

Recurso nº 142/2001

Data : 4 de Março de 2004

- Assuntos:** - Providência cautelar não especificada
- Embargos da providência
 - Decisão na acção
 - Pressupostos da providência

SUMÁRIO

1. As providências cautelares não especificadas têm como pressupostos legais:
 - a) probabilidade seria da existência do direito, traduzida na acção proposta ou a propor, que tenha por fundamento o direito a tutelar;
 - b) o justo e fundado receio de que outrem cause lesão grave e de difícil reparação a esse direito;
 - c) a não existência de providência específica para acautelar o mesmo direito;
 - d) não exceder o prejuízo resultante da providencia o dano que com ela se quer evitar.
2. A função dos embargos consiste em afastar os fundamentos da providência cautelar, no entendimento do seu desajustamento com a realidade, e não discutir questões que são eventual objecto da acção principal de que a providência é dependência.
3. Uma vez o recurso da decisão tomada no processo de providência cautelar subiu com o recurso da decisão da acção e o Tribunal optou por conhecer primeiramente o recurso da acção, na apreciação daquele recurso pode tomar em conta a decisão de facto

e de direito na acção para evitar uma decisão contraditória ou incompatível.

4. Estando provado que ambas as partes tinham o poder de proceder a comercialização do complexo, deixará de verificar a existência do “perigo”, um dos pressupostos essenciais para a decisão da providência cautelar.
5. Verificando embora a probabilidade da existência do direito da requerente da providência, esta não pode ser decretada contra quem também tem o mesmo direito.

O Relator,

Choi Mou Pan

Recurso n° 142/2001

Recorrente: (A) Companhia de Investimento e Desenvolvimento, Limitada
(A 置業發展有限公司)

Recorrido: Companhia de Investimento Predial (B), S.A.R.L.
(B 置業有限公司)

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

(A) Companhia de Investimento e Desenvolvimento, Limitada (A 置業發展有限公司) requereu a providência cautelar não especificada contra Companhia de Investimento Predial (B), (B 置業有限公司).

No requerimento arrolou várias testemunhas.

O Tribunal decretou, sem ter ouvido a requerida, a pedido do requerente, a providência da intimação da requerida para de imediato se abster de:

Prometer vender, vender, hipotecar ou por qualquer outro modo dispor, alienar ou onerar as fracções autónomas existentes ou a construir nos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau sob os n.ºs. 21497, 22366, 22367, 22398, 22460 e 22532, e de privar a requerente da detenção dos imóveis acima identificados, ou, por qualquer modo perturbar a sua detenção.

E ordenou oficiar à Direcção dos Serviços de Justiça para que informasse todos os Cartórios Notariais e Notários Privados do Território da intimação supramencionada.

Notificada a decretada providência, a requerida (B) deduziu embargos contra a requerente (A) e, nos termos do artigo 406º nº 4 do C.P.C. (1961), contra as testemunhas inquiridas nos autos de procedimento cautelar, (C), (D), melhores id. nos autos, alegando que:

1. As providências decretadas, ao proibir a alienação, oneração e detenção dos imóveis, produz exactamente os mesmos efeitos que o arresto preventivo;
2. A embargada e requerente nos autos da providência cautelar retém em seu poder quantias avultadas, provenientes das receitas das vendas das fracções do empreendimento, de, pelo menos, HK\$80.000.000,00;
3. A cláusula nº 2 (e) (iv) do contrato de 1 de Novembro de 1989, não permite tirar a conclusão de que a embargada tem o direito a vender as fracções autónomas, mas sim a obrigação de promover a sua colocação no mercado, angariando clientes;
4. A acta da reunião de 24 e Janeiro de 1995 não permite tirar a conclusão de que a embargante tem a obrigação de entregar à embargada, até 28 de Fevereiro de 1995, a quantia de HK\$13.851.098,00;

5. O contrato de 1 de Novembro de 1989 não proíbe a venda directa das fracções autónomas pela embargante, única entidade que tem poderes para fixar o preço;
6. A embargada não pode comercializar as fracções sem autorização da embargante;
7. A embargada é obrigada a pagar os custos relativos à elaboração dos projectos da obra, neles podendo apenas intervir a embargante;
8. A (E), Lda. não foi autorizada pela embargante a celebrar “contratos provisórios de promessa de venda”;
9. A promessa de venda das fracções da torre B1 e da vivenda n.º 8 não constituiu violação do contrato de 1 de Novembro de 1989;
10. A distribuição antecipada dos lucros não pode ser exigida unilateralmente;
11. A embargada está a reter os fundos, logo não pode haver lesão ou receio de lesão dos seus eventuais direitos;
12. Também não há receio de lesão relativamente aos lucros cessantes, porque:
 - a) o bloco A4 não faz parte do contrato de 1 de Novembro de 1989, continuando pois a embargada vinculada à sua construção e comercialização (aqui há direito à venda e não apenas obrigação de promover a sua venda),

- b) O contrato de 1 de Novembro de 1989 não é passível de execução específica, nem os créditos da embargada gozam de garantia real;
 - c) A haver direito à venda, este só se verificará após a construção e acabamento do respectivo prédio (vide cláusula nº 2 (e) (iv).
13. A embargante é uma sociedade com créditos firmados, gozando de excelente reputação junto dos seus parceiros económicos em Macau e na República Popular da China, sendo sólida a sua posição junto da banca;
 14. A embargada está em situação de falência;
 15. A parceira da embargada, (E), Lda., está em sérias dificuldades financeiras, resultantes da sua intervenção em larga escala no sector imobiliário de Macau;
 16. A embargada não tem o direito de retenção nem de administração dos edifícios construídos;
 17. As providências causam prejuízos insanáveis à embargante, pelo que urge fazer justiça.

