

Processo nº 118/2021

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **12 de Dezembro de 2024**

Recorrentes: **A (Interveniente)**

B (Interveniente)

Recorrida: **C, S.A.R.L. (Ré)**

***ACORDAM OS JUÍZES NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA
R.A.E.M.:***

I – Relatório

Vem o Interveniente A recorrer do despacho do Tribunal *a quo* de 13/03/2017, alegando, em sede de conclusão, o seguinte:

1. *O requerimento de fls. 871 e ss. que deu azo ao requerimento de fls. 942-943 foi subscrito por mandatário sem poderes para representar a D, pelo que se a situação não estiver regularizada dentro do prazo que para o efeito lhe for fixado pelo Tribunal, fica sem efeito tudo o que por ele tiver sido praticado, por força do disposto no artigo 82.º, n.º 2 do CPC.*
2. *Por outro lado, de duas, uma: ou os documentos indicados a fls. 847 se tratam de documentos em poder de terceiro, e nesse caso a sua produção devia ter sido requerida nos termos do disposto no artigo 455.º ex vi do art.º 458.º do CPC e 52/3 do Código Comercial, este último ex vi do art.º 461.º do CPC, ou se tratam de documentos em poder da parte contrária e, nesse caso, a sua produção devia ter sido requerida ao abrigo do disposto no artigo 455.º e 52/3 do Código Comercial, este último ex vi do art.º 461.º do CPC.*

3. *Em qualquer dos casos, deveria o requerimento de fls. 942-943 ter sido indeferido por força do disposto no artigo 455.º, n.º 1 do CPC.*
4. *Isto por a Ré não ter identificado os exactos documentos da D relativos à actividade empresarial da Betão, nem os exercícios (ou sequer o período) a que eles respeitavam, nem especificado os factos que com eles queria provar, desconhecendo-se, por isso, qual o seu interesse ou utilidade para a decisão da causa (art.º 455.º, n.º 2 do CPC).*
5. *Ao invés de identificar tanto quanto possível os documentos, ou, pelo menos, o exercício a que respeitavam, e especificar os factos que com eles queria provar, a Ré limitou-se a requerer a junção aos autos, não só dos livros contabilísticos, dos livros obrigatórios, das contas anuais, dos relatórios da administração e propostas de aplicação de resultados da D, como também a junção de toda a correspondência trocada e escrituração da empresa referente ao desenvolvimento terreno em discussão nos presentes autos, incluindo pagamentos para quaisquer entidades com intervenção no desenvolvimento do terreno, bem como de todos os documentos contabilísticos da D desde a data da sua constituição!*
6. *Dito por outras palavras, o que a Ré fez foi requerer a junção aos autos, por inteiro, da escrituração mercantil da D.*
7. *Sucede que o não podia ter feito porque o disposto no artigo 461.º do CPC ressalva a exibição judicial, por inteiro, dos livros de escrituração mercantil e dos documentos a ela relativos, a qual se rege pelo disposto na legislação comercial, nomeadamente pelo disposto nos artigos 52.º e 53.º do Código Comercial.*
8. *Ora, o artigo 52.º do Código Comercial, sob a epígrafe “Carácter secreto da escrituração mercantil” estatui no seu n.º 1, o princípio de que a escrituração*

mercantil dos empresários é secreta, sem prejuízo do disposto nos números seguintes do mesmo artigo e em disposições especiais.

9. *E no n.º 2 se diz que a exibição por inteiro só pode decretar-se nas hipóteses ali enumeradas, quando esta for nomeadamente requerida pela parte, sujeita à condição de se tratar de casos de sucessão universal, suspensão de pagamentos, falência, liquidação de sociedades ou de outros empresários comerciais e quando os sócios tenham direito ao seu exame, o que se explica por estar em causa um exame exaustivo de todos os livros, correspondência e demais documentos.*
10. *Enquanto no n.º 3 se prevê que uma exibição limitada pode se ordenada, a requerimento da parte ou oficiosamente, quando o empresário a quem pertença tenha interesse ou responsabilidade no assunto que justifica a exibição, posto que se restrinja exclusivamente aos aspectos que tenham directa relação com a questão de que se trate.*
11. *Nessa hipótese, ou seja, quando o exame for requerido nos livros de terceiro, estranho ao processo (não parte), a doutrina e a jurisprudência dominantes têm entendido não ser lícito o exame na escrita de quem não possua interesse ou responsabilidade na questão controvertida.*
12. *Por outro lado, quem tem a obrigação de conservação dos seus livros de escrituração e contabilidade, correspondência e documentos é a própria D - constituída há mais de 27 anos - e não o ora Recorrente em nome próprio.*
13. *Pelo que mesmo que fosse possível o varejo da escrituração mercantil da D - e não é - nunca à sociedade nem aos seus administradores poderia actualmente ser assacada qualquer responsabilidade pela conservação dos livros de escrituração e contabilidade, correspondência e documentos desde a data da sua constituição, por força, inter alia, do disposto no artigo 49.º,*

n.º 1 do Código Comercial.

- 14. Por outro lado, não tendo ficado estabelecido qual o interesse ou responsabilidade da D na causa, não lhe podia ter sido pedido, na pessoa do seu gerente, o ora Recorrente, que juntasse aos autos a escrituração mercantil da sociedade desde a data da sua constituição, face ao disposto nos artigos 455.º, 458.º e 461.º, todos do CPC e 52.º, n.º 3 do Código Comercial.*
- 15. Acresce que mesmo que tivesse sido requerida a exibição limitada, prevista no n.º 3 do artigo 52.º do Código Comercial - e não foi - ainda assim seria impossível o seu deferimento, por no requerimento de produção de tal prova de fls. 942-943 não se ter alegado qual o interesse ou responsabilidade da D no assunto que justificasse a exibição da sua escrituração mercantil, nem concretizado quais os aspectos dessa escrituração com directa relação com a questão controvertida.*
- 16. E mesmo que a D tivesse interesse ou responsabilidade na questão controvertida - e não tem - não podia o Tribunal a quo sido ordenado ao seu gerente, o ora Recorrente, que juntasse aos autos a escrituração mercantil da sociedade, por tal varejo pela Ré apenas se poder efectuar nos termos do artigo 53.º, n.º 1 do Código Comercial.*
- 17. Por último, deve a decisão ora recorrida ser revogada por ter sido proferida sem que o tribunal a quo tivesse feito cumprir o contraditório para aferir, ao menos, se a escrituração mercantil da D se encontrava na posse ou em poder do ora Recorrente.*
- 18. Com efeito, no despacho recorrido, o Tribunal a quo pressupôs que a escrituração mercantil da D se encontrava na posse do ora Recorrente.*
- 19. Não o devia, no entanto, ter feito, sem que a Secretaria tivesse concedido ao ora Recorrente a oportunidade de responder primeiro ao requerimento*

probatório de fis. 942-943.

20. *Só após essa notificação ao ora Recorrente pela Secretaria estaria cumprido o contraditório em relação à diligência requerida pela Ré a fls. 942-943 e o Tribunal a quo em condições de sobre ela se pronunciar.*
21. *Sendo certo que por a omissão cometida poder ter influído, como influiu, no exame ou na decisão recorrida, na medida em que não consentiu o desenvolvimento do processo em discussão dialéctica, com as vantagens decorrentes da fiscalização recíproca das afirmações das partes, sempre determinaria a anulação dos actos subsequentes por constituir nulidade processual secundária (art.º 147.º, n.º 1 do CPC).*
22. *Nem de outra forma poderia ser, dado que: «Os erros e omissões praticados pela Secretaria não podem, em qualquer caso, prejudicar as partes» (artigo 111/6 do CPC).*
23. *Constitui, como tal, uma violação da lei processual, consubstanciada na omissão de um acto que a lei prescreva - art.º 147.º, n.º 1 ex vi do artigo 338.º, n.º 1 do CPC, já que, no caso, a lei prescreve que se não deverá decidir questões de direito ou de facto, sem que as partes tenham tido a possibilidade de sobre elas se pronunciarem (art.º 3/3 do CPC), nem admitir e produzir provas sem audiência contraditória da parte a quem hajam de ser opostas (art.º 338/1 do CPC).*
24. *Sendo por isso pacífico, como se dá conta no Ac. STJ, de 2004/02/19, supra referido que, «Igualmente deverão ser notificados os requerimentos autónomos, devendo estes ser tidos como as peças apresentadas e que fogem á tramitação ordinária e normal da tramitação processual, como será o caso, por exemplo, dos requerimentos probatórios, das reclamações por nulidades processuais ou por nulidades da decisão, dos requerimentos de aclaração de*

decisões e ainda dos requerimentos de interposição de recurso.»

25. *Há, pois, que declarar a nulidade processual decorrente da falta de cumprimento do contraditório, concretizada na omissão da notificação ao ora Recorrente do requerimento probatório de fls. 942-943 antes de proferida a decisão recorrida de fls. 945.*
26. *O que, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 147.º do CPC implica também a anulação dos actos ulteriores que dependam absolutamente dessa notificação.*
27. *Assim, devem os autos voltar à fase anterior ao despacho de fls. 945 para que aí se profira, no momento próprio, nova decisão sobre a prova requerida pela Ré, tendo em conta o contraditório ora oferecido nas presentes alegações de recurso e na resposta de fls. 952 em que o Recorrente diz claramente que não tem, nem nunca teve, em seu poder os documentos indicados a fls. 847.*
28. *Nesta conformidade e sem necessidade de outros desenvolvimentos, não devia ter sido deferido o requerimento de fls. 942-943, nada obstando agora à revogação da decisão recorrida, o que se requer, com as legais consequências.*

*

A Ré **C, S.A.R.L.** respondeu à motivação do recurso acima em referência nos termos constante a fls. 1014 a 1031 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, pugnando pela improcedência do recurso.

*

Por sentença de 22/05/2020, julgou-se improcedente a acção, e, em consequência, absolveu-se a Ré dos pedidos formulados pelos Autores **E e F**, em associação dos Intervenientes **B, G e A**.

