos credores da associada da recorrida, tendo o pagamento sido efectuado após a data da comunicação da resolução do contrato de associação (após, portanto, do dia 25 de Março de 1995).

33. O montante total pago a esses credores pela recorrente foi de MOP\$1.185.379,77 e de HK\$2.253.781,54.
34. Os credores da (O) cederam os respectivos créditos a favor da recorrente.
35. O remanescente das vendas da torre B-1 é de HK\$9.790.978,20.
36. Se não for revogada a douta sentença recorrida na parte em que decretou a condenação da recorrente a pagar à recorrida HK\$18.503.308,25, haverá lugar ao enriquecimento injusto da recorrida, mercê das importâncias destinadas ao pagamento das dívidas e que, posteriormente à resolução do contrato, foram suportadas exclusivamente pela recorrente.
37. A douta sentença recorrida violou as seguintes normas do direito substantivo: artigos 397^{oo} 406^o e 769^o todos do Código Civil de 1966, a que correspondem os artigo 391 do Código Civil de 1999.
38. A douta sentença recorrida violou ainda as seguintes normas do direito adjectivo: artigos 273^o, 470^o e 31^o todos do Código de Processo Civil de 1961.
39. Por outro lado, o meritíssimo julgador não chegou a retirar da asserção, que se reproduz, as consequências que se impunham: “Os pagamentos por conta do crédito são necessariamente pressuposto da manutenção do contrato e prosseguimento do empreendimento”.

40. No acerto final das contas serão discutidas as receitas arrecadadas pelas partes e as despesas directamente ligadas ao empreendimento, feitas por cada uma delas.
41. As importâncias pagas a título de prémio, em consequência da revisão do contrato de concessão, com majoração da área bruta de construção, são importâncias perfeitamente distintas das normais despesas do empreendimento, gozando por isso de completa autonomia relativamente a estas.
42. O encargo assumido pela recorrida, ao abrigo do contrato “joint venture”, designadamente o aditamento datado de 18 de Dezembro de 1989, acabou por recair sobre a recorrente, em consequência do incumprimento culposo daquela.
43. A recorrente viu-se na necessidade de actuar em substituição da recorrida, pagando parte do prémio da responsabilidade desta.
44. Não é da responsabilidade da “joint venture”, substancial e materialmente, desembolsar a quantia em questão.
45. Faz todo o sentido que a recorrida pague o que tempestivamente não pagou uma vez que certamente receberá, no momento do acerto de contas, os benefícios do empreendimento comum.
46. O não pagamento da parte do prémio pretendida pela recorrente traduzir-se-ia no enriquecimento sem causa e ilegítimo para a recorrida.
47. Houve majoração da área bruta de construção.

48. Em consequência da revisão do contrato de concessão operada em 1990, a recorrente foi efectivamente dispensada de ver revertida a favor do então território de Macau uma área correspondente a 10% da área útil que se encontrava anteriormente obrigada a entregar ao governo e a área bruta de construção do terreno concessionado passou para 97.689m².
49. O que constitui um benefício óbvio e indesmentível.
50. A recorrente procedeu ao pagamento de quantias diversas para liquidação total do prémio devido.
51. Era intenção das partes de “joint venture” obter uma área adicional de terreno para efeitos de construção urbana, dentro do próprio perímetro do empreendimento.
52. Em virtude da majoração da área de terreno, construível sem acréscimos de encargos infraestruturais, traduzida também num acréscimo da área bruta de construção, os respectivos custos deveriam ser suportados por cada um dos associados.
53. Convencionaram as partes que, atendendo a que, na repartição dos lucros, caberia maior parcela a recorrida (60%), os custos da majoração seriam pela mesma proporção suportados pela recorrida (60%) e pela recorrente (40%).
54. A recorrente despendeu no pagamento em numerário do prémio adicional e seus juros ao governo, no total de MOP\$11.310.824,00.

55. 60% deste encargo pertence à recorrida – MOP\$6.786.494,40 e 40% à recorrente – MOP\$4.524.329,60.
56. Deve a recorrida ser condenada a pagar à recorrente a quantia de MOP\$6.789.494,40 e os respectivos danos moratórios pelo não pagamento atempado da respectiva obrigação de pagamento, calculados com base na taxa de juros legal, bem como os juros vincendos até efectivo e integral pagamento daquela quantia.
57. A recorrente em virtude da não concessão do empréstimo gratuito que a recorrida se comprometera a conceder, teve que recorrer a outros meios onerosos para satisfazer a obrigação do pagamento do prémio.
58. A recorrida é obrigada a indemnizar a recorrente pagando a quantia peticionada, calculada com base na taxa de juros legal, bem contas do empreendimento.
59. A sentença recorrida violou as seguintes normas do direito substantivo: 473º, 767º, 478º, 406º, 483º, 798º e 799º do Código Civil de 1966 (actualmente 467º, 757º, 472º, 400º, 477º, 778º e 788º do Código Civil de 1999).

Em face do acima exposto, em provimento do recurso deve ser revogada a sentença recorrida na parte em que condenou a recorrente a pagar a quantia de HK\$18.503.308,25 e condenar-se a recorrida a pagar à recorrente as quantias pedidas sob as alíneas a), b) e c) da reconvenção.”

A Autora (M) Companhia de Investimento e Desenvolvimento,
Limitada:

- “1. O presente recurso da douta sentença proferida em 1ª instância pelo Meritíssimo Juiz “a quo” é restringido:
 - a. às decisões constantes das alíneas a), c) e d) da parte dispositiva (capítulo IV) da sentença, bem como
 - b. à decisão constante da alínea e) da parte dispositiva mas apenas quanto à parte em julgou improcedentes os pedidos da A. formulados nas alíneas b) e c) do pedido final da p.i..
2. Além dos factos provados nesta acção ordinária, ficaram ainda provados, no apenso de embargos à providência cautelar (Proc. Nº79/95/B) com as mesmas partes, pelo mesmo Tribunal Colectivo, diversos factos relevantes, os quais devem ser atendidos.

Com efeito, como explica a douta sentença “é nesta contextualidade que se integrará a matéria fáctica, não olvidando todos os elementos que necessário seja, ainda que apurados em sede do julgamento de embargos, operado conjuntamente com este, como das respectivas actas se alcança, porque os autos a estes se encontram apensos, deles tem o Tribunal conhecimento oficiosamente e assim o quiseram A. e R. que, aliás, as eles recorrem neste e naquele passo das suas alegações escritas”.

3. Pelo exposto, impõe-se pois que estes autos e os de embargos se mantenham apensos na apreciação dos respectivos recursos – o que ora se requer expressamente.
5. A questão da legalidade ou não da resolução do contrato de 1/11/89 e do aditamento de 18/12/89 por banda da Ré será porventura a mais importante a analisar, uma vez que da solução a ela dada na sentença dependeu (e depende) a análise e solução dos dois pedidos da A. que foram julgados totalmente improcedentes.
 - 5.1. Ora, a sentença optou por julgar legítima a resolução por banda da Ré, com os argumentos que a seguir se sintetizam:
 - a) a obrigação da A. – que se traduzia na prestação de construção do empreendimento – estava perfeitamente definida, era essencial e principal;
 - b) as obrigações da Ré – que se traduziriam, ora na prestação de contas, ora na entrega de determinados montantes para fazer face às despesas de construção – não estariam definidas, “foram nascendo” e, assim, não seriam principais ou essenciais mas secundárias;
 - c) a A. recusou o cumprimento da sua prestação, embora a Ré também tenha incumprido as suas obrigações nomeadamente de entregar à A. determinado montante (18 milhões) conforme assumira no acordo de 24/1/95;

- d) essa prestação da A. não dependente da prestação da Ré (não era sinalagmática dessa), uma vez que os 18 milhões se destinavam a despesas passadas, pelo que a A. não poderia invocar a excepção de não cumprimento;
- e) de resto, a A. não invocou, *ab initio* e nos articulados, a excepção de não cumprimento.

5.2. Ora, sucede que, apesar da aparentemente coerente fundamentação, nenhum desses argumentos procede.

5.3. Antes de mais, a descrição da matéria de facto que a sentença reputa de pertinente para a análise do problema, é, salvo o devido e enorme respeito, redutora, porque dela não consta uma série de postulados factuais por onde deveria, em nosso entender, começar a análise da questão: os acordos celebrados entre a A. e a Ré que serviram de causas de pedir, nomeadamente à A..

5.4. Para fundamentar os seus pedidos ou pretensões assenta a Autora nas seguintes causas de pedir básicas:

- e) o contrato de associação ou *joint-venture* ("JV") de 1/11/89 entre a A. e a R.;
- f) o acordo adicional à JV de 18/12/89;
- g) a cessão dos direitos da (N) de 1/7/91, aceite pela Ré nessa mesma data; e

h) o acordo (acta) de 24/1/95.

5.5. Todas essas causas de pedir são contratos escritos celebrados entre a A. e a R. que deveriam e devem ser pontualmente cumpridos, com as modificações que eventualmente os posteriores tenham introduzido aos anteriores (artº 406º do Cód. Civil de 1966 e 400º do Cód. Civil de 1999).

5.6. Ora, ficou provado que a A. e a R. celebraram, em 1/11/89, o acordo de associação (“JV”) de fls. 37 e ss. e, em 18/12/89, o acordo adicional à JV de fls. 46 e ss.

5.7. Nos termos desses acordos (relativos às fases II e segs. do Complexo):

c) as partes acordaram em distribuir os lucros na proporção de 60% para a A. e 40% para a Ré;

d) às receitas das vendas deveriam ser deduzidos os custos (das infraestruturas, de construção, de honorários a profissionais, de encargos financeiros) e os impostos, para assim se apurar o lucro (totalmente) líquido (cfr. cláusula 2. (i) do acordo de JV - fls. 40 - eitem; 2(I) do acordo adicional a JV - fls. 46).

5.8. Pelo que tais acordos tinham como pressuposto lógico e inevitável que as receitas das vendas servissem para

amortizar os custos (e os impostos) e, assim, que quem as detivesse tivesse de afectá-las a tal fim, em primeira linha, única interpretação possível face ao disposto nos artigos 237º e 762º do Cód. Civil de 1966 e às circunstâncias extrínsecas relevantes.

Pelo que, contrariamente ao que se diz na sentença, tal pressuposto e consequente obrigação estavam obviamente previstos e definidos no contrato.

5.9. Tal pressuposto e obrigação estão expressos também no acordo (entre a Ré e a (N)) de fls. 25000 e no acordo (entre a (N) e a Autora) de cessão dos direitos da (N) de fls. 56 (cfr. cláusula 4a deste (v. fls. 57)).

5.10. De resto, e contrariamente ao que se extrai da sentença, tal Pressuposto e obrigação vieram a ser expressamente definidos e plasmados também no acordo (acta) de 24/1/95, entre a A. e a R. (cfr. fls. 103 ss.), quanto às receitas recebidas pela R. por vendas por si efectuadas.

5.11. Com efeito, o Tribunal deu como provado que, nos termos do acordo (acta) de 24/1/95 (fls. 103 e ss.), o remanescente (do produto das vendas que a Ré efectuou) a entregar à A. é, no mínimo, de HKD\$20.503.308,25, sendo certo que, nos termos do mesmo acordo (acta), aquele montante deveria ser entregue à A. que, por sua vez, a entregaria à “(O)”

(construtora) para que esta procedesse, em primeira linha, ao pagamento de despesas da obra (cfr. fls. 103).

5.12. Ora, o Tribunal considerou provado que estão ainda em dívida montantes relativamente a despesas com o desenvolvimento do empreendimento, nomeadamente a construção, pelo que a obrigação principal da Ré expressa no acordo (acta) teria de ser realizada.

5.13. Porém, apenas se deu como provado que, na sequência da reunião, a Ré entregou à A. a quantia de HKD\$2.000.000.00 - e nada mais -.

5.14. Apesar de a Ré ter alegado que já despendeu tudo o que recebeu - HKD\$68.204.302.00 - com as vendas por si efectuadas (o que incluía também o remanescente a entregar à A. referido na acta de 24/1/95 - v. fls. 103), o certo é que apenas provou que gastou o total equivalente a HKD\$36.963.754,00.

A regra do ónus da prova fixada no artº 516º do C.P.C. de 1961 leva, neste caso, a concluir que a Ré reteve consigo esse remanescente de HKD\$31.240.584,00.

5.15. Por outro lado, no acordo (acta) de 24/1/95, a Ré comprometeu-se a entregar à A. diversos elementos sobre vários pagamentos que havia recebido (cfr. fls. 103 e ss.), o

que visava assegurar à A. a possibilidade de controlo do recebimento do preço e da sua afectação.

Tratava-se, com efeito, de um dever da Ré que decorria já do acordo de JV de 1/11/89 e do acordo adicional.

5.16. Porém, a Ré, também aqui, entregou apenas parte desses elementos pelo que, mais uma vez, a Ré violou os seus compromissos e, bem assim, o direito de comercialização que cabia também à A., atento o disposto nos artigos 762º, 763º e 799º do Cód. Civil de 1966 e 752º, 753º e 788º do actual.

5.17. Ora, o acordo (acta) de 24/1/95 é posterior a todos os outros, explicitando-os ou, se assim não se entender, modificando-os, pelo que, tendo tido como objectivo, além de outros, o reinício das obras, será necessariamente também à luz do mesmo e dos factos posteriores. (e não dos anteriores, como se fez na sentença) que se há-de aferir se o não reinício total das obras por parte da A. foi legítimo ou não e, consequentemente, se a resolução por parte da Ré foi ilegítima ou não (cfr. artigo 406º, nº1, do Cód. Civil de 66 e 400º, nº1 do actual).

5.18. Com efeito, tratou-se de um acordo que as partes se viram na necessidade de celebrar perante notário (cfr. fls. 103 e ss.) para fixar claramente as obrigações que nessa altura

(1/95) cabiam a cada uma, ou seja, “para arrumar a casa” , pelo que a sua importância e as obrigações nele previstas não podem ser subestimadas ou relegadas para segundo plano como se fez na sentença.

5.19. Ora, tendo-se a Ré aí comprometido a entregar à A. 20 milhões de HKD que, em primeira linha, serviriam para pagar dívidas de construção então de cerca de 8 milhões (cfr. fls. 103), é evidente que a Ré não poderia exigir da A. o reinício total das obras enquanto não cumprisse a sua prestação.

5.20. A essencialidade dessa prestação para a A. e a dependência da mesma para a continuação da obra resultam claras do facto de a A. estar vinculada a pagamentos para com os subempreiteiros em geral (incl. fornecedores e trabalhadores), nos termos dos contratos de empreitada reconhecidos pela Ré, sem efectuar os quais não podia exigir deles a continuação da obra, aliado ao facto de que, nos termos do acordado entre a A. e a Ré tais pagamentos deveriam ser efectuados com os montantes a entregar por esta àquela.

5.21. Ou seja, estando em dívida montantes a sub-empreiteiros, fornecedores e trabalhadores (cfr. fls. 103), não Poderia à A. exigir deles o reinício total da obra enquanto a Ré não entregasse as quantias a que se comprometeu e que se

destinavam àqueles, ou seja, enquanto a própria Ré inviabilizasse o pagamento dos montantes em dívida àqueles.

É o que resulta do acordado e provado e, à evidência, do disposto no artº 762º, nº2 e, de resto, no artº 237º do Cód. Civil de 1966.

5.22. Essa prestação a que a Ré se obrigou deveria pois ser realizada antes de a A. estar compelida a reiniciar totalmente as obras, dada a relação directa (sinalagma) entre a prestação da Ré e a da A.

Só assim tem cabimento o facto provado de que a reunião - e o que nela foi acordado - tivesse como objectivo o reinício total das obras.

5.23. Sucede, porém, a Ré não cumpriu a sua prestação, tendo entregue à A., na sequência da reunião, apenas 2 milhões de HKD (10% do acordado), pelo que, sempre a A. teria a faculdade de recusar a sua prestação (o reinício total das obras), nos termos e ao abrigo do artº 428º do Cód. Civil então em vigor, até porque, como ficou provado, encontram-se ainda em dívida montantes a título de despesas de construção.

5.24. Acresce, de resto, que a Ré nem sequer cumpriu a sua obrigação de entregar à A., até 28/2/95, os elementos

pormenorizados sobre os preços recebidos expressamente assumida na reunião de 24/1/95 o que reforça e justifica plenamente a conclusão constante do ponto supra.

- 5.25. Tal conduta da Ré assume ainda mais gravidade se tivermos em conta que a Ré, apesar de ter alegado, não provou que sequer gastou um montante de cerca de 31-milhões de HKD, mais do que suficiente para honrar os seu compromissos.
- 5.26. De notar, por fim, que as obras só pararam depois de a Ré se recusar a prestar contas do dinheiro por si recebido, o que, no quadro do exposto, significa que as obras só pararam e foram interrompidas totalmente após a reunião de 24/1/95 e legitima totalmente o não reinício das obras.
- 5.27. Com efeito, e como vimos já, os diversos acordos celebrados tinham como pressuposto que as receitas das vendas servissem para amortizar os custos (e os impostos) e, assim, que quem as detivesse tivesse de afectá-las a tal fim, em primeira linha.
- 5.28. Assim sendo, a obrigação de a ré prestar contas do dinheiro recebido, resultante do acordado (em termos gerais nos acordos anteriores à acta e em termos específicos na acta) e, à evidencia, do disposto no artº 762º, nº2, e 237º do C.C. de 1966, sempre assumiu a maior relevância para

que a A. pudesse custear a obra e aferir da necessidade ou não de obter mais fundos seus para acorrer aos custos de construção e prosseguir a obras.

5.29. Nessa medida, a recusa da Ré em prestar contas e, nessa medida, o incumprimento da obrigação de entregar os já referidos 20 milhões de HKD e elementos, sempre legitimaria a faculdade de a A. recusar o reinício total das obras, ao abrigo do artº 428º do Cód. Civil de 1966.

5.30. Por tudo o exposto, a interrupção total das obras por parte da A. foi legítima e legalmente justificada e, assim, a resolução efectuada pela Ré., com fundamento nessa interrupção total das obras, é ilegítima e ilegal, já que os artigos 808º, nº1, 2ª parte, 801º, nº2 e 432º do Cód. Civil de 1966 não são aplicáveis à conduta da A. *sub judice* pelo simples facto de que a própria lei conferia à A. a faculdade de recusar reiniciar totalmente as obras (artº 428º do Cód. Civil), não derivando portanto dessa recusa e das interpelações da Ré qualquer incumprimento seu.

5.31. De outra forma, admitir-se-ia, como se admitiu na sentença que a Ré não cumprisse as prestações a que se vinculou expressamente, nomeadamente a da entregar uma quantia avultadíssima à A. para habilitar esta, em primeira linha, a saldar dívidas da construção, inviabilizando a continuação da obra, mas pudesse exigir da A. que esta reiniciasse

totalmente a obra com vista a, mais tarde (ou melhor, logo a seguir), resolver o contrato por incumprimento de tal prestação, o que consubstanciaria um autêntico abuso de direito nos termos do artº 334º do Cód. Civil, que subsidiariamente se invoca.

5.32. De salientar, de resto, que a própria doutrina e jurisprudência têm entendido que não cabe à parte que se encontra em mora ou incumprimento a faculdade de resolver o contrato.

5.33. Cai assim pela base a argumentação que, na sentença, conduziu a decisão de julgar a resolução legalmente efectuada.

5.33.1. Com efeito, contrariamente ao que se sustenta na sentença, as obrigações da Ré sempre estiveram perfeitamente definidas face à prova produzida.

Com efeito, a Ré tinha, face ao acordo de associação de 1/11/89 e ao aditamento de 18/12/89, a obrigação de entregar as receitas que detivesse (não despendidas) à A. (para que esta as afectasse às despesas com a construção e desenvolvimento do projecto, de que estava encarregada nos termos do acordado), o que implicava a obrigação de a Ré prestar contas à A. do dinheiro por si recebido (para que a A. pudesse aferir da necessidade ou não de obter mais fundos seus para prosseguir as obras).

Na verdade, a obrigação de prestar contas inculca, na sua própria definição, a obrigação de entregar os montantes que o saldo das contas revelar e, por isso, falar de uma obrigação ou de outra traduz no essencial a mesma realidade, não havendo qualquer razão para, na sentença, se entender que as obrigações da Ré não estavam claramente definidas.

5.33.2. Tais obrigações eram principais e essenciais, contrariamente ao que se pretende na sentença, já que a única contrapartida de relevo que a A. tinha para, ao longo de vários anos, empreender uma obra de valor superior a 200 milhões era exactamente a certeza de poder afectar as receitas do empreendimento a tal fim e que a Ré entregaria as receitas que detivesse, sendo assim irrealista, insensato e demagogo não qualificar aquela obrigação da Ré de principal e essencial.

Com efeito, sem a prestação de contas e a consequente entrega das receitas retidas por banda da Ré, a A. não poderia aferir da necessidade ou não de obter mais fundos seus para a construção nem financiar-se com as receitas do empreendimento, pelo que tais prestações da Ré eram obviamente essenciais.

5.33.3. Deste modo, a obrigação da Ré de entregar os 18 milhões por si recebidos e ainda mostrar outras contas (elementos), única com relevo que consta do acordo (acta) de 24/1/95,

era obviamente principal e essencial, até para a continuação da obra como ficou provado.

A demonstrá-lo o facto de as partes terem atribuído uma forma mais solene. à acta (assinada perante notário com as assinaturas reconhecidas presencialmente) do que a qualquer acorda celebrado anteriormente.

5.33.4. O não cumprimento (factual) por banda de ambas as partes é algo que a sentença reconhece e se encontra provado.

Porém, ficou provado que a A. não efectuou a sua prestação porque a Ré não efectuou a sua.

5.33.5. Que tais prestações da Ré eram essenciais para a continuação das obras é algo que já demonstramos acima, no que se refere à obrigação de prestação de contas e à manifestação dessa obrigação plasmada no compromisso de entregar 18 milhões à A..

Pelo que a prestação da A. estava, como sempre esteve, dependente dessa obrigação da Ré, sem a qual a A. não poderia afectar as receitas do empreendimento aos custos de construção, como lhe cabia nos termos do acordado em termos genéricos no acordo de associação e em termos específicos na acta de 24/1/95.

5.33.6. Sempre caberia assim à A., face à matéria provada, a faculdade de recusar a sua prestação enquanto a Ré não cumprisse a sua, ou seja, socorrer-se da excepção de não cumprimento plasmada no artº 428º do CC de 1966.

5.33.7. De resto, contrariamente ao que se diz na douta sentença, a A. alegou, ab initio e nos articulados, e provou factos que configuram a “excepção de não cumprimento”.

