

## Processo n.º 334/2008

Data: 28 de Junho de 2012

- Assuntos:** - Execução específica
- Indeterminação do objecto
  - Princípio do inquisitório
  - Nova questão

### SUMÁRIO

1. A execução específica de dois parques de estacionamento situado em Macau. É consabido que a acção específica tem a finalidade de pedir o Tribunal tomar uma decisão que produz efeito da declaração negocial faltoso, ou seja em substituição da parte contratual promitente que não cumpriu o dever de assinar o contrato prometido a efectuar essa declaração negocial.
2. O Tribunal tem o dever de apuramento da verdade, dentro do limite do objecto da acção, sem deixar qualquer obscuridade ou indeterminação do objecto do negócio.
3. As partes, vendo a resposta dos quesitos, onde resultou o não provado do facto comprovativo da correspondência entre os números das fracções constantes do contrato promessa e os números registados, não reagiram, no sentido de imputar o Tribunal pela violação do princípio do inquisitório, por falta de apurar a verdade respeitante à exacta numeração das fracções autónomas em causa, em sede do recurso, a questão não pode ser levantado por ser uma questão nova.

4. Tratando-se de uma questão da prova, impede ou afasta o poder do Tribunal de recurso, porque não está em causa um vício de julgamento de matéria de facto, questão esta sobre qual o tribunal de recurso podia tomar conhecimento, mesmo a título oficioso, ao disposto no artigo 629º do Código de Processo Civil.
5. Com a resposta negativa ao quesito Comprobativo da referida correspondência, fica assim a autora, mesmo com uma decisão que produz efeito da declaração negocial do faltoso relativamente aos parques identificados nos contratos de promessa, obrigada a propor uma outra acção no sentido de apurar a exacta correspondência dos números dos parques de estacionamento, para os efeitos da execução da sentença. Mas neste caso, com a indeterminado objecto, a acção não pode proceder.

**O Relator,  
Choi Mou Pan**

## Recurso n.º 334/2008

**Recorrente:** A

**Recorridas :** B Limitada (B 有限公司)

C, Limitada (C 有限公司)

**A** cordam no Tribunal de Segunda Instância da

**R . A . E . M . :**

A, casada, de nacionalidade chinesa, natural e residente em Macau vem intentar contra B, Limitada, Sociedade registada em Macau com sede em Macau, e C, Limitada, Sociedade registada em Macau com sede em Macau, acção declarativa de forma ordinária, pedindo o Tribunal, proferindo decisão que produz efeito de declaração negocial faltoso, a:

- i. Determinar-se o cancelamento da quota parte (68/206 Avos) da inscrição n.º XXX do Livro G. Na Fracção A1-109, e Fracção A1-121; actualmente em nome da B, Limitada;
- ii. Determinar-se a nova inscrição da propriedade das fracções agora designadas pelas letras: A1-109, e A1-121 andar do prédio n.º 21937 a fls. 34v do Livro B104A a favor da ora Autora A, casada, de nacionalidade chinesa, com domicílio

em Macau na Rua de XX, Edifício "XX", Bloco X, Xº andar "X" ;

Finalmente, o Tribunal decidiu o seguinte:

Nos termos expostos, o Tribunal julga a acção improcedente por não provada, e em consequência absolvem as Rés do pedido.

Não considero que a Autora como litigante de má fé.

Com esta sentença não conformou, recorreu para este Tribunal A, alegando que:

1. A matéria de facto relevante originou-se no remoto ano se 1994 e, nessa data, os parques que foram objecto dos negócios ainda não tinham sido construídos pelo que estavam identificados por simples números naturais 41 e 53.
2. Em 12/07/1994, a 2º Ré prometeu vender à Sociedade D três parques de estacionamento. E, nestes contratos, todos os parques de estacionamento vinham identificados através de simples designação numeral.
3. Quando os parques começaram a ser comercializados pela 1º Ré não havia sequer uma única parede levantada: Por isso mesmo se identificavam os parques por meros números apresentados por ordem crescente...
4. Houve uma série de contratos-promessa de compra e venda celebrados e todos preços foram pagos integralmente e sempre os parques em questão foram identificados por

ordem numérica (nem de outro modo poderiam ser identificados porquanto na altura eram estavam em construção).