Da sentença vêm recorrer os Intervenientes **A e B**, alegando, em sede de conclusões, os seguintes:

Do A:

1. 被上訴判決書裁定原告 E 及 F、參加入 B、G 及 A 針對被告 C 有限公司提出的所有訴訟請求不成立。
2. 上訴人不確認被上訴判決書的決定，因而提出上訴及作出陳述。
3. 被上訴判決書第 21 頁至第 32 頁闡述了裁定 H;與 C 有限公司(C S.A.R.L.)為一委託關係的理由。

A. 存在已證事項應受爭議的部分和審理事實上的瑕疵

4. 被上訴判決第 12 頁及續後頁認定為調查基礎事實問題 1、調查基礎事實問題 13、調查基礎事實問題 22 至 25，以及調查基礎事實問題 27、28 及 31 為獲得證實，
5. 針對被上訴判決認定為獲證的為調查基礎事實問題 1，根據載於 2019 年 10 月 24 日下午庭審語音檔案，檔案名稱為：Recorded on 24-Oct-2019 at 15.12.08 (2YO791E102720319)的原告 E 的陳述，包括以下的語音檔案時間的內容：
 - 語音檔案時間：03:38 - 07:53 秒
 - 語音檔案時間：08:50 - 09:38 秒
 - 語音檔案時間：25:18 - 26:49 秒
6. 又根據終審法院第 44/2015 號案卷合議庭裁判書提及到：「法律行為的動機是指導致出現意願的情況，是先於法律行為而存在的主觀因素;也就是說動機回答了為何雙方當事人希望訂立法律行為的問題。」
7. 原告 E 的陳述多次並清楚表達其父親(H)於 1986 年已有意願申請案件系爭的土地及準備相關土地的發展計劃，且在 1988 年提出申請案件系的土地批地申請是並沒有受著任何的公司及個人，尤其是 I 或 J 委托去作出申請。
8. 被上訴的判決書第 24 頁指出“Dos factos assentes nada consta quem incumbiu, em início de 1988, o H para a aquisição dum terreno, visto que a

Ré alegou que o H foi incumbido pelo J, accionista da K Ltd, mas a Ré não logrou provar esse facto.”

9. 同時，根據案卷第 306 頁即 1989 年 12 月 26 日公布的第 31/SATOP/89 批示第 1 點所載 H 以個人於 1988 年 11 月 18 日提出土地批給的申請，
10. 根據《民法典》第 366 條第 1 款的規定“公文書之證明力，唯以公文書為虛假作為依據時，方可予推翻”
11. 根據《民法典》第 344 條規定“事實推定，僅在採納人證之情況及條件下，方予採納。”
12. 另又根據《民法典》第 387 條第 2 款規定“事實已由文件或其他其完全證明力之方法完全證明時，亦不採納人證”。
13. 由於被上訴判決書並沒有作出推翻上指公文書證明力的認定。
14. 根據《民法典》第 363 條及第 365 條規定公文書具完全的證明力，即證實了在 1988 年 H 以個人於 1988 年 11 月 18 日提出土地批給的申請。
15. 所以被上訴判決書中認定調查基礎事實問題 1 不應為獲證實。
16. 而被上訴判決書認定調查基礎事實問題 1 獲得證實亦同時違反了《民法典》第 344 條、第 365 條、第 366 條及第 387 條第 2 款的規定。
17. 針對被上訴判決認定為獲證的為調查基礎事實問題的，根據載於 2019 年 10 月 24 日下午庭審語音檔案，檔案名稱為：Recorded on 24-Oct-2019 位 15.12.08 (2YO791E102720319) 的原告 E 的陳述，包括以下的語音檔案時間的內容：
 - 語音檔案時間：14:25 - 22:30 秒
18. E 的陳述，其表達了並沒有參與有關 1990 協議，也不清楚知道協議中的條款，以及其父親在相關協議的權利義務。
19. 所以被上訴判決書中認定調查基礎事實問題的不應為獲證實。
20. 針對被上訴判決認定為獲證的為調查基礎事實問題 22 至 25、27 及 28，根據載於 2019 年 10 月 31 日下午庭審語音檔案，檔案名稱為：Recorded

on 31-Oct-2019 at 15.55.26 (2YXNN3FW02720319)的證人 L 的證言，包括以下的語音檔案時間的內容：

- 語音檔案時間：7:04 - 11:51 秒

以及

21. 載於 2019 年 10 月 31 日下午庭審語音檔案，檔案名稱為：Recorded on 31-Oct-2019 at 16.08.39 (2YXO4FFG02720319) 和檔案名稱為：Recorded on 24-Oct-2019 at 16.08.39 (2YXO4FFG02720319)的證人 L 的證言，以及

22. 載於 2019 年 10 月 31 日下午庭審語音檔案，檔案名稱為：Recorded on 31-Oct-2019 at 16.57.04 (2YXPPC@G02720319)的證人 M 的證言，包括以下的語音檔案時間的內容：

- 語音檔案時間：2:44 - 4:24 秒

23. 證明了本案爭系土地的地租、房屋稅等費用在 H 在生及其離世後一直至由 B 支付。

24. 縱使原審被告提交了在案卷第 1362 頁至第 1365 頁的文件，指出 H 向 I 有限公司要求退還有關本案爭系土地的 2002 年、2003 年及 2004 年的地租及相關費用的依據，該等文件僅為電腦制作的文書，且並沒有 H 的簽署，更重要的是，並不是任何的支付憑證，不能證實 I 有限公司真的向 H 退回了相關款項。

25. 上述文件並沒有顯示及證明到 I 有限公司與被告公司有任何關係！

26. 單純的假設，即使 I 有限公司真的退還了回 R1 廠房 2002 年、2003 年及 2004 年的地租及相關費用給 H，為何認定為是被告支付了本案爭象土地 2002 年、2003 年及 2004 年的地租及相關費用？！

27. 原審案卷中並沒任何的證據證明 I 有限公司與被告公司的關係，且被上訴判決中並沒有任何的已證事實證明 I 有限公司與被告公司的關係。

28. **I 有限公司並不是被告公司的股東！**

29. 反之，根據原審案卷第 1458 頁至 1493 頁的文件，是由參予人 B 向原審法院提交有關本案爭土地向財政局已繳付的 2005 年至 2015 年地租稅繳納退單正本、向財政局已繳付的 2002 年至 2013 年房屋稅繳納憑單正本、向財政局繳付的 2004 年和 2016 年至 2019 年地租稅繳納憑單正本、向財政局已繳付的 2014 年至 2018 年房屋稅繳納退單正本、向財政局已繳付的 2006 年至 2007 年房屋稅不定期收入繳納憑單正本、向財政局已繳付的 2014 年 12 月 26 日至 2024 年 12 月 25 日十年批地續期的地租稅繳納憑單正本。
30. 根據原審案卷第 333 頁至第 339 頁由被告提交刊登於 1993 年 5 月 3 日第 18 期政府公報的第 61/SATOP/93 批示為有關第 31/SATOP/89 批示所載的土地批給合同，其中原審案卷第 337 頁，當中載明了 H 已支付了第 31/SATOP/89 批示及第 61/SATOP/93 批示所載的溢價金。
31. 根據《民法典》第 363 條及第 365 條規定的公文書具有完全的證明力，上述於政府公報所刊登的第 61/SATOP/93 批示具有完全的證明力，即證實了 H 已支付了第 31/SATOP/89 批示及第 61/SATOP/93 批示所載的溢價金。
32. 所以被上訴判決中調查基礎事實問題 22 至 25、27 及 28 應不獲證實。
33. 針對被上訴判決認定為獲證的為調查基礎事實問題 31，根據載於 2019 年 10 月 31 日下午庭審語音檔案，檔案名稱為：Recorded on 31-Oct-2019 at 15.44.38 (2YXN9ULG02720319) 的證人 L 的證言，包括以下的語音檔案時間的內容：
- 語音檔案時間：00:14 - 1:07 秒
- 以及
34. 根據載於 2019 年 10 月 31 日下午庭審語音檔案，檔案名稱為：Recorded on 31-Oct-2019 at 16.44.23 (2YX9FBG02720319) 的證人 M 的證言，包括以下的語音檔案時間的內容：

- 語音檔案時間：9:37 - 12:29 秒

以及

35. 載於 2019 年 10 月 31 日下午庭審語音檔案，檔案名稱為：Recorded on 31-Oct-2019 at 16.57.04 (2YXPPC@G02720319) 的證人 M 的證言，包括以下的語音檔案時間的內容：

- 語音檔案時間：0:07 - 2:20 秒

36. 結合 L 和 M 上述的證言，租金是需要與相關人士結算的，而並不只屬於被告，

37. 同時根據 M 上述的證言，以及原審案卷第 97 頁至 167 頁，至少於 2007 年 3 月至 2013 年 1 月 1 期間，I 有限公司每月把收租的收據傳給證人 M，

38. 所以，被上訴判決中認定調查基礎事實問題 31 不應獲證實。

39. 基於從庭審證言記錄的內容，上述的調查基礎事實不應獲得證實，所以被上訴判決認定 H 與被告存在委任關係的證實基礎並不存在。

40. 澳門《民事訴訟法典》第 599 條第 1 款 a) 項規定及第 629 條第 1 款 a) 項及第 2 款之規定，

41. 懇請法官閣下重新審理被上訴判決書中受爭執的證據，並撤銷被上訴法院所作的裁判。

B. 已證事實不足以裁定 H 與 C 有限公司(C S.A.R.L.) 為一委任關係

42. 被上訴的判決書判定 H 與被告存在委任的關係，透過認定：

a) 批地申請和 1989 年會議的關係，得出結論 H 是以受任人的身份為一間將要成立的創起人或投資人的公司去申請批地〔被上訴判決第 24 頁至 25 頁〕；和

b) 1989 年會議與 1990 年協議的關係，得出結論被告是一間由相關投資者在 1989 年會議和 1990 年協議而成立的公司〔被上訴判決第 26 頁至 28 頁〕；和