5.33.8. Pelo exposto, a argumentação da douta sentença que levou a considerar legítima a resolução do contrato não procede.

5.34. Concluindo, a resolução efectuada pela Ré foi ilegítima e à margem da lei, pelo que deveria o pedido reconvenicional da Ré formulado na alínea j) do pedido final da Reconvenção ser julgado improcedente.

Ao decidir que a resolução foi legal, a sentença fez uma análise e subsunção errada dos factos relevantes, violando as disposições dos artigos 406º, 237º, 762º, 763º, 799º, 428º e 334º do CC. de 66 e os correspondentes artigos do actual CC.

5.35. Deve pois tal decisão ser revogada e, com o douto suprimento de V. Ex^{as}, ser substituída por outra que julgue improcedente o respectivo pedido reconvenicional da Ré (em que pede que se declara que a resolução do contrato de 1/11/89 e do aditamento de 18/12/89 por parte da Ré foi

legalmente efectuada com fundamento no incumprimento culposo da A.).

6. A revogação da decisão que julgou legal a resolução e a sua substituição por outra que julgue improcedente o respectivo pedido reconvenicional da Ré implica que o pedido da A. de condenação da Ré a abster-se de praticar actos que perturbem a detenção, administração e comercialização do empreendimento pela A., já não esteja prejudicado e seja até julgado procedente, ao contrário do que sucedeu na sentença.

6.1. Esta pretensão da A., para proceder, teria de se fundamentar na existência de direitos da A. à detenção, administração e comercialização do empreendimento resultantes dos contratos celebrados, pressupondo ou prevendo a sua violação (artº 4º, nº 2, al.b), do CPC de 61).

6.2. Nos termos do acordo de associação de 1/11/89 e do acordo adicional de 18/12/89, do contrato de cessão dos direitos da (N) de 1/7/91, e do acordo (acta) de 24/1/95, e, bem assim, do provado:

- competia também à A. a comercialização do complexo;
- foi conferida à A. a administração e detenção do complexo até à entrega efectiva aos compradores.

6.3. Tais direitos foram sujeitos a diversas violações por parte da Ré, prevendo-se ainda que continuarão a ser.

6.3.1. Assim, ao prometer vender o Bloco B1 e a vivenda, a Ré exorbitou os poderes ou faculdades que resultavam dos acordos, violando o direito da A. a intervir, também ela, na comercialização do complexo (atento o disposto no artº 762º, nº2 do Cód. Civil de 66 e 752º, nº2, do actual).

6.3.2. Além disso, a Ré entregou apenas parte dos elementos que se comprometeu a entregar no acordo de 24/1/95, pelo que, mais uma vez a Ré violou os seu compromissos e, bem assim, o direito de comercialização que cabia também à A., atento o disposto nos artigos 762º, 763º e 799º do Cód. Civil de 1966 e 752º, 753º e 788º do actual.

6.3.3. Tais violações justificariam pois a procedência do pedido em análise, pois demonstram a violação do direito da A. à comercialização (ou pelo menos a intervir na comercialização) e fazem recluir o incumprimento no que toca ao direito da A. à administração e detenção.

6.4. Além disso, a posição da Ré plasmada nos artigos 10º e ss., 15º e ss. e 47º e ss. da contestação é clara: os acordos não conferiam nenhum direito à A. a comercializar ou administrar o complexo.

Ao não reconhecer tais direitos, a Ré demonstra nestes autos que não considera estar vinculada a respeitá-los, pelo que faz necessariamente prever que os violará se não for condenada a

respeitá-los, pelo que essa posição, só por si, fundamentaria também a procedência do pedido ora em causa.

6.5. Mas, na verdade, o facto jurídico que, com maior gravidade, atenta contra os direitos da A. em causa consiste na resolução do contrato efectuada pela Ré que sendo ilegítima, como vimos, só por si justificaria o pedido formulado e em análise.

6.6. Ao julgá-lo improcedente (alínea e) da parte dispositiva da sentença), a sentença violou pois as normas desrespeitadas quanto à questão da resolução e, bem assim, as normas aqui aplicáveis dos artigos 4º, nº2, al. b) do CPC de 61 e 405º, 406º, 237º, 762º, 763º e 799º do CC de 66 e dos correspondentes artigos do actual CC.

6.7. Deve pois ser revogada a decisão da sentença que julgou improcedente o pedido em análise e, com o duto suprimento de V. Exª ser substituída por outra que o julgue procedente e, conseqüentemente, ser a Ré condenada a abster-se de praticar qualquer acto que perturbe a detenção, administração e comercialização (ou, pelo menos, a intervenção na comercialização) do empreendimento Jardins xx por parte da Autora.

7. A revogação da decisão da sentença que declarou que o contrato celebrado em 1/11/89 e o aditamento de 18/12/89 foram

legalmente resolvidos pela Ré com fundamento no incumprimento culposos da A. e a sua substituição por outra em que se julgue improcedente o pedido reconvencional da Ré nesse sentido implicam que o pedido da A. de condenação da Ré ao cumprimento do contrato de associação celebrado com a A., nomeadamente no que respeita ao pagamento das despesas e distribuição dos lucros, a apurar no futuro, decorrentes do reinício e finalização da construção e comercialização do complexo, tenha sorte diferente e seja julgado procedente, ao contrário de que sucedeu na sentença.

7.1. Também esta pretensão, para proceder, se teria de fundamentar no direito da A. ao cumprimento por parte da ré do contrato de associação em geral e, em particular, no direito da A. a que a Ré efectuasse o pagamento de despesas e a distribuição de lucros (a apurar no futuro), tendo como pressuposto a sua violação ou a previsão da sua violação (artº 4º, nº2, al. b) do C PC de 1961).

7.2. E, tendo a Ré celebrado com a A. o contrato de associação (e o acordo adicional), a Ré estava obviamente adstrita ao seu cumprimento em geral (artº 406º do C. Civil de 1966 e 400º do actual).

7.3. Em particular, estava a Ré:

- a) obrigada a proceder à distribuição dos lucros (a apurar no futuro) decorrentes da finalização da construção do complexo; e
- b) a efectuar o pagamento das despesas na medida em que detivesse receitas do empreendimento não despendidas (cfr. também artigos 237º e 762º, nº2, do Cód. Civil de 1966).

7.4. Analisamos já as diversas violações do contrato de associação e dos acordos posteriores que resultam dos factos provados, nomeadamente:

- as promessas de venda efectuadas exclusivamente pela Ré, em violação do direito da A. a intervir na comercialização;
- a não entrega pela Ré de todos os elementos relativos ao recebimento do preço, em violação do compromisso assumido e do direito da A. a intervir na comercialização;
- o incumprimento por parte da Ré do compromisso de entregar à A. 20 milhões para o pagamento de despesas da obra, em violação do compromisso assumido e da obrigação de pagá-las na medida em que detém receitas não despendidas;
- a recusa da Ré em prestar contas;

- a resolução do contrato efectuada ilegítimamente pela Ré;
- e, por fim, a posição assumida na contestação (em que pede a improcedência total da acção e que o Tribunal sancione a resolução).

7.5. Tratam-se de Supra referidos no ponto a Se não for condenada a tanto, até porque, face à resolução, se co. desvinculada de entregar qualquer quantia para despesas e a título de lucros (a apurar no futuro).

7.6. Ora, a resolução sendo ilegítima não opera qualquer modificação na ordem jurídica que deriva do contrato de associação e dos acordos posteriores com ele relacionados.

7.7. Pelo que o pedido em análise deveria ter sido julgado procedente.

Ao julgá-lo improcedente, a douta sentença violou as normas desrespeitadas quanto à questão da resolução e, bem assim, as normas aqui aplicáveis dos artigos 4º, nº2, b), do CPC, e 406º, 237º, 762º, 763º e 799º do CC de 66.

7.8. Pelo exposto, deve ser revogada a decisão da sentença que julgou improcedente o pedido em análise e, com o douto suprimento de V. Ex^{as}, ser substituída por outra que o julgue procedente e, consequentemente, ser a Ré

condenada ao cumprimento do contrato de associação, nomeadamente no que respeita ao pagamento de despesas (na medida em que detenha receitas não despendidas) e distribuição de lucros, estes a apurar no futuro, decorrentes do reinício e finalização da construção e comercialização do complexo.

8. A condenação da A. a pagar à Ré MOP\$3.501.608,00 (relativas ao imposto Complementar de Rendimentos da A. referente ao ano de 1993) e juros é independente da questão da resolução e assentou antes nos pedidos reconvençionais da Ré formulados nas alíneas d) e e) do pedido final da Reconvenção.

- 8.1. Da matéria que serviu de causa de pedir ao mesmos, apenas ficou provado que a Ré pagou o imposto complementar devido pela A. ao Território e referente ao ano de 1993, de MOP\$1.750.804,00 em 28/9/94 e em 28/11/94 igual montante, num total de MOP\$3.501.608,00.

Porém, ficou ainda provado que a Ré recebeu, das promessas de venda que efectuou, 68 milhões de HKD, dos quais MOP\$3.501.608,00 foram gastos para efectuar aquele pagamento.

- 8.2. E, salvo o devido respeito por opinião contrária, não corresponde à realidade a afirmação contida na sentença (fls. 2854v.) de que não havia qualquer acordo no sentido de os impostos serem suportados pela “joint-venture”.

Na verdade, como vimos já, nos termos do acordo de associação celebrado entre a A. e a Ré em 1/11/89 e do acordo adicional de 18/12/89, as receitas das vendas deveriam servir para amortizar os custos do aproveitamento e “os impostos” (cfr. item 2(I) do acordo adicional – fls. 46 e ss.).

8.3 Pelo que, tendo a ré usado as receitas das vendas para efectuar aquele pagamento, limitou-se a cumprir o acordado, atento o disposto nos artigos 237º, 405º, 406º e 762º do Cód. Civil.

Não despendeu, pois, qualquer dinheiro seu mas apenas dinheiro proveniente do desenvolvimento do complexo efectuado no âmbito da associação entre a A. e a Ré, ao qual deveria precisamente ser deduzido aquele montante do imposto.

8.4 Não há assim qualquer obrigação de a A. reembolsar a Ré do pagamento que efectuou, nos termos do acordado atentas as normas citadas ou as correspondentes normas do actual Cód. Civil.

E, assim cai pela base a fundamentação da douda sentença que levou a julgar procedente tal pedido reconvenicional da Ré.

8.5. E, não existindo a obrigação de a Ré reembolsar aquele montante, não há, consequentemente, a obrigação de a ré pagar qualquer indemnização por danos moratórios

correspondentes a juros à taxa legal (como resulta, a contrario, dos artº 806º do Cód. Civil de 66 e 795º do actual).

- 8.6. Deveriam, pois os pedidos reconventionais formulados nas alíneas d) e e) do pedido final da Reconvenção ser julgados improcedentes.

Ao julgá-los procedentes, ainda que parcialmente (quanto aos juros), a sentença violou pois o disposto nos artigos 237º, 405º, 406º, 762º e aplicou indevidamente (já que não eram aplicáveis) os artigos 805º, 806º e até os artigos 473º, 767º e 478º, todos do CC de 66, e os correspondentes artigos do actual CC.

- 8.7. Deve pois a decisão em causa ser revogada e, com o duto suprimento de V. Ex^{as}, ser substituída por outra em que se julgue improcedentes os pedidos reconventionais formula pela Ré nas alíneas d) e e) do pedido final da Reconvenção.

9. A condenação da A. a pagar à Ré MOP\$270.000,00 (a título de danos resultantes no atraso no cumprimento das suas obrigações) e juros, constante da alínea d) da parte dispositiva da sentença, assentou nos pedidos reconventionais da Ré formulados nas alíneas f) e g) do pedido final da reconvenção.

- 9.1. Porém, a análise da questão da resolução e a revogação da decisão que julgou legal a resolução do contrato e a sua substituição por outra em que se julgue improcedente o

respectivo pedido reconvençional da Ré, conforme se peticionou, repercute-se na análise desta condenação.

9.2. Da matéria que serviu de causa de pedir a esses pedidos, ficou apenas provado que:

- a) a Ré pagou, em 16/5/95, a referida multa aplicada por incumprimento do prazo de aproveitamento do terreno concessionado (cfr. pontos 3.54 e 3.55);
- b) que em 1/11/89, A. e R. assinaram o contrato de associação de fls. 37 e ss. (cfr. ponto 3.5 supra).

9.3. Porém, ficou ainda provado que, em 18/12/89, A. e R. subscreveram o acordo de fls. 46 e 47, nos termos do qual, e como já vimos, as receitas das vendas deveriam ser aplicadas na amortização dos custos do desenvolvimento (incluindo de construção e encargos financeiros) (cfr. item 2(I) do acordo adicional).

9.4. E, como vimos, resulta da matéria provada, por aplicação da regra do ónus da provada fixada no artº 516º do CPC de 1961, que a Ré reteve cerca de 31 milhões de HKD dos montantes que recebeu.

9.4.1. Pelo que, ainda que se entendesse que cabia à A. suportar aquela multa nos termos do acordado, é também nos termos do acordado (e atento o disposto nos artigos 237º,

405º, 406º e 762º do C. Civil de 1966) que cabia à Ré aplicar aquele montante retido (31 milhões) nos custos de construção e encargos financeiros e, assim, no pagamento da multa, pelo que nunca poderia haver qualquer obrigação de a A. reembolsar a Ré das \$270.000.,00.

9.5. Mas, na verdade, nos termos do acordado, não cabia à A. suportar aquela multa.

É que ficou ainda provado que a A. e a R. celebraram o acordo (acta) de 24/1/95, o qual, na medida em que foi celebrado posteriormente e está intimamente relacionado com o contrato de associação, explícita ou até em certa medida modifica aquele, pelo que é à sua luz que se terá de aferir se a A. incumpriu o contrato de associação no que respeita ao atraso nas obras (cfr. artº 406º, nº1, do Cód. Civil de 66 e 400º, nº1 do actual).

9.6. Ora, a reunião de que resultou o acordo de 24/1/95 teve como objectivo, entre outros, o reinício das obras, e, nos termos desse acordo (cfr. fls. 103) a Ré comprometeu-se a entregar 20 milhões à A. (cfr. ponto 3.60) para habilitar esta a pagar dívidas de construção.

9.7. Pelo que há, como vimos, uma relação directa entre a prestação da Ré (entrega do 20 milhões) e a contraprestação da A.

- 9.8. E, não tendo a Ré cumprido a sua prestação e, não tendo, conseqüentemente, habilitado a A. a saldar as dívidas de construção (então de 8 milhões - cfr. fls. 103), recusando-se mesmo a prestar contas, o não reinício total das obras por parte da A. era uma faculdade que lhe assistia, ao abrigo do artº 428º do C. Civil.
- 9.9 O atraso no aproveitamento que levou à aplicação da multa em Junho de 95 é, assim, exclusivamente imputável à Ré, que inviabilizou o pagamento das despesas e, assim, a continuação da obra.
- 9.10. Como se não fosse suficiente, a Ré, por carta de Março de 95, comunicou à A. a resolução do contrato (com fundamento em incumprimento culposos da A.) o que obviamente equivale a recusa de cumprimento por parte da Ré de todos os compromissos assumidos.
- 9.11. E, não sendo tal resolução legítima, como vimos já, o não reinício total das obras por parte da A. e o conseqüente atraso do aproveitamento são unicamente imputáveis à conduta da Ré, nos termos das normas aplicáveis e citadas, nomeadamente as referidas nos artigos 406º, 762º, 808º e 428º do C.C.

9.12. E, assim, não há consequentemente qualquer obrigação da A. de pagamento de danos moratórios ou juros (artigos 804º a 806º, a contrario, do C.C.).

9.13. Deveriam pois os pedidos formulados na alínea f) e g) do pedido final da Reconvensão ser julgados improcedentes.

Ao ter julgado procedentes tais pedidos, a sentença fez uma interpretação errada dos factos em jogo, violando o disposto nos artigos 237º, 405º, 506º, 762º, 428º e 808º e aplicando indevidamente os artigos 798º, 483º e 804º a 806º do Cód. Civil de 66.

9.14. Pelo que deve a decisão que condenou a A. a pagar à Ré \$270.000,00 e juros ser revogada e, com o duto suprimento de V. Ex^{as}, ser substituída por outra em que se julgue improcedentes os pedidos reconvencionais formulados pela Ré nas alíneas f) e g) do pedido final da Reconvensão.”

Dos recursos da contra-partes, a autora e a ré responderam respectivamente o seguinte:

Do recurso da ré, respondeu a autora, sem ter concluído, pugnando por ser regado provimento ao recurso.

E do recurso da autora, a ré respondeu, para concluir que:

“A) Da condenação da Ré a pagar à Autora HKD\$18.503.308,25 acrescidos de juros.

1. A Ré inicia as suas alegações de recurso defendendo que “nada justifica a condenção da recorrente (Ré) no pagamento da quantia de HKD\$18.503.308,25, acrescida de juros, à recorrida (Autora)” lançando mão de vários argumentos que, porém, não procedem.
2. O primeiro argumento ideia-chave ou conclusão da Ré é - ou parece ser - o de que a matéria provada impõe a conclusão de que tal quantia (cerca de 18 milhões) não corresponde a “despesas passadas e assumidas perante terceiros” nem sequer a “despesas de obra prestada (executada) e de que a Ré vai, necessariamente, beneficiar”, contrariamente ao que se afirma na sentença, motivo porque esta deveria ser revogada.
3. Porém, daquele primeiro argumento / ideia-chave / conclusão, a Ré não retira quaisquer consequências jurídicas autónomas (mas apenas ilações para outros dois argumentos meramente de cariz processual).
4. Além disso, para fundamentar a conclusão tal Ré adianta (nas alegações e nas respectivas” conclusões” várias insinuações ou afirmações não provadas, falsas e até sem qualquer relevância para o caso.
5. Contrariamente ao que invoca nas alegações, a Ré é, efectivamente, a beneficiária da obra executada (como se afirmou, e bem, na sentença) e até a única beneficiária, já que, face aos efeitos da resolução, ficou com toda a “carne” do

empreendimento (os edifícios e obras por vender) deixando à Autora apenas os “ossos” (as despesas passadas e assumidas perante terceiros).

6. Além disso, foi a própria Ré que provocou, propositadamente, que o mencionado montante (de cerca de 18 milhões) só tenha sido apurado em sede de audiência pelo que tal circunstância não abona seja o que for em favor da Ré.
7. As diversas circunstâncias do “contexto específico” do acordo de 24/1/95 invocadas pela Ré nas suas alegações não só não permitem qualquer conclusão a seu favor como são até falsas, pelo que nunca poderiam justificar a revogação da sentença na parte em análise.
8. Entre a resposta ao quesito 16º (“estão ainda em dívida, relativamente a despesas com o desenvolvimento, nomeadamente a construção, montantes não apurados”) e a resposta ao quesito 21º (“o remanescente a entregar à autora, de acordo com o especificado em S) é, no mínimo de HKD\$20.503.308,25”) não há qualquer duplicação de matérias ou contradição.
9. Com efeito, ao entender que a quantia de 20 milhões mencionada no quesito 21º, deduzida da quantia de 2 milhões mencionada no quesito 23º-A, se referia a “despesas passadas e assumidas perante terceiros”, o Tribunal mais não fez de que concluir o óbvio face ao teor da acta de fls. 103 e às respostas aos quesitos 21º, 22º e 23º A desta acção e, bem assim, 21º e 22º dos Embargos.

10. Não há aí pois qualquer contradição com a resposta ao quesito 16º, uma vez que, não obstante não estarem totalmente apurados os montantes das dívidas, o entendimento do Tribunal apenas quis significar que, no mínimo, cerca de 18 milhões deveriam ser entregues pela ré à autora para fazer face a despesas tidas por esta ou em dívida por desta.
11. A resposta ao quesito 16º nunca imporia ou sequer permitiria pois a conclusão de que os 18 milhões de que fala a sentença não correspondem a “despesas passadas e assumidas perante terceiros”, como pretende a Ré, sendo até certo que o entendimento da sentença é o único possível, face à matéria provada.
12. Concluindo, a prova efectuada só permite concluir que os 18 milhões que a Ré foi condenada a pagar à A. referem-se efectivamente a “despesas passadas e assumidas perante terceiros” ou, noutros termos, a despesas do desenvolvimento ou da obra executada de que só a Ré vai beneficiar com a resolução.

Pelo que é de todo descabido e infundado o invocado pela Ré para concluir o contrário.

13. Cai assim pela base a justificação da Ré para vir afirmar que “não existe base legal para a formulação do pedido formulado pela recorrida (Autora) nas suas alegações de direito”, com os seguintes 2º e 3º argumentos, ideias-chave ou conclusões:

- a “redução” do pedido para cerca de 18 milhões não resulta da redução do pedido primitivamente formulado e não é assim admissível face ao disposto no artº 273º do CPC,
- só no fim do empreendimento teriam de ser apuradas as contas e, assim, a condenação da Ré na sentença implica que se aceite enxertar nesta acção, uma “mini-prestação de contas”, cumulação inadmissível face à lei adjectiva (artigos 470º e 31º do CPC).

14. De resto, não tem qualquer razão a Ré ao afirmar que a sentença veio aceitar uma redução do pedido não admitida pelo disposto no artº 273º do CPC, pelo simples facto de que a sentença se limitou a condenar em parte do pedido primitivamente formulado.
15. Com efeito, com a condenação, a Autora obteve, não todo o efeito jurídico que correspondia ao seu pedido inicial (o pagamento de 62 milhões), mas apenas parte desse mesmo efeito jurídico (o pagamento de 18 milhões).
16. Por outro lado, a condenação não inculca qualquer “mini-prestação de contas” ou qualquer cumulação de pedidos a que correspondam formas de processo diferentes, contrariamente ao que defende a Ré.
17. Com efeito, o próprio saneador desta acção, já transitado em julgado, reconheceu que o processo era próprio, pelo que a invocação da Ré de que a sentença lançou mão de um processo

que não era o próprio nunca poderia ser atendida e originar a revogação da sentença, sob pena de violação de caso julgado.