5. Aliás a própria 2º Ré, em 12 de Julho de 1984, identificou as fracções A1-109 e A1-A121 como simplesmente os Parques de Estacionamento N.º 41 e 53....
6. Não pode deixar de ser má fé da 2º Ré, anos passados, vir aos autos alegar que os contratos celebrados são insusceptíveis de execução específica porquanto os Parques de Estacionamento N.º XX se encontram no Rés-do-Chão e Parques de Estacionamento identificados como X e X se encontram no Xº andar, porquanto... Tal actuação configura autêntica má-fé processual substântiva.
7. Depois da construção dos parques, foram os mesmos apresentados na Conservatória Predial para registo e, daí, de simples números naturais em ordem crescente passaram a ter uma identificação jurídica registral. (Doc. 1 a 3)
8. Em 7/05/2004, a A. celebrou um contrato promessa de compra e venda e, partir desta altura, começou a saga da identificação dos Parques de Estacionamento N.º X e X...
9. O Tribunal a quo não terá razão ao invocar a impossibilidade legal de execução específica devido à falta de prova da correspondência entre os Parques de estacionamento identificados numericamente e os, posteriormente, identificados como fracções A1-109 e A1-121 em razão de

que ao tempo em que os contratos foram celebrados não existia um único tijolo alinhado...

10. Por outro lado, salvo o devido respeito, não terá razão o Tribunal a quo quando defende inexistir "... um consentimento prévio em relação a alegadas futuras cessões de posições contratuais...", ora, vejamos, se o fim económico-social já tinha sido alcançado pela RR. através do recebimento dos preços dos parques de estacionamento lógico é de concluir que o interesse económico-social se extinguiu porque, de outro modo, as RR. teriam na sua esfera jurídica um incomensurável "poder de vetar" um hipotético e infinito número de contrato de promessa de compra e venda...
11. Excelências, não estaríamos, então, perante uma situação de verdadeiro ABUSO de DIREITO?!
12. O Tribunal a quo defende "... não há factualidade bastante comprovativa de que as RR. quiseram operar uma efectiva transferência do direito de propriedade..." mas, então, salvo o devido respeito, para que servirá o recebimento integral de um preço?!!!
13. Por fim, realça-se não estamos perante contratos intuitus personae, (v.g. interpretação de uma peça musical, feitura de um retrato, etc.) mas sim perante negócios que tem por fim a transmissão de propriedade imóvel.
14. Sendo de recordar, mutatis mutandis, as seguintes palavras magistrais:

“Ao julgar, portanto, o juiz utiliza, e deve utilizar, conhecimentos extra-jurídicos que constituem elementos ou pressupostos do raciocínio. Verdades naturais ou matemáticas, princípios psicológicos, regras do comércio ou da vida social, compõem um acervo inesgotável de noções do saber humano, de que o juiz todos os dias se serve no desenvolvimento da sua actividade. Tais são os princípios da experiência. Definições ou juízos hipotéticos de conteúdo geral, ganhos por observação de casos particulares, mas elevados a princípios autónomos com validade para o futuro. (Prof. Manuel Andrade, in Ensaio sobre a Teoria da Interpretação das Leis, pág. 187, Coimbra Editora)

Nestes termos, e nos melhores de direito, se requer a V.Excelências se dignem revogar a decisão proferida pelo Tribunal a que e, conseqüentemente, decretar a) decisão que produza efeitos da declaração negocial da faltosa b) mandar cancelar a quota parte (68/206 avos) da inscrição n.º 69587G do Livro G, na fracção A1-109, fracção A1-121 em nome da Ré B Limitada c) mandar realizar nova inscrição da propriedade das fracções ora designadas pelas letras A1-109, fracção A1-121, andar do prédio n.º XX a fls. 34v do Livro B104A a favor da Autora A fazendo.