- c) 不規範公司(Sociedade irregular)，公司確定設立前的股東權利義務在公司確定設立後自動轉移至公司〔被上訴判決第 28 頁至第 32 頁〕。
43. 所以重要的是，必須去證實批地申請是 1989 年會議而來，且當中會議的投資者或股東委托 H 向政府申請批給案卷系爭的土地。因為沒有證實批地申請和 1989 年會議的關係，上條所述的點和 c)點即使是確實的，也不能證實被告這間公司就是在第 31/SATOP/89 批示中所指的將要成立的公司。
44. 1989 年的會議是 H 在 1988 年向政府申請批給土地後的一年才進行的首次會議，而當中參與者包括 K Ltd，
45. 根據被上訴判決書第 24 頁，已證的事實中未有證明於 1988 年有任何人委托 H 申請案件系爭的土地，同時被告亦未能證明 H 是受 K Ltd 的股東 J 的委托去獲取本案系爭的批地。
46. 雖然 12 月 26 日公布的第 31/SATOP/89 批示的第 1 點指出 H 在 1988 年 1 月 18 日批地申請;第 3 點指出 H 提出將成立一間公司取得批給的土地並在批給土地興建三個工廠大廈，
47. 根據上述批示的行文，可以反映在 1988 年 H 提出批地申請時已計劃將來取得的批給將由一間成立的公司作為承批人。
48. 根據經驗法則，以及澳門有關土地批給的實務情況，尤其是在上世紀 80 年代至 90 年代間，自然人向澳門特別行政區申請土地批給時，往往也會提出以公司作為土地承批人，藉此承擔有限的風險及責任。
49. 回到本案已證的事實，及重申上述的陳述，從案卷已證的事實並不足以證實 1989 年的會議中指將要成立的公司就是在 1988 年 H 提出批地申請時指將要成立的公司。
50. 由於推論鏈條的斷裂，所以即使 1989 年會議和 1990 年協議的存在關係及被告成立後自動繼承了公司成立前股東的權利義務，但也不能證實 H 在 1988 年向政府申請本案象爭土地的批給是受被告成立前的股東或投

資者的委托作出。

51. 另外，被上訴判決書第31頁拍的1993年5月3日被告的董事會，即是載於案卷第340頁的文件，被上訴判決書認為清楚顯示了H和被告其他股東的心態，不規範公司的權利會在被告成立後轉移至被告。

52. 但上述同一文件還闡述了：

“...By the way, Mr. H told the board of directors, there must be misunderstanding about the property of the land. He explained that he applied that land from the government before Mr. N talked to him to form a concrete pile factory in Macau....”

53. 上述的行文清楚顯示了H向被告董事會作出陳述，指出對土地的錯誤，H解釋了其向政府申請的批地走在相關人士向他提出成立混凝土工廠之前。

54. 事實上，從上述的文件並不能得出H的心態是受被告成立前的投資者或股東的委托向政府申請本案系爭土地的批給。

55. 配合終審法院第10712014號案之司法見解提及到：“委託要求在委託人和受託人之間存在一種能夠令前者向後者發出命令或指示的依賴關係。”

56. 所以被上訴判決書已證事實不足以裁定H；與C有限公司(C S.A.R.L.)為一委任關係。

C. 錯誤認定準公司協議 (accordos parassociais) 的法律性質與不規則公司的權利義務在公司確定成立後繼受不規則公司的權利義務的法律性質

57. 被上訴判決書第26頁與28頁分析1989年會議和1990年協議的關係。

58. 我們理解被上訴判決書認定了1989年會議和1990年協議為被告公司成立前相關投資者或股東間的協議。

59. 經9月2月第262/86號法令修改的1888年商法典的第17條規範準公司協議(Acordos parassociais)與澳門現行《商法典》第185條的規定的準公司協議條文相同。

60. 根據澳門學者馮文莊在其著作《澳門商法教程 I 公司法篇》第 98 頁闡述：
- “....
- 由此可知：準公司協議同公司令向無直接關係，更非後者之組成部分，而是一額自主性的協議，因為並非全體股東皆為單公司協議之簽署人。如上文所述般，現行《商法典》所允許的車公司協議是指一公司之各股東以其身份訂立之合同，藉此規管彼此在某些方面之關係，一般而言，此乃民事性質之合同。”
61. 澳門學者馮文莊在其著作《澳門商法教程 I 公司法篇》第 100 頁中亦探討了是否須屬於同一公司之股東之間方能訂立準公司協議？，並認為似乎第 185 條並無禁止這種可能性。
62. 但就準公司協議之相對效力上，根據上述同一著作第 102 頁闡述：
- “...按照《商法典》第185條之內容，準公司協議僅在當事人間發生效力，故不可對抗第三人，但在某些情況下可對抗公司...”
63. 由此，可以得知，準公司協議屬民事性質的合同，不屬公司之組成部分，僅對協議的當事人產生債法的合同效力。
64. 所以，準公司協議的當事人與將要設立的公司並不同，也不存在準公司協議當事人的權利義務在公司成立後產生轉移的情況。
65. 所以即使如被上訴判決書認為 1989 年會議和 1990 年協議是相關會議內及協議內投資者或股東的準公司協議，該等協議僅在當事人間發生債的法律效力而矣。
66. 同時，被上訴判決書第 28 頁至 33 頁對不規則公司在公司確定成立後自動繼受不規則公司的權利義務作出分析。
67. 雖然被上訴的判決第 31 頁援引葡國的司法見解，指出 “...admite a transmissão automática dos direitos e obrigações da sociedade irregular para a sociedade constituída, sem necessidade de declaração de vontade dos

sócios ou da sociedade.”,

68. 根據 Acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa de 30/03/1995, in CJ, 1995 TII, sumário 所述“... É válido o contracto de arrendamento celebrado por representante de sociedade irregular se, posteriormente, esta se vier a constituir regularmente”
(粗體底線是我們所強調)
69. 根據上述的理解，作出行為者以不規則公司的代表簽訂租賃合同，所以在不規則公司確定成立後租賃合同的效力及於不規則公司。
70. 現行《商法典》第 188 條第 2 款的概念相符，
71. 所以無論從上述葡國的司法見解和現行《商法典》上述的規定，行為人在作出行為時要以不規則公司名義作出的行為，公司在登記後才承受以公司名義在登記前所為之行為而生之權利及義務。
72. 但在第 31/SATOP/89 批示中並沒有載明 H 是以被告公司名義作出土地批給的申請，
73. 在被告確定成立前，H 作出對外的行為，尤其是向澳門提出本案系爭土地批給的申請，並沒有以被告的名義作出任何的行為或簽署任何的文件。
74. 同時，又根據被上訴判決書第 24 頁指出“Dos factos assentes nada consta quem incumbiu, em início de 1988, o H para a aquisição dum terreno, visto que a Ré alegou que o H foi incumbido pelo J, accionista da K Ltd, mas a Ré não logrou provar esse facto.”及本陳述所指出的被上訴判決書部分事實部分(調查基礎事實問題 1、調查基礎事實問題 13、調查基礎事實問題 22 至 25，以及調查基礎事實問題 27、28 及 31)不應再獲得證實，即被上訴判決書認定 H 與被告存在委任關係的證實基礎並不存在，
75. 所以，即使採納被上訴判決書觀點認為不規則公司在公司確定成立自動繼受不規則公司的權利義務，本案亦沒有發生被告公司在登記成立前，H 以被告公司名義作出土地批給的申請。

D. 存在判決無效的原因 - 法官審理其不可審理之問題(CPC 第571條第1款 d)

76. 根據CPC571 條第 1 款 d)項規定，法官審理其不可審理之問題，判決為無效。
77. 被上訴判決書第32 頁及第33 闡述委任行為的效果，指出根據《民法典》第1107 條第 1 款的規定，受任人有義務將在執行委任時所取得的權利，轉移予委任人。
78. 所以，亦即假設 H 與被告存在委任合同的關係，根據上述《民法典》第1107 條第 1 款的規定，即當受任人不自願轉移在執行委任時所取得的權利給委任人時，委任人具有的是請求權，請求受任人轉移在執行委任時所取得的權利給委任人。
79. 所以在受任人未轉移執行委任時所取得的權利給委任人時，委任人仍未對所主張的物產生物權。
80. 在原審訴訟中，被告爭執的是 H 是受托於被告去作出本案系爭土地批給的申請，
81. 同時，在原審訴訟屬為一消極確認之訴，即旨在取得不存在某一權利或事實的宣告，
82. 但被上訴判決第 38 頁卻作出認定“Reconhecido está o direito sobre o terreno para parte da Re.....”
83. 所以被上訴的判決書存在法官審理其不可審理之問題，根據CPC 第 571 條第 1 款 d)項的規定判決為無效。

*

Da B:

1. *Os considerandos 1 a 3 do despacho n.º 31/SATOP/89 contrariam a resposta do Tribunal Colectivo aos quesitos 1.º e 3.º, porquanto do seu teor resulta que o requerimento inicial de concessão do terreno, apresentado*

pelo H em 18 de Novembro de 1988, foi feito em seu nome e não no interesse de uma sociedade a constituir.

