

Processo n.º 60/2000

Data do acórdão: 2003-09-11

(Autos de recurso civil)

Assuntos:

- deserção do recurso
- mora
- interpelação admonitória
- não cumprimento definitivo da obrigação

S U M Á R I O

1. Se o agravante não tiver apresentado alegações para o agravo interposto, é este recurso julgado deserto nos termos do art.º 690.º, n.ºs 1 e 2, do Código de Processo Civil de 1967.

2. A interpelação admonitória constitui uma ponte de passagem da mora para o não cumprimento definitivo da obrigação.

O relator,

Chan Kuong Seng

Processo n.º 60/2000

(Autos de recurso civil)

Autora recorrente: Companhia de A, Limitada

Réus recorridos: B

C

ACORDAM NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

1. A Companhia A, Limitada propôs, em 17 de Janeiro de 1997, acção de condenação em processo comum ordinário contra B (cfr. a respectiva petição inicial, ora constante de fls. 2 a 8 dos presentes autos, na qual ambas as partes se encontram já devidamente identificadas).

2. Citado, o réu B deduziu logo a fls. 167 a 169 dos autos, e nos termos dos art.ºs 325.º e seguintes do Código de Processo Civil de 1967

(CPC), o incidente de chamamento à autoria de C (identificado a fls. 167), pedido esse que apesar de ter sido objecto de oposição por parte da autora (cfr. a oposição apresentada a fls. 186 a 188 dos autos), acabou por ser deferido pelo Mm.º Juiz titular do processo civil em causa, então registado com o n.º 17/1997 e com seus termos corridos na 1.ª Secção do anterior Tribunal de Competência Genérica de Macau (cfr. o correspondente despacho lavrado a fls. 191).

3. Inconformada, a autora interpôs, a fls. 192, recurso desse mesmo despacho judicial, que foi admitido, a fls. 196, pelo Mm.º Juiz *a quo* como sendo recurso de agravo, a subir com o primeiro que houvesse de subir imediatamente e com efeito meramente devolutivo.

4. Entrementes, o chamado C apresentou, a fls. 197 a 216, contestação à acção proposta pela autora, opondo a excepção de ilegitimidade desta e rogando, em qualquer caso e quando assim não se entendesse, a improcedência da acção e consequente absolvição dele.

5. Depois de notificado da contestação desse réu chamado, o réu primitivo B ofereceu também contestação a fls. 262 a 264, pedindo a absolvição dele próprio do pedido da autora.

6. Notificada das contestações em questão, a autoria replicou a fls. 268 a 281, pedindo “devendo as excepções invocadas, quer pelo Chamado, quer pelo Réu”, serem julgadas improcedentes”.

7. Notificado dessa réplica, o réu primitivo B expôs, a fls. 284 a 285v, nomeadamente que “não põe em causa o direito que à A. assiste para replicar no que respeita às excepções deduzidas pelo chamado; não aceita, porém, de forma alguma, que a A. tenha qualquer direito a responder à contestação do R., pela simples razão de que nela **não foi deduzida nenhuma excepção, dilatória ou peremptória**”, pelo que pediu o mesmo réu que a réplica da autora devesse ser parcialmente desentranhada e restituída a esta na parte que continha os art.ºs 33.º a 53.º, ou que essas mesmas páginas devessem ser inutilizadas.

8. Notificada dessa exposição, a autora, a fls. 287 a 288, requereu ao Tribunal *a quo* que desse sem efeito a pretensão nela constante.

9. Ulteriormente, foi proferido o despacho saneador a fls. 290 a 293 com especificação e questionário, no qual foram nomeadamente determinada a desconsideração dos art.ºs 33.º a 53.º da réplica da autora, e julgada improcedente a excepção de ilegitimidade desta suscitada pelo réu chamado.

10. Saneador esse que foi objecto de reclamação pela autora e pelo réu

primitivo, respectivamente a fls. 296 a 299 e a fls. 302 a a 302v, tendo sido, por despacho judicial de fls. 317 a 317v, julgado como improcedente a reclamação da autora, e procedente a do réu primitivo no sentido de que a alínea D) da especificação passasse a constituir o art.º 3.º do questionário.

11. Posteriormente, foi realizada a audiência de julgamento no Tribunal *a quo* perante o competente Colectivo, inclusivamente com inquirição das testemunhas indicadas pelas partes (cfr. o processado de fls. 319 a 372v, e em especial, a acta de audiência de fls. 371 a 372v).

12. Foi proferido então, a fls. 373 a 374, o acórdão respeitante ao julgamento da matéria de facto, que apenas foi objecto de reclamação pelo réu primitivo, reclamação essa que entretanto foi indeferida a fls. 375v.