B, Limitada e C, Limitada respondeu :

1. A sentença recorrida é uma decisão acertada, bem fundamentada e que fez correcta e inatacável aplicação do

Direito à situação concreta, e por essas razões o recurso sub judice está fatalmente condenado ao insucesso;

2. De nada adianta à Recorrente o voluntarismo do explicar de novo a alegada, mas não provada, correspondência entre os parques de estacionamento com os n.ºs 41 e 53 nos contratos-promessa de 1994 e as fracções autónomas / parques com o n.ºs A1-109 e A-121;
3. Trata-se de questão em que o Tribunal de recurso não pode fazer um julgamento de novo relativamente a essa questão de facto, até porque o recurso sub judice não ataca a prova e a decisão de facto alcançada no processo em termos processualmente aceitáveis;
4. Não se provou no processo haver correspondência entre os ditos parques, integrador da causa de pedir, e as fracções autónomas do actual edifício em relação à qual se dirige o pedido de execução específica e em relação à qual incide também o registo da presente acção;
5. É que o tribunal colectivo em 1ª instância respondeu não provado ao quesito 1º da base instrutória, onde se perguntava precisamente se existia essa correspondência;
6. Está absolutamente assente nos autos que os parques com os n.ºs 41 e 53 não correspondem às fracções autónomas A1-109 e A-121;
7. Depois, já relativamente à segunda questão afluída nas alegações, a Recorrente esquece, notoriamente, que falhou na tentativa de que fez nos autos de estabelecer uma ligação –



que efectivamente nunca existiu - entre a 1ª Ré B e os contratos promessa de compra e venda de 1994;

8. Pois o que ficou provado nos autos - vide a matéria de facto da alínea A) dos factos assentes - é que esses contratos tiveram do lado do promitente vendedor só e apenas a 2ª Ré C;
9. Já quanto à teoria, também aventada no recurso, de que a C era a mandatária da B para os contratos de 1994, nada se provou quanto a essa relação de mandato nos referidos negócios, desde logo com as procurações juntas aos autos;
10. Efectivamente, cabia à Autora provar que ao assinar os contratos sub judice a 2ª Ré C estava a negociar em nome e representação da 1ª Ré B, algo que, manifestamente, não se provou nos autos;
11. Em suma, nada nos autos se provou que afaste aquilo que o teor dos contratos e dos documentos juntos ao processo demonstram: os promitentes vendedores são só um, a 2ª Ré C, que actuou por sua conta e risco e que recebeu o preço integral dos negócios projectados;
12. Pelo que até se deveria ter reconhecido, em sede de sentença - salvo melhor opinião - aquilo que as Rés excepcionaram desde o início da acção: a 1ª Ré B é parte ilegítima na presente lide;
13. Improcedem pois, in totum, as alegações da Recorrente.

Ao recurso sub judice deverá ser negado provimento, assim se fazendo, como é timbre deste Tribunal, Justiça!

Notificada a recorrente por este Tribunal ex officio, para indicar as normas violadas pela sentença recorrida, a recorrente A veio respondeu com as seguintes conclusões:

1. Salvo o devido respeito, o Tribunal a quo violou os art. 342º, 344º e 402º do C.C. e o art. 436º do C.P.C. em razão de os ter desconsiderado no âmbito da aplicação do direito aos factos dados como provados.
2. Nos termos do art. 436º do C.P.C. o Tribunal a quo estava obrigado ao princípio da aquisição processual. Salvo melhor opinião, o Tribunal deveria de ter tido em conta todas as provas produzidas independentemente da origem das mesmas.
3. O Tribunal a quo não recorreu ao seu poder-dever de lançar mão às devidas presunções judiciais relativamente à matéria relacionada com o recebimento da integralidade do preço; com tal conduta omissiva o Tribunal a quo violou os artigos 342º e 344º do C.P.C.
4. O Tribunal a quo também desconsiderou o art. 402º C.C. o qual consagra o princípio de que a transferência de direitos reais se faz através de simples contrato (salvo as excepções legais); ora, apesar de sub judice o objecto dos contratos ser um imóvel, alguma consequência jurídica deveria ter sido extraída do facto das partes terem celebrado um contrato e

ter-se pago a integralidade do preço da coisa prometida vender e ao facto de em Macau ser normal fazer-se contratos-promessa de compra e venda de imóveis ainda não construídos.