18. De resto, nada há a apontar ao saneador quanto a esta questão, uma vez que na presente acção, não se pedia quaisquer contas: alegou-se factos concretos com vista a fundamentar uma condenação em quantia certa (que só em parte procedeu) - nada mais -.
19. De salientar, de resto, que o apuramento que a Ré invoca que só se poderia fazer a final, face á prova produzida, referia-se apenas aos lucros e não às despesas, conforme resulta do exposto nas alegações da própria Ré, daí se concluindo que não poderia obviamente a sentença ser revoga da com base nessa invocação da Ré.
20. Em resumo, não houve qualquer cumulação de pedidos a que correspondessem formas de processo diferentes, nem se enxertou qualquer “mini-prestação de contas” nesta acção, pelo que não houve qualquer violação, com a sentença, do disposto nos artigos 470º e 31º do CPC, sendo certo que o trânsito em julgado da saneador sempre importaria que não se pudesse revogar ou modificar a sentença com esse argumento da ré.
21. Contrariamente ao que a Ré pretende nas suas alegações, do acordo de 24/1/95 não resulta qualquer compromisso de a ré reiniciar as obras – v. Fls. 103-.
22. Porém, já resulta óbvio dessa acta que os montantes que a Ré se comprometeu a entregar o deviam ser de imediato (i.é, logo a

seguir a receber o remanescente do preço da torre B1, que a ré assumiu na contestação ter recebido), uma vez que a acta é clara em afirmar que tais montantes iriam servir para pagar dívidas do desenvolvimento, nomeadamente da construção, já vencidas.

23. Porém, a Ré não respeitou o seu compromisso, incumprindo o acordo de 24/1/95, conforme resulta das respostas aos quesitos 21º, 22º e 23ºA da acção e, expressamente, da resposta ao quesito 59º dos Embargos.
24. Acresce que, citada para esta acção, em que se pedia 62 milhões, com fundamento no contrato de “joint-venture” e, bem assim, no acordo de 24/1/95, a Ré nada pagou, contestando antes a sua obrigação, o que só por si revela recusa de cumprimento e, assim, incumprimento definitivo.
25. Além disso, tendo o Tribunal declarado legítima a resolução do contrato de “joint-venture”, os efeitos consequentes - a “liquidação” efectuada pelo Tribunal - impunham que o Tribunal fizesse o acerto imediato das contas para as quais tivesse dados concretos e/ou compromissos expressos.
26. Em tal acerto contava-se obviamente o montante de 18 milhões que faltava a Ré entregar à A. para esta fazer face a “despesas passadas e assumidas perante terceiros” de que (só) a Ré passou a beneficiar.
27. Caso contrário, a Ré não só ficaria com todo o empreendimento como nem sequer pagaria as despesas do mesmo, não obstante a

isso se ter expressamente comprometido em documento que não dá azo a quaisquer dúvidas.

28. Concluindo, a quantia que a Ré foi condenada a pagar deveria ser entregue, pelo menos, logo após a citação para esta acção, sendo totalmente justificada a decisão da sentença que operou tal condenação, a qual nem ofende a lógica da sentença nem dá azo a qualquer locupletamento à custa da ré (até pelo contrário), motivo porque improcede em toda a linha este argumento da ré que nunca poderia originar a revogação da sentença na parte em análise.
29. Demonstrado, apesar de óbvio, que o montante de 18 milhões se referia na verdade a “despesas passadas e assumidas perante terceiros” fica demonstrado que nunca poderia haver, mesmo no entendimento peregrino da ré, qualquer alteração da causa de pedir e do pedido.
30. De resto, quanto à questão da alteração do pedido vimos já que não houve qualquer redução ou alteração do pedido: a autora obteve a procedência exactamente de parte do pedido (i.é, do efeito jurídico) que formulou inicialmente.
31. Por outro lado, basta uma breve leitura da p.i. para concluir que, para fundamentar as suas pretensões, a A, assentou em várias causas de pedir (ou factos jurídicos) básicas, entre as quais o acordo (acta) de 24/1/95.
32. Na verdade, do acordo (acto) de 24/1/95 nasceu uma obrigação da Ré, decorrente do compromisso que aí assumiu, de entregar

certo montante à A., e o correspectivo direito da A. a receber tal quantia.

33. E, será bom de realçar, a realização da reunião onde foi celebrado o acordo (junto aos autos) de onde nasceu aquela obrigação e o correspectivo direito e, bem assim, o incumprimento da obrigação de Ré de entregar a quantia nele mencionada, foram efectivamente alegados na p.i.
34. Pelo que, ao atender a esse acordo, a sentença limitou-se a atender a uma das causas de pedir alegadas na petição inicial, como lhe competia.
35. Não houve assim qualquer nova pretensão ou alteração da causa de pedir, contrariamente ao que pretende a Ré, sendo certo, de resto, que a acta não visou apenas “reforçar a tese da existência dos lucros” mas sim reforçar a obrigação da Ré de entregar uma parte da quantia total peticionada.
36. Concluindo, a decisão da douta sentença em análise não violou o disposto no artº 273º do CPC pelo simples facto de que não implicou qualquer alteração do pedido e/ou da causa de pedir, improcedendo em toda a linha também esse argumento da ré.
37. Por fim, a ré, ciente da sua falta de razão, vem socorrer-se de um derradeiro e desesperado argumento: o de que, através da perita designada pela recorrente (ré), foi junta aos autos, diversa documentação, cujo teor não foi impugnado pela recorrida (autora), e que demonstraria que a sua condenação conduziu a um enriquecimento injusto da recorrida (autora).

38. Porém, é falso que a documentação junta pela perita da ré comprove plenamente qualquer dos factos invocados pela ré nas conclusões 32 a 35 das suas alegações.
39. De resto, ao pretender que o tribunal atenda a novos factos (até em contradição a matéria considerada assente), aré impugna a decisão de facto, pelo que estava obrigada a indicar os concretos meios probatórios que impunham decisão diversa da recorrida (artº 599º do CPC actual), o que não fez, limitando-se a remeter para a “documentação junta através da perita” que abarca centenas ou milhares de papéis.
40. Como se não bastasse, a documentação junta “ através da perita da ré” nunca foi notificada à autora, pelo que nunca faria qualquer prova contra a mesma.
41. Por tudo o exposto, improcede também este desesperado argumento da ré, motivo porque não pode o mesmo originar a revogação da douda decisão da sentença ora em análise que, obviamente, não violou o disposto nas normas invocadas dos artigos 397º, 406º e 769º do Cód. Civil de 66 (correspondentes aos artigos 391º, 400º e 759º do CC de 99) e dos artigos 273º, 470º e 31º do CPC de 61.

B) Da absolvição da autora dos pedidos reconventionais da Ré formulados nas alíneas A), B) e C) do pedido final da reconvenção.

42. Alega a ré, que os pedidos reconventionais formulados pela recorrente (ré) nas alíneas a), b) e c) do pedido final da reconvenção, foram, sem razão, julgados improcedentes”.

43. Para fundamentar a sua afirmação, argumenta a ré, por um lado que o encargo assumido pela autora (de pagar 60% do prémio e emprestar os restantes 40%) acabou por recair sobre a ré, em consequência do incumprimento culposos da autora, e, assim, a absolvição desta traduz, nesta parte um enriquecimento sem causa e ilegítimo da mesma.

Por outro lado, argumenta que, com a revisão da concessão, verificou-se efectivamente o benefício de que dependia a obrigação da autora.

44. Salvo o devido respeito, não assiste qualquer razão à ré.

45. Pretendia a Ré, com os pedidos agora em análise que a Autora fosse condenada a pagar-lhe:

- MOP\$7.570.011,60, pelo não cumprimento da obrigação da A. de participar em 60% no pagamento do prémio devido pela concessão de uma área adicional por força da revisão de 1990;
- MOP\$2.007.446,10 de juros vencidos (ou, como diz a Ré, danos moratórios pelo não pagamento atempado daquela quantia) bem como juros vincendos;
- MOP\$1.338.297,40 a título danos moratórios (corresponde a juros à taxa legal) pelo não cumprimento da obrigação de conceder um empréstimo gratuito à Ré equivalente a 40% do prémio e juros vincendos (cfr. pedido final da reconvenção).

46. Da causa de pedir, alegada pela ré para o efeito apenas ficou provada, com relevância para a questão, a matéria que consta das alíneas C, E, G, I, J, V e X da Especificação e das respostas aos quesitos 28º (após reclamações), 46º, 54º, 55º, 29º, 47º, 48º e 60º.
47. Ora, resulta do acordado que a Ré assumiu, nos termos do acordo, a obrigação (esclarecida na “carta adicional”) de obter do Governo mais 10% de área útil da concessão destinada a construção que estava anteriormente obrigada a reverter, correspondente a cerca de 100.000 pés quadrados (9.290m²) da área de construção, por um preço (prémio adicional) que não excedesse HKD\$25.000.000,00.

Em contrapartida, a A. assumiu a obrigação de suportar 60% do prémio adicional e conceder à Ré um empréstimo sem juros correspondente a 40% do prémio.

48. De notar que o empréstimo seria reembolsado à A. por dedução nos lucros, sendo certo que a parte que a A. suportasse seria também deduzida nos lucros, não assistindo assim razão à ré até para afirmar, nas suas alegações, que tais quantias nada tinham a ver com as despesas de empreendimento.
49. Ora, nos termos da revisão da concessão e do provado, a Ré obteve menos cerca de 57,000p2, i.é, menos de metade do que o se havia obrigado.

Além disso, com a revisão, a área total do terreno foi reduzida em 5.334m².

50. Ou seja, a revisão da concessão não trouxe à concessão o benefício com base no qual as partes fixaram, no acordo de JV e no acordo adicional, a contrapartida da A. de suportar 60% do prémio e emprestar os outros 40%.
51. Pelo que, face a tanto, a A. não deveria Suportar qualquer montante do prémio ou emprestar qualquer montante, atento o disposto nos artigos 405º, 406º, 762º e 237º do Cód. Civil.
52. é o que, de resto, consideraram os Mmºs. Juízes do tribunal Colectivo, na decisão sobre as reclamações às respostas aos quesitos.

Com efeito, o Tribunal, com a resposta não deu como provado o que se perguntava no quesito mas apenas que à A. caberia (condicional) suportar aquelas quantias, se se verificasse a respectiva condição, o que não ficou demonstrado.

53. Ou seja, o próprio Tribunal não considerou estar demonstrado tivesse havido o benefício para o empreendimento (ou Joint-Venture) de que dependia a contraobrigação da A. de adiantar 60% do prémio adicional e emprestar os restantes 40%.
54. Por isso, na sentença escreveu, e muitíssimo bem, o Meritíssimo Juiz “a quo” que “da factualidade pertinente (...) não é possível retirar com certeza a verificação da condição de que dependia a comparticipação no pagamento do prémio”.

55. Improcede assim totalmente o argumento da ré de que a revisão da concessão operou o benefício de que dependia a obrigação da ré, uma vez que tal não resultou provado.

Fica de igual modo prejudicado o argumento de que o encargo assumido pela autora acabou por recair sobre os ombros da ré traduzindo-se, num enriquecimento sem causa e ilegítimo da autora pelo simples facto de que não resultou sequer provado que tal encargo era da ré nos termos do acordado.

56. E, não resultando do acordado e provado essas obrigações pecuniárias da A., não há conseqüentemente qualquer obrigação desta de indemnizar danos moratórios ou de juros (artigos 804º a 806º do C.C. de 66 e 793º a 795º do actual, a contrario).

57. Sempre deveriam pois os pedidos formulados pela Ré nas alíneas a) b) e c) do pedido final da Reconvensão ser julgados improcedentes.

58. Ainda que assim não se entendesse, por se entender que houve um benefício para a associação ou “Joint-Venture” (JV) não igual ao acordado mas correspondente a cerca de 50% do acordado, hipótese que por mera cautela de patrocínio se coloca, então, quanto muito a A. deveria suportar inicialmente apenas 30% (metade de 60%) e emprestar à Ré 20% (metade de 40%) do correspondente ao prémio.

59. Porém face à prova produzida e aos respectivos documentos, há que concluir que, ainda que a A. estivesse obrigado a suportar /

emprestar o correspondente a 50% do prémio, tais obrigações sempre seriam cumpridas com as construções que teria de efectuar - e efectuou quase totalmente -.

60. Pelo que, ainda assim, haveria que concluir face ao acordado e à revisão, que a A. nem sequer estava obrigada a entregar qualquer dinheiro à Ré para suportar o prémio (artigos 405º, 406º, 702º e 237º do C.C.)
61. Ainda que se entendesse que, nos termos do acordo do JV e do adicional” , a A. deveria suportar ou emprestar alguma quantia em dinheiro, o quantitativo da mesma nunca poderia resultar líquido face a tal acordo e à revisão da concessão, só por si.

Seria necessário um acordo posterior quanto a tal questão, que respeitasse os termos da JV ou, pelo menos, que a Ré solicitasse (o que não provou) o empréstimo e fixasse (o que também não provou) a quantia deste e da parte a suportar inicialmente pela própria autora, por forma a torná-la líquida e exigível, o que não aconteceu nem mesmo nesta acção.

62. E para reflectir o supra exposto, lê-se ainda na sentença que “a eventual repercussão e benefício de utilidades passadas em eventual aumento de área útil de construção só em sede de apuramento de contas, globalmente consideradas, pode ser avaliada”.

“Nesta conformidade, à mingua dos indispensáveis elementos de suporte, não deixarão de improceder tais pedidos” (cfr. sentença).

63. Ou seja, nem o benefício para o empreendimento de que dependia a obrigação da autora resulta do acordado e provado, nem daí se extrai qualquer encargo que autora devesse suportar, não se podendo assim assacar da absolvição da autora qualquer enriquecimento ilegítimo seu.
64. A douda sentença, deve, pois, manter-se nesta parte, já não que não viola quaisquer das normas que a ré cita - artigos 473º, 467º, 478º, 406º, 483º e 798º Cód. Civil de 66 (ou os correspondentes artigos do actual CC).

Acresce, por fim que ainda que se entendesse que cabia à A. adiantar / emprestar alguma quantia do prémio nos termos do acordado, é também nos termos do acordado (e atento o disposto nos artigo 237º, 405º, 506º e 762º do C. Civil de 1966) que cabia à Ré aplicar montante que (resultou da prova que) reteve consigo (31 milhões) nos custos de construção e encargos financeiros e, assim, no pagamento do prémio, pelo que nunca poderia haver qualquer obrigação de a adiantar / emprestar à Ré qualquer quantia de prémio.

65. Sempre deveriam improceder pois os pedidos reconventionais em análise.”

Foram colhidos os vistos legais dos Mm^{os} Juizes-Adjuntos.

Cumpre-se decidir.

Quanto à matéria de facto, foi dada por assente a seguinte factualidade, (para facilitar a leitura, sem incorrer em risco de alterar o que tivesse sido consignado, elencamos os factos na ordem essencialmente cronológica e com a respectiva numeração utilizada pela sentença):

- A autora é uma sociedade comercial por quotas que tem por objecto a construção urbana; doc. de fls. 12 e ss. que aqui se tem por integralmente reproduzido. (nº 1 dos factos provados)
- A Ré, é uma sociedade anónima de responsabilidade limitada que tem por objecto o fomento predial; doc. de fls. 18 e ss. que aqui se tem por reproduzido na íntegra. (nº 3 dos factos provados)
- Por escritura pública de 16 de Dezembro de 1980, o Governo de Macau concedeu à Ré, por arrendamento, um terreno situado junto à Estrada dos sete Tanques na Ilha da Taipa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o nº 21xxx a fls. 116 do Livro B-50, encontrando-se o direito ao arrendamento inscrito a favor da Ré sob o nº 10xxx do Livro FK 12; doc. de fls. 28 e ss. que aqui se tem por integralmente reproduzido. (*nº 5 dos factos provados*)

- O aproveitamento acordado para o supra referido terreno, consiste na construção de um vasto complexo habitacional, comercial e hoteleiro. (*nº 6 dos factos provados*)
- O complexo “Jardins xx” é composto por 4 Blocos, (designados A1, A2, A3 e A4), 3 Torres, (designadas B1, B2 e B3) um conjunto de 10 vivendas, (designadas M1), um conjunto de 14 moradias geminadas, (designadas M2), um conjunto de 12 moradias em banda, (designada M3) e ainda um clube, um hotel e uma escola. (*nº 16 dos factos provados*)
- Do complexo estão concluídos os blocos A1, A2 e A3, as Torres B1, B2 e B3, dez vivendas (M1) a escola e as infraestruturas inerentes, restando concluir um bloco (A4), catorze moradias geminadas (M2), doze moradias em banda (M3) e o clube. (*nº 17 dos factos provados*)
- O hotel ainda não começou a ser construído por ser intenção da Ré proceder à sua substituição por um edifício para habitação, para o que requereu em Outubro de 1993, a alteração da sua finalidade; doc. de fls.72 e ss. que aqui se tem por integralmente reproduzido. (*nº 18 dos factos provados*)

- Em 1 de Novembro de 1989 a Autora e a Ré assinaram o contrato junto a fls. 37 e ss. na versão portuguesa,¹ a fls. 43 e ss. na versão chinesa² e a

¹ O texto integral é o seguinte:

Este acordo e feito no primeiro dia do mês de novembro de 1989 entre:

1. Companhia de investimento predial (L) S.A.R.L. de Macau, Rua da Praia Grande (“A Concessionária”) e
2. (M) Companhia de Investimento e Desenvolvimento Limitada, de Macau, Av. Rodrigo Rodrigues (“A PROMOTORA”)

Em que:

- a. A Concessionária é uma subsidiária de (U) International Limited (“(U)”) cujas acções estão cotadas na bolsa de Hong Kong (“Bolsa”).
- b. A Concessionária é a beneficiária e titular legal da concessão por arrendamento dos terrenos adjacentes a Estrada dos Sete Tanques, Taipa, Macau, conforme três contratos de concessão por arrendamento assinados com o Governo de Macau datados de 5 de Dezembro de 1980, 11 de Julho de 1984 e 5 Junho de 1987 respectivamente (“contratos anexos”), tendo desenvolvido em parte desses terrenos um complexo residencial e comercial constituindo a Fase I dos Jardins de xx. Novos planos para desenvolvimento das Fases II, III, IV e V para os Jardins de xx foram submetidos ao Governo de Macau para aprovação, em 4 de Março de 1989.
- c. O prazo contratual para construção estipulado no contrato de concessão acima referido datado de 5 de Dezembro de 1980 e 11 de Julho de 1984, expirou em Fevereiro de 1988 e o Governo de Macau concordou com a prorrogação desse prazo contratual e com a revisão das condições dos contratos. A Proprietária está negociando com o Governo de Macau a referida revisão.
- d. As duas partes concordaram em estabelecer um contrato de “Joint-Venture” relativo ao desenvolvimento das Fases II, III, IV e V dos Jardins de xx que terão uma área bruta de construção de 800.000 pés quadrados aproximadamente, nos termos e condições seguintes:

Assim, e por este meio acordado:

1. Condições precedentes

Este acordo é condicionado a:

- a. Deliberação tomada em Assembleia Geral extraordinária da (U) aprovando este acordo e
- b. Aprovação pelo Governo de Macau das novas condições do contrato de concessão.

2. “Joint Venture”

- a. Este acordo entrará em vigor logo que se verifiquem as condições precedentes mencionadas na cláusula 1 acima, ou em data posterior conforme as partes acordarem (“data de início de vigência”).
- b. A Concessionária, na data de início de vigência, põe à disposição da Promotora os terrenos mencionados no considerando (B) com excepção dos que dizem respeito à Fase I dos Jardins de xx (“Terrenos”) a fim de lhe permitir o desempenho das obrigações assumidas neste contrato.
- c. A Concessionária diligenciará:
 - (i) A finalização da revisão das condições dos contratos de concessão por arrendamento com o Governo de Macau dentro do mais curto espaço de tempo que for possível; e
 - (ii) O pedido ao Governo de Macau de uma nova concessão por arrendamento de uma parcela de terreno adjacente aos terrenos objecto deste acordo, por um valor que não exceda HK\$25.000.000 para desenvolvimento de uma área de construção adicional de 100.000 pés quadrados. Os Terrenos adicionais a obter por esta concessão farão parte integrante dos Terrenos, objecto deste acordo.
- d. A Promotora terá a seu cargo, a administração dos Terrenos e o desenvolvimento das Fases II, III, IV e V dos Jardins de xx, conforme estipulado neste acordo.

-
- e. A Promotora, completará o desenvolvimento nas Fases II, III, IV e V dos Jardins de xx, tomando à sua responsabilidade todos os custos e despesas, incluindo nomeadamente:
- (i) Construção e acabamento das Fases II, III, IV e V dos Jardins de xx de acordo com os planos aprovados pelo Governo de Macau.
 - (ii) Preparação por arquitectos qualificados dos planos necessários das Fases II, III, IV e V dos Jardins de xx para serem aprovados pelas entidades competentes do Governo de Macau, dando prévio conhecimento por escrito a Concessionária de qualquer alteração relativa aos planos de desenvolvimento dos Terrenos.
 - (iii) Supervisão da construção das Fases II, III, IV e V dos Jardins de xx e cumprimento de todas as leis e regulamentos aplicáveis, vigentes em Macau.
 - (iv) A venda, após acabamento, das Fases II, III, IV e V dos Jardins de xx.
- f. A Promotora proporcionará à Concessionária um empréstimo sem juros de montante igual ao que tiver que ser pago ao Governo de Macau pela concessão da parcela adicional referida na cláusula 2(c) acima, que será reembolsado com os lucros líquidos provenientes da venda das Fases II, III, IV e V, dos Jardins de xx.
- g. A partir da data de início de vigência deste acordo a Promotora será responsável por dano, prejuízo ou reclamação em ligação com o desenvolvimento dos Terrenos, indemnizando a Concessionária se for caso disso.
- h. A Concessionária prestará à Promotora toda a necessária assistência em matéria legal relativa ao desenvolvimento dos Terrenos.
- i. A Concessionária terá direito a receber 40% dos lucros líquidos provenientes das vendas das Fases II, III, IV e V dos Jardins de xx, deduzidos do empréstimo, referido na cláusula 2(f) acima, e a Promotora terá direito a receber o remanescente.

3. Cessão

Este acordo é vinculativo e vigora em benefício dos sucessores e dos cessionários legais das partes nele intervenientes mas não poderá ser objecto de cessão sem o consentimento dado por escrito a outra parte.

4. Notificações e outras comunicações

Qualquer notificação ou outra comunicação relativas a este acordo deve ser feita por escrito podendo ser usado o telex, o telegrama ou o fax. As notificações ou comunicações devem ser enviadas para a parte interessada e devem ser claras na identificação dos assuntos tratados. Quando enviadas por telex ou telegrama ou fax devem considerar-se como recebidas no dia útil seguinte ao do seu envio e quando enviadas por correio devem considerar-se como recebidas dois dias úteis após o seu envio.