13. Subsequentemente, alegaram de direito a autora (a fls. 376 a 380 rogando a procedência da sua acção), o réu primitivo (a fls. 383 a 385v pugnando pela sua absolvição do pedido) e o réu chamado (a fls. 386 a 387 defendendo a sua absolvição do pedido).

14. Depois disso, foi proferida pelo Mm.º Juiz Presidente do Colectivo *a quo* a seguinte sentença final:

<<1. COMPANHIA A, LIMITADA intentou acção declarativa com processo ordinário contra B, pedindo a condenação do réu a pagar à autora:

a) A quantia de HK\$20.000.000,00 (vinte milhões de dólares de Hong Kong) , a título de devolução das quantias entregues como sinal e adiantamento do pagamento;

b) O valor dos juros sobre as quantias entregues pela autora ao réu, com incidência diária, à taxa de 10% ao ano, contados desde as datas das entregas e até à data da efectiva restituição.

Para tanto, alega que:

- A autora e réu celebraram, em 25 de Novembro de 1992, no escritório da Sra. Dra. Manuela António, um contrao-promessa de compra e venda, pelo qual o réu prometeu vender e a autora prometeu comprar um prédio n° 9 da Rua da Sé, concretamente, o terreno e as fracções construídas sobre o mesmo terreno que se encontram localizados no cruzamento da Travessa do Meio e da Travessa do Roquete (conforme a parte assinalada da planta anexa) ou seja o direito à totalidade do antigo bairro foi construído com área indicada na informação por escrito em 958,56 m2, nela incluindo 24 fracções e o terreno devoluto adjacente, descritos sob o número de 2208, a fls. 199v. do livro B-11;

- A autora pagou a quantia de HK\$3.000.000,00 em cumprimento do pagamento da totalidade do preço e mais tarde mais HK\$17.000.000,00;

- O remanescente deveria ser pago até 31.12.92, altura em que o réu já deveria ter obtido da Direcção dos Serviços de Solos, Transportes e Obras Públicas a

necessária planta oficial de alinhamento e em que deveria ser celebrada a escritura pública;

- Na situação de incumprimento por parte do promitente vendedor, ficava o promitente comprador com o direito de resolver o contrato, ficando aquele com a obrigação de devolução de todas as quantias recebidas, acrescidas do valor dos juros sobre as quantias entregues, com incidência diária, à taxa de 10% ao ano;

- Até 31.12.92, o réu não obteve a planta oficial de alinhamento nem se mostrava em condições de outorgar a escritura pública;

- Exauridas todas as possibilidades na celebração do contrato definitivo, a autora, por carta, de 13.2.96, dirigida ao réu, declarou a resolução do contrato-promessa, bem como o pedido de devolução das quantias entregues acrescida dos juros.

Citado o réu, chamou à autoria C, dizendo ter celebrado um contrato-promessa semelhante ao dos autos, com este, pelo qual lhe prometeu comprar todas as fracções autónomas em questão e que este não cumpriu, pelo que o réu tem direito a pedir ao chamado uma indemnização, caso perca a presente acção.

Admitido o chamamento, veio o chamado aceitar o chamamento.

O réu contestou dizendo que:

- O facto de o réu não ter inscritas em seu nome as fracções autónomas e terreno não significa que sobre eles não possa exercer poderes de disposição, nomeadamente por intermédio de procurações passadas pelos proprietários;

- A verdade é que nunca a autora marcou data, hora e local para a celebração da escritura pública de venda;

- Ao declarar resolvido o contrato-promessa, incumpriu a autora o contrato.

Realizou-se audiência de discussão e julgamento.

As partes apresentaram alegações de direito.

2. Estão provados os seguintes factos (referindo-se as alíneas à especificação e os números às respostas aos quesitos do questionário):

Os autores e réu celebraram, em 25 de Novembro de 1992, no escritório da Sra. Dra. Manuela António, um acordo com a seguinte tradução para língua portuguesa:

Alienação de direito contratual estabelecido no contrato de compra e venda do terreno e das fracções.

Os outorgantes:

B, adiante designado por primeiro outorgante;

Companhia A Limitada. O representante da Companhia, XX, adiante designado por segundo outorgante.