5. “Embora nula, por falta de forma legal, a compra e venda pode converter-se numa promessa de compra e venda”. (PL e Ant. Varela, in C. C. anotado) pelo que, mutatis mutandis, o mesmo se poderia dizer em relação ao contrato sub judice.

Cumpre-se decidir.

Foram colhidos os vistos legais.

À matéria de facto foi dada por assente a seguinte factualidade:

**Da material assente:**

- Em 12 de Julho de 1994, a 2ª R. celebrou dois acordos com a D, Limitada, em que esta prometeu comprara e aquela prometeu vender duas fracções autónomas a construir em Macau, sendo elas dois parques de estacionamento n.º s 41 e 53.
- Nos referidos acordos constam os seguintes termos e condições: (parque n.º 41)

**“承諾買賣車位合約**

立約人：甲方：C 有限公司

代表人：E、F

地址：澳門 XX 大廈 X 樓 X 座 電話：XX FAX:XX

乙方：D 有限公司

代表人：G、H

地址：

電話：XX、XX、XX

茲因甲方將其名下座落於新人岸填海地 LOT18(AI/L)( 即十八號地段 )  
地下 X 號車位壹個轉讓給乙方承受，雙方同意立本買賣合約條件及規定如下：

(一) 該車位轉讓價為：港幣壹仟元正、葡幣壹仟零三拾三元正

(二) 付款辦法如下：

1. 簽本合約時已付清港幣 ( HK1,000.00 ) ；
2. 乙方如有更改地址，應即以書面及時通知甲方，甲方根據最後登記之乙方地址送給乙方，或以掛號寄出之函件，即視為已送達乙方；
3. 將來各車位之律師費、物業轉移費、立契費、登記費等於概由乙方或小業主支付；
4. 本合約未訂立之事項，概依澳門現行法律辦理；
5. 本合約壹式三份，經簽字後生效，甲乙雙方及見證人各執一份為據。

甲方簽名

乙方簽名

見證人

一九九四年七月十二日”

- (parque n.º 53)

“承諾買賣車位合約

立約人：甲方：C 有限公司

代表人：E、F

地址：澳門 XX 大廈 X 樓 XX 座 電話：XX FAX:XX

乙方：D 有限公司

代表人：G、H

地址：

電話：XX、XX、XX

茲因甲方將其名下座落於新人岸填海地 LOT18(AI/L)( 即十八號地段 )  
地下 X 號車位壹個轉讓給乙方承受，雙方同意立本買賣合約條件及規定如下：

(一) 該車位轉讓價為：港幣壹仟元正、葡幣壹仟零三拾三元正

(二) 付款辦法如下：

1. 簽本合約時已付清港幣 ( HK1,000.00 ) ；
2. 乙方如有更改地址，應即以書面及時通知甲方，甲方根據最後登記之乙方地址送給乙方，或以掛號寄出之函件，即視為已送達乙方；
3. 將來各車位之律師費、物業轉移費、立契費、登記費等於概由乙方或小業主支付；
4. 本合約未訂立之事項，概依澳門現行法律辦理；
5. 本合約壹式三份，經簽字後生效，甲乙雙方及見證人各執一份為據。

甲方簽名

乙方簽名

見證人

一九九四年七月十二日”