5. Confidencialidade

Salvo consentimento escrito das partes nenhuma informação poderá ser fornecida a entidades estranhas a este contrato sobre o conteúdo deste acordo; exceptuam-se as informações que a (U) possa ser chamada a prestar à bolsa de Hong Kong (Stock Exchange, Securities and Futures Commission).

6. Custos e despesas

Cada uma das partes intervenientes tomará a seu cargo os custos e as despesas com honorários relativos a preparação deste acordo.

7. Lei aplicável

Este acordo é regulado pela lei vigente no Território de Macau.

² O texto integral é o seguinte:

本協議於 1989 年 11 月 1 日訂於

一. L 置業有限公司

(業主) 澳門南灣街, 澳門 XX 大廈 與

二. M 置業發展有限公司

(發展商) 澳門羅理基博士大馬路 XX 號 X 樓 之間

鑒於：

- A. 業主是(U)有限公司 ((U)) 的子公司, (U) 的股票在香港聯合交易所有限公司上市。
- B. 在與澳門政府於 1988 年 12 月 5 日, 1984 年 7 月 11 日 1987 年 6 月 日簽訂的三項土地租借協議 (總稱“租地”) 下, 業主是澳門氹仔七潭公路地產的合法租借受益者, 在該地產的一部份, 已發展了稱為 xx 花園的住宅及商業用地產的第一期工程。發展 xx 花園第二、三、四、五期工程的新計劃已於 1989 年 3 月 4 日呈交澳門政府審批。
- C. 上述 1988 年 12 月 5 日及 1984 年 7 月 11 日的租地協議中所規定的施工期已於 1988 年 2 月到。澳門政府已同意延長施工期, 並修改租借條件。業主正就租借條件之修訂與澳門政府進行談判。
- D. 有關雙方同意按照下列條款及條件合資發展 xx 花園的第二、三、四、五期工程, 其總建築面積約為 800,000 平方英尺。

茲協議如下：

1. 先決條件

協議以如下為條件：

- (a) 在(U)的特別股東大會通過決議批准本協議；及
- (b) 澳門政府批准修訂後的租借條件。

2. 合資經營

- (a) 本協議在上述第一條中所述先決條件滿足後或雙方協議的較晚一些的日子立即生效 (“生效日”)。
- (b) 業主在生效日把 (B) 項中除 xx 花園 (“產業”) 第一期工程以外的空地產移交給發展商, 以便發展商執行本協議中所包的職責。
- (c) 業主將致力於：
 - (i) 盡早與澳門政府完成租借條件的修訂；及
 - (ii) 向澳門政府申請批予在產業附近一塊新地皮, 以便在總建築面積中增加 100,000 平方英尺, 其費用不超過 25,000,000 港元。增加的地皮批予後, 將包括在本協議的產業中而成為其一部份。
- (d) 發展商將按照本協議的條款完全掌握對產業的管理及 xx 花園第二、三、四、五期工程的發展。

fls. 46 do apenso na versão inglesa. (nº 7 dos factos provados) Nos
termos do contrato ... competia também à Autora proceder à
comercialização do complexo. (nº 30 dos factos provados) Nesse

-
- (e) 發展商將自負成本及費用，承擔完成 xx 花園第二、三、四、五期的工程的發展，此項發展在不影響前述各項的前提下，將包括：
- (i) 按照業經澳門政府批准的建築計劃及建議書，施工並完成 xx 花園第二、三、四、五期工程；
 - (ii) 負責讓有資格的建築師準備 xx 花園第二、三、四、五期工程的圖紙，並由澳門政府有關部門批准，如發展商對產業的發展擬進行任何修改，應事先書面通知業主；
 - (iii) 對 xx 花園第二、三、四、五期工程的施工進行監督，並採取澳門現行法律及規定所要求採取的行動及要求做的一切；及
 - (iv) 在 xx 花園第二、三、四、五期工程完成後，安排銷售。
- (f) 發展商將向業主提供一項無息貸款，其數額相當於第二條 (c) 項中所述由於增批的地皮，業主應向澳門政府繳納的費用。該項貸款，將從 xx 花園第二、三、四、五期工程完成後的除稅後純利中償還。
- (g) 對從生效日起由於發展產業或與發展產業有關的業主的一切負債、損失、對業主的索賠，以及訴訟程序，發展商應負責償還，支付及補償。
- (h) 在與產業的發展有關的法律性事務上，業主將向發展商提供一切必要的協助。
- (i) 從 xx 花園第二、三、四、五期工程完成後的淨利潤，在扣除發展商按照上述第 2 條 (f) 項向業主提供的貸款後，業主應得 40；銷售收入的餘額應歸發展商。

3. 轉讓

本協議對有關各方的後繼者及受讓者具有約束力並適用，但任何一方在未事先取得另一方書面同意前，不得將其轉讓。

4. 通知及其他信息

與本協議有關的通知或其他信息應書面進行，但亦可採用電傳、電報或海底電報。任何這類通知或信息應發送給收件方，並清楚注明及／或附有細節，以便易於認明與本協議有關。如果用電傳或海底電報，應認為將在發出日後下一個營業日收到；如係郵寄則應認為將在發出日後兩個營業日後收到。

5. 保密

除了在聯交所證券及期貨事務監察委員會要求時，有關方及(U)如未取得其他各方書面同意，不得宣佈。發表或透露有關本協議或本協議中所提到的交易事項的任何信息或透露其他方的身分（除非是向專業顧問透露，但亦須告其保密）。

6. 成本及費用

各方應負擔各自在為談判，準備及執行本協議中所產生的法律及專業費，及其他成本、費用。

7. 支配性法律

本協議受澳門法律的支配，其解釋亦按澳門的法律進行。

âmbito à Autora também competia, efectuar diligências no sentido de colocar à venda as construções. (*nº 31 dos factos provados*)

- As partes acordaram em associar-se com vista ao desenvolvimento das fases II, III, IV e V do complexo designada por Jardins xx. (*nº 8 dos factos provados*)
- Nos termos deste contrato, a Ré, designada por concessionária, diligenciara no sentido de rever com o Governo as condições da concessão, com vista a obter a concessão de mais um terreno adjacente ao acima indicado, com uma área de construção de 100.00 pés quadrados (correspondentes a 9.290m²), por um preço não superior a HKD\$25,000,000.00 (vinte e cinco milhões de dólares de Hong Kong) – al. C) da cláusula segunda do contrato de associação. (*nº 9 dos factos provados*)
- As partes acordaram ainda em distribuir os lucros na proporção de 60% para a Autora e 40% para a Ré. (*nº 10 dos factos provados*)
- Os terrenos em questão foram postos à disposição da A. que ficou encarregada da administração dos mesmos e do desenvolvimento do projecto, de acordo com as alíneas b) e d) da cláusula 2ª do contrato especificado em 7. supra. (*nº 11 dos factos provados*)
- Em 18 de Dezembro de 1989 a Autora e a Ré subscreveram o acordo de fls. 46 e 47 cujo teor aqui se tem por reproduzido na íntegra.³ (*nº 12 dos*

³ Tem a seguinte redacção chinesa e portuguesa:

對 1989 年 11 月 1 日 M 與 L 所簽訂協議的修訂書

茲就 1989 年 11 月 1 日 M 置業發展有限公司與 L 置業有限公司為發展 xx 花園第二、三、四及五期工程簽訂的協議明確雙方已經商討並協議的以下諸點:

關於 2.(F) :

按照租地協議的原條款，L 應在基礎設施完成後可發展總建築面積的十分之一約為 100,000 平方英尺的產業無償地交還給澳門政府。現澳門政府已原則上同意再將該發展土地賣予 L，並將此附加地皮作為新的批租地批租予 L，其補償金將由雙方協議。合資項目的條件規定，該項補償金由 L 與 M 分擔，L 負擔 40%，M 負擔 60%。M 將向 L 提供一項無息貸款，其數額相當於應由 L 交付的補償金，並由 L 用其從合資項目的稅後淨利潤中應得的份額償還。

關於 2.(I)：

為計算應按 L 分得 40%，M 分得 60% 的稅後淨利潤，其公式如下：

1. 從銷售所得收入去除
2. 基礎設施成本
3. 樓宇建築成本
4. 專業費用
5. 貸款利息
6. 小計 (2 + 3 + 4 + 5)
7. 稅前淨利潤 (1 - 6)
8. 稅金
9. 稅後淨利潤 (7 - 8)

本修訂書應被認作 1989 年 11 月 1 日 L 與 M 之間所簽訂協議的一部份。

1989 年 12 月 18 日在澳門協議並簽署 (M 置業發展有限公司)

1989 年 12 月 18 日在澳門協議並簽置 (L 置業有限公司)

No acordo firmado entre (M) Companhia de Investimento e Desenvolvimento Limitada e Companhia de Investimento Predial (L) S.A.R.L. no dia um de Novembro de 1989 para desenvolvimento das Fases II, III, IV e V dos Jardins de xx, vimos por este meio esclarecer os seguintes pontos que foram discutidos e acordados entre a duas partes:

ITEM 2. (F):

Nos termos do contrato de concessão original, (L) devera entregar ao Governo, livre de quaisquer encargos, dez por cento da area util destinada à construção, correspondendo a cerca de 100.000 pes quadrados de construção. O Governo de Macau concordou, em principio, garantir a (L) a concessão por arrendamento, deste terreno adicional a um preco a acordar entre as duas partes. Nos termos do acordo de joint venture esta estipulado que o preco a pagar será suportado entre (L) e (M) na proporção de 40 por cento por (L) e 60 por cento por (M). (M) providenciará um emprestimo sem juros a (L), no montante da parte que lhe corresponde no pagamento do preco adicional, emprestimo esse que sera liquidado por (L), por dedução, na parte que lhe corresponde no lucro liquido depois de impostos.

ITEM 2. (1):

A formula para determinar o lucro liquido depois de impostos a ser repartido entre (L) e (M) na proporção de 40 por cento para (L) e 60 por cento para (M) e a seguinte:

1. Receita das vendas
Menos:
2. Custos das infraestruturas

factos provados) De acordo com o estipulado ... caberia à A. pagar 60% do prémio e conceder à Ré um empréstimo correspondente a 40% do prémio. (*nº 50 dos factos provados*)

- Pelo despacho nº 135/SATOP/90 publicado no suplemento ao nº 52 do B.O. de Macau, o Governo do Território autorizou a revisão da concessão nos precisos termos aí consignados; doc. de fls. 49 e ss. que aqui se tem por integralmente reproduzido. (*nº 13 dos factos provados*) Em virtude da revisão ... a área concedida foi reduzida de 45.351m² para 40.017m² (*nº 26 dos factos provados*), (que) ... resultou da reversão para o Território de uma parcela de 5.334m²; (*nº 72 dos factos provados*) ... a área bruta de construção passou a ser de 97,689m². (*nº 66 dos factos provados*)

Área esta, cujo terreno é rochoso e montanhoso.

A Ré foi dispensada de entregar ao Território 4.001.72m² correspondente a 10% do terreno concessionado. (*nº 27 dos factos provados*)

3. Custos de construção dos edifícios

4. Honorários a profissionais

5. Encargos financeiros

6. Sub-total (2 + 3 + 4 + 5)

7. Lucro líquido antes de impostos (1- 6)

8. Impostos

9. Lucro líquido depois de impostos (7- 8)

Esta carta é parte integrante do acordo assinado por (L) e (M) no dia primeiro de Novembro de 1989

- Em 1 de Julho de 1991 foi celebrado entre a (N) Industries Limited e a Autora o contrato junto a fls. 56 e ss. cujo teor aqui se tem por reproduzido na íntegra.⁴ (*nº 14 dos factos provados*)

⁴ A versão original (chinês) tem o seguinte texto:

本協議於一九九一年七月一日由下列雙方簽訂

(A) (N)實業有限公司，地址：澳門馬統領街 X 號地下（“ (N)” ）。

(B) M 置業發展有限公司，地址：澳門南灣街 xx 號，澳門 XX 大廈（“ (M)” ）。

鑒於：

- (a) 依據 (N)與 L 置業有限公司（“ (L)” ）簽訂的一項協議，(N)有權發展在氹仔七潭公路 xx 花園第一期工程，包括住宅樓四幢及停車場一幢，總實用樓面面積二十萬平方呎。並對上述建築負責承擔，安排財務及銷售各事項。
- (b) (N)在上述面積的發展中自己承擔了成本及費用，包括基本建設、樓宇、專業費及發展土地的其他費用。

茲協議如下：

- (1) (N)授權 M 完成 xx 花園第一期第二段工程的發展。
- (2) M 承擔自負成本及費用發展 xx 花園第一期第二段工程，包括安排財務、承建、基本建設及專業費，並負責在建成後樓宇及停車場的銷售。
- (3) L 有義務在辦理有關樓宇及停車場銷售的文件及法律文件的簽署方面進行協助。樓宇及停車場售價亦由 L 與 M 商定。
- (4) 樓宇及建築的銷售所得收入則按 L 與 M 之間所訂協議中的條款分成。
- (5) M 同意向 (N)支付本協議簽訂日之前所產生的發展權益，專案費及基本建設成本。如下：
在本協議簽訂日支付首期港幣 19,000,000.00（壹仟玖佰萬元）。餘款港幣 13,000,000.00 則分四期支付，每期 90 天，每期港幣 3,250,000.00，第一期應於本協議簽訂日起始的九十天內支付。
- (6) (N)和 M 同意聘請一位澳門律師為簽署合同的證人。

營銷法律：

本協議受澳門法律的管轄，並解釋亦按澳門法律進行之。

E a sua versão portuguesa textuou-se:

Este Acordo Foi Assinado Por Ambas As Partes No Dia 1 de Julho de 1991

(A) (N) Industries Limited

Morada: Rua do Comandante Mata e Oliveira, nº xx, r/c (“ (N)”)

e

(B) Companhia de Investimento e Desenvolvimento (M), Lda

Morada: Rua da Praia Grande, (“ (M)”)

Atendendo a que

- a) Nos termos do contrato assinado entre a (N) e a Companhia de Fomento (L), Lda (“ (L)”), (N) tem o direito de desenvolver a primeira fase da obra de construção dos Jardins de xx, sitos na

- Na mesma data de 01/07/1991, foi celebrado entre a Ré, a (N) Industries Lda. e a Autora o acordo de fls. 60 e ss. que aqui se tem por integralmente reproduzido.⁵ (*nº 15 dos factos provados*)

Estrada dos Sete Tanques, na Ilha da Taipa, que inclui quatro edifícios de habitação e um edifício de estacionamento, cuja área total de utilização é de 200.000 pés quadrados, e responsabiliza-se pela construção, gerência da parte financeira e vendas.

- b) A (N) na construção da área acima mencionada responsabilizou-se pelos custos e despesas, que incluem os de infraestruturas, edifícios, despesas específicas e outras despesas relacionadas com a construção.

Acordam o seguinte:

- (1) A (N) cede à (M) o direito de construir o segundo módulo da primeira fase dos Jardins de xx.
- (2) A (M) responsabiliza-se pelos custos e despesas no desenvolvimento da obra do segundo módulo da primeira fase dos Jardins de xx, incluindo, gerência da parte financeira, construção, infraestruturas e despesas específicas e ainda se responsabiliza pela venda das fracções e os lugares do parque de estacionamento após a sua conclusão.
- (3) A (L) tem o dever de tratar os documentos de venda e os documentos legais das fracções e dos lugares de estacionamento, auxiliando na assinatura daqueles documentos. Quanto aos preços das fracções e dos lugares de estacionamento, serão determinados pelo acordo entre a (L) e a (M).
- (4) As receitas da venda das fracções e das construções serão divididas nos termos das cláusulas do acordo estipulado entre (L) e a (M).
- (5) A (M) concorda em pagar à (N) as despesas específicas e os custos das infra-estruturas, os custos do direito de desenvolvimento adquirido antes da data de assinatura do presente acordo, da seguinte maneira:
 - Na data de assinatura do presente acordo, paga uma entrada inicial de HKD\$19.000.000,00 (dezanove milhões de dólares de Hong Kong);
 - A quantia remanescente, no valor de HKD\$13.000.000,00 (treze milhões de dólares de Hong Kong) será paga em quatro prestações trimestriais. O valor de cada prestação é de HKD\$3.250.000,00 (três milhões duzentos e cinquenta mil dólares de Hong Kong). A primeira prestação vencer-se-á dentro de noventa dias a contar da data de assinatura do presente acordo.
- (6) A (N) e a (M) concordam contratar um advogado de Macau para ser testemunha de assinatura do presente acordo.

O presente acordo é supervisionado pelas leis de Macau e será executado de acordo com as mesmas leis.

⁵ A sua versão chinesa textuou-se:

澳門 L 置業有限公司 (L)

澳門 N 實業有限公司 (N)

澳門 M 置業發展有限公司 (M)

(一) A1、A2 及 A3、A4 工程師為「xx 花園」之第一期工程。

- Os acordos especificados em 14 e 15 supra abrangem os quatro blocos da fase I do complexo. (*nº 33 dos factos provados*) Os blocos A1 e A2, bem como algumas infraestruturas inerentes, foram construídas pela (N) Ind. Lda. ao abrigo do contrato que esta sociedade havia celebrado com a Ré. (*nº 34 dos factos provados*)
- Para realizar a construção da urbanização a autora contratou uma sociedade denominada Empresa de Construção e Fomento Predial (O) Lda. (*nº 19 dos factos provados*)
- A (O) Lda., sub-contratada da Autora, angariava, por conta desta, potenciais interessados em adquirir fracções autónomas, com quem celebrava contratos provisórios de promessa de venda. (*nº 20 dos factos provados*) Os contratos ... eram mais tarde, com a anuência da Autora, substituídos por contratos celebrados entre os interessados e a Ré. (*nº 38 dos factos provados*)

(二) A1 及 A2 之工程現已全部完成。

(三) 有關 A1 及 A2 之地基工程及上蓋工程所有成本，全部由 (N) 負責。

(四) 有關 A3 及 A4 之工程，M 將接手發展，L 不需向 (N) 作任何賠償。

(五) 有關 (N) 預支 A1 及 A2 以外之工程費用，將由 M 負責付還，L 不需負責。

Tendo, também, a seguinte versão em português.

- 1) As obras designadas por A1, A2, A3 e A4 correspondem à 1ª Fase de obra dos “Jardins de xx”.
- 2) Neste momento, as obras designadas por A1 e A2 já se encontram concluídas.
- 3) Todos os custos relativos às fundações e de construção dos edifícios das obras designadas por A1 e A2, são suportados por (N).
- 4) Em relação às obras designadas por A3 e A4, serão executadas por (M). (L) não necessita de efectuar qualquer indemnização à (N).
- 5) Quanto aos custos extras pagos pela (N), relacionados com as obras designadas por A1 e A2, serão restituídos pela (M). (L) não se responsabiliza por qualquer pagamento.

- A (O) Lda. recebia dos interessados, por conta da (M) Lda., um depósito cujo montante variou entre 15% e 25% do preço da compra e venda. (*nº 21 dos factos provados*)
- Em 24 de Janeiro de 1995 a Ré, a Autora e a (O) Lda. efectuaram uma reunião de que resultou o acordo junto a fls. 103 e ss. que aqui se tem por integralmente reproduzido.⁶ (*nº 23 dos factos provados*) A reunião ...

⁶ A sua versão original tem o seguinte texto:

L 置業有限公司

M 置業發展有限公司

O 建築置業有限公司

聯席會議記錄

於 24/01/95 晚上 9:30 會議，經過莊 xx 先生，王 xx 先生與畢 x 先生友好協商，一致達成如下協議，並按此協議進行工作。

- 一. xx 花園 xx 台 (B1) 大廈入伙手續於 XX 大廈由 M 置業發展有限公司負責辦理；
- 二. xx 花園 xx 台 (B1) 入伙應收樓款為樓價 75% 共 HKD41,553,294.00 收到樓款，按比例扣除 B1 銀行貸建款項後，餘款全部撥入 M 置業發展有限公司，M 首先付給(O)建築置業有限公司，由 (O)支付 xx 花園地盤工人工資，判工款以及材料款（目前約 HKD800 萬），而(O)收到一個單位款項，就交給該單位銷匙，直至全部付清為止。付清地盤費用後，緊接要付清 yy 台 (B3) 銀行貸建聯款項。
- 三. xx 台 (B1) 入伙前，L 置業有限公司已收樓款共 HKD13,851,098.00 之詳細資料以及 M1 別墅之銷售，收樓款情況等由 L 負責於 28/2/95 前提交給 M 置業發展有限公司股東。

E a sua versão portuguesa é o seguinte:

Realizou-se na noite de 24 de Janeiro de 1995, às nove horas e trinta minutos, uma reunião entre os Senhores Jong XX, Vong XX e Pat X, tendo chegado ao presente acordo em face do qual há que realizar o seguinte:

1. As formalidades que se seguem à licença de utilização do Edifício XX Tói (B1), dos Jardins de xx, serão tratadas pela Companhia de Investimento e Desenvolvimento (M). Lda no Xº andar do Edifício XX:
2. Após o recebimento das quantias devidas com a obtenção da licença de utilização do Edifício XX T'oi (B1), dos Jardins de xx, que totalizam HKD\$41.553.294,00 (quarenta e um milhões quinhentos e cinquenta e três mil duzentos e noventa e quatro dólares de Hong Kong), equivalente a 75% do valor total do edifício, e depois de deduzir o valor do empréstimo do Banco relativamente ao bloco B 1, o montante remanescente deve ser entregue à Companhia de Investimento e Desenvolvimento (M), Lda^a que, por sua vez, paga, em primeiro lugar, à Empresa de Construção e Fomento Predial (O), Lda. Esta pagará aos operários da obra dos Jardins de xx, aos sub-empregados e as despesas relativas aos materiais adquiridos (neste momento totalizam cerca de HKD\$8.000.000,00 (oito milhões de dólares de Hong Kong)). A Empresa de Construção e Fomento Predial (O), Lda ao receber a quantia de cada fracção, deve entregar as respectivas chaves até pagamento integral do valor ainda

supra teve como objectivo, além , de outros, o reinício das obras (*nº 28 dos factos provados*). O que passava também pela angariação de interessados que seriam posteriormente apresentados à Ré para efeitos de celebração dos contratos definitivos (*nº 32 dos factos provados*). Tanto a Autora como a Ré podiam angariar eventuais interessados na compra das fracções (*nº 35 dos factos provados*), após a fixação do preço das fracções autónomas (*nº 36 dos factos provados*). No âmbito do provado em 35. supra a Ré prometeu vender as fracções da Torre B1 e a vivenda nº 8 do complexo M1 (*nº 37 dos factos provados*). De acordo com o referido em 23. supra a Ré comprometeu-se a entregar até 28/02/1995, os elementos pormenorizados sobre os pagamentos de HKD\$13,851,098.00 (*nº 52 dos factos provados*), parte dos quais a Autora recebeu antes da entrega das fracções da Torre B1 (*nº 53 dos factos provados*), bem como os elementos sobre a comercialização e os pagamentos da vivenda nº 8 de M1 (*nº 54 dos factos provados*).