Pede o levantamento imediato das providências decretadas; ou, caso assim se não entenda, a redução das providências aos seus justos limites, não abrangendo: a) Os blocos A1 e A2, por não terem sido construídos pela embargada; b) Os blocos A3 e A4, cuja construção e comercialização não são cobertas pelo contrato de 1 de Novembro de 1989, mas sim pelo contrato de 1 de Julho de 1991, que continua em vigor; c) As fracções já prometidas vender a terceiros e que se encontram na exclusiva posse destes

(até porque os promitentes-compradores têm direitos com melhor tutela jurídica que os da embargante - vide artigo 2º da Lei nº 20/88/M, de 15 de Agosto: “havendo tradição da coisa prometida vender, o crédito do promitente-comprador é pago pelo valor dessa mesma coisa, com preferência sobre os outros credores comuns”).

Pede ainda que se limite as providências abranger apenas às fracções a construir, e que sejam a embargada e das suas testemunhas solidariamente condenadas a indemnizar a embargante pelos prejuízos causados ao seu bom nome, por terem faltado conscientemente à verdade, prejuízos que se calculam em MOP\$30.000.000,00.

Admitidos os embargos, contestou a embargada.

Foi elaborada especificação e organizado questionário, e seguidamente realizada a audiência de julgamento.

Proferiu a sentença o Mm Juiz-Presidente do Tribunal Colectivo, decidindo:

- O levantamento da providência sobre os blocos A1 e A2;
- O levantamento da providência sobre todas as fracções prometidas vender pela (A) e pela (E) e mediante pagamentos feitos a estas;
- O levantamento da providência sobre tudo o mais que tenha sido prometido vender com entrega da coisa aos promitentes compradores antes do decretamento da providência;

- Devendo manter-se sobre as fracções construídas ainda não prometidas vender e sobre as que foram prometidas vender, desde que sem entrega aos promitentes compradores;

- Limitada à proibição de alienação, promessa de alienação e oneração dos referidos bens, até ao apontado limite de HKD\$18.503.308,25, devendo acrescer os juros à taxa legal desde a citação e a Acção Ordinária até efectivo e integral pagamento.

Inconformado com a decisão, recorreu a embargada (A), alegando, em síntese, o seguinte:

1. O presente recurso, da douta sentença proferida em 1ª instância pelo Meritíssimo Juiz “a quo”, é restringido às seguintes decisões constantes da parte dispositiva (capítulo IV) da sentença:
 - a. à decisão que determinou “o levantamento da providência sobre tudo o mais que tenha sido prometido vender com entrega da coisa aos promitentes compradores antes do decretamento da providência” (fls. 552v. dos autos); e
 - b. à decisão que determinou (que, em relação a determinados bens, a providência ficava) “limitada à proibição de alienação, promessa de alienação e oneração dos referidos bens, até ao apontado limite de HKD\$18.503.308,25” (fls. 553 dos autos), “ao qual devem acrescer os juros à taxa legal desde a citação na acção

ordinária até efectivo e integral pagamento” (cfr. ponto II. Da aclaração de fls. 560).

2. Além dos fatos provados nestes embargos ficaram ainda provados, na acção ordinária principal (Proc. n^o 79/95), com as mesmas partes, pelo mesmo Tribunal Colectivo, diversos factos relevantes, que, de resto ficaram também provados na providência (Proc. n^o 79/95/A) e não foram impugnados, com sucesso, nestes embargos, e que assumem, indubitavelmente, a maior relevância mesmo para a decisão destes embargos, pelo que terão que ser tidos em conta.
3. Pelo exposto, IMPÕE-SE POIS QUE ESTES AUTOS E OS DE ACÇÃO ORDINÁRIA SE MANTENHAM APENSOS NA APRECIACÃO DOS RESPECTIVOS RECURSOS - O QUE ORA SE REQUER EXPRESSAMENTE.
4. “São requisitos essenciais das providências cautelares não especificadas:
 - a. *o fundado receio de que outrem, antes de proposta a acção principal ou na pendência dela, cause lesão grave ou de difícil reparação ao direito da requerente;*
 - b. *probabilidade séria de existência do direito ameaçado;*
 - c. *adequação da providência solicitada para evitar a lesão;*
 - d. *não ser o prejuízo resultante da providência superior ao dano que com ela se pretende evitar” (cfr. artigos 384^o, 399^o e 401^o do CPC)*

5. As providências cautelares tem requisitos processuais próprios, que assentam em causas de pedir (ou factos jurídicos - artº 498º, nº4 CPC), as quais fundamentarão (ou não) a verificação dos requisitos da providência e, assim, as pretensões nela formuladas, i.é, os pedidos (ou efeitos jurídicos - artº 498º, nº3 CPC).
6. Os embargos, como oposição à providência, visam o seu levantamento (total ou parcial), com base nos fundamentos de facto e de direito que o Embargante invocar.
7. Assim, no que toca ao acervo fáctico, a providência deveria ser levantada ou mantida na medida (e só na medida) em que os fundamentos de facto provados nos embargos contrariassem ou não os factos que justificaram a providência, uma vez que estes só estariam em causa na medida (e só na medida) em que forem impugnados, com sucesso, nos embargos.
8. Sucede, porém, que no presente caso a sentença dos autos de acção ordinária que tem por fundamento os direitos acautelados pela providência - e de que esta estava, assim, dependente, nos termos do artº 384º do CPC aplicável (de 1961) - foi proferida antes da sentença destes embargos.