#

Dado o facto de que o comerciante de Macau, senhor C está procedendo à aquisição do direito à totalidade do prédio nº 9 da Rua da Sé, concretamente, o terreno e as fracções construídas sobre o mesmo terreno que se encontram localizados no cruzamento da Travessa do Meio e da Travessa do Roquete (conforme a parte assinalada da planta anexa) ou seja o direito à totalidade do antigo bairro foi construído com área indicada na informação por escrito em 958,56 m², nela incluindo

24 fracções e o terreno devoluto adjacente, descritos sob o número de 2208, a fls. 199v. do livro B-11, considerando, por outro lado, o estabelecido no contrato-promessa compra e venda do terreno e das fracções, celebrado entre o 1º outorgante e o senhor C no dia 3 de Junho de 1992 no escritório de advogados Lei Chi Kou (Gonçalves Pereira), o qual estipula que, após o Senhor C ter daquirido o terreno e as fracções do referido imóvel, serão vendidos ao 1º outorgante o pleno direito e interesse inerentes ao referido terreno e às respectivas fracções. Com a anuência dos outorgantes daquele contrato, o 1º outorgante transmite ao 2º outorgante o pleno direito e interesse, assim como as obrigações decorrentes do mencionado contrato-promessa de compra e venda de terreno e das fracções, as quais são aceites pelo 2º outorgante, tendo ambas as partes celebrado o presente contrato que se rege pelas seguintes cláusulas:

(1) O 1º outorgante garante que o referido terreno pode ser reaproveitado para a construção de prédio de categoria "M" com a altura não inferior a 20,5 metros.

(2) O preço de alienação do referido terreno e das fracções é fixado em oitenta e nove milhões dólares de Hong Kong.

(3) Forma de pagamento:

(a) No acto de celebração do presente contrato, o 2º outorgante paga, a título de sinal, o valor de três milhões de Hong Kong. Até ao dia 14 de Dezembro de 1992, pagar-se-á a importância de dezassete milhões dólares de Hong Kong.

(b) o remanescente iria ser pago, duma só vez, pelo 2º outorgante ao 1º outorgante até ao dia 31 de Dezembro de 1992, altura em que o 1º outorgante tivesse obtido da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Pública e Transportes a planta de alinhamento oficial e outorgado a respectiva escritura no Cartório Notarial de Macau,

devendo o 1º outorgante fazer a entrega imediata do terreno das fracções em estado devoluto ao 2º outorgante.

(4) Após o 1º outorgante ter adquirido o pleno direito do terreno e das fracções em referência, cada uma das partes não poderá retratar o compromisso de venda ou compra, conforme o caso, assumido no contrato, sendo aplicável ao caso de retractação o artº 830º do Código Civil em vigor no Território de Macau, excepto o facto de que o 2º outorgante não venha realizar o pagamento nos termos estabelecidos na cláusula nº 3, apesar de o 1º outorgante ter adquirido o pleno interesse inerentes ao terreno e às fracções acima mencionados, durante a vigência vigência do contrato, caso em que seja assistido o direito ao 1º outorgante e rescindir o presente contrato.

(5) Se, no dia 31 de Dezembro de 1992, o 1º outorgante não conseguir obter o pleno direito e interesse do referido terreno e das respectivas fracções, o 2º outorgante terá o direito de desistir da compra, devendo a intenção nesse sentido ser comunicada ao 1º outorgante, por escrito. Nessa altura, o 1º outorgante deverá restituir ao 2º outorgante o valor do sinal recebido, acrescido de juro diário calculado à taxa anual de 10%. Deste modo, considerar-se-à tacitamente rescindido o presente contrato, ficando ambos os outorgantes livre de qualquer responsabilidade.

(6) Se, no dia 31 de Dezembro de 1992, o 1º outorgante não conseguir obter o pleno direito e interesse do referido terreno e das respectivas fracções, a validade do presente contrato poderá ser prorrogada até à data em que as formalidades de obtenção do direito e interesse do referido terreno e das respectivas fracções sejam cumpridas pelo 1º outorgante, desde que a porrogação seja consentida pelo 2º outorgante, devendo o consentimento nesse sentido ser comunicado ao 1º outorgante, por escrito.

(7) Todos os problemas existentes antes da escritura de transacção do referido terreno e das respectivas fracções, por exemplo, as formalidades governamentais pendentes, as facilidades bancárias de hipoteca e etc. são de responsabilidade exclusiva do 1º outorgante, ficando o 2º outorgante livre de qualquer encargo e de responsabilidade.

(8) Ambos os outorgantes concordam que, em tudo o que não estiver previsto no presente contrato, será aplicável a legislação em vigor no Território de macau.

O presente contrato foi feito em duplicado, ficando um exemplar em poder de cada um dos outorgantes, o qual entra imediatamente em vigor, depois de assinado.

(10) O 1º outorgante dá o seu consentimento ao 2º outorgante que poderá usar o nome de terceiro na celebração de escritura com o 1º outorgante.

Aos vinte e cinco dias do mês de Novembro do ano de mil novecentos e noventa e dois.