- Durante a construção foi sendo efectuada a comercialização das fracções autónomas. (*nº 22 dos factos provados*)
- A Ré procedeu ela própria à comercialização da totalidade das fracções da Torre B1 e da vivenda nº 8 do conjunto M1, prometendo vender a Pung XX, aquelas pelo preço de HKD\$55,404,392.00 e esta por HKD\$8,500,000.00. (*nº 29 dos factos provados*)

em dívida. Após o pagamento das despesas da obra, será liquidado o empréstimo do Banco referente ao Edifício yy T'oi (B3).

3. A L Ld^a tem de entregar uma lista pormenorizada do preço recebido, antes da emissão da licença de utilização do bloco B1, no montante de HKD\$13.851.098,00 (treze milhões, oitocentos e cinquenta e um mil e noventa e oito dólares de Hong Kong), e também da venda das moradias (M1). Estes recebimentos deverão ser entregues aos sócios da Companhia de Investimento e Desenvolvimento (M), Lda^a, até ao dia 28 de Fevereiro de 1995.

- Recebendo a Ré o remanescente do preço em relação a alguns contratos. *(nº 39 dos factos provados)*
- Com a venda das fracções autónomas a Ré já arrecadou até ao presente, pelo menos HKD\$68,204,302.04, sendo este o valor resultante da venda por si efectuada. *(nº 40 dos factos provados)*
- Estão ainda em dívida relativamente a despesas com o desenvolvimento do empreendimento, nomeadamente a construção, montantes não apurados. *(nº 41 dos factos provados)*
- Autora exigiu que a entrega das fracções da Torre B1 fosse por ela feita e na sua sede. *(nº 42 dos factos provados)*
- O remanescente a entregar à Autora, de acordo com a cláusula 2 de 23. supra é, no mínimo, de HKD\$20,503,308.25. *(nº 43 dos factos provados)*
- Dado que o montante entregue ao Banco da China, para financiamento parcial da construção da Torre B1, foi de HKD\$21,049,985.75. *(nº 44 dos factos provados)*
- Na sequência da reunião referida em 23º supra (24 de Janeiro de 1995 – acrescentado nosso) a Ré entregou à Autora a quantia de HKD\$2,000,000.00. *(nº 45 dos factos provados)*
- Pelo menos a partir de determinada altura entende-se que a distribuição dos lucros se efectuaria no fim do empreendimento projectado. *(nº 49 dos factos provados)*

- A Ré comunicou à Autora a resolução do contrato ... (de 1 de Novembro de 1989) por carta datada de 25/03/95 e subscrita pelo seu mandatário. (*nº 2 dos factos provados*)
- A obra levada a cabo pela Autora no empreendimento “Jardins de xx” foi interrompida por várias vezes em Junho de 1994. (*nº 4 dos factos provados*)
- Uma das razões por que as obras pararam foi devido à recusa da Ré em prestar contas do dinheiro por si recebido. (*nº 46 dos factos provados*)
- Em 12 de Julho de 1995 a Autora recebeu a notificação judicial avulsa junta em cópia a fls. 107, cujo teor se tem aqui por reproduzido na íntegra;⁷ (*nº 24 dos factos provados*) sendo facto determinante “a interrupção pela A. da construção da obra”. (*nº 55 dos factos provados*)
- A Ré solicitou por diversas vezes à Autora que recomeçasse as obras, dando-lhe sucessivos prazos, sem contudo o conseguir. (*nº 56 dos factos provados*)
- A Ré substituiu as fechaduras de 21 portas das fracções da Torre B1. (*nº 25 dos factos provados*) A Ré fez ... visto que a Autora se recusava a entregar as respectivas chaves aos promitentes compradores. (*nº 62 dos factos provados*)
- As chaves das fracções do bloco B1 e da vivenda nº 8 foram todas entregues aos seus compradores. (*nº 64 dos factos provados*)

⁷ Tem a notificação o teor essencial o seguinte: “.. o acordo de 1 de Novembro de 1989, bem como o respectivo aditamento de 18 de Dezembro de 1989, se encontram resolvidos, por sua culpa exclusiva, devendo, por isso, desocupar imediatamente os terceiros em referência, por forma a que possam ser reiniciadas as obras de construção, sob pena de lhe ser exigida toda a responsabilidade pelas sanções e demais prejuízos que a requerente venha a sofrer”.

- As chaves das fracções B2 e B3 e do bloco A3 foram entregues pela (O) Lda. aos respectivos promitentes compradores. (*nº 65 dos factos provados*)
- A Ré teve frequentemente de dar satisfação aos promitentes compradores sobre a razão de não lhes poder entregar as chaves dos apartamentos já pagos na íntegra e de não poderem ser realizadas as respectivas escrituras. (*nº 74 dos factos provados*)
- A Ré entregou à Autora e à (O), pelo menos, HKD\$74,790,000.00. (*nº 47 dos factos provados*)
- A Ré amortizou empréstimos e os respectivos encargos financeiros correspondentes a cerca de HKD\$83.000.000.00. (*nº 48 dos factos provados*)
- O prémio referente aos 10% da área concessionada foi fixado em MOP\$12,616,686.00. (*nº 51 dos factos provados*)
- A Ré informou a Autora de que recebeu da promessa de venda da torre B1 e 37 parques de estacionamento desta torre, 4 fracções autónomas da torre B2 e 1 parque de estacionamento desta torre, uma vivenda do conjunto M1 e 3 parques de estacionamento da torre B3, HKD\$68,204,302.00, (*nº 57 dos factos provados*)
 - i. os quais foram gastos HKD\$21,049,985.75 para amortização do empréstimo destinado à construção da Torre B1, seus juros e demais encargos financeiros, (*nº 58 dos factos provados*)

- ii. HKD\$7,307,111.85 para amortização do empréstimo destinado à construção da torre B3, seus juros e demais encargos financeiros; (*nº 59 dos factos provados*)
 - iii. MOP\$3,501,608.00 para pagamento do imposto complementar de rendimentos devido pela Autora; (*nº 60 dos factos provados*) (que) ... não obstante os promitentes compradores terem pago na íntegra os preços devidos; (*nº 63 dos factos provados*)
 - iv. HKD\$5,000,000.00 para transferência a favor da Autora; (*nº 61 dos factos provados*)
- Por conta do prémio a ré teve de fazer os seguintes pagamentos:
- i. em 26/01/1991 MOP\$3,229,856.00; (*nº 67 dos factos provados*)
 - ii. Em 26/07/1991, em 27/01/1992, em 21/12/1992 e em 30/07/1991, MOP\$2,020,217.00 de cada vez; (*nº 68 dos factos provados*)
- A Ré pagou o imposto complementar devido pela Autora ao Território e referente ao ano de 1993, de MOP\$1,750,804.00 em 28/09/1994 e em 28/11/1994 igual montante. (*nº 69 dos factos provados*)
- A Ré pagou ao Território, em 16/05/1995, uma multa de MOP\$270,000.00; (*nº 70 dos factos provados*) Multa aplicada por incumprimento do prazo de aproveitamento do terreno concessionado; (*nº 71 dos factos provados*).

- Parte do prémio, no montante de MOP\$6,002,550.00, a ser pago através de infraestruturas construídas, foi parcialmente pago através de infraestruturas, efectivamente construídas pela Autora. *(nº 75 dos factos provados)*
- Ao Sr. Jong XX, presidente do conselho de administração da Ré, foram conferidos poderes para movimentar, juntamente com outro administrador da Ré, Sou XX, as contas bancárias da Autora. *(nº 76 dos factos provados)*
- Situação que se manteve até princípios do ano de 1995. *(nº 77 dos factos provados)*

Nesta parte, a autora alegou, para além dos factos acima elencados, os factos dados por provados no julgamento dos embargos do procedimento cautelar, entendendo que se tratam de factos que o Tribunal teve conhecimento em virtude do exercício das suas funções nos termos do artigo 514º do Código de Processo Civil. Para tal argumentou também que, embora o Tribunal *a quo* não transcrevesse os factos dados por provados naqueles embargos, ponderou efectivamente na sua fundamentação da decisão, fl. 40 do texto do Acórdão.

Dispõe o artigo 514º do Código de Processo Civil:

“1. ...

2. Também não carecem de alegação os facto de que o Tribunal tem conhecimento por virtude do exercício das suas funções; quando o Tribunal

se socorra destes factos, deve fazer juntar ao processo documento que os comprove.”

Em princípio, o procedimento cautelar e a acção principal são independentes, como dispunha o artigo 386º do Código de Processo Civil de 1961: “o indeferimento da providência requerida não impede o requerente de propor a respectiva acção, em cuja apreciação não influi a decisão proferida no procedimento cautelar”.

Quer dizer, a prova factual nas providências cautelares, assumindo quase sempre natureza perfunctória (*summaria cognitio*), tem apenas em mira fazer criar no espírito do julgador um juízo de mera probabilidade ou verosimilhança acerca da existência do direito do requerente (o chamado *fumus boni juris*). A razão deste será que “[é] irrelevante, para este efeito, que o R. haja ou não deduzido oposição no procedimento cautelar, sendo que, para prevenir o inêxito da providência, sempre poderia o tribunal prescindir da audiência do requerido - conf. artº 385º, nº1 do CPC. Foi, de resto, o que sucedeu no caso vertente, no qual o ora recorrido, então requerido, não chegou a ser previamente ouvido, pelo que não pode ter exercitado oportunamente o respectivo direito de contraditório”.⁸

Porém, os factos dados por assentes nos embargos à providência cautelar serão diferentes, que não escapam do contraditório das partes, designadamente a parte do requerido. E os factos não servem apenas para criar um juízo de probabilidade, mas sim de realidade legal.

Anotou o Prof. Alberto dos Reis: “O juiz pode servir-se de factos que tenham chegado ao seu conhecimento no exercício da sua função

⁸ Vide o Acórdão do STJ de Portugal de 06 de Fevereiro de 2003, in <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/>.

jurisdicional, o que significa que não pode servir-se de factos de que tenha obtido conhecimento fora do exercício da sua função.” Só que, acrescentou o mesmo Professor, “o facto há-de constar de qualquer processo, acto ou peça avulsa em que o juiz tenha intervindo como tal” e que “não basta, é evidente, que o facto tenha sido alegado em processo em que o juiz tenha intervindo; é indispensável que tenha aí sido apurado ou demonstrado”.⁹

Os factos apurados nos embargos encontram-se constados no apenso da presente acção (processo principal) e foram objectos do contraditório das partes. Assim deve este Tribunal também tomar em conta dos mesmos, caso forem pertinente para a decisão da causa.

Assim sendo, esta parte da matéria de facto ainda inclui a seguinte factualidade, (embora alguma seja a repetição dos factos da acção principal):

- Em 1 de Novembro de 1989 a embargante e a embargada assinaram o contrato junto em fotocópias a fls. 38 a 42 da providência cautelar apensa e fls 20 a 33, 56 a 60 e 100 a 103 dos presentes autos, nas versões em língua portuguesa, chinesa e inglesa, respectivamente, cujos dizeres aqui se têm por integralmente reproduzidos.
- A embargante prometeu vender as fracções da Torre B1 e a vivenda nº 8 do conjunto M1.
- Relativamente às fracções do bloco A3 e Torres B2 e B3 a embargada canalizava parte do dinheiro recebido dos promitentes compradores para a conta bancária aberta junto do Banco da China com vista à amortização dos empréstimos bancários.

- Outra parte canalizou a embargada para a conta da embargante, a titulo de reembolso dos adiantamentos por esta efectuados.
- E “parte significativa” ficava retida pela embarga – da ou pela (O) Lda.
- A embargada entregou à embargante HKD\$39.958.207,16.
- Em 24 de Janeiro de 1995 teve lugar uma reunião entre a embargante, a embargada e a (O) Lda., à qual se reporta a acta junta a fls. 35 e ss., cujo teor aqui se tem por reproduzido na íntegra.
- Em 1 de Julho de 1991 foi celebrado entre a embargada e a firma (N) Industries Lda. O contrato junto em fotocópia a fls. 56 e ss. da providência cautelar, cujo teor aqui se dá por reproduzido na íntegra.
- Foi a embargada que na reunião especificada. em 7. exigiu que a entrega das fracções da Torre B1 fosse por ela feita e na sua sede.
- Para além de outras obrigação recaía também sobre a embargada a obrigação de realizar, suportando os respectivos encargos, acções tendentes à promoção da venda das fracções autónomas.
- Passando pela angariação dos interessados que seriam posteriormente apresentados à embargante para celebração dos contratos definitivos.
- A autora não podia intervir na concepção dos projectos de construção.
- Cabia à embargada suportar todos os custos relativos a esses projectos e aos honorários dos profissionais que neles interviessem.

- O contrato especificado em 9. supra conferiu também à embargada a comercialização das fases II, III, IV e V, do Complexo “Jardins xx” e conferiu-lhe a sua administração até à entrega efectiva aos próprios compradores.
- Pelo contrato especificado em H) a embargada obteve os mesmos direitos relativamente à fase I.
- Na sequência da revisão do contrato de concessão o Território autorizou um acréscimo da área bruta de construção, que passou a ser de 97689m2.
- Os blocos AI e A2 e respectivas infra-estruturas foram construídas pela (N) Industries Limited ao abrigo do contrato que esta sociedade celebrou com a embargante.
- Os blocos A3 e A4 não fazem parte do contrato de associação cuja resolução foi declarada pela embargante.
- Fazem parte do contrato de cessão dos direitos da (N) Industries Ltd. a favor da embargada.
- Após a fixação do preço das fracções, tanto a embargante como a embargada podiam angariar eventuais interessados.
- Uma vez chegado a acordo sobre as demais condições, seriam celebrados os correspondentes contratos-promessa.
- No âmbito do provado na resposta ao quesito 16º prometeram-se vender as fracções da Torre B1 e a vivenda nº8 do conjunto M1.
- Além do especificado em B) a embargante prometeu vender 37 parques de estacionamento da Torre B1.

- Também quatro fracções da Torre B2, 1 parque de estacionamento da Torre B2 e 3 parques de estacionamento da Torre B3.
- A embargada concordou ainda que o remanescente dos preços fosse destinado à amortização dos empréstimos bancários concedidos para financiamento da construção das Torres B1 e, em seguida, ao pagamento dos trabalhadores, sub-empregueiros e fornecedores e só depois para amortização do financiamento da Torre B3.
- As vendas foram feitas pelo preço do Mercado.
- A embargante assinou a favor do sócio da embargada e da (O) Lda., José Lei, contratos-promessa de compra e venda relativos a 16 fracções autónomas.
- Doze da Torre B3 e 4 do bloco A3.
- As referidas fracções correspondiam a HKD\$10,230,774.00.
- O total das vendas realizadas permitia a cobrança de HKD\$215,177,180.48.
- A embargante arrecadou pelo menos HKD\$68,096,415.00 com as vendas por si realizadas.
- A embargada entregou o montante especificado em F) para efeitos de compensação dos encargos por esta adiantados.
- A embargante entregou à embargada e à (O) pelo menos totalizando, aproximadamente, HKD\$74,900.000,00.
- A embargante amortizou os empréstimos bancários e os respectivos encargos financeiros correspondentes a cerca de HKD\$83,000,000.00.

- Pelo menos a partir de determinada altura entendeu-se que a distribuição dos lucros se efectuaria no fim do empreendimento projectado.
- Permitindo, deste modo, a constituição de fundos necessários para acorrer aos gastos provenientes das diversas obras.
- A interrupção da construção das obras determinou a embargante a resolver o contrato especificado em 1 supra.
- A embargada ocupou os terrenos não permitindo o reinício da obra de construção.
- O montante perguntado no quesito 31^o foi gasto, HKD\$21,049,985.15, para amortização do empréstimo destinado à construção da Torre B1, juros e demais encargos financeiros.
- Ainda HKD\$7,301,111.85 para amortização do empréstimo destinado à construção da Torre B3, juros e demais encargos financeiros.
- Ainda MOP\$3,501,608.00 para pagamento do imposto complementar de rendimentos devido pela embargada.
- Também HKD\$5,000,000.00 para transferência a favor da embargada.
- A embargante tem ligações com o grupo económico denominado (I).
- A (I) possui investimento em Macau (fábrica da mármore em Coloane) e na R.P.C.
- A (I) tem participações sociais na (J) Marble and Granite Co. Ltd., cuja principal actividade consiste na extracção de mármore e granitos.

- A (I) tem ainda participações na (K) real Estate Co. Ltd., tendo como principais investimentos a construção de um complexo na cidade de Fang Cheng, a urbanização de um vasto terreno e a construção de um “resort” turístico em Zhan Shan Da Ping Po.
- A (I) tem ainda participação na (X) Gasoline Station, cuja actividade consiste na venda de gasolina, óleos e lubrificantes.
- A (I) tem também participação na (X) Textile Co. Ltd., cuja actividade consiste na produção e venda de grande variedade de produtos têxteis.
- Foi noticiado em Março de 1994 que o grupo económico com quem a embargante tem ligação ia liderar um projecto imobiliário na província de Guanxi que implicaria o investimento em 10 anos de cerca de 1,000 milhões de patacas.
- A (O) Lda. Entregou as chaves das fracções do blocos e A3 e das Torres B2 e B3 aos respectivos promitentes-compradores.
- As chaves da Torre B-1 foram também entregues aos promitentes-compradores.
- A embargante substituiu as fechaduras de 21 portas das fracções da Torre B1 visto que a embargada não entregava as chaves aos promitentes-compradores.
- Não obstante os promitentes-compradores tem pago na íntegra o remanescente dos preços devidos.
- As chaves da vivenda nº8 foram também entregues aos promitentes-compradores.

- A embargante não cumpriu integralmente as promessas mencionadas na reunião especificada em G).
- Os promitentes-compradores detêm as respectivas fracções autónomas nelas habitando.
- Por isso a providência decretada também causa prejuízos aos promitentes-compradores das fracções autónomas.
- O tal das receitas arrecadas pela embargante com a venda das fracções por si efectuadas ascende a HKD\$68,204,302.04.
- A título de custos de construção estão em dívida montantes não apurados.
- As despesas de construção efectuadas até ao presente e previstas nos contratos montam a HKD\$136,961,521.46, sendo HKD\$15,405,211.00 relativas aos Blocos A1 e A2.
- Tendo ainda sido efectuadas obras não previstas nos contratos, mas essenciais ao empreendimento e que ascendem pelo menos a HKD\$14,928,232.00, sendo HKD\$1,739,479.00 para o A1 e A2 e HKD\$1,043,656.00 para as obras não essenciais da “Pequena xx”.
- Os empréstimos pedidos e aplicados no empreendimento não ultrapassam HKD\$74,500,000.00, não incluindo o A1 e o A2.
- Os quais estão inteiramente pagos com as receitas entretanto geradas.

I – Delimitação do Objecto dos recursos

Há dois recursos nos presentes autos, pelos quais ambas as partes impugnaram à sentença respeitante às partes em que ficaram respectivamente vencidas.

Os vencimentos dos respectivos pedidos são os seguintes:

	Pedidos	Condenações - procedência
Pedidos da acção	A. Condenar-se a ré a pagar à autora a quantia de HKD62.843.722,80, acrescida de juros à taxa legal desde a citação até efectivo e integral pagamento; Depois, alterou-se o pedido nas alegações de direito, para HKD18.503.308,35	Procedente o pedido alteradas
	B. Condenar-se a Ré a abster-se de praticar qualquer acto que perturbe a detenção, administração e comercialização do empreendimento Jardins xx por parte da A.;	Improcedente
	C. Condenar-se a Ré ao cumprimento do contrato de associação celebrado com a Autora, nomeadamente no que respeita ao pagamento das despesas e distribuição dos lucros, a apurar no futuro, decorrentes do reinício e finalização da construção e comercialização do empreendimento Jardins xx.	Improcedente, por ter julgado procedente o pedido reconvencional de resolução do contrato.

Pedidos da reconvenção	a. Ser a. A. condenada a pagar à R. a quantia de \$7.570.011,60, a título de danos resultantes do não cumprimento da obrigação de compartilhar em 60% no pagamento do prêmio devido pela concessão de uma área adicional de terreno por força da revisão de 1990;	Improcedente
	b. Ser condenada a pagar à Ré a quantia de \$2.007.446,10, a título de danos moratórios pelo não pagamento atempado da obrigação de pagamento identificado na alínea anterior, calculados com base na taxa de juros legal, bem como os juros vincendos até efectivo e integral pagamento daquela quantia;	Improcedente
	c. Ser a A. condenada a pagar à Ré a quantia de \$1.338.297,40, a título de danos moratórios pelo não cumprimento atempado da obrigação de conceder um empréstimo gratuito à R. no montante de 40% do referido prêmio, calculados com base na taxa de juros legal, bem como os juros vincendos contados até ao termo do aproveitamento do terreno concessionado e encerramento das contas do empreendimento;	Improcedente

	d. Ser a A. condenada a pagar à R. a quantia de \$3.501.608,00, resultante do pagamento pela R. e por conta da A. do imposto complementar de rendimentos referente ao ano de 1993;	Procedente. Condena-se a autora a pagar à Ré a quantia de \$1.338.297,40, a título de danos moratórios pelo não cumprimento atempado da obrigação de conceder um empréstimo gratuito à R. no montante de 40% do referido prêmio, calculados com base na taxa de juros legal, bem como os juros vincendos contados até ao termo do aproveitamento do terreno concessionado e encerramento das contas do empreendimento;
	e. ser a A. condenada a pagar à R. a quantia de \$321.691,70 a título de danos moratórios pelo não pagamento atempado da obrigação de pagamento identificada na alínea anterior, calculados com base na taxa de juros legal, bem como os juros vincendos até efectivo e integral pagamento daquela quantia;	Procedente, fixando a contagem dos juros a partir da data de notificação da reconvenção.

	f. ser a A. condenada a pagar à R. a quantia de \$270.000,00 a título de danos resultantes do atraso no cumprimento das suas obrigações resultantes do contrato de 1 de Novembro de 1989 e seu aditamento de 18 de Dezembro do mesmo ano;	Procedente. Condena-se a Autora a pagar à Ré a quantia de \$270.000,00 a título de danos resultantes do atraso no cumprimento das suas obrigações resultantes do contrato de 1 de Novembro de 1989 e seu aditamento de 18 de Dezembro do mesmo ano, a que acrescem os juros vencidos e vincendos à taxa legal desde 30/Nov./1995 até efectivo e integral pagamento daquela quantia.
	g. ser a A. condenada a pagar à R. a quantia de \$11.884,00 a título de danos moratórios pelo não pagamento atempado da obrigação de pagamento identificada na alínea anterior, calculados com base na taxa de juros legal, bem como os juros vincendos até efectivo e integral pagamento daquela quantia;	Procedente, fixando a contagem dos juros a partir da data de notificação da reconvenção.

	h. ser a A. condenada a pagar à R. todos os demais danos resultantes do incumprimento do contrato de 1 de Novembro de 1989 e seu aditamento de 18 de Dezembro do mesmo ano, nomeadamente os que resultem de sanções a aplicar pelo Governo do Território por incumprimento dos prazos contratualmente fixados para o aproveitamento do terreno concessionado à A.;	Improcedente
	i. ser a A. condenada a pagar à Ré uma indemnização por todo os danos causados à imagem e à consideração públicas da Ré., decorrente quer do incumprimento do referido contrato e seu aditamento, quer da propositura do requerimento de providência cautelar sem se munir da necessária prudência;	Improcedente
	j. ser declarado que o contrato celebrado a 1 de Novembro de 1989 e o aditamento celebrado aos 18 de Dezembro de 1989 foram legalmente resolvidos pela Ré com fundamento no incumprimento culposos da Autora.	Procedente. Declara-se que o contrato celebrado a 1 de Novembro de 1989 e o aditamento celebrado aos 18 de Dezembro de 1989 foram legalmente resolvidos pela Ré com fundamento no incumprimento culposos da Autora;

No recurso da autora, impugnou-se à decisão da parte em que ficou vencida, nomeadamente as constantes das alíneas a), c) e d) da parte dispositiva da sentença e à decisão constante da alínea e) da parte dispositiva mas apenas quanto à parte em que julgou improcedentes os pedidos da autora formulados nas al. b) e c) do pedido final da p. i..