- As fracções A1-109 e A1-121 para estacionamento encontram-se descritas na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 21937 a fls. 34v do livro B-104A (Doc. 3 junto com a p.i.).
- As fracções A1-109 e A1-121 para estacionamento encontram-se inscritas em nome da 1ª R. como proprietária sob o n.º XX, a Livro G, com a apresentação n.º 120 de 22/08/2003 (Doc. 4 junto com a p.i.).
- As fracções A1-109 e A1-121 para estacionamento encontram-se inscritas na Matriz Predial Urbana da freguesia de Sto. António sob o artº XX.
- Neste acordo de 1994 as partes outorgantes estipularam como preço total dos dois parques a quantia de HK\$2,000.00 (dois mil de dólares de Hong Kong) equivalentes a MOP\$2,060.00 (dois mil e sessenta patacas) (Doc. 1 a 2 juntos com a p.i.).
- Na data da assinatura do referido acordo, a 2ª R. recebeu, a título de preço total, a quantia de HK\$2,000.00 (dois mil de dólares de Hong Kong) dando ela o recibo oficial da quitação total (Doc. 6 junto com a p.i.).
- No dia 12 de Dezembro de 1994, por declaração adicional do acordo inicial celebrado no escritório da 2ª R., a D, Limitada prometeu vender e cedeu, com o expreso consentimento da 2ª R., a sua posição contratual dos parques de estacionamento ao Sr. I, nos seguintes termos e condições: (Doc. 9 a 10 juntos com a p.i.).

### “車位轉讓聲明

出讓人：( 本合約之乙方 ) 持身份證明文件：

代表人：E、F 持身份證明文件：

聯絡地址：澳門 XX 幢 X 樓 X 座 電話：XX

茲因甲方於一九九三年四月二十四日向 C 有限公司購買座落於澳門新口岸填海區“LOTE(AI/L)”即十八號地段 X 號車位並履行了買賣車位合約規定的條款，現乙方將該車位轉讓與上列之承受人，雙方簽立本聲明時隨即交收清楚全部轉讓價款，即日起該車位之一切權益及責任均屬承受人所有，概與乙方無關，雙方同時徵得順聯發置業有限公司同意是次轉讓手續，承受人亦同意依照原買賣合約所註各條款辦理。

出讓人：H、G 承讓人：

同意人：C 有限公司 知見人：

一九九四年十二月十二日

### 車位轉讓聲明

出讓人：( 本合約之乙方 ) 持身份證明文件：

承受人：I 持身份證明文件：

聯絡地址：澳門 XX 幢 X 樓 X 座 電話：XX

茲因甲方於一九九三年四月二十四日向順聯發展置業有限公司購買座落於澳門新口岸填海區“LOTE(AI/L)”即十八號地段 X 號車位並履行了買賣車位合約規定的條款，現乙方將該車位轉讓與上列之承受人，雙方簽立本聲明時隨即交收清楚全部轉讓價款，即日起該車位之一切權益及責任均屬承受人所有，概與乙方無關，雙方同時徵得順聯發置業有限公司同意是次轉讓手續，承受人亦同意依照原買賣合約所註各條款辦理。

出讓人：H、G 承讓人：

同意人：C 有限公司

知見人：

一九九四年十二月十二日”

- Nestas duas declarações, as partes estipularam o preço total (unitário de cada parque) de HK\$1,000.00 (mil dólares de Hong Kong) (Doc. 9 a 10 juntos com a p.i.).
- Em 26 de Março de 2004 a 2ª. Ré endereçou ao promitente comprador I uma carta regista na qual manifestava a sua intenção de não cumprir os contratos promessa de compra celebrados em 12 de Julho de 2004 relativos aos parques n.º 41 e 53 e na qual lhe oferecia o pagamento do dobro sinal pago (HKD\$2,000.00 por parque).

**De base instrutória:**

- Na data da assinatura do acordo referido na alínea I) da matéria de facto assente, o Sr. I, entregou, a título de preço total a quantia global de HK\$2,000.00 (dois mil dólares de Hong Kong), dando a 2ª R. os recibos da quitação total datados de 29 Dezembro de 1994 (Doc. 9 e 10 juntos com a p. i.).
- No dia 18 de Maio de 2004, por acordo celebrado entre o Sr. I e o Sr. J, este prometeu comprar e aquele prometeu vender dos parques de estacionamento n.ºs 41 e 53.
- Neste acordo dos parques n.ºs 41 e 53 que as partes outorgantes assinaram no Cartório Notarial das Ilhas, estipularam o preço total (unitário de cada parque) de HK\$40,000.00 (quarenta mil de dólares de Hong Kong).