Assinatura do 1º outorgante: (ilegível)

Assinatura do 2º outorgante: XX

Assinatura de testemunha presencial: (ilegível)

(Sobre assinatura da testemunha acha-se aposto um carimbo)

Escritório de advogados Manuela António [A]].

Ao celebrar o acordo referido na al. A), a autora pagou a quantia de três milhões dólares de Hong Kong, em cumprimento do estipulado na cláusula 3ª-a do mesmo acordo [B]] .

E no dia 14 de Dezembro de 1992, pagou a quantia de dezassete milhões dólares de Hong Kong, dando cumprimento ao previsto na cláusula 3ª-a, in fine, do mesmo acordo referido na Al. A) [C]].

A autora dirigiu ao réu, em carta datada de 13 de Fevereiro de 1996, a sua declaração formal escrita de resolução do acordo, bem como o pedido de devolução das quantias entregues acrescida do valor de juros com incidência diária, à taxa anual de dez por cento, conforme os documentos a fls. 153 e 154 cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido [C]].

Dá-se aqui como integralmente reproduzido o teor das descrições e inscrições que constam das informações escritas na Conservatória do Registo Predial a fls. 16 a 150 [F]].

Nunca a autora marcou data, hora e local para a celebração da escritura pública de compra e venda, quer antes de 31 de Dezembro de 1992, quer depois (1º).

Nunca a autora interpelou o réu para comparecer em qualquer cartório notarial e celebrar a escritura pública de compra e venda (2º).

Até 31 de Dezembro de 1992, o réu não obteve a planta de alinhamento oficial da Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes (3º).

3. A primeira questão a resolver é o da qualificação jurídica do contrato celebrado entre autora e réu.

O contrato celebrado é um típico contrato-promessa de compra e venda. Na verdade, por meio dele, o réu obrigou-se para com a autora a vender-lhe a totalidade das fracções de um imóvel, por meio de um preço determinado.

Logo aquando da celebração do negócio, o autor entregou parte da quantia que constituiria o preço do contrato e mais tarde reforçou tal quantia.

Tratou-se, portanto, como se expressa, o art. 410º, nº 1 do Código Civil, de uma convenção pela qual alguém se obrigou a celebrar certo contrato (de compra e venda).

4. Cabe, agora, averiguar se o réu não cumpriu o contrato, tal como alega a autora.

Como se disse, por meio do contrato celebrado o réu obrigou-se para com a autora a vender-lhe a totalidade das fracções de um imóvel, por meio de um preço determinado.

A autora alega que o réu, em 31.12.92, não se encontrava em condições de outorgar o contrato definitivo, "como se comprova pelas informações emitidas pela Conservatória do Registo Predial".

De acordo com estas, a propriedade das fracções, na referida data, não estavam inscritas em nome do réu.

Mas isso não significa que o réu não estivesse em condições de outorgar o contrato definitivo.

Como alega o réu, para cumprir, como promitente-vendedor, um contrato promessa de compra e venda, uma parte não necessita de ser proprietário do bem em questão.

Basta que se apresente em condições de alienar o bem, no dia e hora marcado, designadamente, estando na posse de instrumentos que permitam alienar o bem, com procurações dos proprietários.

Ora, provou-se que nunca a autora marcou data, hora e local para a celebração da escritura pública de compra e venda, quer antes de 31 de Dezembro de 1992, quer depois (1º) .

E que nunca a autora interpelou o réu para comparecer em qualquer cartório notarial e celebrar a escritura pública de compra e venda (2º).

Quer dizer, não sabemos se o réu se encontrava ou não em condições de cumprir o contrato, porque a autora não o fez passar a respectiva prova, interpelando-o para outorgar a escritura pública.

5. Há, porém, uma outra questão.

Alega a autora que até 31.12.92, já o réu deveria ter obtido da Direcção dos Serviços de Solos, Transportes e Obras Públicas a necessária planta oficial de alinhamento.

E que até 31.12.92, o réu não obteve a planta oficial de alinhamento.

Este facto - que até 31 de Dezembro de 1992, o réu não obteve a planta de alinhamento oficial da Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes (3º) - provou-se.

Significa ele que o réu não cumpriu o contrato?

É indiscutível que o réu entrou em mora.

Dispõe o art. 808º do Código Civil:

"Artigo 808º

(Perda do interesse do credor ou recusa do cumprimento)

1. Se o credor, em consequência da mora, perder o interesse que tinha na prestação, ou esta não for realizada no prazo que razoavelmente for fixado pelo credor, considera-se para todos os efeitos não cumprida a obrigação.

2. ...".