No recurso da ré, impugnou-se a decisão respeitante às partes que condenou a autora a pagar à ré a quantia de \$18.503.308,25 (alínea b) da decisão final) e à improcedência dos pedidos reconventionais constantes das alíneas a), b) e c), pugnando pela revogação daquela e procedência dos últimos.

São os pedidos das partes que cabem a este Tribunal a tomar decisão:

Da autora:

- que julgue improcedente o respectivo pedido reconvenicional da Ré (em que pede que se declara que a resolução do contrato de 1/11/89 e do aditamento de 18/12/89 por parte da Ré foi legalmente efectuada com fundamento no incumprimento culposo da A.).
- que o julgue procedente e, consequentemente, ser a Ré condenada a abster-se de praticar qualquer acto que perturbe a detenção, administração e comercialização (ou, pelo menos, a intervenção na comercialização) do empreendimento Jardins xx por parte da Autora.
- que o julgue procedente e, consequentemente, ser a Ré condenada ao cumprimento do contrato de associação,

nomeadamente no que respeita ao pagamento de despesas (na medida em que detenha receitas não despendidas) e distribuição de lucros, estes a apurar no futuro, decorrentes do reinício e finalização da construção e comercialização do complexo.

- que se julgue improcedentes os pedidos reconventionais formulados pela Ré nas alíneas d) e e) do pedido final da Reconvenção.
- que se julgue improcedentes os pedidos reconventionais formulados pela Ré nas alíneas f) e g) do pedido final da Reconvenção.

Da ré:

- Que revogue a sentença na parte em que condenou a recorrente a pagar a quantia de HK\$18.503.308,25;
- Ser a. A. condenada a pagar à R. a quantia de \$7.570.011,60, a título de danos resultantes do não cumprimento da obrigação de compartilhar em 60% no pagamento do prémio devido pela concessão de uma área adicional de terreno por força da revisão de 1990;
- Ser condenada a pagar à Ré a quantia de \$2.007.446,10, a título de danos moratórios pelo não pagamento atempado da obrigação de pagamento identificado na alínea anterior, calculados com base na taxa de juros legal, bem como os juros vincendos até efectivo e integral pagamento daquela quantia;

- Ser a A. condenada a pagar à Ré a quantia de \$1.338.297,40, a título de danos moratórios pelo não cumprimento atempado da obrigação de conceder um empréstimo gratuito à R. no montante de 40% do referido prémio, calculados com base na taxa de juros legal, bem como os juros vencidos contados até ao termo do aproveitamento do terreno concessionado e encerramento das contas do empreendimento.

Na apreciação do recurso em processo civil, as questões levantadas em recurso podem não corresponder aos pedidos na acção ou/e na reconvenção, mas nos presentes autos, as questões dos recursos, que prendem apenas com o mérito da causa, ou seja as questões substanciais, são quase uma reprodução das questões levadas para a acção e para a reconvenção. Assim a ordem de apreciação segue a regra geral.

Torna-se assim o julgamento desta instância também quase uma nova apreciação da acção e da reconvenção.

Na apreciação dos pedidos, o Tribunal *a quo* antecipou a apreciação do pedido da reconvenção da ré acerca da legitimidade da resolução do contrato, conjuntamente com o pedido nº c) da p. i., que pediu a condenação da ré ao cumprimento do contrato de associação celebrado com a autora.

Embora os pedidos de acção e de reconvenção são autónomos e cruzados entre si num processo,¹⁰ na medida em que transcende a simples improcedência da pretensão do autor e os corolários dela decorrentes,¹¹ a

¹⁰ M. A. Domingues de Andrade, *Noções Elementares de Processo Civil*, Coimbra 1993, p. 146.

¹¹ Antunes Varela etc., *Manual de Processo Civil*, 2ª Edição, 1985, p.323.

apreciação do pedido de reconvenção, em princípio e no ponto de vista da ordem de apreciação, depende da apreciação do pedido principal.

E, como ensina o Pref. Alberto Reis, “se a sentença acolhe o pedido subordinado, sem examinar o pedido principal, há omissão de pronúncia (o juiz deixa de pronunciar-se sobre questão de que devia conhecer), porque o facto de ter examinado e decidido o pedido subordinado não importa necessariamente que tenha examinado o pedido principal”.¹²

In casu, embora a sentença não se omitisse de pronunciar o pedido da acção, optou por começar pela pronúncia do pedido reconvenicional, a qual o pedido da acção se apresenta como posição absolutamente oposta, e por outro lado, se constitui eventualmente, pela sua natureza, uma “excepção de não cumprimento do contrato sinalagmático (*exceptio non adimpleti contractus*)” nos termos do artigo 428º do Código Civil.

Assim, admite-se que decidida uma destas questões ficaria prejudicada a outra, e que a apreciação das restantes questões depende da decisão sobre estas questões essenciais, nomeadamente sobre as indemnizações daí emergentes, considera-se por ser mais correcto conhecer em primeiro lugar o pedido da acção.

Vejamos então.

II. Situação jurídica obrigacional entre as partes

Delimitado o objecto do recurso, é tempo configurar o tipo do contrato em causa, que constitui base legal de determinar os deveres das partes em

¹² Alberto dos Reis, Código de Processo Civil anotado, Vol. V, 1984 (reimpressão), p. 63.

causa, e, em consequência, apreciar se ocorreu o incumprimento de uma das partes contratuais.

São todas as partes representadas pelos comerciantes de etnia chinesa e assinaram os contratos principalmente em chinês, não obstante acompanhada a tradução em português e inglês. E intitularam o seu contrato pela expressão chinesa “合資”. Mas isto não é aquele que na China se refere à empresa de *joint venture*, pois conforme a experiência da República Popular de China, tem-se sido traduzida em *joint venture* a expressão em chinês “合營企業” (incluindo “合資企業” e “合作企業” estas duas modalidades),¹³ que se trata de uma empresa constituída pelas duas ou mais pessoas naturais ou colectivas – em princípio uma delas é estrangeira ou de Hong Kong ou de Macau - pelas finalidades no investimento comum, na exploração comum, em assumirem riscos e na participação de lucros e prejuízos.¹⁴

E o Tribunal *a quo*, bem como a autora o chamaram o contrato de associação ou *joint venture* (empreendimento comum).

O contrato de *joint venture* é um contrato atípico e misto, que oferece um bom exemplo para apreender as diferenças de intensidade e de complexidade possíveis na união interna de contrato.

A *joint venture* pode ser um único contrato simples (a “*unincorporated joint venture*”), e, muitas vezes, também, a “*joint venture*” origina a celebração de outros contratos (os “contratos satélites”). Por vezes dá lugar à constituição de uma sociedade personalizada (a “*incorporated joint venture*”),

¹³ 慕亞平：《國際投資的法律制度》，廣東人民出版社，1999, pp.136 a 142.

¹⁴ 陳安主編：《國際投資法》，鷺江出版社 1987 年版，p.193.

enquanto outras vezes à celebração de verdadeiras constelações de contratos, grupos de sociedades com participações cruzadas, acordos parassociais, núcleos duros, consórcios, ACEs, SGPS; as empreitadas, contratos de I&D, acordos de comercialização, de partilha de mercado, de fornecimento de mão de obra. A *joint venture* pode ser constituída para um único negócio, por exemplo, uma grande empreitada, limitada no tempo, mas praticamente indissolúvel. Pode sê-lo, também, para o exercício não hostil, por tempo indeterminado, de actividade num sector de mercado, com simples obrigação de troca de informações quanto a concorrência hostil de terceiros e enquanto qualquer das partes nisso mantiver interesse. A *joint venture* atravessa horizontalmente as classes da união de contratos e dos contratos mistos. É um contrato legalmente atípico e socialmente típico.¹⁵

Os autores portugueses traduzem, em princípio, a expressão *joint venture* por contrato de empreendimento comum, e o conceito de contrato de cooperação de empresa na realização de empreendimento comum foi, no entanto, objecto de um conjunto de precisões relativamente ao uso corrente da expressão *joint venture*.¹⁶

E, por outro lado, ao *joint venture* é frequentemente associada uma limitação do objecto da cooperação relativamente à esfera da actuação das empresas participantes. Embora a cooperação de empresas na realização de empreendimento comum tenha normalmente um objecto limitado, não se exclui que esta cooperação possa abranger o conjunto das actividades das empresas envolvidas. Razão por que a limitação do objecto da cooperação

¹⁵ Pedro Pais de Vasconcelos, *Contratos Atípicos*, Coimbra, 1995, p. 220 a 221.

¹⁶ Luís de lima Pinheiro, *joint venture*, contrato de empreendimento comum em DIP, xx, 1998, p. 195.

não constitui uma nota delimitadora do contrato de empreendimento comum.¹⁷

Tem quatro modalidades este contrato associativo de empreendimento comum: a) a cooperação meramente obrigacional, b) a empresa comum central, c) a associação consorcial simples e d) a associação consorcial com empresa comum. Na primeira modalidade, a cooperação de empresas estrutura-se numa mera relação obrigacional complexa; na Segunda, o empreendimento comum é realizado por uma empresa comum, que constitui o polo organizativo da cooperação e dispõe de meios próprios para o efeito; a terceira caracteriza-se pela existência de uma organização de coordenação das actividades próprias das empresas participantes, sem que seja constituída uma empresa comum, enquanto a quarta caracteriza-se por aquela que a terceira tem, só que tem por objecto a coordenação das actividades próprias das empresas-mães, entre si, e das actividades de cada uma delas com a da empresa comum, bem como a orientação da empresa comum.¹⁸

In casu, o Tribunal *a quo* atribuiu ao mesmo a primeira modalidade, ou seja a de cooperação obrigacional complexa.

Cremos ser correcta esta qualificação da relação jurídica entre as partes, pois, não contaram as partes com uma organização coordenadora, limitando-se à distribuição de tarefas na exploração comum do terreno arrendado, com as condições estabelecidas na comparticipação dos lucros na venda das vivendas e dos departamentos em regime de propriedade horizontal.

¹⁷ Sup. cit., p.195.

¹⁸ Sup. cit., p.280.

Admite-se, como o Tribunal *a quo* também citou, que “pode ser difícil ou impossível determinar no contrato todas as prestações que serão necessárias à realização do empreendimento comum”, por “daí ser frequente que, a par de uma distribuição inicial de tarefas ou de áreas de actuação entre as partes, a determinação das prestações a efectuar vá depender das circunstâncias concretas encontradas ao longo da execução”, não seria tão difícil que noutros casos de contrato de empreendimento comum determinar juridicamente as prestações necessárias e as respectivas tarefas inicialmente distribuídas, perante as cláusulas estabelecidas no contrato, bem assim nos actos adicionais subsequentes, conjugando com a sua finalidade estrita da cooperação no fomento e na exploração imobiliária, actividades típicas no sector comercial nesta Região.

Como as relações obrigacionais, sendo embora complexas, consistem essencial e principalmente nos referidos contratos escritos, pelos quais, a ré sendo concessionário, estava sujeita aos seguintes deveres:

- Diligenciar: (i) à finalização da revisão das condições dos contratos de concessão por arrendamento com o Governo de Macau dentro do mais curto espaço de tempo que for possível; e
- (ii) ao pedido ao Governo de Macau de uma nova concessão por arrendamento de uma parcela de terreno adjacente aos terrenos objecto deste acordo, por um valor que não exceda HK\$25.000.000 para desenvolvimento de uma área de construção adicional de 100.000 pés quadrados. Os Terrenos

adicionais a obter por esta concessão farão parte integrante dos Terrenos, objecto deste acordo.

- Prestar à autora toda a necessária assistência em matéria legal relativa ao desenvolvimento dos Terrenos.

Por sua vez, a autora, sendo promotora e tendo a seu cargo a administração dos Terrenos e o desenvolvimento das Fases II, III, IV e V dos Jardins de xx, estava sujeita aos seguintes deveres:

- Completar o desenvolvimento nas Fases II, III, IV e V dos Jardins de xx, tomando à sua responsabilidade todos os custos e despesas, incluindo nomeadamente,

- (i) construção e acabamento das Fases II, III, IV e V dos Jardins de xx de acordo com os planos aprovados pelo Governo de Macau;
- (ii) preparação por arquitectos qualificados dos planos necessários das Fases II, III, IV e V dos Jardins de xx para serem aprovados pelas entidades competentes do Governo de Macau, dando prévio conhecimento por escrito a Concessionária de qualquer alteração relativa aos planos de desenvolvimento dos Terrenos;
- (iii) supervisão da construção das Fases II, III, IV e V dos Jardins de xx e cumprimento de todas as leis e regulamentos aplicáveis, vigentes em Macau;
- (iv) A venda, após acabamento, das Fases II, III, IV e V dos Jardins de xx.

- Proporcionar à ré um empréstimo sem juros de montante igual ao que tiver que ser pago ao Governo de Macau pela concessão da parcela adicional referida na cláusula 2(c), que será reembolsado com os lucros líquidos provenientes da venda das Fases II, III, IV e V, dos Jardins de xx. E em virtude da carta adicional de 18 de Dezembro de 1989, ficou estipulado que o preço a pagar será suportado entre ré e autora na proporção de 40 % por (L) e 60 % por (M). (M), a autora, providenciará um empréstimo sem juros a (L), a ré, no montante da parte que lhe corresponde no pagamento do preço adicional, empréstimo esse que será liquidado por (L), por dedução, na parte que lhe corresponde no lucro líquido depois de impostos.

- É responsável por dano, prejuízo ou reclamação em ligação com o desenvolvimento dos Terrenos, indemnizando a Concessionária se for caso disso.

Na participação dos lucros, e em virtude da carta adicional de 18 de Dezembro de 1989, a ré, sendo concessionária, terá direito a receber 40% dos lucros líquidos provenientes das vendas das Fases II, III, IV e V dos Jardins de xx, deduzidos do empréstimo, e a Promotora terá direito a receber o remanescente. Também ficou acordado que a formula para determinar o lucro líquido depois de impostos a ser repartido entre (L) e (M) na proporção de 40% para (L) e 60 % para (M) nos termos de:

1. Receita das vendas

Menos:

2. Custos das infraestruturas

3. Custos de construção dos edifícios

4. Honorários a profissionais
5. Encargos financeiros
6. Sub-total (2+3+4+5)
7. Lucro liquido antes de impostos (1 - 6)
8. Impostos
9. Lucros liquido depois de impostos(7 - 8)

Resumindo, as partes celebraram um contrato de *joint venture* associativo (e não societário), pelo qual a ré entregaria os terrenos à autora para que esta administrar, desenvolver e construir os mesmos e finalmente promover a venda das fracções, com a finalidade de participação nos lucros auferidos destas vendas.

Com a cessão da Companhia (N) pelo contrato de 1 de Julho de 1991, as relações entre a autora e a ré não se alteraram, nem a finalidade de participação nos lucros.

Infelizmente, nomeadamente a partir do ano 1994, a construção das obras foram várias vezes interrompidas, e mesmo após o acordo resultante da reunião de 24 de Janeiro de 1995 até à proposição da presente acção e durante esta, as partes litigaram sem qualquer tendência de reconciliação, de modo de regressar a mesa de negociação e de diálogo, de modo de se ter criado uma situação pela qual se impusesse a concluir que a resolução do contrato constituiria um facto manifestamente inegável, provavelmente porque as partes perderam os interesses em continuar a manter as relações

de colaboração e mútuo entendimento, ou seja não seria útil discutir esta questão.

E parecia também que a constante discussão não consistia na questão de sabe se tivesse havido razão para a resolução do contrato, mas sim em saber quem teria responsabilidade pela interrupção do contrato de empreendimento, e com a consequência de determinação da indemnização pelos danos causados para a parte não culposa.

Até o Tribunal *a quo* também concluiu, “a manutenção daquele contrato, morto e desactivado, há largos anos, com brechas que o abalaram irremediavelmente, corresponderia a uma solução espúria e de todo inviável”.

Vejamos se realmente assim seja e comecemos pela questão de incumprimento do contrato, assim invocado pela autora.

III O incumprimento do contrato

3.1. Consideração geral

Como se sabe, constitui-se um princípio basilar da dogmática contratual o princípio de *pacta sunt servanda*, o que “implica o cumprimento pontual e rigoroso do que, validamente, foi acordado, nessa altura se estabilizando”,¹⁹ sob pena de incorrer na responsabilidade civil contratual nos termos do princípio geral consagrado no artigo 798º do Código Civil.

¹⁹ O Acórdão do TSI de 23/03/2000 do processo nº 1273.

Bem assim, as partes devem cumprir as suas obrigações sob o princípio de da pontualidade (artigo 762º nº 1 e artigo 406 nº 1 do Código Civil), de boa fé (artigo 762º nº 2 do Código Civil) e integralmente (artigo 763º do Código Civil).

Trata-se do princípio da pontualidade a regra básica de que o cumprimento deve ajustar-se inteiramente à prestação, de que o “solvens” deve efectuá-la ponto por ponto, mas em todos os sentidos e não apenas no aspecto temporal. E segundo o princípio de boa fé, tanto a actuação do credor no exercício do seu crédito como a actividade do devedor no cumprimento da obrigação devem ser presididas pelos ditames da lealdade e da probidade.²⁰

Dispõe o artigo 762º nº 2 do Código Civil que “no cumprimento da obrigação, assim como no exercício do direito correspondente, devem as partes proceder de boa fé”.

Trata-se de boa fé objectivo, ou seja uma regra de conduta:²¹ o exercício dos direitos e o cumprimento dos deveres devem respeitar toda uma série de regras implícitas na ordem jurídica, que são impostas pela consciência social e correspondem a um determinado conjunto de valores éticos dominantemente aceites na sociedade.

A relevância especial do princípio de boa fé enquanto a relação sinalagmática, dir-se-á, conforme Meneses Cordeiro, que “sobre as partes de um contrato bilateral impende, entre outros, o dever acessório (de lealdade) de não accionar, de modo desproporcionado, aquele meio de defesa. O

²⁰ In Almeida Costa, Direito das obrigações, 3ª edição 1979, p.715.

²¹ A. Varela “Das Obrigações em Geral”, II, nota 3 ao artigo 762º; Meneses Cordeiro, Direito das Obrigações, I, p. 127; J. João Abrantes, sup. cit. P. 122.

exercício da excepção em termos desproporcionados constitui uma actuação de má fé, como tal ilegítima”.²²

O princípio de boa fé, por força do artigo 762º nº 2, “tanto se aplica ao devedor (no cumprimento da obrigação), como ao credor (no exercício do direito correlativo)”, diz o Professor Antunes Varela, “o devedor não pode cingir-se a uma observância puramente literal das cláusulas do contrato, se a obrigação tiver natureza contratual. ... a obrigação ficou condensada, interessa a colaboração leal na satisfação da necessidade a que a obrigação se encontra adstrito”.²³

Por outro lado, “além dos deveres de prestação principal ou secundária, que fluem da relação obrigacional, o cumprimento pode envolver a necessidade de observância de múltiplos deveres acessórios de conduta. Estes deveres acessórios de conduta não podem, pela sua natureza, ser objecto da acção de cumprimento(judicial), a que se refere o artigo 817º. Mas a sua inobservância pode, além do mais, dar lugar a um cumprimento defeituoso, nos termos do nº 2 do artigo 762º, obrigando o devedor a reparar os danos dele resultantes ou a sofrer outras consequências”.²⁴

Escreve o Prof. Almeida Costa, “Seria contrário à boa fé que um dos contraentes recusasse a sua inteira prestação só porque a do outro enforma de uma falta mínima ou sem suficiente relevo”.²⁵

Quanto ao princípio da integralidade do cumprimento, diz-se que a prestação deve ser efectuada por inteiro e não parcial, excepto se a

²² Meneses Cordeiro, Da boa fé em Direito Civil, I, p. 612, citado pelo J. João Abrantes, sup. cit. p. 123.

²³ Vide Antunes Varela, Das Obrigações, II, 5ª, p.12. Também in Parecer de “Cumprimento imperfeito do contrato de compra e venda, A excepção do contrato não cumprido, Col. Jur. Ano XII-1987, Tomo 4, p. 21.

²⁴ Vide Antunes Varela, Das Obrigações, II, 5ª, p.11.

²⁵ In Rev. Leg. Jur. Ano 119º p. 114.

convenção das partes, a lei ou os usos sancionarem outro regime (artigo 763º nº 1 do Código Civil).²⁶

Verifica-se o não cumprimento, incumprimento ou inadimplemento de uma obrigação, sempre que a respectiva prestação debitória deixe de ser efectuada nos termos adequados.