E, assim, a análise do acervo fáctico e a apreciação das questões de direito em jogo nestes embargos já não podem ser efectuadas e resolvidas independente e autonomamente, mas sim face ao que ficou e ficar (em sede de recurso) decidido na acção.

9. É que a A., ora recorrente, recorreu (parcialmente) também da sentença da acção e apresentou em 4.5.2001 as respectivas alegações - que aqui dá por integralmente reproduzidas - onde concluiu que a sentença de 1ª instância deveria ser alterada fossem reconhecidos pelo TSI outros direitos para cuja salvaguarda foi decretada a providência.
10. Pelo que, dada a sua abrangência, a procedência (total ou parcial) ou a improcedência desse outro recurso da sentença proferida na acção afecta necessariamente a solução a dar a este, motivo porque REQUER A V. EX^{as} QUE SE DIGNEM ORDENAR A SUSPENSÃO DO PRESENTE RECURSO, POR A DECISÃO DO MESMO ESTAR DEPENDENTE DA DECISÃO A PROFERIR NO RECURSO INTERPOSTO DA SENTENÇA PROFERIDA NOS AUTOS DE ACÇÃO ORDINÁRIA N^o79/95 APENSOS, nos termos do disposto no artigos 279^o, n^o1, e 276^o, n^o1, al. c), do CPC de 1961 ou nos artigos 223^o, n^o1, e 220^o, n^o1, al. d), do CPC actual.
11. Na providência (a que os presentes embargos são oposição), o pedido da Embargada (ou seja o efeito jurídico que pretendeu obter - art^o 498^o, n^o3 do CPC) que o Tribunal doutamente decretou, consistiu na intimação da embargante para se abster de "prometer vender, vender hipotecar ou por qualquer outro modo dispor, alienar ou onerar as fracções autónomas existentes ou a construir nos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau sob os n^{os} 21497, 22366, 22367, 22398, 22460 e 22532, e de privar a requerente

da detenção dos imóveis acima identificados, ou, por qualquer modo perturbar a sua detenção”.

12. Foram os seguintes os direitos da Embargada que serviram de fundamento à providência:

- a. o direito à comercialização, administração e detenção do complexo (cfr. fls. 152,3º e 6º parágrafos, da Providência);
- b. o direito a receber os montantes necessários ao pagamento das despesas de construção e o relativo ao recebimento dos lucros (cfr. fls. 152 e 152v. da Providência); e
- c. o direito a receber HKD\$23.204.298,05 de despesas de construção HKD\$39.639.424,69 de participação nos lucros (cfr. fls. 152v. da Providência).

13. E, na verdade “A embargada, na acção principal em que é A. e de que este processo de embargos constitui apenso, formulou contra a embargante três pedidos, a saber:

- *a condenação da ré a pagar-lhe a quantia de HKD\$62.843,72(2) e juros;*
- *a condenação da ré a abster-se de praticar qualquer acto que perturbe a detenção, administração e comercialização do empreendimento Jardins XX por parte da autora;*
- *a condenação da 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" (cfr. sentença, fls. 547v. e ss.).

14. Na sentença da acção decidiu-se, com relevância:
 - a. *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 culposo da Autora;*
 - b. *condenar a Ré a pagar à Autora a quantia de HKD\$18.503.308,25 acrescida de juros;*
 - c. *julgar improcedentes e não provados os demais pedidos da acção.*
15. “Ora, em face da decisão final proferida na acção, constata-se que em relação a um dos pedidos, de pagamento de determinada quantia, a embargada obteve provimento parcial, pelo que o provável direito se confirmou e solidificou nessa parte.

Donde se retira que esse requisito, posto em crise pela embargante, nessa parte, não foi abalado. (...), já que a quantia que a Ré foi condenada a pagar foi a título de custos de construção (...) passados”, pelo que “se mantém a natureza e a mesma origem do direito que se pretende acautelar em relação aos HKD\$18.503.308,25.”

Até aqui a sentença dos embargos não merece reparos

16. Porém, a seguir, e, em consequência da sentença proferida na acção que julgou legítima a resolução por parte da Ré, a

sentença dos embargos não atendeu, para aferir da adequação da manutenção da providência, aos restantes direitos que a fundamentaram, traduzidos nos outros dois pedidos formulados pela A. na acção ordinária, limitando a proibição à disposição de bens até ao limite da quantia em que a Ré foi condenada a pagar à A. na acção.

