

Recurso nº 79/2000

Data : 17 de Janeiro de 2002

- Assunto:
- Revogação de contrato
 - Substituição do contrato
 - Transmissão da posição contratual

SUMÁRIO

1. A revogação do contrato ocorre quando uma ou ambas as partes, proferindo declaração contrária ao acordo inicial, põem termo ao contrato. Com essa declaração, mesmo tácita, manifestam as partes a vontade de pôr termo ao contrato, fazendo cessar os seus efeitos jurídicos.
2. Não se verifica a substituição ou revogação de contrato, quando do novo contrato não constam as cláusulas essenciais do contrato anterior pelo qual as partes possam invocar os mesmos direitos e obrigações nos termos do novo contrato.
3. Se, no contrato não se contratar a cessão ou transmissão da posição contratual, mas sim apenas a forma de garantir o empréstimo efectuado pelo Banco, para em caso de incumprimento do promitente comprador, poder, pela sua iniciativa, vender os imóveis a fim de se reembolsar do empréstimo, não pode o Banco obter uma sentença em que o Tribunal o declara titular do direito do promitente comprador dos imóveis, por ser contrário ao próprio objecto do contrato em causa.

O Relator,

Choi Mou Pan

Recurso nº 79/2000

Recorrente : A

Recorridos : B e outros

A cordam no Tribunal de Segunda Instância da

R.A.E.M. :

A, com os sinais nos autos, intentou acção ordinária no então Tribunal de Competência Genérica, onde foi registada sob nº 106/98, do 1º Juízo, contra:

1. B, solteira, residente em Macau;
2. C, com sede na Rua xxx, Macau,
3. Banco D, sucursal de Macau, Avenida xxx, e
4. E, com sede em Macau na Avenida xxx,

Pedindo que:

1. se declarasse revogado o contrato-promessa celebrado em 28 de Janeiro de 1993 entre a 1ª e a 2ª Ré;
2. se declarasse o autor titular do direito de promitente-comprador à aquisição das fracções "G" e "H", do 11º andar, com lugar de estacionamento nº xx, do Edifício "xxx" sito em Macau, na Estrada xxx, emergentes do contrato-promessa celebrado em 16 de Fevereiro de 1996 entre a 1ª Ré, a 2ª Ré e o ora Autor, para todos os efeitos legais, e

3. se condenasse todos os Réus a reconhecerem os direitos do Autor à aquisição das propriedades supra referidas.

Contestaram apenas os 3º e 4ª réus.

Findo os articulados, o Mmº Juiz proferiu directamente sentença, no saneador, e, julgando improcedente a acção, absolveu os réus dos pedidos.

Inconformado com a decisão, recorreu o autor.

Admitido o recurso, o autor apresentou as suas alegações concluindo, em síntese, o seguinte:

- “1. Os contratos-promessa de compra e venda, sendo embora formais, são susceptíveis de revogação tácita, nos termos do artigo 217º, nº 2, do C.C. de 1966 (artigo 209º, nº 2, do C.C. actual);
2. O contrato trilateral de 1996 redisciplinou em moldes absolutamente novos os direitos e obrigações das duas partes que intervieram nos contratos bilaterais de 1993 e não contém a menção de que visa confirmar os contratos anteriores;
3. Nos negócios formais a declaração não pode valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respectivo documento (artigo 238º, nº 1, do C.C. de 1966 e artigo 230º, nº 1, do C.C. actual);
4. O contrato de 1966 revela com toda a probabilidade a intenção de revogar os contratos de 1993, dele se deduzindo, portanto uma declaração tácita de revogação (artigo 217º, nº 1, do C.C. de 1966 e artigo 209º, nº 1, do C.C. actual);

5. Nos termos conjugados das cláusulas (2) e (3) do contrato de 1996, em caso de incumprimento por parte do promitente-comprador das suas obrigações para com o Banco mutuante, resulta a transmissão automática para este último de todos os direitos do promitente-comprador emergentes desse contrato;
6. Se se transfere a totalidade dos direitos, transfere-se necessariamente o direito do promitente-comprador à aquisição dos bens em causa e a exigir ao promitente-vendedor a celebração da escritura pública para esse efeito;
7. E se o Banco tem o direito de poder indicar quem quiser como comprador dos bens em causa, nada o impede de se indicar a si próprio para tal efeito;
8. Esta prática é, aliás, comum e habitual em Macau sempre que os Bancos intervêm neste tipo de negócios e decidir-se em contrário será decidido contra a vontade real e declarada das partes, contra a lógica e contra os usos e costumes de Macau;
9. A transmissão do direito de aquisição opera-se automaticamente uma vez que verificado o incumprimento pela ré promitente-compradora, o Banco, sem necessidade de qualquer consentimento, notificação, acção judicial ou qualquer outro procedimento, fica de imediato com o direito de vender (ou adquirir), qualquer momento e a quem quiser, os citados bens;”

Contra-alegou apenas o 3º réu e a 4ª ré, pugnando pela bondade da decisão recorrida.