Como diz o Prof. Almeida Costa, “este conceito representa, todavia, um simples ponto de partida, visto que na sua moldura genérica se incluem várias situações com efeitos jurídicos muito diversos”, considerando por isso, que “são dois os critérios que permitem a definição das modalidades mais importantes”: a causa e o efeito.

A critério da causa, distinguem-se entre o inadimplemento imputável ao devedor, ao credor ou a nenhum deles, enquanto a critério do efeito, distinguem-se o inadimplemento definitivo, o simples retardamento no cumprimento ou o cumprimento imperfeito.²⁷

E no incumprimento imputável ao devedor pode revestir as formas de: a impossibilidade da prestação, o não cumprimento definitivo e a mora.

Considera-se por constituído em mora quando, por causa que lhe seja imputável, a prestação, ainda possível, não foi efectuada no tempo devido (nº 2 do artigo 804º do Código Civil).

O devedor só fica constituído em mora depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir – artigo 805º nº 1 do Código Civil.

²⁶ Almeida Costa ob. sup. p.717.

²⁷ In Direito das obrigações, 3ª edição 1979, p.753-755. Vide também Antunes Varela, Das Obrigações, II, 5ª, p.61-64.

Mas, independentemente de interpelação, há mora do devedor quando a obrigação tiver prazo certo, ou a obrigação provier de facto ilícito ou o próprio devedor impedir a interpelação – artigo 805º nº 2 do Código Civil.

O incumprimento definitivo tem de ser encontrado através de situações de facto que o induzam, que são: a) a declaração antecipada de não cumprir, b) o termo essencial, c) a cláusula resolutiva expressa, d) a impossibilidade da prestação e e) a perda de interesse na prestação.

Excluem-se as hipóteses da cláusula resolutiva expressa, a impossibilidade da prestação e a perda de interesse na prestação, que não estão em causa, podemos definir o incumprimento *ipso facto* ou a declaração antecipada de não cumprir e o termo essencial.

O incumprimento *ipso facto* é patente na recusa de cumprir contida em declaração “absoluta e inequívoca” de “repudiar o contrato”²⁸.

E o termo essencial pressupõe um acordo expreso, aquando da celebração do contrato, sendo, porém, que a essencialidade pode resultar da natureza ou da modalidade da prestação, gerando, então, as situações previstas no artigo 808º do Código Civil.

Encontrando uma das situações, o credor pode exigir o cumprimento do que for possível ou resolver o contrato, alegando não ter interesse no cumprimento parcial.

²⁸ Cfr. Brandão Proença, in “Do incumprimento da Contrato-Promessa bilateral”, 91.

Com a presente acção, a autora pretendia que o Tribunal condenasse a ré, essencialmente, o cumprimento do contrato e a indemnização pelo incumprimento do contrato, com os seguintes fundamentos essenciais:

1- Em conformidade com o contrato de empreendimento e outros adicionais, a autora, que tinha sido disponibilizada os terrenos, ficou encarregado da construção, administração e venda do complexo habitacional, comercial e hoteleiro, e assim, desenvolvendo de todo o projecto;

- Para realizar a construção da mencionada urbanização a autora contratou uma sociedade denominada Empresa de Construção e Fomento Predial (O) Ld^a, que recebia dos interessados, por conta da autora um depósito cujo montante variou-se entre 15% e 25% do preço da compra e venda, para que se permitisse ir amortizando parte das despesas de construção, nos termos acordados;

- Os contratos provisórios, celebrados pela (O) Ld^a eram mais tarde substituídos por contrato-promessa de compra e venda celebrados pelos mencionados interessados com a ré que, com a anuência da autora a quem cabia e cabe o direito à comercialização, recebia o remanescente do preço; e foi este o sistema utilizado para as fracções comercializadas pela autora, com a cooperação da (O).

- A ré já arrecadou no mínimo, a quantia de HKD\$130.539.210,66, estando ainda em dívida HKD\$23.204.298,010 relativamente a despesas com o desenvolvimento do empreendimento, mormente com a construção;

- A ré não entregou ainda à autora qualquer quantia relativa à participação nos lucros.

2 – A ré com o desconhecimento da autora e em manifesta violação do contrato de 1/11/89 procedeu ela próprio a comercialização das fracções que compõem a torre designada por B1, e depois M1;

- a autora dispôs-se a reconhecer os contratos-promessa celebrados pela ré, a revelia da autora, desde que a ré demonstrasse de modo sério a sua intenção de cumprir até final o acordado, nomeadamente no que respeito ao pagamento da totalidade das despesas e à distribuição dos lucros, pelo que houve lugar a reunião de 24 de Janeiro de 1995, onde resultou o acordo que a ré comprometeu-se com o montante correspondente ao 75% do preço da venda da torre B1 saldar o empréstimo bancário contrário com o Banco da China para financiamento parcial da construção daquele torre e a entregar o remanescente à autora para pagamento das despesas de construção;

- Comprometeu-se também a entregar o montante o preço resultante da venda da M1, totalizando HKD\$22.351.098,00;

- Malgrado as insistência da autora, a ré não lhe entregou qualquer montante;

- A ré não só comercializa por sua conta a urbanização em causa contra o que fora acordado, como retém em seu poder as receitas que tem vindo a receber, imobilizando o paramento das despesas de construção e a distribuição dos lucros;

3 – A ré declarou a resolução do contrato, tendo para tal requerido a notificação judicial avulsa;

- razão pela qual as obras tiveram de para, exclusivamente pela ilegítima recusa da ré em prestar contas de todo o dinheiro por si recebido;

4 - A ré introduziu-se na torre B1 e substituiu as fechaduras das portas dos apartamentos ainda vagos, cujas chaves só seriam entregues mediante o pagamento das receitas proveniente da sua venda, nos termos acordados na reunião.

Ou seja, e em resumo, são fundamentos essenciais da autora para invocar o incumprimento da ré, por um lado, a ré, tendo intervindo na comercialização e detenção das fracção, poder exclusivo da autora, recusou em prestar contas de todo o dinheiro por si recebido na comercialização das fracções, por outro lado, declarou a ré unilateralmente a resolução do contrato, manifestando a vontade de não cumprir o contrato por si tinha afirmado.

Na contestação da ré, deduziu a reconvenção, pedindo essencialmente a resolução do contrato pelo incumprimento definitivo da autora, e consequente pedido da indemnização pelos danos sofridos.

Depois do julgamento, ficaram provados, para além dos contratos e os adicionais, inclusivé a acta da reunião de 24 de Janeiro de 1995, factos interpretativos dos contratos que:

- Nos termos do contrato de 1/11/1989, competia também à autora proceder a comercialização do complexo;

- Neste âmbito à autora também competia efectuar diligências no sentido de colocar à venda as fracções;

- Tanto a autora como a ré podiam angariar eventuais interessados na compra das fracções, após a fixação do preço das fracções autónomas;

- As partes acordaram ainda em distribuir os lucros na proporção de 60% para a autora e 40% para a ré;

- Pelo menos a partir de determinada altura entende-se que a distribuição dos lucros se efectuariá no fim do empreendimento projectado;

- Os terrenos foram postos à disposição da autora que ficou encarregada da administração dos mesmos e do desenvolvimento do projecto, de acordo com as alíneas b) d) da cláusula 2ª do contrato de 1/11/1989;

- Durante a construção foi sendo efectuada a comercialização das fracções autónomas;

- A reunião de 24 de Janeiro de 1989 teve como objectivo, além de outros, o reinício das obras; Etc.

Perante os factos dados por provados, a sentença, considerando o incumprimento definitivo da autora, declarou ser legitimamente resolvido pela ré, tendo, para tal, considerado improcedente a excepção do não cumprimento invocada pela autora.

Como a sentença se errou na inversão a ordem da apreciação dos pedidos das partes, e só na apreciação da excepção do não cumprimento (invocada nas alegações de direito pela autora) ponderou que a relação sinalagmática não abranger as obrigações secundárias, “que têm carácter acessório ou complementar em relação à estrutura do contrato e ao escopo fundamental prosseguido pelas relações obrigacionais dele derivadas”,

diríamos que o Tribunal não tinha correctamente examinado a eventual violação dos deveres secundários por parte da ré.

Fazemos agora, de seguida.

3.2. Violação dos deveres secundários

3.2.1. Dispõe o artigo 397º do Código Civil, “a obrigação é o vínculo jurídico por virtude do qual uma pessoa fica adstrita para com outra à realização de uma prestação.

É composta a obrigação por três elementos constitutivos: sujeito, objecto e vínculo.

Entre estes, o vínculo é o nexó ideal que liga os poderes do credor aos deveres do obrigado, ou seja, é composta pelo direito do credor à prestação (objecto da obrigação) e pelo dever de devedor de prestar, como diz o Prof. Antunes Varela, “através do vínculo ... forma o núcleo central da obrigação, o elemento substancial da economia da relação”.²⁹

E só havendo tal vínculo é que surge o direito de exigir do credor face a não cumprir do devedor.

Por sua vez o dever de prestar é um instrumento de satisfação de um interesse de outrem a que o devedor fica adstrito.

Nestas relações, há as prestações principais que definem o tipo ou o módulo da relação. E ao lado destes deveres principais, primários ou típicos, surgem os deveres secundários (ou acidentais) de prestação.

²⁹ Prof. Antunes Varela, Das Obrigações, I, 7ª, p. 73 e 111.

Dentro destes deveres acessórios, não só há deveres acessórios da prestação principal que se destinam a preparar o cumprimento ou a assegurar a perfeita execução da prestação, como também há deveres relativos às prestações substitutivas ou complementares da prestação principal, que se traduz o dever de indemnizar os danos moratórios ou o prejuízo resultante do cumprimento defeituoso da obrigação, e ainda os deveres compreendidos nas operações de liquidação das relações obrigacionais duradouras.

A par dos deveres secundários de prestação e dos direitos subjectivos correspondentes, como entende o prof. Mota Pinto, nascem a cada passo, para uma e outra das partes, direitos potestativos, excepções, ónus e expectativas, que se inserem na relação obrigacional. Esta, como verdadeira relação complexa, a todos absorve e encorpora no mesmo processo.³⁰

Quanto aos deveres secundários acessórios da prestação principal, trata-se de deveres exclusivamente dirigidos à realização do interesse no crédito (no cumprimento) e são assim acessórios do dever primário de prestação.³¹

Importa ainda considerar os deveres acessórios de conduta, que foi referido acima quando apreciou o princípio de boa fé, (aqui não se repete).

E em caso concreto?

3.2.2. Neste caso, a prestação principal, para a ré, é a entrega dos terrenos à autora, e para esta, a construção e desenvolvimento do complexo, tendo, por isso, o direito de participação em lucros.

³⁰ Citado pelo Prof. Antunes Varela, in *Das Obrigações*, I, 7ª, p. 125.

³¹ Mota Pinto, *Cessão da posição contratual*, Coimbra, 1982, p. 337, citado pelo Acórdão do TUI de 30 de Abril de 2003 do Processo nº 2/2003.

Tendo em conta a natureza especial do contrato, para a finalidade de participação em lucros das partes, as partes são impostas vários deveres secundários, nomeadamente, a procederem as diligências necessárias para a venda, para a administração das obras construídas e a administração das receitas resultantes da venda, que se destinavam à realização da finalidade do empreendimento e que se afigurava ser importante e “tendo sempre em primeira linha de aferição os interesses actuais das partes.”³²

Com o elenco dos factos dados como provados, sabemos que não se trata de uma relação de contrato de empreiteiro, pois, como se disse, ao contrário à alegação da autora acerca do seu exclusivo direito de comercialização das obras por si construídas, “à autora **também** competia proceder à comercialização do complexo e efectuar diligência no sentido de colocar à venda as construções”, podendo ambas as partes “angariar eventuais interessados na compra das fracções”.

Quer isto se traduz que, sendo embora o contrato de natureza bilateral, independentemente da intervenção da Companhia (O) como subcontratada da parte da autora, as obrigações das partes são complexas, e não têm uma relação nitidamente correspectivas, nem as prestações se caracterizam de simultaneidade, pois todas as prestações impostas às partes visam à finalidade comum de participação nos lucros, suportando conjuntamente para tal pelos riscos e prejuízos.

Nestes termos, a própria ré também procedia à comercialização da totalidade das fracções da Torre B1 e da vivenda nº 8 do Conjunto M1, prometendo vender a Pung XX aquelas pelo preço de HKD\$55.404.390,00 e esta por HKD\$8.500.000,00.

³² José C. Brandão Proença, A resolução do contrato no Direito Civil, Coimbra Editora, 1996, p.133.

Como foi sendo efectuada, durante a construção do complexo, a comercialização das fracções, com a venda das fracções autónomas a ré já arrecadou pelo menos HKD\$68.204.302,04, sendo este o valor resultante da venda por si efectuada. Mas a ré recusou a prestar a conta do dinheiro por si recebido. Foi esta uma das causas que a construção foi interrompida por várias vezes em Junho de 1994.

Imaginemos: se a autora, sendo “promotora” do complexo, incumbido a sua construção a seus próprios custos e despesas, tendo, com certeza, a expectativa e finalidade de participação nos 60% de lucros, e só vindo no final de empreendimento a efectuar a distribuição dos lucros, visse a confusão dos elementos pormenorizados acerca das vendas das fracções cuja comercialização seria sendo efectuada durante a construção do complexo, que nos pareceria?

Sendo certo, está provado que os lucros só se veriam distribuídos no final do empreendimento, mas tem que distinguir a distribuição dos lucros das seguintes:

- a prestação da conta sobre as receitas, inclusivé os lucros;
- o pagamento das despesas da construção, pelo menos após a venda;

Está expressamente acordado, como acima transcreveu, o modo de distribuição dos lucros nos seguintes termos, nomeadamente em conformidade com o acordo de 18 de Dezembro de 1989 que reviu as cláusulas 2/f e 2/I do Acordo de 1/11/1989:

À cláusula 2/f do acordo de 1/11/1989, acordaram que a ré terá direito a receber 40% dos lucros líquidos provenientes das vendas das Fases II, III, IV e V dos Jardins de xx, deduzidos do empréstimo, e a autora terá direito a receber o remanescente. E à cláusula 2/I, também ficou acordado que a formula para determinar o lucro liquido depois de impostos a ser repartido entre (L) e (M) na proporção de 40% para (L) e 60 % para (M) nos termos de:

1. Receita das vendas

Menos:

2. Custos das infraestruturas

3. Custos de construção dos edifícios

4. Honorários a profissionais

5. Encargos financeiros

6. Sub-total (2+3+4+5)

7. Lucro liquido antes de impostos (1 - 6)

8. Impostos

9. Lucros liquido depois de impostos(7 - 8)

O contrato não ficou clausulado como e por quem efectuava as contas dos montantes recebidos das vendas das fracções durante a construção, mas perante o modo acordado de distribuição dos lucros, é uma acordo evidente sobre as contas das receitas.

Primeiro, como ambas as partes tinham direito da venda das fracções autónomas, cabem assim respectivamente a quem vendia as fracções a prestar as contas do dinheiro por si recebido, e entregar à outra parte, devendo por isso cumprir os deveres especiais em conformidade. Deveres estes que chamamos os deveres secundários que se dirigem à realização do interesse no crédito (no cumprimento).

Segundo, vendidas as fracções, devem as despesas e impostos elencados nos pontos 2 a 5 e 8 pagos com as receitas, sem prejuízo do pagamento provisório durante a construção em conformidade com as regras industriais do sector de construção, que seria sujeito às devidas correcção e ajustamento. E a conta por prestar tem precisamente este conteúdo.

Da economia do contrato também se vê que o fim da autora em prestação da construção a que ficou vinculada era a participação dos lucros. E em face do entendimento das partes sobre o tempo da distribuição dos lucros, a autora teria minimamente o interesse e expectativa de se ver, independentemente da exigência de boa fé e da cortesia das partes, que as receitas resultantes das vendas ficariam progressivamente contadas.

Nesta conformidade, é obvio que há que entender que a autora, sendo promotora do complexo, enquanto ficava obrigado a construir o complexo “à sua responsabilidade todos os custos e despesas”, ao longo da construção do complexo, com a progressiva comercialização das fracções acabadas, se via o progressivo pagamento das despesas e custos por si prestados na construção, pelo que resultaria os lucros.

Sem ter prestado as conta por parte da ré, as obras de construção ficava várias vezes paradas. Com vista de resolver este problema e para o

reinício da construção interrupta, as partes vieram a reunir-se, em 24 de Janeiro de 1995, estabelecendo as condições para esse efeito.

Nesta reunião acordaram, entre outros, que “A (L) Ld^a tem de entregar uma lista pormenorizada do preço recebido, antes da emissão da licença de utilização do bloco B1, no montante de HKD\$13.851.098,00 e também da venda das moradias (M1). Estes recebimentos deverão ser entregues aos sócios da Companhia de Investimento e Desenvolvimento (M), Ld^a, até ao dia 28 de Fevereiro de 1995”.

Se bem que, e tendo em conta a natureza do contrato de empreendimento comum, as partes não tivesse contratado sobre a prestação da conta das vendas das fracções por parte da ré, a partir desse reunião, as partes estabeleceram precisamente esta “cláusula” definindo os deveres de prestação da conta e pagamento das despesas da construção e salário dos trabalhadores.

Está provado que a ré não cumpriu integralmente as promessas mencionadas na reunião de 24/1/91 (resposta ao quesito 59º no processo dos embargos).

Assim e nestes termos expostos, em face da actuação descrita, a ré não cumpriu, pelo menos, as obrigações contratuais secundários.

Que consequência terá esta violação?

No recente acórdão de Tribunal de Última Instância acima citado de 30 de Abril de 2003 do processo nº 2/2003, decidiu-se que a violação da obrigação secundária pode implicar a resolução do contrato, quando se reflectir no incumprimento de concluir o contrato principal.

Em princípio, o devedor que falta culposamente ao cumprimento da obrigação torna-se responsável pelo prejuízo que causa ao credor – artigo 798º do Código Civil.

Porém, com acima referiu a autora não lançou mão à resolução do contrato, pretendendo apenas a condenação da ré o cumprimento do contrato e consequente condenação da prestação dele resulta.

Sendo assim, a solução não seria tão difícil que a determinação da resolução do contrato.

Houve patentemente um incumprimento *ipso facto* por parte da ré, podendo o credor exigir o seu cumprimento, senão a resolução do contrato, mesmo na situação do incumprimento definitivo.

Este é o próprio direito à prestação do credor, pela qual o devedor ficava vinculado. E também se encontra consagrado no artigo 817º do Código Civil.

Dispõe o artigo 817º:

“Não sendo a obrigação voluntariamente cumprida, tem o credor o direito de exigir judicialmente o seu cumprimento”

Assim sendo, é de julgar procedente o pedido de condenação a ré o cumprimento do contrato, com a especial observância dos deveres secundários acima referidos.

3.2.3. Logo, decidida esta questão essencial e crucial, e pela sua natureza de controvérsia intrínseca relativamente ao pedido de reconvenção de resolução do contrato, não se pode proceder o

fundamento por que a ré invocou para a resolução do contrato, porque a mesma pressupõe a existência do incumprimento (definitivo), o que não sucedeu em comprovar.

Ou seja, há que entender que o contrato não foi legitimamente resolvido.

Assim sendo é de ponderar as suas consequências legais resultadas.

3.2.4. Porém, antes de continuar, há um ponto que merece de referir, até é essencial para uma boa decisão da causa.

Admite-se que perante a situação em que se encontram, nomeadamente pelo facto de um contrato “morto”, “inactivado” e da quase absoluta impossibilidade de cumprir, seria mais fácil decidir a resolução do contrato das partes do que decidir a sua manutenção da validade.

Reconhecemos francamente também que é quase impossível tomar uma decisão equilibrada e proporcionada de modo de satisfazer as respectivas exigências e os interesses das partes, perante tal situação que tivesse sendo criada e complicada durante os longos anos de “cooperação” entre si.

Mas afirmamos que quando não aparecer a impossibilidade absoluta, tentaremos salvar os maiores interesses das partes que têm sofrendo de cada vez mais e maior prejuízos económicos e sociais.

Para a autora, a solução não se dirigia para a resolução do contrato, pretendendo a condenação da ré a cumprir o contrato e à reparação dos danos causados pelo seu incumprimento. E o que ela pode alegar, para além do que já sucedeu, basta uma mera mora do devedor, geradora da

responsabilidade de “reparar os danos causados ao credor” – artigo 808º nº 1 do Código Civil – e por causa de mora “o credor não perder o interesse na prestação ou se as partes não tiverem previsto uma cláusula resolutiva ou um termo essencial”.³³

A solução contrária causaria o maior prejuízo para as partes. Imagina-se que, não estando as contas do presente negócio líquidas e existe muitos elementos por esclarecer em que envolviam os interesses materiais das partes e estando ligados aos imensos moradores dos edifícios, como e a que meios as partes vão recorrer para a solução dos problemas tão difíceis e embaraçosas. Isto é o maior interesse que se afigura ser merecedor da maior protecção legal.

Como se sabe, a questão de saber se as partes perdem ou não interesses é matéria de facto carece de comprovar, tudo o que agora ficou referido verifica-se na matéria de facto, expressamente e por via de ilação.

Nestes termos, e em consequência da decisão do incumprimento por parte da ré por violação dos deveres secundários do contrato, cremos não há razão decidir a resolução do contrato, e, em consequência, estamos em condição de decidir as restantes questões, nomeadamente a determinação das responsabilidades da parte culposa.

Conhecemos por ordem dos pedidos da acção e da reconvenção, tendo em conta a absoluta controvérsia das posições das partes.

³³ Acórdão do TUI da RAEM de 30 de Abril de 2003 do processo nº 2/2003, onde citou a doutrina do J. Baptista Machado, Pressupostos da resolução por incumprimento, *in* Obra Dispersa Scientia Iuridica, Graga, 1991, Vol. I p. 164.

IV. A condenação da ré a pagar à autora da quantia de HKD18.503.305,25

Houve uma redução do pedido por parte da autora, ainda em sede de alegações, e a sentença deu provimento ao recurso desta parte, condenando a ré a pagar esse montante.

Só a ré veio a impugnar a decisão nesta parte.

Em primeiro lugar impugnou a redução do pedido por não ter observado o disposto do artigo 273º do C.P.C. de 1961, nem demonstrado que o montante de HKD18.503.308,25 resultava da redução do pedido primitivamente formulado.

Não tem razão.

Dispõe o artigo 273º do CPC:

“1. ...

2. O pedido pode também ser alterado ou ampliado na réplica; pode, além disso, o autor, em qualquer altura, reduzir o pedido e pode ampliá-lo até ao encerramento da discussão em 1ª instância se a ampliação for a desenvolvimento ou a consequência do pedido primitivo.