17. E, o .único argumento que da sentença se extrai com vista a tanto é o de que na sentença da acção foi apenas reconhecido o direito da A. a receber uma determinada quantia (e a respectiva lesão) e não os restantes direitos da A. invocados nessa acção (de detenção, administração e comercialização e, bem assim, ao cumprimento por parte da Ré do contrato, no que respeita ao pagamento das despesas e à distribuição dos lucros) e que também fundamentam a providência
18. E, assim, resulta na lógica da sentença dos embargos que, em atenção ao disposto no art.º 399º do CPC de 61 e à “adequação da providência à situação” aí requerida, o Meritíssimo Juiz a “quo” entendeu:
 - a. que a providência não deveria continuar a consistir na intimação da Ré (aqui embargante) para se abster de privar a requerente da detenção dos imóveis acima identificados ou, por qualquer outro modo perturbar a sua detenção.
 - b. que a proibição de disposição dos bens pela Ré deveria ficar limitada ao montante que a mesma foi condenada

na acção a pagar (HKD\$18.503.308,25 e juros até integral pagamento).

19. Sucede, porém que, como se disse, a A. (ora recorrente) interpôs recurso daquela sentença da acção e apresentou as respectivas alegações em 4.5.2001 onde, sumariamente, conclui que a sentença proferida na acção ordinária deve ser alterada, com o duto suprimento de V. Ex^{as}, nos termos ali peticionados que sumariamente se traduzem:

- no não reconhecimento pelo TSI da resolução operada pela Ré,
- no reconhecimento pelo TSI dos direitos da A. à detenção, administração e comercialização (ou a intervir na comercialização) do empreendimento e, bem assim, a que a Ré cumpra o contrato de associação celebrado com a A., 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, e, conseqüentemente, face à sua violação e previsão de contínua lesão pela Ré, na condenação da Ré a respeitá-los.

20. E, sendo assim decidida a acção ordinária, como se espera, cai pela base o único argumento da decisão sentença dos embargos (explanado no ponto 7.4) que determinou que, relativamente a determinados bens, a providência ficava “limitada à proibição de alienação, promessa de alienação e oneração até ao apontado limite de HKD\$18.503.308,25” e juros.

21. Com efeito, a consolidação, em sede de recurso, dos direitos da A. (embargada) à administração e detenção do complexo (na parte não entregue a promitentes - compradores), impõe desde logo que a providência continue a incluir a intimação da Ré a abster-se de privar a embargada dessa detenção ou, por qualquer modo, perturbar tal detenção (como se decretou, ab inito, na providência), única forma de acautelar aqueles direitos.
22. Por outro lado, a consolidação, em sede de recurso, do direitos da A. a comercializar e complexo (ou a intervir na sua comercialização) e, bem assim, a que a Ré cumpra o contrato de associação, nomeadamente pagando as despesas do desenvolvimento na medida em que detenha receitas não despendidas e distribuindo os lucros a apurar no futuro, impõem que a providência não fique limitada a qualquer montante.
23. Concluindo, a alteração da sentença da acção, nos termos peticionados no recurso dela interposto pela ora recorrente, implica que a decisão da sentença dos embargos que determinou que, relativamente a determinados bens, a providência ficasse limitada à disposição de bens e ao montante de HKD\$18.503.308,25 e juros seja também revogada.

Com efeito, nesse caso, tal decisão dos embargos teria violado, por inerência, as disposições que a sentença da acção violou e supra referidas no ponto 7.4 - as dos artigos 405º,

406º, 237º, 762º, 763º, 799º, 428º e 334º - e, bem assim, o disposto no artº 399º do CPC de 61.

24. A tal conclusão, de resto, igualmente se chega também pela análise dos factos provados nestes embargos e da solução que os mesmos impõem, caso aquele recurso da acção tenha provimento.
25. Com efeito, a providência justificou-se, também, e em 1ª linha, na existência de direitos da A./Embargada à administração, detenção, e comercialização do empreendimento resultante dos contratos celebrados, pressupondo ou prevendo a sua violação e conseqüente lesão ou ameaça de lesão (artº 399º do C.P.C.).
26. E, está demonstrada face também aos factos provados, não só a existência dos direitos da Autora/Embargada à administração, detenção e comercialização (ou, pelo menos, à intervenção na comercialização) do empreendimento Jardins XX mas também a sua lesão e a ameaça de continuação dessa lesão.
27. Pelo que se justifica plenamente a manutenção de providência sem os limites impostos pela decisão dos embargos ora em crise, uma vez que, para assegurar tais direitos a providência terá de:
 - a. continuar a incluir a intimação da requerida para se abster de privar ou perturbar a detenção da A.
 - b. manter-se, sem qualquer limite de montante, por forma a assegurar que a A./Embargada também intervirá na

comercialização (do que falta comercializar, claro) do complexo, nos termos acordados.