2. *Decorre dos considerandos 2 e 3 do despacho n.º 31/SATOP/89 que, em Outubro de 1989, o H solicitou novamente a concessão de um terreno, desta vez em nome de uma sociedade a constituir.*
3. *A Ré não logrou fazer prova da data, lugar, contexto e identidade do alegado mandante que em inícios de 1988 lhe teria conferido o mandato para requerer a concessão por arrendamento de um terreno para a construção de uma fábrica de betão e cimentos (cf. resposta ao quesito 2.º).*
4. *Do considerando 5 do despacho n.º 31/SATOP/89 resulta que o H se comprometeu perante a entidade concedente em transmitir a sua posição à sociedade que no futuro se viesse a constituir, a qual iria outorgar a respectiva escritura pública, o que se traduz numa promessa que configura **um contrato a favor de terceiro e não um contrato de mandato.***
5. *No depoimento que prestou o E negou que o H tivesse sido mandatado para adquirir o Lote “R”.*
6. *No documento de fls. 340 dos autos está escrito que o H requereu o terreno antes de o senhor N o ter abordado para construir uma fábrica de betão em Macau*
7. *As respostas “Provado” aos **quesitos 1.º e 3.º** da base instrutória deveriam ter sido, ao invés, “não provado” porque violam a força probatória plena (não elidida nos termos do art.º 366.º, n.º 1, do Código Civil) dos factos atestados nos “considerandos” do despacho n.º 31/SATOP/89 de fls. 306 e ss., e/ou o disposto no art.º 437.º do CPC ex vi dos artigos 336.º, n.º 1 e 339.º, ambos do Código Civil, face à prova documental e testemunhal*

produzida, designadamente as passagens que as infirmam da gravação dos depoimentos reproduzidos no corpo destas alegações.

8. *Do teor do documento de fls. 314 a 316 resulta que na reunião de 15 de Dezembro de 1989 o H terá sido incumbido pelos participantes de actuar na qualidade de consultor e não na condição de mandatário.*
9. *Em 15 de Dezembro de 1989 o H já tinha conhecimento que lhe havia sido concessionado o Lote “R”, tendo inclusive assinado o respectivo termo de compromisso no dia 28 de Novembro de 1989.*
10. *O Lote “R” tem uma área de 13.853 m² e o ponto V do documento de fls. 314 a 316 faz referência a um terreno com 100.000 pés quadrados, ou seja, sensivelmente 10.000 m².*
11. *Do teor dos despachos n.ºs 31/SATOP/89, 61/SATOP/93 e 143/SATOP/96 consta apenas o H como concessionário, não havendo qualquer referência à Ré, pelo que o Tribunal Colectivo estava impedido de presumir que da conjugação do processo de concessão com o teor da acta de fls. 314 a 316 resultou que o H foi mandatado para a aquisição do Lote “R”, porquanto lhe está vedado, por força do artigo 387.º, n.º 2, do Código Civil (ex vi artigo 344.º do CC), o recurso à prova por presunção judicial quando em causa estão factos documentados por meios de prova com força probatória plena.*
12. *As respostas “Provado” aos quesitos 4.º e 5.º, da base instrutória deveriam ter sido, ao invés, “não provado” porque violam a força probatória plena (não elidida nos termos do art.º 366.º, n.º 1, do Código Civil) dos factos atestados nos despachos 31/SATOP/89, 61/SATOP/93 e 143/SATOP/96 e também o disposto no artigo 437.º do CPC ex vi dos artigos 336.º, n.º 1 e 339.º, ambos do Código Civil, face à prova documental produzida.*

13. *O Tribunal a quo fundamentou as respostas aos quesitos 6.º a 12.º nos documentos de fls. 314 a 316 e 318 a 328, deixando por explicar em que medida o documento de fls. 341 a 347 o influenciou nas respostas aos mencionados quesitos, o que se traduz numa **insuficiência de fundamentação**.*
14. *Não é verdade que os participantes na putativa reunião de 15 de Dezembro de 1989 sejam praticamente os mesmos que os outorgantes do acordo de fls. 318 a 328: no primeiro constam como participantes K DEVELOPMENT LTD, XXX (HONG KONG) LIMITED, H, XXX LTD, XXX LTD E XXX LTD; no segundo K DEVELOPMENT LTD, XXX COM. LTD, D CONSTRUCTION, INVESTMENT AND REAL ESTATE COMPANY, LIMITED, XXX ENTREPRISE LIMITED E XXX CO. LTD.*
15. *Também o acordo de 13 de Março de 1990 se limitou a designar o H como consultor, e não mandatário, para acompanhar a aquisição de um terreno cujo processo de aquisição, à época, ainda não se tinha iniciado (cf. ponto 14).*
16. *O raciocínio do Tribunal a quo conduz a uma pergunta sem resposta: quem é que alegadamente manditou o H para adquirir um terreno na Taipa para a construção da fábrica de betão? Alguém cuja identidade se desconhece, bem como as circunstâncias, a data e o local em que o alegado mandato foi conferido; um conjunto de parceiros numa reunião que alegadamente teve lugar no dia 15 de Dezembro de 1989; ou as partes intervenientes no acordo de 13 de Março de 1990?*
17. *As respostas “Provado” aos quesitos 6.º a 12.º da base instrutória deveriam ter sido, ao invés, “Não provado” dado o Tribunal ter errado na apreciação da prova, quer por manifesta contradição, quer por insuficiência da prova*

produzida, violando, por conseguinte, o disposto no artigo 437.º do CPC ex vi dos artigos 336.º, n.º 1 e 339.º, ambos do Código Civil.

18. *No depoimento por si prestado, o E negou ter conhecimento da obrigação do H relativa a uma alegada obrigação de retransmissão do Lote “R1” para a Ré, conforme também resulta claramente dos artigos 4.º e 5.º da petição inicial e dos artigos 30.º a 32.º da sua Réplica.*
19. *Das actas das conferências de interessados realizadas no âmbito do processo de inventário para partilha dos bens do H resulta que o E e o F licitaram na conferência de 24 de Setembro de 2012 o Lote “R1”, identificado na verba n.º 49, pelo valor de MOP\$700.000.000,00 (cf. fls. 33-33v) e só posteriormente tiveram conhecimento de que a titularidade do Lote “R1” poderia não pertencer à herança na íntegra, pedindo então a suspensão do inventário (cf. fls. 32 e 33v).*
20. *A resposta “Provado” ao quesito 13.º da base instrutória deveria ter sido, ao invés, “Não provado”, quer por manifesta contradição, quer por insuficiência da prova produzida, tendo por isso violado o disposto no artigo 437.º do CPC ex vi dos artigos 336.º, n.º 1 e 339.º, ambos do Código Civil, face à prova documental e testemunhal produzida, designadamente as passagens que a infirma da gravação do depoimento reproduzido no corpo destas alegações.*
21. *O Tribunal a quo considerou provado que existe uma coincidência temporal entre os acordos outorgados pelo H e as diligências efectuadas por ele para obter a concessão do terreno (resposta ao quesito 14.º).*
22. *O acordo de 15-12-1989 é posterior ao H ter realizado todos os actos conducentes à concessão do terreno, faltando apenas a publicação do despacho de concessão que posteriormente viria a titular o contrato; o*

acordo de 13 de Março de 1990 é posterior à publicação do despacho n.º 31/SATOP/89.

23. *Os acordos de 15.12.1989 e 13.03.1990 não fazem qualquer referência ao Lote “R” e ao seu processo de concessão.*
24. *A escritura de constituição da Ré não faz referência ao terreno e ao valor do mesmo para efeitos da entrada dos sócios e determinação do capital social; ao invés, da escritura consta apenas que o capital social da Ré é de um milhão de patacas totalmente realizado em dinheiro (cf. fls. 55).*
25. *A resposta “Provado” ao quesito 14.º da base instrutória deveria ter sido, ao invés, “Não provado”, isto por se traduzir numa presunção judicial que contraria o facto documentado pelos despachos n.ºs 31/SATOP/89, 61/SATOP/93 e 143/SATOP/96 nos quais consta o H, e apenas este, como concessionário do Lote “R” e, nessa medida, violar o regime legal da prova estabelecido nos artigos 340.º, 344.º, 363.º, 365.º e 387.º, n.º 2, do Código Civil, bem como o disposto no artigo 437.º do CPC ex vi dos artigos 336.º, n.º 1 e 339.º, ambos do Código Civil.*
26. *A resposta “Provado” ao quesitos 15.º e 16.º da base instrutória deveria ter sido, ao invés, “Não provado”, por o tribunal ter incorrido em erro de apreciação da prova, quer por manifesta contradição, quer por insuficiência da prova produzida e, por isso, violado o artigo 107.º do Código Comercial de 1888, bem como o disposto no art.º 437.º do CPC ex vi dos artigos 336.º, n.º 1 e 339.º, ambos do Código Civil*
27. *O Tribunal a quo viu no acordo de 13 de Março de 1990 uma sociedade irregular.*

28. *Sucedee que não foi alegado nem demonstrado a existência de quaisquer vícios susceptíveis de ocasionar a irregularidade, pelo que o Tribunal violou o disposto no artigo 107.º do Código Comercial de 1888.*
29. *A Ré não demonstrou que os “sócios” da tal sociedade irregular exercessem em comum alguma actividade económica, para além de que, para que a hipotética sociedade irregular se pudesse ter transformado numa sociedade perfeita era preciso que todos os sócios do joint-venture fossem os mesmos da Ré, o que também não é o caso.*
30. *Ao julgar que o “mandato” foi conferido por sociedade irregular que precedeu a Ré e automaticamente lhe transmitiu os direitos e obrigações de que os seus “sócios” eram titulares, o Tribunal a quo violou o disposto no artigo 107.º do Código Comercial de 1888, e o artigo 571.º n.º 1, al. c) do CPC.*
31. *A resposta “Provado” ao quesitos 15.º e 16.º da base instrutória deveria ter sido, ao invés, “Não provado”, por o Tribunal ter incorrido em erro de apreciação da prova, quer por manifesta contradição, quer por insuficiência da prova produzida tendo, por isso, violado o artigo 107.º do Código Comercial de 1888, bem como o disposto no art.º 437.º do CPC ex vi dos artigos 336.º, n.º 1 e 339.º, ambos do Código Civil*
32. *O Autor E negou a autoria do documento de fls. 340 afirmando que não foi ele quem o redigiu porque não está assinado por si.*
33. *Do teor do documento de fls. 340 resulta que nele está escrito que o H afirmou ser titular do terreno (Lote “R”) e que fez o requerimento de concessão antes de falar com um dos sócios para a constituição de uma fábrica de betão.*