Esta norma consagra, como é sabido, a conversão da mora em não cumprimento definitivo, designadamente, quando o devedor não cumpre em tempo oportuno.

"Este prazo, destinado a conceder ao devedor uma derradeira possibilidade de manter o contrato (e de não ter, além do mais, que restituir a contraprestação que eventualmente tenha já recebido), tem de ser uma dilação razoável, em vista dessa finalidade. E terá ainda de ser fixado, pela mesma razão, em termos de claramente deixar transparecer a intenção do credor" (**ANTUNES VARELA**, Das Obrigações em Geral, 2ª ed., II vol., p. 119).

Este prazo tanto pode referir-se a obrigações originariamente puras ou a termo, sito é, tanto se aplicas às obrigações sem prazo inicial, como às obrigações com prazo inicialmente fixado (**ANTUNES VARELA**, RLJ 128º, p. 136, citando **ALMEIDA COSTA**).

A interpelação admonitória constitui "uma ponte obrigatória de passagem da tal ocorrência transitória da mora para o não cumprimento da obrigação (definitivo) da obrigação" (autor e est. cit., p. 138).

O réu entrou em mora em 31.12.92.

Mas a autora não alegou os factos que lhe teriam permitido passar da mora do devedor para o seu incumprimento definitivo, isto é:

- Não alegou que ela, credora, em consequência da mora, perdeu o interesse que tinha na prestação;
- Não alegou ter fixado um prazo razoável ao devedor para realizar a prestação.

Por outro lado, resulta da planta de alinhamento oficial da Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes, a fls. 335, que esta foi emitida em 18.11.94.

Ora, a resolução contratual por parte da autora foi veiculada pela carta de 13.2.96, quando tal planta de alinhamento já estava emitida há muito.

Quer dizer, a resolução não pode basear-se na ultrapassagem por parte do réu de um prazo razoável para obtenção da planta, dado que na data da resolução já a planta tinha sido emitida há mais de um ano.

Admite-se que a credora tenha perdido interesse na prestação. Só que a autora não alegou os factos necessários.

Daí que a acção esteja votada ao insucesso.

Não se vislumbra má fé das partes.

6. Face ao expendido, julgo a acção improcedente, absolvendo o réu do pedido.

Custas pela autora.

[...]>> (cfr. o teor de fls. 389 a 402, e *sic*).

15. Notificada desse veredicto final, a autora, através do requerimento de fls. 412, interpôs recurso do mesmo, que foi judicialmente admitido a fls. 414 como recurso de apelação, com efeito suspensivo posteriormente fixado a fls. 416.

16. Subidos ulteriormente os autos para este Tribunal *ad quem*, e feito

o exame preliminar dos autos pelo relator, as partes recorrente e recorrida foram notificadas para alegarem nos termos dos art.ºs 705.º e 748.º, n.º 1, al. a) do CPC (cfr. o processado a fls. 418 a 421v).

17. Alegou, pois, a autora recorrente a fls. 422 a 424v, mas apenas em relação à apelação da sentença final, e já não também a propósito do agravo então interposto do despacho de admissão de chamamento à autoria, tendo concluído a sua alegação de moldes seguintes:

<<[...]

1ª O R., ora recorrido, através da sua conduta omissiva, incumpriu manifestamente com as obrigações decorrentes do contrato promessa por si celebrado.

2ª Até 31 de Dezembro de 1992, prazo expressamente fixado e com carácter peremptório, o Recorrido não obteve o pleno direito e interesse sobre o referido terreno e fracções que havia prometido vender à ora Apelante conforme peticionado, não contestado e, consequentemente, provado.

3ª Acresce que também não obteve, atempadamente, a planta de alinhamento oficial da Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes.

4ª Do incumprimento por parte do promitente-vendedor e ora Recorrido no prazo estipulado, resultou a perda de interesse para a promitente-compradora e ora Apelante, na celebração do contrato prometido, constituindo-a no direito de resolver aquele contrato promessa, de acordo com a cláusula 5ª do mesmo.

5ª A Apelante cumpriu, escrupulosamente, todas as obrigações para si decorrentes desse contrato, nomeadamente, no que respeita à resolução do mencionado contrato promessa.

6ª No que concerne ao ónus da marcação da escritura pública de compra e venda, não resulta da lei, nem do próprio contrato, que o mesmo recaía sobre a Apelante.

7ª Aliás, no caso sub judice e em última análise, tal obrigação sempre teria de recair sobre o ora Recorrido, em virtude da obtenção dos documentos necessários para a efectivação da mesma dependerem totalmente de diligências a efectuar por si.

8ª Assim e por inerência, ao Recorrido caberia o ónus de marcar o dia, hora e local da escritura, dentro do prazo estipulado para a celebração da mesma.