Foram colhidos os vistos legais.

Cumpre-se decidir.

O Tribunal deu, no seu saneador-sentença, como provados os seguintes factos:

- Em 28 de Janeiro de 1993, a 1^a e a 2^a rés celebraram dois acordos em relação às fracções G e H do 11^o andar com lugar de estacionamento n^o xx do Edifício xx sito na Estrada xxx, Macau, conforme os documentos n^os 1 e 1-A juntos pelo autor a fls. 4 e 5 cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.
- A 1^a e a 2^a rés, em 16 de Fevereiro de 1996, celebraram, deste vez com o autor também a intervir, um novo acordo em relação às mesmas fracções e lugar de estacionamento, conforme o documento junto pelo autor a fls. 11 e 12 cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

Por Acórdão de 19 de Outubro de 2000, decidiu este Tribunal de Segunda Instância de dever-se ampliar a matéria de facto, no sentido de apurar o facto da venda judicial do imóvel, objecto do contrato de promessa em causa.

Deste acórdão, por que não conformado, recorreu o Banco D para o Tribunal de Última Instância. O recurso obteve provimento.

Voltaram os autos para este Tribunal e foi novamente realizado o julgamento em conferência.

Conhecendo:

1. Revogação “tácita” dos contratos-promessa
2. Transmissão dos direitos do promitente-comprador

1. Revogação “tácita” dos contratos-promessa

No presente recurso, o recorrente alegou, essencialmente, que o contrato de “transmissão dos direitos”, elaborado em 16 de Fevereiro de 1996, revogou tácitamente os contratos de promessa de compra e venda dos imóveis em causa, elaborados em 28 de Janeiro de 1993; e que, verificando o incumprimento dos promitentes-compradores, o seu direito sobre os imóveis transmitiria automaticamente ao Banco recorrente.

Vejamos, então a primeira questão.

Na petição inicial, o pedido consistia em:

- declarar revogado o contrato-promessa celebrado em 28 de Janeiro de 1993 entre a 1^a e a 2^a ré;
- declarar o autor titular do direito de promitente-comprador que consiste num direito à aquisição das referidas fracções, emergentes do contrato-promessa celebrado em 16 de Fevereiro de 1996 entre a 1^a ré, a 2^a ré e o ora Autor, para todos os efeitos legais, e ainda,
- condenar todos os réus a reconhecerem os direitos do autor à aquisição das propriedades supra referidas.

Interessa saber se o contrato “trilateral” de 1996 tinha efeitos revogatórios dos contratos de promessa de 1993, assinados apenas pelas primeiras duas rés.

Como se sabe, a revogação do contrato ocorre quando uma ou ambas as partes, proferindo declaração contrária ao acordo inicial, põem termo ao

contrato.¹ Com essa declaração, mesmo tácita, manifestam as partes a vontade de pôr termo ao contrato, fazendo cessar os seus efeitos jurídicos.

Vontade esta revela-se, em princípio, dos próprios contractos celebrados entre as partes, quer explicitamente quer implicitamente.

In casu, dos factos dodos assentes nos autos, verificam-se contratos objectivamente distintos:

Os contratos de 1993 são contratos de promessa que têm como objecto a promessa de compra e venda entre a 1ª e 2ª rés, das fracções e o parque de estacionamento em causa. E em virtude destes contratos de promessa de compra e venda, contrataram, em 1996, entre a promitente compradora e a promitente vendedora, com a intervenção do Banco ora recorrente, um novo contrato pelo qual o Banco efectua um empréstimo a favor da promitente compradora, e esta declare que as fracções autónomas e o parque de estacionamento constituem uma garantia da obrigação para com o Banco, prometendo não vender tais imóveis a qualquer outra pessoa sem o consentimento do Banco.

Nos dois contratos de promessa de 1993, contrataram-se as cláusulas sobre os preços dos respectivos imóveis (cláusula 1, respectivamente), as condições e termos de entrega (cláusula 2, respectivamente), bem como as responsabilidades pelas comissões de advogado, impostos, depósitos das instalações de electricidade e de abastecimento de água, tal como as despesas da administração do condomínio (cláusula 3, respectivamente).

São estas cláusulas essenciais constantes nos contratos de promessa que não foram outorgadas no contrato de 1996, onde se estabeleceu apenas as condições do empréstimo, as consequências contratuais do

¹ Acórdão do Tribunal de Segunda Instância da R.A.E.M., do recurso nº 1273, de 23/3/2000. Prof. Antunes Varela, “a revogação do contrato consiste também (como resolução) numa destruição voluntária da relação contractual pelos próprios autores do contrato”, in das Obrigações em Geral, II, p. 277.

incumprimento do mesmo contrato “trilateral”, nomeadamente, que, em caso de não reembolso do empréstimo, poderia o Banco tomar iniciativa na venda dos imóveis a fim de obter o reembolso do empréstimo (cláusula 2).