34. *Na sequência da reunião de 3 de Maio de 1993 alegadamente documentada a fls. 340 foi celebrado o acordo de fls. 341 a 347 dos autos, datado de 17 de Novembro de 1993, mediante o qual alguns sócios venderam as suas participações na sociedade Ré.*
35. *Na mesma data da realização da reunião de 3 de Maio de 1993 foi publicado o despacho n.º 61/SATOP/93, nos termos do qual foi revisto o contrato de concessão do Lote “R”, dele constando o H como único concessionário.*
36. *O despacho n.º 61/SATOP/93 operou a divisão formal do Lote “R” em “R1” e “R2” e na sua génese esteve um requerimento para revisão do contrato de concessão apresentado pelo H em 30-06-1992, mediante o qual o requerente afirmou que o Lote “R1” seria para uso próprio e que prescindia da transmissão da concessão do terreno para uma sociedade comercial (cf. certidão de fls. 1642 a 1643v).*
37. *As respostas “Provado” aos quesitos 17.º a 20.º da base instrutória deveriam ter sido, ao invés, “não provado”, isto por o Tribunal ter incorrido em erro de apreciação da prova (e contraprova) documental, designadamente o teor do documento de fls. 340, do documento de fls. 1643-1643v e o contrato de revisão do contrato de concessão do Lote “R” titulado pelo despacho n.º 61/SATOP/ que infirmavam essas respostas e, por conseguinte, ter violado o disposto no artigo 437.º do CPC ex vi dos artigos 336.º, n.º 1 e 339.º, ambos do Código Civil.*
38. *Com base nos balancetes de fls. 883 a 936 e a declaração do imposto complementar de fls. 1405 a 1415 e os documentos de fls. 1562 e 1565 o Tribunal recorrido considerou provada a matéria dos quesitos 22.º, 27.º e 28.º.*

39. *Os balancetes de fls. 883 a 936 não cumprem os critérios definidos nos artigos 39.º, 40.º e 45.º do Código Comercial de 1999, que são formalidades que não podem ser dispensadas, pelo que o Tribunal a quo **violou o disposto no n.º 2 do artigo 558.º do Código de Processo Civil.***
40. *O documento de fls. 1405 a 1415 dos autos é uma cópia de alegada declaração de Imposto Complementar de Rendimentos-Grupo A relativa ao ano de 1993 da qual não conta carimbo de recebimento da DSF e do qual não consta qualquer referência ao Lote “R1”.*
41. *O valor referido no doc, de fls. 1405 a 1415 alegadamente pago pela Ré a título de prémio de concessão de terrenos no exercício de 1993, MOP\$11.328.050,00, não corresponde ao valor do prémio constante na cláusula décima do contrato de concessão titulado pelo despacho n.º 31/SATOP/89, ou seja, MOP\$6.383.832,00.*
42. *Da revisão do contrato operada pelo despacho 61/SATOP/93, consta um prémio de MOP\$2.563.030,00.*
43. *A cláusula décima do contrato de concessão estipula o escalonamento dos pagamentos do prémio, com a primeira prestação a ser paga 30 dias após a publicação no B.O., isto é, até 25.01.1990, a segunda 180 dias após a primeira, em 25.07.1990, a terceira passados outros 180 dias, em 25.12.1990, e a última, passados outros 180 dias, em 25.06.1991; em 1990 a Ré não existia (foi constituída em 11 de Maio de 1991 conforme fls. 55 dos autos).*
44. *Na cláusula quarta do contrato de concessão está estipulada uma renda anual de MOP\$190.715,99, valor esse que foi revisto para MOP\$275.604,00 pelo despacho n.º 61/SATOP/93 (cf. cláusula quarta, n.º*

1, alínea a)); da declaração de fls. 1405 a 1415 consta que a Ré pagou no ano de 1993 MOP\$382.646,00 de rendas pela concessão.

- 45. As despesas discriminadas nos documentos de fls. 1362 e 1365 dizem respeito ao período em que a fábrica de betão esteve desactivada e sem inquilino, ou seja, 2001-2003, período durante o qual o H, na qualidade de concessionário do terreno “R1” e de sócio gerente da empresa Ré pagava antecipadamente todas as despesas e posteriormente era reembolsado, tal como confirmado pelo depoimento transcrito nas alegações da testemunha M, assistente pessoal de H desde 1992.*
- 46. Fora do período 2001-2003, a Ré não conseguiu apresentar qualquer prova de que tenha feito reembolsos relativos às despesas do H com o Lote “R”.*
- 47. Após a morte do H, ocorrida em Junho de 2004, foi a B quem passou a pagar todas as despesas, como se comprova pelos conhecimentos de cobrança de renda relativos aos anos de 2004 a 2019 juntos aos autos (cf. fls. 1458 a 1468 e 1481 a 1485), cópias das ordens de pagamento e cheques assinados pela Recorrente para pagamento das rendas (cf. fls. 502, 504, 506, 508, 510, 512, 514, 516, 518 e 520), conhecimentos de cobrança da contribuição predial urbana relativos aos anos de 2002 a 2018 (2002 a 2006 ainda eram passados em nome do H (cf. fls. 1469 a 1480 e 1486 a 1490), cópias de cheques assinados pela Recorrente para o pagamento da contribuição predial (cf. fls. 527, 529, 531, 533, 535, 537 e 539), guias de pagamento de receita eventual relativa à contribuição predial dos anos de 2006 e 2007 (cf. fls. 1491-1492) e guia de pagamento de receita eventual relativa à contribuição especial pela renovação da concessão do terreno por mais 10 anos (cf. fls. 1493).*

48. *Não só a Ré não fez prova do pagamento de despesas com o terreno anteriores e posteriores aos anos de 2001 a 2003, como resulta dos documentos juntos pela Ré a fls. 1361 a 1369 e do depoimento da M transcrito nas alegações que quem pagava os reembolsos nesse período era a I e não a Ré.*
49. *As respostas “Provado” aos quesitos 22, 27.º e 28.º da base instrutória deveriam ter sido, ao invés, “Não provado”, isto por o Tribunal a quo ter violado, uma vez mais, prova legalmente tarifada, em concreto, o disposto nos artigos 340.º, 344.º, 365.º, 366.º, n.º 1, e 387.º, n.º 2, do Código Civil e 558.º, n.º 2, do CPC e incorrido em erro de apreciação da prova (e contraprova) documental e testemunhal, designadamente as passagens da gravação reproduzidas no corpo destas alegações que infirmavam essas respostas e, por conseguinte, ter violado disposto no art.º 437.º do CPC ex vi dos artigos 336.º, n.º 1 e 339.º, ambos do Código Civil.*
50. *Com base no teor do documento de fls. 1405 a 1415, o Tribunal a quo considerou provado que foi a Ré quem construiu a fábrica e demais edificações existentes no terreno e que desde 1991 foi sempre a Ré quem procedeu às obras de construção, manutenção e reparação do imóvel (cf. respostas aos quesitos 23.º e 29.º).*
51. *O documento de fls. 1405 a 1415 não prova nada, não identifica o Lote “R1” enquanto objecto das despesas de construção nele discriminadas e nunca foi entregue nas Finanças, pois que carece do carimbo de recebimento da DSF.*
52. *Para contraprova da alegação da Ré, a Recorrente juntou a certidão de fls. 1453, emitida pela Conservatória do Registo Predial, a qual não foi impugnada pela Ré, e cujo conteúdo inclui, entre outros, a ficha técnica da*

obra de edificação da fábrica no Lote R1 (cf. fls. 1514), a memória descritiva (cf. fls. 1515 a 1520), alterações ao projecto de obra (fls. 1521-1522) e licença de utilização (fls. 1523).

53. *As respostas “Provado” aos quesitos 23.º e 29.º da base instrutória deveriam ter sido, ao invés, “Não provado”, isto por o Tribunal ter violado, uma vez mais, prova legalmente tarifada, em concreto, a força probatória plena dos factos documentados na certidão n.º 50/DURDEP/2004, constante de fls. 1511 a 1541 resultante dos artigos 340.º, 344.º, 365.º e 387.º, n.º 2, do Código Civil, sendo por isso nulas as respostas aos quesitos 23.º e 29.º.*
54. *A resposta aos quesitos 23.º e 29.º resulta também de um erro de apreciação da prova (e contraprova) documental e testemunhal, designadamente as passagens gravadas reproduzidas no corpo destas alegações que infirmavam essas respostas e, por conseguinte, viola o disposto no artigo 437.º do CPC, ex vi 336.º, n.º 1 e 339.º do Código Civil.*
55. *Na resposta aos quesitos 24.º, 25.º e 30.º o Tribunal a quo considerou provado que o objecto dos contratos de arrendamento de fls. 210 e 211 é o terreno correspondente ao Lote “R1” e não a fábrica.*
56. *A testemunha L, funcionário da I responsável pela cobrança das rendas, arrolada pela Ré, disse no seu depoimento transcrito no corpo das alegações que o arrendamento nada tinha a ver com o terreno mas sim com a fábrica.*
57. *A testemunha M confirmou no depoimento transcrito no corpo das alegações que o arrendamento se cingia à fábrica e às máquinas instaladas na fábrica, acrescentando que o valor da renda de HKD\$40.000,00 é já uma renda barata para a fábrica, quanto mais para o terreno.*