9ª No sentido do exposto supra vide Acórdãos do Tribunal da Relação de Coimbra de 18.10.88, publicado na CJ 1988, 4º-86, cf nota 89 da pág. 314 do Código Civil anotado de Abílio Neto, 9ª Edição, 1995 e ainda do Tribunal da Relação de Lisboa de 24.04.79 publicado na CJ 1979, 2º-627, BMJ 290º-457, cujo conteúdo acima se transcreveu.

10ª Donde se conclui que, tendo o promitente-vendedor e ora Recorrido incumprido com as obrigações para si decorrentes do contrato promessa, tomou absolutamente impossível, nos termos contratualmente acordados, a celebração do contrato prometido.

11ª Assim, recai sobre o Recorrido a obrigação de restituir às importâncias pagas pelo Apelante e com que aquele ilegalmente se locupletou, nos termos e condições constantes do contrato promessa em apreço.

Nestes termos deve o presente recurso ser julgado procedente fazendo assim [...] a costumada JUSTIÇA!>> (cfr. o teor de fls. 424 a 424v, e *sic*).

18. Em seguida, contraalegou o réu primitivo afirmando nomeadamente o seguinte:

<<1. [...]

[...] na perspectiva da recorrente, o incumprimento do contrato-promessa de compra e venda imputável ao réu resultaria do facto de: i. não ter obtido o direito de propriedade sobre o bem até 31 de Dezembro de 1992; ii. não ter, até essa data, obtido a planta de alinhamento oficial emitida pela DSSOPT; e iii. não ter marcado a escritura de compra e venda até 31 de Dezembro de 1992. O réu impugna tal entendimento, por não configurar, no seu entender, a solução de direito que aos factos do processo cabe.

2. A primeira questão suscitada prende-se com a não aquisição da propriedade do objecto da promessa de compra e venda por parte do réu até 31 de Dezembro de 1992. Tal facto encontra-se comprovado documentalmente e não suscita qualquer dúvida, atento o teor das descrições e inscrições prediais a que se refere a alínea F) da especificação. Tal prova reporta-se, porém, apenas ao registo, que não à celebração de escrituras públicas de compra e venda, tendo ficado por apurar se estas teriam já sido realizadas, se bem que não registadas.

Questionável é já que isso constitua incumprimento do contrato, como se passará a demonstrar. A recorrente tinha perfeito conhecimento, atento o teor do contrato-promessa de compra e venda, que o réu não era, à data da sua celebração, o proprietário do imóvel em causa, antes o havia prometido adquirir ao co-réu C. Importava, assim, que na data em que fosse feita a escritura pública de compra e

venda, o réu se apresentasse com os necessários e suficientes poderes de disposição sobre o prédio, quer na qualidade de proprietário, quer na qualidade de procurador dos proprietários. Não era, de todo, exigível, nem havia qualquer interesse legítimo da recorrente nisso, que o réu se apresentasse como proprietário do mesmo prédio no dia da celebração da escritura de compra e venda, uma vez que isso implicaria o pagamento de diversas sisas quando, legalmente, não havia necessidade de o fazer, até por inexistência de tradição da coisa. Com efeito, nenhum interesse juridicamente tutelado poderia a autora invocar para defender que o co-réu C deveria adquirir o prédio, pagar sisa e emolumentos notariais e de registo; seguidamente, o réu deveria adquirir o prédio e pagar sisa e emolumentos notariais e de registo; e, finalmente, o autor deveria adquirir o prédio e pagar sisa e emolumentos notariais e de registo. Tal actuação apenas serviria para enriquecer os cofres do Território e encarecer a transacção, mais a mais quando é certo que, atenta a prática do comércio local, que constitui, nesta matéria, facto notório e de bom senso, a tendência é para não pagar sisa senão quando legalmente necessário.

Era, então, necessário que o réu não estivesse em condições para assinar a escritura pública de compra e venda para que houvesse, da sua parte, incumprimento do contrato, **o que não está provado**. Pelo contrário, está provado que a autora nunca “marcou data, hora e local para a celebração da escritura pública de compra e venda, quer antes de 31 de Dezembro de 1992, quer depois” e que “nunca interpelou o réu para comparecer em qualquer cartório notarial e celebrar a escritura pública de compra e venda” (resposta aos quesitos 1º e 2º).