É esta a essencialidade do último contrato. Diz esta cláusula, em chinês, o seguinte:

“ (二) 在立契署簽上述樓宇之正式買賣及按揭契之前，乙方同意將其對上述樓宇之全部權益轉授予丙方，並將買賣合約交由丙方保存，作為向丙方借款之抵押，由即時起，未得丙方同意之前，不得再將上述樓宇出售，轉讓或授權益予任何人，如乙方不能償還欠負丙方之借款時，丙方可隨時將上述樓宇出售予任何人以清償乙方之借款款應付利息。”

Primeiro de tudo, deve-se prestar atenção à expressão “將買賣合約交由丙方保存，作為向丙方借款之抵押” (em português significa: os contratos-promessa de compra e venda (de 1993) serão depositados no 3º outorgante, como “garantia-hipoteca do empréstimo contraído ao 3º outorgante”). Por um lado, esta cláusula afigura-se como um contrato de garantia de empréstimo; por outro, outorgaram as partes reconhecer a validade dos contratos-promessa de 1993, pois, não fazia sentido “depositar” contratos revogados.

Ainda nesta cláusula, a partir de “由即時起，(...)” as partes contrataram os termos de garantia:

- “未得丙方同意之前，不得再將上述樓宇出售，轉讓或授權益予任何人”(quer dizer, sem consentimento do 3º outorgante, não pode vender, transmitir os imóveis supra a qualquer um terceiro ou sobre eles constituir procuração a favor de um terceiro).
- “乙方不能償還欠負丙方之借款時，丙方可隨時將上述樓宇出售予任何人以清償乙方之借款及應付利息”(caso o 2º outorgante não reembolse o empréstimo contraído ao 3º outorgante, este pode

em qualquer altura vender os referidos imóveis a qualquer pessoa para o pagamento da dívida e os juros devidos).

Para que o novo contrato pudesse substituir os contratos de promessa, devia nele constar cláusulas essenciais pelas quais poderiam as primeiras duas rés, ora primeiras duas recorridas, ter os seus direitos de aquisição deles resultantes.

Se não, havendo eventualmente conflito apenas entre as primeiras duas rés, com base em que poderia uma destas invocar o seu direito? Pois no novo contrato, nem sequer existe qualquer cláusula em que uma prometia vender e outra prometia comprar.

Nem se diga que, com a leitura desta 2ª cláusula do contrato de 1996, verifica que as partes manifestaram, explícita ou implicitamente, a vontade de revogar os contratos-promessa de compra e venda de 1993.

Pelo contrário, atribuíram-lhes efeitos jurídicos válidos, manifestando, expressamente, a vontade de, em caso de incumprimento do mutuário, o Banco ora recorrente adquirir o direito de vender os imóveis para obter o pagamento do seu crédito.

Com este retrato dos contratos, vê-se que o último contrato (de empréstimo) não constitui base legal para revogar nem para substituir o primeiro contrato.

Assim sendo, não lhe assiste qualquer razão para a revogação do contrato de promessa.

2. Transmissão dos direitos do promitente-comprador

Apreciada a primeira questão, não é difícil de resolver a segunda.

Com o segundo e o terceiro pedidos da p. i., o autor ora recorrente pretendia que o tribunal o declarasse titular do direito de promitente-comprador à aquisição das referidas fracções, emergentes do contrato-promessa de 1996 e condenasse todos os réus a reconhecerem este direito.

Também não lhe assiste razão.

Como se sabe, os direitos e as obrigações que resultam do contrato-promessa são em princípio, transmissíveis, através de acto entre vivos ou por morte, nos termos do artigo 412º do Código Civil.² E o regime de cessão ou transmissão da posição contratual estão regulados nos artigos 424º e seguintes do Código Civil.

Mas tai situação não se verifica.

Primeiro de tudo, como já se abordou, porque no contrato entre as três partes, não se contratou a cessão ou transmissão da posição contratual, mas sim a forma de garantir o empréstimo efectuado pelo Banco ora recorrente, para em caso de incumprimento do promitente comprador, poder, pela sua iniciativa, vender os imóveis a fim de se reembolsar do empréstimo.

É tão só este direito de que o Banco poderia adquirir, resultante do contrato de empréstimo, de vender os imóveis para o reembolso do empréstimo no caso de incumprimento da mutuária.

Assim não nos parece, por ser contrário ao objecto do contrato em causa, o Banco obter uma sentença em que o Tribunal declara o Banco titular do direito do promitente comprador dos imóveis.

A decisão contida da sentença recorrida é correcta, não merecendo qualquer censura.

² Mário Júlio de Almeida Costa, Contrato-promessa, Almedina, 3ª Edição, 1994, pp.43 a 44.

Pelo que, é de concluir pela improcedência do recurso.

Pelo exposto, acordam neste Tribunal de Segunda Instância da R.A.E.M. em negar provimento ao recurso interposto pelo A, mantendo a sentença-saneador recorrida, na sua íntegra.

Custas pelo recorrente.

R.A.E.M., aos 17 de Janeiro de 2002

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