58. *No documento de fls. 1363 dos autos está escrito que a I recebe em nome da Ré a renda mensal de HKD\$40.000,00 pela licença da fábrica e pelas suas instalações, num montante acumulado até 17 de Maio de 2004 de HKD\$320.000,00.*
59. *Do contrato de fls. 210 consta a renda mensal de HKD\$40.000,00 e do contrato de fls. 211 HKD\$42.000,00.*
60. *Os valores referidos na conclusão anterior constam também dos recibos emitidos pela I em nome da Ré entre 15 de Março e 10 de Janeiro de 2013, os quais estão assinados pela testemunha L (cf. fls. 97 a 209 dos autos).*
61. *A testemunha L confirmou no seu depoimento supra transcrito que a fábrica continua a ser arrendada pela XXX LIMITED, com uma renda mensal de MOP\$51.912,00.*
62. *A testemunha L disse também que a I continua a cobrar as rendas em nome da Ré e que à data do depoimento, 31 de Outubro de 2019, a I tinha depositados à sua conta HKD\$7.720.000,00, não tendo até àquela data aparecido quem reclamasse o seu pagamento.*
63. *As testemunhas L e M também confirmaram que a I cobra as rendas porque foi ela quem arranhou o locatário XXX LIMITED.*
64. *Inquirida sobre a razão de o H não ter exigido à I a entrega do valor das rendas, a testemunha M disse que o H lhe havia dito para acompanhar a papelada, arquivar os recibos de renda e que mais tarde iria fazer contas com a I, e confirmou que desde o falecimento do H os familiares não reclamaram o pagamento das rendas porque estão ainda a tratar da herança.*

65. *A testemunha L disse que o H tinha pedido dinheiro emprestado à I e que o valor do empréstimo seria amortizado mediante dedução do valor das rendas por parte da I.*
66. *Resulta dos depoimentos de L e M que o valor das rendas serviu para amortizar o empréstimo que a I havia feito ao H.*
67. *O H não acertou contas com as I porque faleceu em 12 de Junho de 2004.*
68. *A M explicou que os familiares do H não reivindicaram a entrega das rendas depositadas à guarda da I por causa do processo de inventário ainda a correr e por causa dos presentes autos.*
69. *Os registos inscritos na parte inferior dos documentos de fls. 97 a 168 conjugados com o depoimento da M permitem confirmar que desde 1 de Abril de 2003 até ao presente, a I envia todos os meses para a M os recibos do pagamento da renda.*
70. *A Ré nunca reclamou à I a entrega das rendas, não tendo apresentado justificação para o facto.*
71. *Relativamente aos quesitos 24.º, 25.º e 30.º, ficou amplamente demonstrado que na fundamentação das respostas a estes quesitos o Tribunal Colectivo apreciou de forma errada e insuficiente as provas produzidas, nomeadamente, não deu qualquer relevância ao depoimento de L e fez uma apreciação incompleta do depoimento da M, além de ter ignorado que o texto do documento de fls. 1363 diz especificamente que a renda de HKD\$40.000,00 incide sobre a licença da fábrica e as instalações da fábrica, por esta ordem, ainda os comprovativos de pagamento da renda e respectivos recibos de fls. 97 a 209 que foram sempre enviados à testemunha M, como ainda o são hoje, testemunha essa que depôs de forma*

credível e coerente, mesmo quando foi pressionada de forma algo inusitada pela Senhora Juiz Presidente do Colectivo.

72. *Nas respostas aos quesitos 24.º, 25.º e 30.º, deveria o Tribunal Colectivo ter respondido que os contratos de arrendamento incidiram sobre as instalações da fábrica, licença para operar e maquinaria, e que a Recorrida interveio na qualidade de titular da fábrica porquanto era ela que ocupava a fábrica e a mesma tinha sido construída para que a Recorrida exercesse a sua actividade.*
73. *As respostas aos quesitos 24.º, 25.º e 30.º resultam de um erro de apreciação da prova (e contraprova) documental e testemunhal, designadamente as passagens gravadas reproduzidas no corpo destas alegações que infirmavam essas respostas e, por conseguinte, viola o disposto no art.º 437.º do CPC ex vi dos artigos 336.º, n.º 1 e 339.º, ambos do Código Civil.*
74. *No que concerne ao quesito 31.º, o Tribunal Colectivo ignorou por completo o facto de o H controlar 35% da empresa Recorrida e foi completamente omissa na sua fundamentação quanto ao teor do documento de fls. 341 a 348 dos autos, o qual foi redigido em papel timbrado do escritório de advogados da Ilustre mandatária da Ré, ora Recorrida!*
75. *Ao considerar os factos ali constantes provados, o Tribunal incorreu por isso em erro de apreciação da prova (e contraprova) documental que infirmava essas respostas tendo, por conseguinte, violado disposto no art.º 437.º do CPC ex vi dos artigos 336.º, n.º 1 e 339.º, ambos do Código Civil.*
76. *O Tribunal a quo respondeu “Provado” ao quesito 37.º com base nos balancetes de fls. 883 a 936 e na putativa declaração de imposto complementar relativa ao ano de 1993 constante de fls. 1405 a 1415.*

77. *Os balancetes de fls. 883 a 916 não obedecem às formalidades imperativas dos artigos 39.º, 40.º e 45.º do Código Comercial, pelo que o Tribunal a quo não poderia tomar em consideração os balancetes para apurar o valor da construção da fábrica. Ao fazê-lo, o Tribunal a quo violou o disposto no artigo 558.º, n.º 2, do CPC.*
78. *O documento de fls. 1405 a 1415 não faz qualquer alusão ao Lote “R1”, razão pela qual não resulta provado que os valores aí constantes correspondam ao custo de construção da fábrica e que foi a Ré quem a construiu.*
79. *No depoimento transcrito no corpo das alegações, a testemunha M afirmou sem margem para dúvidas que o H tinha construído e pago a fábrica de betão existente no terreno.*
80. *A resposta ao quesito 37.º está em clara contradição com a resposta ao quesito 8.º, nos termos do qual consta que os participantes no acordo de fls. 318 a 328 acordaram investir HKD20.000.000 na aquisição de um terreno e construção de uma fábrica de betão.*
81. *A certidão n.º 50/DURDEP/2004 identifica o H como dono da obra relativa à fábrica de betão (cf. fls. 1511 a 1541).*
82. *A resposta “Provado” ao **quesito 37.º** da base instrutória deveria ter sido, ao invés, “não provado” por violar, uma vez mais, prova legalmente tarifada, em concreto, a força probatória plena dos factos documentados na certidão n.º 50/DURDEP/2004, resultante dos artigos 340.º, 344.º, 365.º e 387.º, n.º 2, do Código Civil, e/ou o disposto no artigo 437.º do CPC ex vi dos artigos 336.º, n.º 1 e 339.º, ambos do Código Civil, face à prova documental e testemunhal produzida, designadamente as passagens que as*

infirmam da gravação dos depoimentos reproduzidos no corpo destas alegações.

Por outro lado,

83. *As respostas aos quesitos 1.º e 5.º são contraditórias com a decisão proferida na sentença recorrida na medida em que o Tribunal a quo: i) reconhece que nada consta no processo sobre quem é que incumbiu o H, no início 1988, para adquirir um terreno (último parágrafo de fls. 1752 v.); e ii) conclui que existia entre a Ré e o H uma relação de mandato sem representação na obtenção da concessão do terreno em causa (fls. 1756 v.)*
84. *Verifica-se, assim, uma contradição insanável entre os factos dados como provados nas respostas dadas aos quesitos 1.º e 5.º da base Instrutória (consultor não significa mandatário) e, por conseguinte, entre os fundamentos da decisão e a conclusão sobre a existência de um mandato sem representação a que o Tribunal chegou, pelo que a sentença é nula, nos termos do art.º 571.º, n.º 1, alínea c), do CPC.*
85. *Nas acções de simples apreciação negativa compete ao Réu a prova dos factos constitutivos do direito que se arroga - art.º 336.º, n.º 1, do Código Civil.*
86. *A Ré não provou o pagamento ao Território de qualquer prémio devido pela transmissão de situações decorrentes da concessão enquanto o terreno não fosse aproveitado e ainda durante o período de 10 anos contados a partir da data de emissão da licença de utilização.*
87. *A Ré também não produziu qualquer prova da falsidade do que vem atestado na cláusula sexta do Despacho n.º 143/SATOP/96 (fls. 336 a 339), quanto ao pagamento das quantias previstas nos Despachos n.º 31/SATOP/89 e n.º 61/SATOP/93.*

88. *O Despacho n.º 143/SATOP/96, sem a impugnação da sua falsidade pela Ré, faz prova plena dos factos nele atestados – art.º 365.º, n.º 1, e art.º 343.º do Código Civil.*
89. *Consequentemente, o Tribunal a quo violou o regime de prova tarifada dos artigos 366.º, n.º 1, art.º 365.º, n.º 1, e art.º 343.º, todos do Código Civil e, por conseguinte, o disposto no artigo 558.º, n.º 2 do CPC, pelo não podia ter dado como provados os factos constantes dos quesitos 22.º e 27.º da base instrutória.*
90. *O Tribunal considerou provado a existência de um mandato (resposta ao quesito 1.º) e que em cumprimento desse mandato o H solicitou junto da DSPECE a concessão do terreno identificado na alínea F) dos factos assentes (cf. resposta ao quesito 3.º).*
91. *Por força do art.º 1083.º do CC o contrato de mandato pressupõe a existência de duas partes, mandante e mandatário, obrigando-se este a actuar por conta daquele, com ou sem representação.*
1. *Do considerando 5 do despacho n.º 31/SATOP/89 não se pode retirar de forma alguma a existência de um contrato de mandato celebrado entre o H e a sociedade Ré.*
92. *O que resulta do considerando 5 do despacho n.º 31/SATOP/89 é que o H, no âmbito do processo de concessão do Lote “R”, se comprometeu para com o Território de Macau a constituir uma sociedade comercial e a fazer-se substituir por ela nesse processo, o que nos remete para a figura do contrato a favor de terceiro.*
93. *In casu o H comprometeu-se perante o Território de Macau a fazer-se substituir no processo de concessão por uma sociedade a constituir que, por sua vez, outorgaria a respectiva escritura pública.*