28. A providência fundamentou-se ainda, e também em 1ª linha, no direito da A./Embargada ao cumprimento por parte da Ré/Embargante dos contratos 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, tendo como pressuposto a sua violação ou lesão grave ou a previsão da sua violação (artº 399º do CPC).
29. Está, demonstrada, face também aos factos provados, a existência dos direitos da A./Embargada 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 o reinício e finalização da construção e comercialização do complexo) e, bem assim, o receio da sua lesão grave e de difícil reparação, caso a Ré/Embargante se não mantenha intimada, sem qualquer limite de montante, a não dispor, sem consentimento da A./Embargada, dos direitos que lhe permitem, nos termos do acordo, cumpri-lo!
30. Dúvidas não restam pois, face ao preconizado para o recurso da acção e aos factos provados, que a providência decretada foi e mantém-se adequada para evitar a lesão dos direitos da A./Embargada.
- 30.1. Com efeito, a única forma de assegurar que os direitos de comercialização, administração e detenção relativos ao

complexo não fossem ou sejam lesados foi e continua a ser a intimação da Ré/Embargante a abster-se de:

- privar a A./Embargada da detenção dos imóveis ou perturbar essa detenção (o que constituiria lesão do direito da Embargada à administração e detenção);
- dispor, por si e sem consentimento da A./Embargada, dos imóveis que não tenham ainda sido comercializados com a intervenção da Embargada (já que tal constituiria lesão do direito da Embargada a comercializar os mesmos ou, pelo menos, intervir também ela nessa comercialização), sem que tal proibição esteja limitada a qualquer montante.

30.2. Tal intimação foi e é ainda adequada não só a proteger o direito da A. a receber da Ré os 18 milhões já vencidos mas também os montantes que se revelarem necessários às despesas do desenvolvimento, nomeadamente da construção, na medida em que a Ré disponha de receitas não despendidas no projecto e nos termos acordados, e a receber os montantes relativos à sua participação nos lucros, a apurar no futuro.

31. E, assim, já não faz qualquer sentido limitar a providência, quanto a determinados bens, à proibição de disposição até ao limite de HKD\$18.503.308.25 e juros até efectivo e integral pagamento.

Com efeito, já não está em causa acautelar só o direito a receber tal quantia (como se pretende na sentença) mas sim todos os direitos que resultam do acordado, ou seja, todo o “status quo” que resulta da associação e do desenvolvimento

do empreendimento e que pressupõe a detenção e administração da A. e impõe que todas as demais receitas decorrentes do reinício e finalização cumprimento sejam afectadas aos fins supra expostos, nos quais entroncam os direitos da Embargada.

32. Ao determinar que (relativamente a determinados bens) a providência ficasse “limitada à proibição de alienação, promessa de alienação e oneração dos referidos bens, até ao apontado limite de HKD\$18.503.308,25” e juros a sentença violou o disposto nos artigos 399º do CPC de 61 e, bem assim, nos artigos 406º, 762º, 237º, 763º, 799º e 428º do CC de 66 ou os correspondentes artigos do actual CC (também por inerência à sentença da acção).
33. Pelo que, deverá, por tudo o exposto, tal decisão da sentença dos embargos ser revogada.
34. Outra questão é saber se a providência deveria ou não ser reduzida por forma a não abarcar alguns prédios ou fracções autónomas ou até direitos a alguns lugares de estacionamento.
35. Ora, na douta sentença dos embargos foi ordenado o levantamento da providência sobre os Blocos A1 e A2 e, bem assim, sobre todas as fracções prometidas vender pela (A) (Embargada) e pela sua sub-contratada “(E)” mediante pagamentos feitos a estas.

Tal decisão exclui da providência todas as fracções dos Blocos A1 e A2, bem como as fracções (e lugares de

estacionamento) dos Blocos A3 e das Torres B2 e B3 que, cumulativamente, tenham sido comercializadas pela Embargada ou pela sua subcontratada e cujo preço tenha sido pago a estas, pelo que não merece reparos nem é aqui impugnada.

36. Sucede, porém, que a sentença dos embargos, numa outra decisão, determinou ainda “o levantamento da providência sobre tudo o mais que tenha sido prometido vender com entrega da coisa aos promitentes compradores antes do decretamento da providência”.

E é esta a decisão que ora se pretende também impugnar com o presente recurso, já que com ela se ordenou o levantamento da providência sobre fracções do Bloco B1 e a vivenda nº8 do M1.

37. A fundamentação desta decisão, assenta por um lado, na sentença da acção e nas legítimas expectativas dos promitentes compradores tuteladas pelas disposições supra citadas e, por outro, no justo equilíbrio entre os vários interesses e prejuízos em jogo.
38. Porém, e salvo o devido respeito, por opinião contrária tais argumentos não colhem.
- 38.1. Antes de mais, a Torre B1 e a vivenda nº8 do conjunto M1 só existem porque a Embargada providenciou e suportou a sua construção; porém, a sua comercialização foi feita exclusivamente pela Embargante, sem o conhecimento, consentimento ou ratificação da Embargada, sendo certo que

a Embargante não afectou ainda as receitas da sua comercialização àquilo que prometeu à Embargada na reunião.

38.2. Pelo que, tendo a sentença da acção condenado a Ré - Embargante a pagar a À. um determinado montante (que, nos termos do acordado da reunião correspondia a parte do produto das receitas daquela comercialização), o correspectivo direito da A. a recebê-lo deveria logicamente manter-se acautelado com a proibição, na providência, de disposição desses mesmos bens (B1 e vivenda n.º8).

38.3. Só assim se respeitaria a necessária adequação da providência à situação requerida no art.º 399.º do CPC de 61 e ainda o direito de retenção da Embargada que, por analogia, resulta dos art.ºs 754.º e 1207.º do CC de 66.