- Nessa mesma data da assinatura do referido acordo, o Sr. J, entregou, a título de preço total a quantia global de HK\$80,000.00 (oitenta mil de dólares de Hong Kong) dando o Sr. I o recibo da quitação total.
- Finalmente, no dia 19 de Maio de 2004, por acordo celebrado entre o Sr. J e a Sra. A, ora A., esta prometeu comprar e aquele prometeu vender os parques de estacionamento n.ºs 41 e 53.
- Neste acordo dos dois parques n.º 41 e 53 em apreço as partes estipularam o preço total (unitário de cada parque) de HK\$72,000.00 (setenta e dois mil de dólares de Hong Kong).
- Na data da assinatura do referido acordo a A. entregou, a título de preço total, a quantia global de HK\$144,000.00 (centro e quarenta e quatro mil de dólares de Hong Kong) dando o Sr. J o recibo da quitação total.
- A 1ª e 2ª RR. deram consentimento apenas para a cessão de posição contratual ao Sr. I.
- Segundo o acordado, o acordo definitivo deveria ter lugar até ao dia 30 de Abril de 2000.
- Acontece que, por diversas vezes, a A. solicitou à 1ª e 2ª RR. marcação da escritura, sem que as mesmas tivessem dado cumprimento.
- Com efeito, qualquer contacto com a 2ª R. se manifestou infrutífero, pois esta, mesmo notificada, recusou-se,

terminantemente, a comparecer no Cartório Notarial a fim de celebrar o acordo definitivo.

- A 1ª R. é proprietária e detinha procuração especial da concessionária do Terreno “Lote N18” para a prática “de negócios mesmo” e foi conferida no interesse da mandatária desde 1992.
- Ficou provado o que consta da procuração a fls. 109 a 118, cujo teor se dá aqui por reproduzido integralmente.
- A 1ª R. é uma entidade que se dedica ao fomento predial e imobiliário e adquiriu em 2003 as fracções em relação às quais a A. registou a acção com o intuito de as revender.
- O registo da acção que a A. intentou está a impedir a 1ª R. de atingir esse intento.
- As Rés para se defenderem na presente acção gastaram em honorários de advogado 50,000 patacas.

### **Conhecendo.**

A autora propôs uma acção declarativa de execução específica de dois parques de estacionamento situado em Macau. É consabido que a acção específica tem a finalidade de pedir o Tribunal tomar uma decisão que produz efeito da declaração negocial faltoso, ou seja em substituição da parte contratual promitente que não cumpriu o dever de assinar o contrato prometido a efectuar essa declaração negocial.

Os pedidos da autora constam da p.i. são os seguintes:

“... pede o Tribunal, proferindo decisão que produz efeito de declaração negocial do faltoso, a:

- i. Determinar-se o cancelamento da quota parte (68/206 Avos) da inscrição n.º 69587G do Livro G. Na Fracção A1-109, e Fracção A1-121; actualmente em nome da B, Limitada;
- ii. Determinar-se a nova inscrição da propriedade das fracções agora designadas pelas letras: A1-109, e A1-121 andar do prédio n.º XX a fls. 34v do Livro B104A a favor da ora Autora A, casada, de nacionalidade chinesa, com domicílio em Macau na Rua de XX, Edifício “XX”, Bloco X, Xº andar “X” ;

Embora a expressão genérica da parte *a priori* dos pedidos, constante da parte final da p.i., possa ser admitido como um pedido, nos termos do artigo 830º do Código Civil de 1966, aplicável nos presentes autos, os dois próprios pedidos já não podiam ser próprios para os da execução específica, pois os mesmos são diligências que os interessados levam ao cabo depois de obter uma decisão positiva susceptível de produzir os efeitos da declaração negocial do faltoso. Nesta sede, o Tribunal não pode nem é necessário tomar a decisão nesses sentido.