94. *Por força da entrada em vigor da Lei n.º 8/91/M, de 29 de Julho, no caso sub judice não chegou a haver lugar à outorga de escritura pública, valendo como título da concessão o despacho n.º 31/SATOP/89.*
95. *À data da entrada em vigor da Lei n.º 8/91/M, nenhuma sociedade, e mais especificamente a Ré, tinha assumido a posição do H no processo de concessão, pelo que o Território de Macau, procedeu à revogação tácita da promessa feita em benefício de uma sociedade a constituir, nos termos do artigo 448.º do Código Civil então vigente, actual artigo 442.º do Código Civil.*
96. *E foi por força desta revogação que não houve substituição, assim se explicando a razão pela qual o lote “R” foi concedido ao H a título individual, facto confirmado na revisão do contrato de concessão operada pelo despacho n.º 61/SATOP/93.*
97. *Para se apurar se no caso dos presentes autos se encontram provados factos que permitam configurar um “mandato sem representação” para adquirir, era necessário que se tivessem demonstrado os seguintes elementos essenciais: (i) a pessoa do mandatário; (ii) a pessoa do mandante; (iii) o objecto do mandato; (iv) o interesse legítimo do mandante para se manter oculto, a fim de que terceiros, especialmente o Território de Macau, ignorassem a sua identidade e (v) os meios fornecidos pelo mandante ao mandatário para a execução do mandato.*
98. *Mas não resulta da matéria assente nem da matéria dada como provada que a actuação do falecido H, quando, em 18 de Novembro de 1988, apresentou ao Território de Macau o pedido de concessão por arrendamento mencionado na alínea F) da Matéria Assente, se tenha processado no âmbito de um mandato sem representação passado pela Ré.*

99. *O falecido H não poderia ter actuado em 18-11-1988 como mandatário de uma sociedade que nessa data tão pouco existia, pois só veio a ser constituída em 11-05-1991, pelo que era impossível que a actuação daquele, ao formular o pedido de concessão mencionado na alínea F), fosse feita no âmbito de um contrato de mandato em que a Ré assumia a posição de mandante!*
100. *Nas datas indicadas nas respostas aos quesitos 5.º e 6.º a Ré continuava a não ter existência legal.*
101. *Com a matéria que vem assente e aquela que foi provada, tal como o Ré configurou o seu alegado direito à retransmissão do terreno, nem o H actuou como seu mandatário, nem a Ré podia actuar como mandante, no contexto do pedido de concessão apresentado em 1988.*
102. *Não temos, assim, no referido contexto, nem mandante nem mandatário, pelo que a tese da Recorrida teria sempre de improceder.*
Acresce que,
103. *Decorre das Alíneas F), G) e H) da Matéria Assente que o imóvel objecto do pedido de concessão por arrendamento apresentado em 18-11-1988 e que veio a ser concedido pelo Despacho n.º 31/SATOP/89, de 20-12-1989, designado por Lote R, tinha 13.853m² e destinava-se à edificação de 3 fábricas.*
104. *O imóvel objecto do pedido de concessão por arrendamento apresentado em 18-11-1988 não tinha, pois, 100.000 pés quadrados, contrariamente ao que consta do ponto V da acta de fls. 314 a 316.*
105. *Pelo que o imóvel, pelas suas características e pelas finalidades para o qual foi concedido, não coincide com o Lote R1, o qual, de resto, só passou a ter*

existência legal em 23/04/1993 com a prolação do Despacho n.º 61/SATOP/93 – Alínea R) da Matéria Assente.

- 106. Também não resulta da matéria assente e daquela que foi dada como provada – até porque não foi alegado – o eventual interesse legítimo da Ré, ou de qualquer outra pessoa, em manter-se oculto, a fim de que o Território de Macau ignorasse a sua identidade como interessado na concessão.*
- 107. Pelo que, também não vem provado este elemento típico do mandato sem representação.*
- 108. Finalmente, não vem provado que a Ré – ou quem quer que seja – tenha fornecido ao H os meios necessários para a execução do mandato.*
- 109. Pelo contrário, o quesito 26.º da base instrutória foi considerado não provado.*
- 110. É condição essencial que a actuação no mandato para aquisição no interesse do terceiro oculto seja feito com os recursos financeiros do mandante, devidamente adiantados por este, e não com os do mandatário.*
- 111. O contrato da concessão por arrendamento titulado pelo H, como resulta das alíneas Q) e R) da matéria assente, foi alterado pelo Despacho n.º 61/SATOP/93, dele constando o H como concessionário e sem alusão a qualquer sociedade comercial.*
- 112. A alteração da concessão constante do Despacho n.º 61/SATOP/93 resultou do deferimento do pedido feito pelo H, através do seu requerimento de 23 de Junho de 1992 que integra a certidão junta a fls. 1642, de que a Ré foi notificada pelo tribunal por carta de fls. 1645, conformando-se com o seu teor e valor probatório.*
- 113. O Despacho n.º 61/SATOP/93 foi publicado no Boletim Oficial de Macau n.º 18 de 3 de Maio de 1993 e, por essa via foi-lhe dada a devida publicidade,*

- pelo que a Ré nem sequer pode alegar o desconhecimento da concessão ao H, sem a faculdade de transmissão para qualquer sociedade comercial.*
114. *A concessão por arrendamento ao H foi titulada em 26 de Dezembro de 1989, data da publicação do Despacho n.º 31/SATOP/89.*
115. *E foi registada na Conservatória do Registo Predial – cfr. certidão de registo predial que constitui o doc. n.º 2 junto com a p.i.*
116. *O pedido de reconhecimento do direito de “retransmissão” do terreno com base no alegado mandato sem representação só foi formulado com apresentação da contestação da R. nos presentes autos, ou seja, em 15-10-2013.*
117. *Pelo que, se o terreno concessionado por arrendamento ao H em 26-12-1989 por ele tivesse sido adquirido no âmbito do alegado contrato de mandato, quaisquer direitos emergentes do não cumprimento desse contrato pelo mandante encontravam-se já prescritos pelo decurso do prazo previsto no art.º 302.º do CC.*
118. *Afastando-se do disposto na lei aplicável ao caso concreto e dos melhores ensinamentos doutrinários sobre a matéria, o Tribunal a quo entendeu que o alegado mandato sem representação não se encontrava prescrito.*
119. *Entendeu o Tribunal a quo que na reunião do conselho de administração da Ré de 3 de Maio de 1993 o falecido H reconheceu expressamente o direito da sociedade à concessão do terreno.*
120. *Ora, não é possível extrair da prova produzida qualquer reconhecimento por parte do H, ainda por cima expreso (segundo o Tribunal recorrido), de um direito ou a promessa de uso do terreno.*
121. *Com efeito, a resposta dada ao quesito 20.º da base instrutória tem por base o papel junto como documento 6 da contestação (fls. 340), identificado*

como um memorando interno de uma suposta reunião da assembleia geral da Ré – e não do conselho de administração como decorre da sentença recorrida!

122. *Tal papel não está assinado por quem quer que seja, designadamente pelo H, de modo que seja possível extrair dele qualquer declaração negocial.*
123. *Nos termos do art.º 183.º, § 6º do Código Comercial de 1888, as actas das reuniões tinham de se assinadas pelo presidente e pelo secretário e lavradas no respectivo livro, sob pena de nulidade – cfr. Ac. do STJ de 15.06.1962 (Ricardo Lopes), BMJ 118, 1962, p. 643.*
124. *Desta sorte o documento de fls. 340 não faz prova de qualquer reconhecimento ou promessa por parte do H sobre o terreno e, consequentemente, não interrompeu a prescrição de direitos emergentes de um hipotético mandato sem representação.*
125. *Também não vem provado qualquer facto que permita configurar um reconhecimento tácito do direito da Ré à concessão com efeitos interruptivos da prescrição, o qual tem de resultar de factos que inequivocamente o exprimam, e só terá valor jurídico quando o reconhecimento é efectuado perante o respectivo titular – do art.º 317.º, n.º 2, do Código Civil actual e do art.º 325.º, n.º 2, do Cód. Civil de 1966.*
126. *Improcede, ainda, a tese explanada na sentença recorrida sobre o prazo aplicável em matéria de prescrição atenta a sucessão de leis.*
127. *Defende o Tribunal a quo que, por força da interrupção da prescrição, que como já vimos não ocorreu, era aplicável o prazo de prescrição de 15 anos previsto no novo Código Civil de Macau, por ser esse o diploma legal vigente à data do presente litígio (2013).*

128. *Com o devido respeito a sentença recorrida faz uma errada interpretação e aplicação da regra em matéria de sucessão de leis no tempo.*
129. *Da resposta ao quesito 1.º da base instrutória resulta que a alegada relação de mandato terá sido constituída no início de 1988, e o actual Código Civil de Macau entrou em vigor em 1 de Novembro de 1999, por força do disposto no art.º 1.º, do D.L. n.º 48/99/M, de 27 de Setembro.*
130. *Admitindo, por mero benefício de raciocínio, pois não vem provada qualquer data exacta sobre a alegada constituição da relação de mandato, que se podia situar o “início de 1988” até ao final do primeiro trimestre de 1988, podemos dar como certo que: i) até à data da entrada em vigor do novo Código Civil (01.11.1999) havia decorrido o prazo de 11 anos e 7 meses e; ii) em 01.11.1999 e para o prazo de 20 anos previsto no art.º 309.º do Cód. Civil de 1966 se completar faltavam precisamente 8 anos e 5 meses.*
131. *Ou seja, um tempo menor (como ensina o Prof. M. Teixeira de Sousa) que o prazo de 15 anos fixado na lei nova (15 anos), pelo que o prazo se completava com o decurso dos 8 anos e 5 meses após a entrada em vigor do novo Código Civil de Macau.*
132. *Concomitantemente, contado o tempo de 8 anos e 5 meses sobre a data da entrada em vigor do actual Código Civil de Macau (01.11.1999), o prazo completou-se em 1 de Maio de 2008.*
133. *Sendo certo que a Ré deu entrada da contestação em juízo no dia 15 de Outubro de 2013, há muito que havia que havia decorrido o prazo de prescrição, ao contrário do que se decidiu na sentença recorrida, em violação do disposto no art.º 290.º, n.º 1, do Código Civil.*
- Ainda e sempre sem conceder,*