39. E não se diga, como se faz na sentença, que o disposto no art.º 2.º da Lei 20/88/M e no art.º 795.º, n.º1, f) do CC actual impunha aquele levantamento parcial da providência ora em crise, já que nem têm aplicação directa à relação em litígio.

40. Rebatido estes argumentos cumpre agora analisar o do equilíbrio dos prejuízos em jogo para concluir esta impugnação.

40.1. Por um lado, os danos da A./Embargada que se pretendeu evitar (e se deverá continuar a procurar evitar, (face à decisão supra preconizada para o recurso), embora de difícil cômputo na sua totalidade, são manifestamente de enorme montante.

Com efeito, tem ainda direito a receber das receitas:

- os 18 milhões supra referidos;
- o que, para além disso, ainda estiver em dívida quanto a despesas de desenvolvimento;
- o necessário para acorrer às despesas de construção do restante da urbanização, as quais se estimam, no mínimo, em 40 milhões;
- a sua participação nos lucros (60%) num complexo que já permitiu mais de 200 milhões de receitas e permitirá certamente muito mais face ao que está por comercializar.

40.2. Por outro lado, a Ré/Embargante não provou quaisquer danos que resultassem da providência superiores àqueles.

E, quanto aos prejuízos dos promitentes-compradores do Bloco B1 e da vivenda n.º8, não se vislumbrou demonstrar que são superiores aos danos da A./Embargada que se pretendeu evitar, sendo manifesto que não podem ultrapassar os supra referidos.

40.3. Pelo que, ao entender que a providência causa maior prejuízo aos promitentes-compradores das fracções do Bloco B1 e da vivenda n.º8 do conjunto M1 do que o que se procurou evitar à Embargada, com vista a levantar a providência sobre tais bens, desrespeitou-se o disposto no art.º 401.º, n.º1, in fine, a contrario do CPC de 61.

41. Por tudo o exposto, a providência, face à prova produziada e à solução peticionada supra para o recurso da acção, deveria continuar a abarcar os Blocos B1 e a vivenda n.º8 do conjunto M1.

Ao ordenar o levantamento da providência sobre tais imóveis - i.é, “sobre tudo o mais prometido vender com entrega da coisa aos promitentes compradores antes do decretamento da providência” - a sentença dos embargos violou, nessa parte, o disposto nos artigos 399º do CPC de 61, 754º do CC de 66 (por analogia) e 401º, nº1, in fine (a contrario) do CPC de 61, aplicando indevidamente (por não o serem) o disposto nos artigos 745º, nº1, f) do actual CC e no artº 2º da Lei nº 20/88/M.

42. Deve pois ser revogada a decisão da sentença dos embargos que ordenou “o levantamento da providência sobre tudo o mais prometido vender com entrega da coisa aos promitentes compradores antes do decretamento da providência”.

Do recurso respondeu a embargada (B) nos termos das suas contra-alegações de fls. 715 a 727.

No decurso deste recurso, este Tribunal julgou em primeiro lugar os recursos do processo principal e, julgados estes, o relator deu de parecer de ficar prejudicada a apreciação do presente recurso - fl. 893 e verso.

Notificado o despacho, veio apenas a recorrente pronunciar-se pela necessidade da manutenção da providência cautelar e a necessidade do alargamento da providência cautelar por, tendo em conta a decisão deste Tribunal àcerca de manter o contrato em vigor e de condenação a ré do cumprimento do contrato e do pagamento da

quantia de HK\$18.503.308,25, existir direitos ameaçados e da adequação da providência à situação nos termos do artigo 339º do CPC de 1961.

Foram colhidos os vistos legais dos Mmº Juizes-Adjuntos.

Cumpre-se decidir.

O Colectivo do Tribunal *a quo* consignou por assente para a matéria de facto a seguinte:

- 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 n.º 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 título de reembolso dos adiantamentos por esta efectuados.
- E “parte significativa” ficava retida pela embarga - da ou pela (E) 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 (E) 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 (K) 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 intervissem.
- 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 (K) 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 (K) 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 16 prometeram-se vender as fracções da Torre B1 e a vivenda n.º 8 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, subempreiteiros 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 (E) 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 (E) 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 efectuará 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 31º 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 (V).

- A (V) possui investimento em Macau (fábrica da mármore em Coloane) e na R.P.C.
- A (V) tem participações sociais na (W) Marble and Granite Co. Ltd., cuja principal actividade consiste na extracção de mármore e granitos.
- A (V) tem ainda participações na (T) 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 (V) tem ainda participação na (L) Gasoline Station, cuja actividade consiste na venda de gasolina, óleos e lubrificantes.
- A (V) tem também participação na (G) 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 (E) 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 n.º 8 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 arrecadadas 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.

Conhecendo.

Como acima referido, do pedido da providência cautelar não especificada o Mm^o Juiz titular do processo decidiu deferida a providência *“da intimação da requerida para de imediato se abster de prometer vender, vender, hipotecar ou por qualquer outro modo dispor, alienar ou onerar as fracções autónomas existentes ou a construir nos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau sob os n.ºs. 21497, 22366, 22367, 22398, 22460 e 22532, e de privar a requerente da detenção dos imóveis acima identificados, ou, por qualquer modo perturbar a sua detenção.”*

Em princípio, decretada a dita providência, pode o requerido recorrer (por forma de agravo), ou opor a esta embargos *“nos termos aplicáveis dos artigo 405º e 406º”* - artigo 401º n.º 2 do Código de Processo Civil.