No caso dos autos, não ficou marcado no contrato o dia e hora em que a escritura de compra e venda deveria ser outorgada, nem sequer ficou estabelecido a quem

competia proceder à sua marcação. Diz-se, apenas, que a escritura de compra e venda deveria ser outorgada até 31 de Dezembro de 1992, sem se precisar a data e o local. Significa isto que até essa data não era legítimo a qualquer das partes exigir da outra a celebração da escritura; depois dessa data, e tal como é entendimento uniforme dos tribunais, podia qualquer uma das partes interpelar a outra para comparecer num certo cartório notarial, em certo dia e hora, para ser outorgada a competente escritura de compra e venda, sem o que a nenhuma delas poderia ser imputada a mora (a este respeito, a jurisprudência é vasta, bastando indicar, a título meramente exemplificativo, os seguintes acórdãos [...]).

O certo é que a recorrente assim não procedeu.

Conclui-se, assim, que o réu não está nem nunca esteve em mora, pelo que não incumpriu o contrato-promessa de compra e venda.

3. A segunda alegada causa de incumprimento do contrato resultaria do facto de não ter obtido a planta de alinhamento oficial até 31 de Dezembro de 1992. Sem pretender, neste momento, pôr em causa tal facto, que resulta da resposta dada ao quesito 3º, o certo é que, mesmo admitindo-o como provado, nunca ele poderia ter como consequência o alegado incumprimento do contrato. Isto por duas razões.

Em primeiro lugar, a obrigação de obter a planta até à apontada data é uma obrigação secundária, na economia do contrato em que se insere, que nunca daria lugar à sua resolução por parte do promitente comprador. Que assim era, comprova-o, por um lado, o facto de a autora ter declarado ao réu a resolução do contrato por carta de Fevereiro de 1996 (doc. 4 junto à p.i.), sem que tenha de alguma sorte, nesse momento, invocado o incumprimento da obrigação de obtenção da planta oficial de alinhamento, mas antes e apenas a cláusula 5ª do contrato; por outro lado, o facto de a

referida resolução ter sido declarada dois anos volvidos sobre a emissão da planta de alinhamento oficial.

Em segundo lugar, sucede que o prazo fixado no contrato para a obtenção da planta oficial de alinhamento não pode considerar-se essencial, isto é, o seu incumprimento não é imediatamente definitivo, mas antes simples mora. Para haver incumprimento definitivo necessário era que a autora tivesse perdido o interesse na prestação (o que não foi sequer alegado) ou que tivesse procedido à interpelação admonitória do réu, o que não fez (artigo 808º do Código Civil). Tal conclusão resulta da análise da letra do contrato-promessa de compra e venda, pois que o mesmo apenas confere ao promitente comprador o direito de declarar a resolução do contrato quando o promitente vendedor não obtivesse até 31 de Dezembro de 1992 “*o pleno direito e interesse do terreno e das respectiva fracções*”. Note-se que a obtenção da planta de alinhamento não é, de todo, requisito legal para a celebração da escritura de compra e venda, a qual pode muito bem ser celebrada sem a sua emissão.

4. Finalmente, e no que diz respeito à alegada obrigação de o réu marcar a escritura pública de compra e venda, diga-se, em primeiro lugar, que o contrato-promessa celebrado entre a autora e o réu não diz a quem incumbia tal obrigação e, em segundo lugar, que o acórdão da Relação de Coimbra (de 18.10.88, em CJ, ano de 1988, tomo IV, págs. 86 e segs.), referido pela autora nas suas alegações, não tem aplicação ao presente caso, uma vez que contempla uma situação diversa da dos presentes autos. De facto, é completamente diferente falar-se de uma planta de alinhamento (aqui) e de um alvará de loteamento (no acórdão citado pela recorrente), pois que este segundo era, à luz da legislação à data em vigor em Portugal, requisito indispensável para a celebração da escritura de compra e venda,

pelo que a sua não emissão constituía impedimento inultrapassável para a celebração do negócio prometido.

Termos em que deverá ser confirmada a douda sentença recorrida [...].

[...]>> (cfr. fls. 434 a 437, e *sic*).

19. Por último, contraminutou também o réu chamado designadamente nos seguintes termos:

<<[...]

1. Conclui a recorrente nas suas, aliás doudas, alegações, que resulta da matéria considerada provada que o promitente-vendedor incumpriu com as obrigações de obtenção do direito de propriedade do bem e da obtenção da Planta de Alinhamento Oficial e que, desse incumprimento resultou a impossibilidade absoluta de, nos termos contratualmente fixados, se celebrar o contrato prometido, recaindo sobre o R. a obrigação de restituir todas as importâncias pagas pelo A. nos termos e condições constantes do contrato-promessa carreado para os Autos.
2. Ora, salvo o devido respeito, dos factos que foram dados como provados, e que constam da douda sentença recorrida, não se podem retirar as conclusões alcançadas pela recorrente.
3. Para além dos factos especificados, resultou provado, em sede de audiência de discussão e julgamento, que a A. nunca marcou a data, hora e local para a celebração da escritura pública de compra e venda, quer antes de 31 de Dezembro, quer depois (resposta ao 1º quesito), assim como nunca interpelou o

réu para comparecer em qualquer cartório notarial e celebrar a escritura de compra e venda (resposta ao 2º quesito).