O Tribunal na sentença recorrida, à consideração do regime de execução específica, recorrendo ao instituto da cessão da posição contratual, e correcto, decidiu por duas partes:

Uma, as rés não estão obrigadas a celebrar a escritura pública prometido com a autora, uma vez que não está provado que as rés quiseram fazer operar uma efectiva transferência do direito de propriedade, nem nunca tiveram intenção de recusar o consentimento dos negócios

subsequentes, uma vez que em 26 de Março de 2004 a 2ª ré endereçou ao promitente comprador I uma carta registada na qual manifestava a sua intenção de não cumprir os contratos promessa de compra celebrados em 12 de Julho de 1994 relativos aos parques nº 41 e 53 e na qual lhe oferecia o pagamento do dobro sinal pago);

Outra, houve impossibilidade legal do objecto por não está provado a correspondência entre os parques numerados nos contratos em causa aos nºs da descrição A-109 e A110, uma vez a autora não apresentou os documentos nem testemunhas que conseguem indicar a localização concreta dos lugares de estacionamento.

De facto, estamos perante uma indeterminabilidade do objecto do negócio, por não se sabe as fracções em causa, objecto dos contratos de promessa, descritas na Conservatória.

Sob o princípio do inquisitório - artigo 6º do CPC (ou o da adequação processual - artigo 436º do CPC), o Tribunal, no limite do objecto da causa, é obrigado a investigar no sentido de apurar a verdade. Os factos alegados são que nos contratos promessa foram os parques numerados nos contratos que constituíam objecto do negócio, contra o qual os subsequentes promitentes compradores pagaram os preços e os impostos de selo. A verdade é que os mesmos parques são fisicamente existentes.

Sendo certo, o Tribunal não podia deixar de ser incumbido o dever de apuramento da verdade, dentro do limite do objecto da acção, sem deixar qualquer obscuridade ou indeterminação do objecto do negócio, até, a matéria contida no quesito 1º deveria ser provado pela prova documental, e não testemunhal, razão pela qual devia ser levada ao base de instrutório, mesmo que viesse a apurar a correspondência diversa do que alegada,

todavia, a pretensão da autora na presente acção ficou impossível, em consequência das falhas da própria autora ora recorrente, ocorridas nos determinados momentos: primeiro, não juntou os respectivos esboços apensados nos respectivos dos contratos onde deviam ter indicado claramente o local dos parques (vide o contexto dos contratos de promessa); segundo, em consequência da contestação das rés acerca da não correspondência entre as mesmas fracções e as descritas, não se reagiu no sentido de apresentar articulados supervenientes ou pedir o Tribunal proceder as diligências no sentido de apurar os exactos numeração na descrição de conservatória; terceiro, após feito o saneador, vendo o teor do 1º quesito e sabendo o mesmo deveria ser provado pela prova documental, não apresentar documentos provativos nem pediu o tribunal a proceder diligência para o apuramento do facto; quarto, vendo o resultado da resposta negativa ao 1º quesito não reagiu no sentido de imputar o Tribunal pela violação do princípio do inquisitório, por falta de apurar a verdade respeitante à exacta numeração das fracções autónomas em causa.

Pois, trata-se agora uma nova questão para este tribunal quando esta imputada violação do princípio do inquisitório, porque a mesma nunca chegou a ser levantado no Tribunal *a quo* onde se decidiu a causa.

Trata-se por outro lado uma questão da prova, o que impede ou afasta o poder do Tribunal de recurso, porque não está em causa um vício de julgamento de matéria de facto, questão esta sobre qual o tribunal de recurso podia tomar conhecimento, mesmo a título officioso, ao disposto no artigo 629º do Código de Processo Civil.

Fica assim a autora, mesmo com uma decisão que produz efeito da declaração negocial do faltoso relativamente aos parques identificados nos contratos de promessa, obrigada a propor uma outra acção no sentido de

apurar a exacta correspondência dos números dos parques de estacionamento, para os efeitos da execução da sentença.

Com esta análise, e sem mais delongas, é de improceder o recurso, e ficou prejudicada a apreciação das restantes questões.

Pelo exposto, acordam neste Tribunal de Segunda Instância em negar provimento ao recurso interposto pela autora.

Custas pela recorrente.

RAEM, aos 28 de Junho de 2012

Choi Mou Pan

João A. G. Gil de Oliveira

Ho Wai Neng