Efectivamente foram deduzidos os legais embargos à providência, e a decisão final dos embargos decidiu a redução da providência, ordenando-se apenas *“a proibição de alienação, promessa de alienação e oneração das fracções autónomas construídas ainda não prometidas vender e sobre as que foram prometidas vender desde que sem entrega aos promitentes compradores, até ao apontado limite de HKD\$18.503.308,25 e os juros à taxa legal desde a citação na acção até ao efectivo e integral pagamento”*.

Desta decisão só a embargada recorreu para este Tribunal. Isto implica que só constitui objecto do presente recurso a decisão do

levantamento da providência, sendo já transitado em julgado a parte da decisão de manutenção.

Paralelamente, na acção principal, a primeira instância decidiu que:

- 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.

Houve lugar também recurso da decisão final tomada nesta acção principal. E subiram respectivamente os recursos interpostos na acção principal e no presente, este Tribunal optou por conhecer em primeiro lugar o recurso da acção principal.

Do recurso da acção principal, esta instância decidiu:

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

- Julgar procedente o pedido c) da acção¹, revogando a decisão que declarou que o contrato foi legitimamente resolvido (improcedendo também o pedido de alínea j) da reconvenção²;
- Julgar improcedente do pedido b)³ da autora;
- Revogar a decisão respeitantes aos pedidos reconventionais das alíneas d) e), f) e g).⁴

¹ Tinha este pedido o seguinte conteúdo: “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.”

² Tinha este pedido reconvenicional o seguinte conteúdo: “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 culposo da Autora”.

³ Tinha este pedido o seguinte conteúdo: “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.”.

- Negar o provimento ao recurso interposto pela ré Companhia de Investimento Predial (B), S.A.R.L. (B 置業有限公司) e, em consequência, manter-se a decisão respeitantes ao pedido A)⁵ da autora e aos restantes pedidos reconventionais.”

Desta decisão, apenas a seguinte parte foi objecto do recurso para o Tribunal de Última Instância:

- 1) Da decisão do pedido C) da autora, e
- 2) Os pedidos da reconvenção da ré **d), e) e j).**

Parente esta situação, implica-se que transitaram em julgado a decisão que condena a ré a pagar à autora a indemnização de HKD18.503.308,35 e a decisão que julgou improcedente o pedido de 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..

⁴ Tinham estes pedidos reconventionais respectivamente os seguintes conteúdos:

“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.”

⁵ Tinha este pedido o seguinte conteúdo: “A. Condenar-se a ré a pagar à autora a quantia de HKD18.503.308,35, acrescida de juros à taxa legal desde a citação até efectivo e integral pagamento”.

Assim sendo, na apreciação do presente recurso deve ponderar as decisões de facto e de direito da acção, nomeadamente para ver se existe elementos extintivos da providência decretada.

Vejamus.

As providências cautelares não especificadas têm como pressupostos legais:

a) probabilidade seria da existência do direito, traduzida na acção proposta ou a propor, que tenha por fundamento o direito a tutelar;

b) o justo e fundado receio de que outrem cause lesão grave e de difícil reparação a esse direito;

c) a não existência de providência específica para acautelar o mesmo direito;

d) não exceder o prejuízo resultante da providencia o dano que com ela se quer evitar.⁶

Sabe-se que a função da providência cautelar é de garantia provisoriamente o direito provavelmente existente a que visa tutelar pela acção, com a satisfação dos requisitos legais.

Como ensinava o Professor Alberto dos Reis,⁷ a providência cautelar, não é um fim, mas sim um meio; não se propõe dar realização directa e imediata ao direito substancial, mas tomar medidas que

⁶ Entre outros, cita-se o acórdão do STJ de Portugal de 15/01/80, in www.dgsi.pt.

⁷ In Código de Processo Civil Anotado, I, p. 263º e ss.

assegurem a eficácia duma providência subsequente, esta destinada à actuação do direito material. Portanto, a providência cautelar é posta ao serviço duma outra providência, que há-se definir, em termos definitivos, a relação jurídica litigiosa. Este nexó entre a providência cautelar e a providência final pode exprimir-se assim: aquela tem carácter provisório, esta tem carácter definitivo.

Neste conformidade, o direito a acautelar mediante o processo preventivo só pode ser o que na causa principal pudesse vir a ser declarado constituído ou exigido.

E noutro pólo desta providência, encontra-se a defesa por embargos, que se destinam afastar os fundamentos da providência cautelar, no entendimento do seu desajustamento com a realidade, e não discutir questões que são eventual objecto da acção principal de que a providência é dependência.⁸

Sendo natureza provisória a providência, ela pode caducar nos termos do disposto no artigo 382º do Código de Processo Civil de 1961.

Nestes termos, para a sua contra-alegação, a embargante ora recorrida invocou que havendo decidido improcedente o segundo pedido da autora na acção principal, ficou caduca a providência.