4. Perante esses factos não foi possível apurar, como bem foca a sentença recorrida, se o réu se encontrava ou não em condições de cumprir o contrato, ou, o mesmo é dizer, não ficaram provados factos que teriam permitido passar da mora do devedor para o seu incumprimento definitivo.
5. Por outro lado, se é certo que se deu por provado que até 31 de Dezembro de 1992 o réu não obteve a planta de alinhamento oficial da Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes (resposta ao 3º quesito), ficou igualmente provado que essa mesma planta foi em 18.11.1994.
6. Acontece que a resolução contratual por parte da autora foi veiculada por carta de 13.02.1996, muito depois de emitida a planta, pelo que não poderá a resolução basear-se no facto de a planta não ter sido emitida até 31.12.92 se à data da resolução a planta já se encontrava emitida há mais de um ano.
7. Perante esses factos, dados como provados, só poderia concluir-se, como bem fez a douda sentença recorrida, pela absolvição do Réu do pedido.

Termos em que deverá ser confirmada a douda sentença recorrida.>> (cfr. fls. 443 a 444, e *sic*).

20. Em sede de vista, o Digno Procurador-Adjunto junto desta Instância declarou nada a requerer (cfr. fls. 447).

21. Foram colhidos depois os vistos legais aos Mm.ºs Juízes-Adjuntos.

22. Cumpre, pois, decidir.

22. 1. Ora, *a priori*, e atento o reportado no ponto “17” supra, há que julgar deserto o agravo então interposto pela autora do despacho de admissão de chamamento à autoria de C, precisamente por a mesma agravante não ter apresentado alegações para o efeito (cfr. o disposto no art.º 690.º, n.ºs 1 e 2, do CPC, aplicável à presente lide recursória atenta a data de interposição desse agravo).

22. 2. Resta, então, a apelação interposta pela mesma autora da sentença final acima transcrita.

Pois bem, após analisados os termos da petição inicial da autora, e as alegações de direito então por ela apresentadas ao Tribunal *a quo* a fls. 376 a 380, às quais se reconduzem materialmente os termos da minuta da apelação agora pela mesma formulada para este Tribunal *ad quem*, é-nos evidente que em face da matéria de facto dada por assente pelo Tribunal recorrido (a qual, aliás, nem sequer tenha sido impugnada pela apelante) e, em especial, do teor do contrato-promessa celebrado em 25 de Novembro de 1992 entre ela e o réu primitivo – do qual só se pode retirar que o ora réu primitivo B (então “promitente-vendedor”) estava obrigado a transmitir à ora autora Companhia A, Limitada (então “promitente-compradora”), “o pleno direito e interesse,

assim como as obrigações decorrentes” do “contrato-promessa de compra e venda de terreno e das fracções” celebrado por sua vez em 3 de Junho de 1992 entre ele como “promitente-comprador” e o réu chamado C como “promitente-vendedor”, e já não que o mesmo réu primitivo estivesse obrigado a transmitir à ora autora o direito de propriedade (no sentido técnico-jurídico do termo) do terreno e das respectivas fracções descritas naquele (e também nesse) contrato-promessa –, cai desde já por terra a tese defendida pela autora para rogar a procedência da sua apelação no sentido de que o réu primitivo tenha faltado ao cumprimento da obrigação de “obtenção do direito de propriedade do bem até 21.12.92”.

Outrossim, quanto à questão de incumprimento pelo mesmo réu primitivo, das obrigações para com a autora, de “obtenção da planta de alinhamento oficial emitida pela DSSOPT até 21.12.92” e de “marcação da escritura pública do contrato de compra e venda até 31-12-1992”, nada temos a acrescentar ao doutamente considerado e decidido na sentença final ora apelada, já que toda a argumentação da apelante a este propósito já se encontra cabal e pertinentemente rebatida e contrariada pelo Mm.º Juiz autor dessa sentença.

Assim sendo, naufraga necessariamente a apelação, com confirmação do julgado pela Primeira Instância.

23. Dest'arte, acordam em julgar deserto o agravo e improcedente a apelação, com custas pela autora recorrente.

Macau, 11 de Setembro de 2003.

Chan Kuong Seng (relator)

João Gil Augusto de Oliveira

Lai Kin Hong