3. ...”

Quanto à redução do pedido, a lei dispõe que a mesma pode ser feita em qualquer altura. Expressão – em qualquer altura – esta equivale a “até à sentença final”, pelo que, conforme o ensino do Prof. Alberto dos Reis, “a

redução do pedido só é admissível enquanto não houver decisão final”,³⁴ seja a redução de pedido não pode prejudicar a decisão transitada em julgado, ou o esgotamento do poder jurisdicional do Tribunal.

O que a ré alegou parece ser aplicável ao caso de ampliação, como bem define a lei adjectiva, mas isto não aconteceu, *in casu*.

Em segundo lugar, a ré invocou que era importante para a decisão da causa saber quando deveria a recorrente proceder a essa entrega de dinheiro, entendendo só no momento do acerto final das contas deveria a recorrente (ré) proceder à entrega de dinheiro, caso exista saldo a favor da recorrida (autora). Por outro lado, a condenação da ré “ofenderia a lógica que está subjacente à própria sentença recorrida” e consequentemente “daria azo a locupletamento da autora à custa da ré.”

Como acima se referiu, embora a distribuição de lucros fosse efectuada no final do empreendimento, com a reunião de 24 de Janeiro de 1995, ficou acordado que a ré entregaria um montante para o pagamento das despesas da construção e do salário dos trabalhadores.

Nesta parte, entendemos por correcta a seguinte consideração da sentença recorrida, sendo embora ponderado no âmbito de decidir a resolução do contrato:

“E não sendo possível uma distribuição de lucros, então, a A. peticiona um acerto, em sede de prestação de contas, a fim de justificar entregas da contraparte para fazer face aos custos da construção. E veja-se ainda aí a construção superior, inteligente e lógica a que uma das partes tem de chegar para concluir a forma como são suportados os custos das obras. Perdoe-se o desabafo ao julgador que deve ser

³⁴ Alberto dos Reis, Comentário ao CPC, 2º, p.498.

anódino na sua apreciação, mas não deixa de ser inconcebível, mais uma vez, que, em projecto de tal envergadura, nem sequer seja pacífico, a determinação de quem paga a obra ou de onde há-de sair o dinheiro para tal. E o que parecia claro, linear e cristalino, isto é, que o proprietário contrata uma empresa para construir – embora a ela se associando – (à (M)), para que ela, por si ou por interposta pessoa (O) construísse, suportando os custos inerentes com capitais próprios ou financiados e arrecadando os ganhos resultantes da adjudicação da obra e a comparticipação em 60% dos lucros gerados, nem sequer isso aconteceu.

É assim que vemos a A. a ter de argumentar que era um pressuposto lógico e inevitável que as receitas das vendas servissem para amortizar os custos e os impostos e quem as detivesse tivesse de afectá-las a tal fim em primeira linha.. E que tal pressuposto estaria expresso no acordo entre a Ré e a (N) de fls 2500 e no acordo entre esta e a Autora de fls 56, já que na cláusula 4ª deste acordo (fls. 57) se remete para os acordos de 1/11/89, de 18/12/89.

Anota-se o facto de que, na referida cláusula e acordo, tal não está ali previsto.

Mas compreende-se que perante as lacunas que se constataam na regulamentação do empreendimento e perante a situação de falta de liquidez houvesse necessidade de financiar as despesas da obra e tanto assim que, em 24/1/95, as partes acordam no sentido de a Ré entregar parte das receitas das vendas por si efectuadas, chegando-se a um valor, nos termos acima aludidos de HKD18.503.308,25.”

Este montante fixado derivou de uma obrigação acordada aquela referida reunião de 24/1/1995, a título de adiantamento das referidas

despesas e vencimento dos trabalhadores. Mas, tal montante deve, por outro lado, integrar os elementos pormenorizados de conta final, sujeito ao cálculo pelo mecanismo fixado no Acordo Adicional de 1/11/1989.

Assim, mantém-se a decisão nesta parte.

V. O pedido da autora de intimar a ré a abster-se de praticar actos perturbatórios à sua detenção, administração e comercialização do empreendimento

Como a sentença recorrida tinha decidido a resolução, ficou improcedido este pedido, *ipso facto*. Porém, com a decisão ora tomada, impõe-se a conhecer o pedido.

No fundo a autora pretendeu que o Tribunal proferisse uma decisão no sentido de reconhecer o seu poder exclusivo da detenção, administração e comercialização do complexo objecto de empreendimento.

Analisando os factos dados por provados, não parece ser difícil procurar a solução.

Está provado que:

- Os terrenos em questão foram postos à disposição da A. que ficou encarregada da **administração dos mesmos** e do **desenvolvimento do projecto**, de acordo com as alíneas b) e d) da cláusula 2ª do contrato especificado em 7. supra (*nº 11 dos factos provados*);

- Nos termos do contrato de 1/11/1989, competia **também** à Autora proceder à comercialização do complexo. (*nº 30 dos factos provados*) ;
- Nesse âmbito à Autora também competia, efectuar diligências no sentido de colocar à venda as construções. (*nº 31 dos factos provados*);

A questão crucial existente na presente lide consiste na comercialidade promovida pela própria ré, sendo titular da concessão do terreno. Assim o Tribunal organizou os quesitos, perante a não clareza do contrato de empreendimento, sobre o direito de comercialidade das fracções constituídas pela autora, e por este meio, interpretando o contrato.

Uma vez que as partes pretenderam no seu contrato que ambas as partes tinham poder de pôr em comercialização das fracções do complexo, não se colocaria a questão de saber se existiria o poder exclusiva de “detenção”, “administração” e “comercialização” da parte da autora, e em consequência, não se veria haver qualquer base legítima convencional para a procedência do seu pedido de intimação da ré a não perturbação desses poderes.

Assim a decisão do recurso desta parte não seria outra senão a improcedência.

O que se exige é que as partes, com a continuação da validade do contrato, devem cumprir as cláusulas da comercialização do complexo com boa fé, a fim de evitar a criar obstáculo para esta sensível área da base e condição essencial da colaboração entre as partes.

VI. Pedidos reconventionais

Nos presentes autos, como acima também transcreveu, a ré deduziu os seguintes pedidos reconventionais:

- a. Ser a. A. condenada a pagar à R. a quantia de \$7.570.011,60, a título de danos resultantes do não cumprimento da obrigação de compartilhar em 60% no pagamento do prémio devido pela concessão de uma área adicional de terreno por força da revisão de 1990;
- b. Ser condenada a pagar à Ré a quantia de \$2.007.446,10, a título de danos moratórios pelo não pagamento atempado da obrigação de pagamento identificado na alínea anterior, calculados com base na taxa de juros legal, bem como os juros vencidos até efectivo e integral pagamento daquela quantia;
- c. Ser a A. condenada a pagar à Ré a quantia de \$1.338.297,40, a título de danos moratórios pelo não cumprimento atempado da obrigação de conceder um empréstimo gratuito à R. no montante de 40% do referido prémio, calculados com base na taxa de juros legal, bem como os juros vencidos contados até ao termo do aproveitamento do terreno concessionado e encerramento das contas do empreendimento;
- d. Ser a A. condenada a pagar à R. a quantia de \$3.501.608,00, resultante do pagamento pela R. e por conta da A. do imposto complementar de rendimentos referente ao ano de 1993;
- e. Ser a A. condenada a pagar à R. a quantia de \$321.691,70 a título de danos moratórios pelo não pagamento atempado da obrigação de pagamento identificada na alínea anterior,

calculados com base na taxa de juros legal, bem como os juros vincendos até efectivo e integral pagamento daquela quantia;

- f. Ser a A. condenada a pagar à R. a quantia de \$270.000,00 a título de danos resultantes do atraso no cumprimento das suas obrigações resultantes do contrato de 1 de Novembro de 1989 e seu aditamento de 18 de Dezembro do mesmo ano;
- g. Ser a A. condenada a pagar à R. a quantia de \$11.884,00 a título de danos moratórios pelo não pagamento atempado da obrigação de pagamento identificada na alínea anterior, calculados com base na taxa de juros legal, bem como os juros vincendos até efectivo e integral pagamento daquela quantia;
- h. Ser a A. condenada a pagar à R. todos os demais danos resultantes do incumprimento do contrato de 1 de Novembro de 1989 e seu aditamento de 18 de Dezembro do mesmo ano, nomeadamente os que resultem de sanções a aplicar pelo Governo do Território por incumprimento dos prazos contratualmente fixados para o aproveitamento do terreno concessionado à A.;
- i. Ser a A. condenada a pagar à Ré uma indemnização por todo os danos causados à imagem e à consideração públicas da Ré., decorrente quer do incumprimento do referido contrato e seu aditamento, quer da propositura do requerimento de providência cautelar sem se munir da necessária prudência;
- j. Ser declarado que o contrato celebrado a 1 de Novembro de 1989 e o aditamento celebrado aos 18 de dezembro de 1989 foram

legalmente resolvidos pela Ré com fundamento no incumprimento culposos da Autora.

Vimos que todos os pedidos eram os pedidos de indemnização pelos danos causados pelo alegado incumprimento do contrato por parte da autora. E a sentença decidiu no sentido de, com base na resolução do contrato pelo incumprimento definitivo da autora, julgar improcedentes os pedidos dos pontos a), b), c), h) e i) e procedentes os pontos d), e), f), g) e j).

Quanto ao ponto j), em consequência da decisão supra, deve ser revogada. E respeitante aos restantes, para a autora, para além do ponto j), deve revogar a decisão quanto às alíneas d) e), f) e g), enquanto para a ré, deve ser revogar a decisão respeitante às alíneas a), b) e c), não insistindo os pedidos das alíneas h) e i).

Admite-se que nalguns casos os pedidos reconventionais possam ser autónomos e independentemente da decisão tomada quanto aos pedidos da acção, ou seja não ficou prejudicada, pela natureza, pela decisão tomada quanto à acção. Mas, no presente caso, com a decisão que acima tomámos, em princípio, pela natureza de controvérsia dos pedidos, a procedência do pedido da autora, nomeadamente pela subsistência do não cumprimento da ré, impõe-se a improcedência dos pedidos reconventionais quanto à indemnização pelos danos e danos moratórios em consequência do incumprimento do contrato.

Dispõe o artigo 798º e 804º do C.C., só o devedor que faltar culposamente ao cumprimento, mesmo por simples mora, é que é responsável pelos danos ou prejuízo que causa ao credor.

Logo, são manifestamente incompatíveis com a decisão supra, para além de ter sido prejudicado o ponto j) – resolução do contrato, os restantes pedidos reconventionais nomeadamente as alíneas d) e), f) e g) que foram julgados procedentes pelo fundamento do incumprimento definitivo da parte da autora e da consequente resolução do contrato; e, já não se diga que deve manter-se a decisão quanto às alíneas a), b) e c) dos pedidos reconventionais, que, mesmo com base na decisão de resolução do contrato, julgou improcedentes desses.

Sem necessidade de mais alongadas, julgam-se improcedentes, para além da alínea j), os pedidos reconventionais alíneas d) e), f) e g) e mantendo-se a decisão respeitantes às restantes alíneas.

Pelo exposto, acordam neste Tribunal em:

- Conceder provimento parcial ao recurso interposto pela autora (M Companhia de Investimento e Desenvolvimento, Limitada (M 置業發展有限公司), e, em consequência:

- Julgar procedente o pedido c) da acção, revogando a decisão que declarou que o contrato foi legitimamente resolvido (improcedendo também o pedido de alínea j) da reconvenção;
- Julgar improcedente do pedido b) da autora;

- Revogar a decisão respeitantes aos pedidos reconventionais das alíneas d) e), f) e g).

- Negar o provimento ao recurso interposto pela ré Companhia de Investimento Predial (L), S.A.R.L. (L 置業有限公司) e, em consequência, manter-se a decisão respeitantes ao pedido a) da autora e aos restantes pedidos reconventionais.

Custas pela ré e pela autora, pelo seu decaimento.

Macau, aos 25 de Setembro de 2003

Choi Mou Pan (Relator) – José Maria Dias Azedo – Lai Kin Hong (com declaração de voto parcialmente vencido a apresentar em 3 de Outubro de 2003)

Recurso nº 143/2001

Declaração de voto parcialmente vencido

Subscribo apenas o acórdão antecedente na parte decisória que negou provimento ao recurso interposto pela Ré (L) da condenação do pagamento da quantia de HKD\$18.503.308,25, não acompanhando todavia o resto do acórdão pelas razões que passo a expor a seguir:

O acórdão antecedente concluiu pela violação das obrigações contratuais secundárias (cf. pág. 116 do texto do acórdão) por parte da Ré (L), o que, na óptica do mesmo acórdão, implica desde logo a improcedência do pedido reconvencional da Ré (declaração da resolução do contrato e do seu aditamento por incumprimento culposos da Autora (M)).

No raciocínio do mesmo acórdão, dada a “natureza especial do contrato” e a “finalidade de participação em lucros das partes”, mesmo na ausência de cláusulas nesse sentido (com se vê no contrato datado de 01NOV1989, cf. fls. 43 a 48 dos p. autos), a Ré fica obrigada a prestar contas das receitas provenientes das vendas que foram sendo efectuadas ao longo das obras de construção a que a Autora fica obrigada a levar a cabo.

Para fundamentar estas obrigações contratuais ditas secundárias a que a Ré fica adstrita, o acórdão lançou mão, entre outros, ao princípio de boa fé.

Salvo o devido respeito, esse entendimento não só carece do suporte contratual fundado na autonomia privada das partes (tal como se vê no acima mencionado contrato de 01NOV1989) como também contraria e o que resultou provado na matéria de facto assente pelo tribunal colectivo de 1ª instância.

Na verdade, analisado o teor do contrato, verifica-se que na al. e) do ponto 2 desse contrato de 01NOV1989 foi estabelecido expressamente que *“a promotora (in casu a autora M), completará o desenvolvimento nas Fases II, III, IV e V dos Jardins de xx, tomando à sua responsabilidade todos os custos e despesas” (subl.nosso) e que na al. i) foi estipulado que “a concessionária (in casu a Ré (L)) terá direito a receber 40% dos lucros líquidos provenientes das vendas das Fases II, III, IV e V dos Jardins de xx, e a promotora (in casu a Autora M) terá direito a receber o remanescente”*

Quanto ao tempo de cumprimento da obrigação de pagamento de 60% de lucros a que tem direito a Autora, ficou provado que *“pelos menos a partir de determinada altura entende-se que a distribuição dos lucros se efectuará no fim do empreendimento projectado”*.

Como é do dado adquirido, vigora no mundo jurídico-civilista a regra de que a qualquer direito corresponde um dever. Na esteira desse regra inquestionável, para que a Ré ficasse obrigada a prestar contas das receitas ao longo da realização das obras de construção que cabia à Autora, seria preciso que a Autora tivesse um direito, fundado ou na lei, ou no contrato, ou na falta desses, no princípio de boa fé. Mas nesse último caso, só nas situações em que haja razões suficientemente convincentes que justifiquem tal dever tendo em conta a natureza do objecto e da finalidade do contrato em causa.

Se lermos e interpretarmos bem o clausulado no contrato de 01NOV1989 e a matéria de facto provada, o que podemos afirmar com segurança é que a Autora tem direito a receber 60% de lucros líquidos no fim do empreendimento.

Ora, o essencial direito que a Autora tem ao abrigo do contrato de associação é justamente participar na repartição de lucros nos termos acordados e não acompanhar até interferir na gestão do dinheiro, na posse da Ré, proveniente da celebração dos contratos-promessa de compra e venda das fracções do Complexo Jardim de xx.

O acórdão procura fundamentar a existência de um dever de prestar contas por parte da Ré por um lado na finalidade do contrato que se traduz na participação pela Autora nos lucros em 60% e por outro lado na ideia de que *“em face do entendimento das partes sobre o tempo da distribuição dos lucros, a autora teria minimamente o interesse e expectativa de se ver, independentemente da exigência de boa fé e da cortesia das partes, que as receitas resultantes das vendas ficariam progressivamente contadas”* (sic. cf. pág. 114 do texto do acórdão).

Apesar de ter sido transcrita, no acórdão antecedente, uma abundância de fragmentos das doutrinas de vários mestres civilistas sobre o princípio de boa fé, o que, salvo o devido respeito, não passa de considerações abstractas e é de pertinência duvidosa à situação concreta em apreço, permancemos em dúvida para compreender em que termos, face à estipulação do contrato de associação (não estipulação dessa obrigação de prestar conta a que a Ré fica adstrita)

e só em nome das considerações abstractas do princípio de boa fé, a Ré fica obrigada por esses deveres, adjectivados pelo acórdão antecedente como “deveres secundários que se dirigem à realização do interesse no crédito” (cf. pág. 114 do texto do acórdão).

Vistas as coisas sob outro prisma, podemos dizer que o que está em causa é a preocupação, por parte da Autora, de vir a ver frustrada a sua expectativa na distribuição de 60% de lucros líquidos pela Ré a seu favor, motivado pelo simples não conhecimento, por parte dela, e da forma como a Ré estava a gerir as receitas arrecadas com a celebração dos contratos-promessa de compra e venda de fracções integrantes do complexo Jardim de xx, assim como as dificuldades financeiras da Autora face às despesas realizadas nas suas relações com os subempreiteiros e operários. Ora, a tal preocupação e as tais dificuldades, obviamente, *de per si*, não legitimam nem justificam o não cumprimento da sua obrigação principal que se traduz na continuação das obras a que a Autora fica adstrita, uma vez que não há interdependência entre as ditas obrigações contratuais secundárias de prestar contas (para mim nem sequer existem) e a continuação das obras já iniciadas mas não acabadas. Existe sim realmente a relação sinalagmática e a interdependência entre a realização das obras de construção, a que fica obrigada a Autora, e a entrega do terreno e a distribuição dos lucros no fim do empreendimento, a que fica adstrita a Ré.

Dos autos resulta que o terreno foi entregue à Autora e o empreendimento não se encontra ainda finalizado, desta maneira nunca a Autora pode invocar a excepção de não cumprimento, dado que de acordo com a matéria de facto provada, foi estabelecido um benefício de prazo a favor da Ré no que diz respeito à distribuição de lucros, prazo esse ainda não chega ao seu termo (no momento da conclusão das obras pela Autora).

Como argumento subsidiário que defende a existência de tais obrigações contratuais secundárias, o acórdão antecedente pega do acordo celebrado na reunião de 24JAN1995 entre M (a Autora), (L) (a Ré) e (O) (empresa sub-contratada pela Autora), para concluir que *“se bem que, e tendo em conta a natureza do contrato de empreendimento comum, as partes não tivesse contratado sobre a prestação da conta das vendas das fracções por parte da ré, a partir desse reunião, as partes estabeleceram precisamente esta “cláusula”*

definindo os deveres de prestação da conta e pagamento das despesas da construção e salário dos trabalhos” – cf. pág. 115 do texto do acórdão.

Pelo teor do acordo celebrado nessa reunião (cf. fls. 105 dos p. autos e aqui se dá por inteiramente reproduzido), pelos participantes na mesma, verifica-se logo que não há identidade subjectiva entre o contrato celebrado em 01NOV1989 (celebrado entre a M e a (L)) e o tal acordo celebrado na reunião de 25JAN1995 (em que participaram não só a M, a (L), como também a (O)) e que, como afirmou na sentença recorrida (cf. pág. 67 do texto da sentença recorrida nas fls. 1911 dos p. autos), o acordo visa a retoma da construção e o dinheiro nele referido visa a afectação de compromissos passados perante terceiros (operários, subempreiteiros etc.), conteúdo esse que não só não dimana do contrato inicial de 01NOV1989, como também nunca pode ser interpretado como constituinte de uma modificação objectiva desse contrato no sentido de estabelecer para futuro a obrigação da prestação das contas a que a Ré passaria a ficar adstrita.

Efectivamente, o tal acordo de 25JAN1995 visa fundamentalmente adoptar medidas de transferência de fundos a favor da Autora para resolver ou aliviar as suas dificuldades financeiras já verificadas da Autora, nomeadamente nas suas relações com os seus empreiteiros e sub-empreiteiros e pôr a Autora a par da gestão pela Ré das receitas já arrecadas (e não também as futuras receitas). Tal como referiu na sentença recorrida, o papel da Autora, no acordo de 24JAN1995, seria meramente instrumental e o dinheiro a receber seria para pagar a terceiros – cf. pág. 80 do texto da sentença recorrida. Assim, o acordo de 25JAN1995 não impõe, no futuro, à Ré a obrigação de prestar contas sobre as receitas futuras.

Pelo exposto, não havendo tais obrigações contratuais secundárias a que fica obrigada a Ré, cessa logo qualquer possibilidade da violação por ela deles mesmos, o que determina por sua vez a improcedência do primeiro pedido da Autora.

Consequentemente, há que se debruçar sobre o pedido reconventional de declaração da resolução do contrato celebrado em 01NOV1989.

Aqui limito-me a subscrever (à excepção das partes em que se afirmou a existência das obrigações secundárias de prestação de contas a que a Ré ficava adstrita) integralmente as doudas e judiciosas

considerações e a decisão no sentido de declarar a resolução do contrato celebrado em 01NOV1989 e do aditamento de 18DEZ1989 com fundamento no incumprimento culposo da Autora.

Quanto ao recurso interposto pela Ré da sentença *a quo* na parte que a condenou no pagamento à Autora da quantia de HKD\$18.503.308,25, subscrevo o acórdão antecedente no que diz respeito à legalidade e tempestividade, face ao artº 273º do CPC de 1961, da redução do pedido, dado que essa quantia se reporta às despesas realizadas nas obras já executadas pela Autora, ou seja, despesas passadas e assumidas perante terceiros, sendo pois parte do pedido inicialmente formulado.

No demais sobre esta questão, subscrevo a fundamentação e a decisão constante da douta sentença recorrida.

Quanto ao recurso interposto pela Ré da sentença *a quo* na parte que julgou improcedente o pedido de condenação da Ré a abster-se de praticar actos que perturbem a detenção, administração e comercialização do empreendimento pela Autora, limito-me a dizer que, como consequência necessária da manutenção da sentença recorrida na parte que reconheceu a legalidade da resolução do contrato pela Ré, essa parte do recurso da Autora é de improceder.

No demais das partes da sentença *a quo* postas em crise quer pela Autora quer pela Ré mediante os recursos por elas interpostos, nada tenho a acrescentar e subscrevo e julgo ser de manter as doutas fundamentação e decisões expostas na sentença recorrida.

R.A.E.M., 03OUT2003

O juiz
Lai Kin Hong