Prevía o artigo 382º do Código de Processo Civil:

“1. As providências cautelares ficam sem efeito:

⁸ Entre outros, cita-se o Acórdão do STJ de Portugal de 12/12/95, in www.dgsi.pt

- a) Se o requerente não propuser a acção, de que forem dependência, dentro de trinta dias, contados da data em que lhe for notificada a decisão que ordenou as providências requeridas, ou se, tendo-a proposto, o processo estiver parado durante mais de trinta dias, por sua negligência em promover os respectivos termos ou os de algum incidente de que dependa o andamento da causa;
 - b) Se a acção vier a ser julgada improcedente por sentença transitada em julgado;
 - c) Se o réu for absolvido da instância e o requerente não propuser nova acção dentro do prazo fixado no n.º 2 do artigo 289.º;
 - d) Se o direito, que se pretende tutelar, se extinguir.
2. O arresto requerido como dependência da acção condenatória fica também sem efeito se, obtida sentença com trânsito em julgado, o requerente não promover execução dentro dos seis meses subsequentes ou se, promovida a execução, o processo estiver parado durante mais de trinta dias por negligência do exequente.
 3. Quando a providência cautelar tenha sido substituída por caução, fica esta sem efeito nos mesmos termos em que sem efeito ficaria a providência substituída.

4. A substituição por caução não prejudica o direito de recurso do despacho que haja ordenado a providência substituída nem a faculdade de contra esta deduzir embargos.”

Podemos ver, embora a lei o não refira expressamente, deve entender-se que o procedimento cautelar se mantém não só até ao trânsito em julgado da decisão que deu provimento ao pedido na acção principal, como, além disso, até ao termo do processo executivo que se lhe haja seguido, de tal modo que aquele só se extinguirá “quando o requerente obtiver mais do que a sentença final do processo, a concretização prática do direito em risco, a certeza do seu exercício pleno e sem mais obstrução por parte do requerido/réu.”⁹

Quer isto dizer, havendo transitado em julgado a parte da decisão sobre o pedido da autora A), a providência só fica caduca com a verificação das situações previstas no n.º 2 do artigo 382.º acima referido.

De acervo dos elementos fácticos constantes dos autos, não se verifica qualquer das situações previstas neste artigo citado.

Pelo que não pode haver lugar à caducidade da providência cautelar.

Terá outra causa extintiva do providência?

Vejamos, começando pelos pressupostos da providência cautelar.

⁹ Abílio Neto, Código de Processo Civil anotado, 15ª Edição, 1999, p. 536, onde citou Carla Amado Gomes, Contributo para o Estado das Operações Materiais da Administração Pública e do seu Controlo Jurisdicional, 1999, p. 441, nota 1220.

Já se referiu, com a acção principal, pretendeu a autora a condenação da ré pela indemnização do montante de HKD18.503.308,25, a condenação da ré ao cumprimento do contrato e a condenação da Ré a abster-se de praticar qualquer acto que perturbe a detenção, administração e comercialização do empreendimento Jardins XX por parte da A.

Está provado nesta acção, como factos assentes, que “nos termos do contrato de 1/11/1989, competia também à Autora proceder à comercialização do complexo” e “neste âmbito à autora também competia efectuar diligências no sentido de colocar à venda as construções”, isto implica que ambas as partes tinham o poder de proceder a comercialização do complexo.

E decidimos que se mantém válido o contrato e condenar a ré no cumprimento do contrato, e perante esta matéria de facto ora citada e que improcede o pedido da autora de *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.*

Em consequência da decisão da matéria de facto e da decisão final da acção principal, implica-se que, por um lado, tendo em comparação do teor da decisão sobre o segundo pedido da autora no processo principal com o teor da providência ordenada, afigura-se ter o mesmo conteúdo, razão pela qual este Tribunal fica impedido de tomar novamente decisão sobre o mesmo ou decidir noutra maneira da manutenção da decisão proferida na acção principal.

Por outro lado, uma vez que as partes convencionaram no seu contrato que ambas as partes tinham poder de pôr em comercialização as fracções do complexo, deve considerar-se que nenhuma das partes terá o poder exclusivo de “detenção”, “administração” e “comercialização”. Desta forma, deixa-se de verificar a existência do “perigo” de causar prejuízo irreparável ou difícil de reparação para a requerente - um dos pressupostos essenciais para a decisão da providência cautelar.

Ainda por cima, verificando embora a probabilidade da existência do direito da requerente da providência, esta não pode ser decretada contra quem também tem o mesmo direito.

Em princípio, com esta consideração não se pode manter todas as providência cautelar ordenada e deve conseqüentemente decretar o seu levantamento. Porém, pela delimitação do objecto do recurso, acima efectuada, não se pode tomar decisão sobre a parte que não constitui objecto do recurso, de modo a dever manter-se a decisão recorrida, embora com fundamento diverso.

Ponderado resta decidir.

Pelo exposto, acordam neste Tribunal de Segunda Instância em negar o provimento ao recurso interposto pela embargada (A) Companhia de Investimento e Desenvolvimento, Limitada, mantendo-se a decisão recorrida, embora com fundamento diverso.

Custas pela recorrente.

Macau, RAE, aos 4 de Março de 2004

Choi Mou Pan (Relator) – José Maria Dias Azedo – Lai Kin Hong