134. *O requerimento de 23-06-1992, subscrito pelo H e dirigido ao Território de Macau, sempre configuraria uma revogação do alegado mandato pelo alegado mandatário, por renúncia deste último, atento o disposto no n.º 1 do art.º 1096.º do CC actual e no n.º 1 do art.º 1170.º do Cód. Civil de 1966.*
135. *E não é verdade que a revogação tácita do hipotético mandato sem representação resulte apenas da certidão de fls. 1642 e 1643, pois a fls. 333 encontra-se o Despacho n.º 61/SATOP/93, nos termos do qual o H é identificado como concessionário de todo o Lote R, não havendo menção a qualquer sociedade, em particular a Ré.*
136. *A Ré foi notificada da junção da certidão de fls. 333 e não impugnou o documento, nem contestou o seu conteúdo, tendo a matéria de facto daí decorrente de ser considerar como provada.*
137. *E o Despacho n.º 61/SATOP/93, foi publicado no Boletim Oficial de Macau n.º 18 de 3 de Maio de 1993, sem que qualquer um dos intervenientes na reunião de 1989 ou subscritores do acordo de 1990, bem como a sociedade Ré, à data já constituída, tenha reagido, conformando-se todos eles com a situação de facto e de direito daí decorrente.*
138. *Assim, tal como a ora Recorrente alegou em tempo, sempre estaríamos perante um caso de revogação do mandato pelo mandatário, nos termos do art.º 1096.º, n.º 1, do Código Civil actual, que corresponde ao n.º 1 do art.º 1170.º do Código Civil de 1966.*
139. *Sucedê que a causa de pedir formulada na contestação da Ré para o reconhecimento do seu direito ao imóvel concessionado por arrendamento ao H assenta na existência de um mandato sem representação, não tendo a mesma invocado quaisquer actos ou factos jurídicos concretos que permitam julgar a causa com base na existência de uma “sociedade*

- irregular” e, para mais, sendo essa sociedade surpresa quem, na perspectiva do tribunal a quo, teria conferido o mandato sem representação.*
140. *Não era, pois, lícito ao tribunal a quo ter convolado oficiosamente o facto jurídico que a Ré invocou como base da sua pretensão, de modo a decidir a questão submetida a apreciação judicial - mandato sem representação - com fundamento numa causa - sociedade irregular – que a Ré não invocou e cujos factos constitutivos não alegou nos seus articulados.*
141. *No sentido da proibição da convalidação da causa de pedir pelo tribunal ver, entre muitos outros, os acórdãos do Supremo tribunal de Justiça, de 1970/12/23, in BMJ 200, pág. 191, de 1975/11/18, in BMJ 251, pág. 156 e de 1984/05/24, in BMJ327, pág 653. No Tribunal da Relação de Lisboa, ver, por exemplo, os acórdãos de 1977/05/04, in CJ ANO I, pág 585 e de 07/09/1991, Proc.º 0028846, in www.dgsi.pt.*
2. *Pelo que deve considerar-se nula nos termos do **art.º 571, n.º 1, alínea d), segunda parte**, do CPC por vício de “ultra petita” a sentença recorrida pelo facto de o Tribunal invocar, como razão de decidir, uma causa ou facto jurídico (mandato sem representação conferido por uma **sociedade irregular**) essencialmente diverso daquele que a parte colocou na sua causa de pedir (mandato sem representação conferido pela **Ré**).*
142. *A sentença é também nula nos termos do art.º 571.º, n.º 1, al. c) do Código de Processo Civil (CPC) por contradição lógica entre os fundamentos e a decisão.*
143. *Desde logo, porque o pedido reconvenicional da Ré não foi admitido por decisão tomada no despacho saneador (fls. 752).*

144. Logo, a sentença recorrida jamais poderia ter julgado improcedente a presente acção por o Tribunal a quo achar que existe um direito obrigacional à retransmissão do direito resultante da concessão,
145. e que a mera existência desse **direito obrigacional de crédito** à retransmissão do direito resultante da concessão faz com que o “mandatário H” não seja o titular “material” do terreno que lhe foi concedida (a ele) pelo despacho 31/SATOP/89 - Cf. fls. 1759 (penúltimo parágrafo) da sentença recorrida.
146. Primeiro, porque o direito real prevalece sobre o direito obrigacional de crédito (Cf. PINTO, C. A. MOTA - Direitos Reais (lições recolhidas por ÁLVARO MOREIRA e CARLOS FRAGA), Coimbra, Almedina, 1975 p. 61-62).
147. Segundo, porque o que está em causa na presente acção de simples apreciação negativa é saber se a Ré é (ou não) titular do direito real resultante da concessão por arrendamento do Lote “R1”, designadamente se é titular da propriedade das construções efectuadas ou mantidas no terreno para os fins e com os limites consignados no respectivo título constitutivo (art.º 42.º ex vi do art.º 216.º, n.º 3, da actual Lei de Terras).
148. E não se H tem (ou não), “na realidade”,^[1] direito sobre o terreno por, na perspectiva do tribunal a quo, o mesmo lhe ter sido concessionado no despacho 31/SATOP/89 por conta da Ré, em execução de um mandato sem representação.
149. Isto porque o direito obrigacional de crédito à retransmissão do direito real resultante da concessão do Lote “R1” ao H reconhecido à Ré na sentença recorrida pressupõe que esse direito real **pertence** ao H e não à Ré!

150. *Se assim não fosse, nem ele nem os seus sucessores teriam legitimidade substantiva para lho “retransmitir” (à Ré) e a exceção do “mandato sem representação” teria sido liminarmente decidida contra a Ré, logo no despacho saneador.*
151. *Mas na sentença recorrida o Tribunal a quo considerou “provado o direito por parte da Ré sobre o terreno em causa” (fls. 1759) e reconheceu “o direito sobre o terreno por parte da Ré” (fls. 1759v.).*
152. *Sucedendo que o direito obrigacional de crédito à retransmissão do direito real resultante da concessão do Lote “R1” não é um direito real **sobre** o terreno concessionado, mas um mero direito de crédito **sobre** os “obrigados” à retransmissão desse direito real, pelo que, repetitivamente, nas passagens gravadas supra reproduzidas da decisão o Tribunal recorrido foi muito além daquilo que lhe consentia a matéria exceptiva do mandato sem representação oferecida na contestação e o disposto nos artigos 1087.º, alínea e) e 1107.º, n.º 1 ex vi 465.º, todos do Código Civil,*
153. *tendo julgado improcedente a presente acção por ter reconhecido à Ré um direito obrigacional de crédito à retransmissão do direito real resultante da concessão do Lote “R1”, que **não contende** com a titularidade desse direito real pelo H, mas que, pelo contrário, a **pressupõe e exige!***
154. *Ora, segundo o **art.º 571.º, n.º 1, al. c)**, do CPC, é nula a sentença quando os fundamentos estejam em oposição com a decisão, sendo que a oposição entre os fundamentos e a decisão deve ser aferida em termos de examinar a correspondência entre o raciocínio da fundamentação e a conclusão.*
155. *Assim, no caso “sub judice”, de duas, uma:*
*- ou existe o direito obrigacional de crédito à retransmissão do direito real resultante da concessão do Lote “R1” e, nesse caso, **a acção tinha de ser***

- procedente, por a Ré não poder ser simultaneamente titular desse direito real e do direito de crédito à sua retransmissão,*
- ou não existe o direito obrigacional de crédito à retransmissão do direito real resultante da concessão do Lote “R1” e, nesse caso, há omissão de pronúncia porque o Tribunal a quo teria de se ter pronunciado sobre as questões que considerou prejudicadas pela solução dada ao litígio.*
156. *Em qualquer das situações a sentença é nula, devendo, por isso ser revogada, com as legais consequências.*
157. *Por outro lado, a tese sufragada na sentença recorrida do direito à retransmissão decorrente do mandato sem representação como facto modificativo, impeditivo ou extintivo da titularidade pelo H do direito resultante da concessão do Lote R1 não tem fundamento legal.*
158. *Primeiro porque o direito obrigacional à retransmissão do direito real emergente do mandato sem representação não é um facto modificativo, impeditivo ou extintivo da titularidade do direito real adquirido pelo mandatário em execução do mandato (art.º 1107.º, n.º 1 ex vi 465.º, ambos do Código Civil), dado o direito real prevalecer sempre sobre o direito obrigacional, de crédito.*
159. *Segundo, porque tanto o antigo artigo 152.º como o artigo 153.º da actual Lei de Terras proibem a substituição da parte no procedimento após a publicação em Boletim Oficial do despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas que titula a concessão provisória.*
160. *Terceiro, porque o “mandato sem representação” não é uma forma de aquisição originária ou derivada de direitos, não configura uma cessão da posição contratual, nem se inscreve em nenhuma das hipóteses legalmente*

admissíveis de substituição da parte no procedimento e transmissão de situações resultantes da concessão previstas no art.º 144.º da Lei de Terras.

Em suma:

- A Ré não fez prova dos factos constitutivos do direito real emergente da concessão por arrendamento do Lote R1, cuja titularidade invocou no art.º 63.º da contestação,

- nem elidiu, mediante a prova em contrário do art.º 343.º, n.º 2, do Código Civil, a presunção juris tantum do art.º 7.º do Código do Registo Predial de que o direito existe e pertence ao titular nele inscrito (H) nos precisos termos em que o registo (inscrição n.º 2989 de fls. 35) o define,

- 161. pelo que a presente acção de simples apreciação negativa da titularidade pela Ré do direito resultante da concessão por arrendamento do mencionado Lote “R1” devia ter sido julgada procedente face ao não cumprimento pela Ré do ónus previsto no art.º 336.º, n.º 1, ex vi do art.º 343.º, n.º 2, ambos do Código Civil.*
- 162. Por outro lado, a Ré não arguiu a falsidade nos termos do art.º 366.º, n.º 1, do Código Civil do que vem atestado, com força probatória plena, na cláusula sexta do Despacho n.º 143/SATOP/96 (fls. 336 a 339), quanto ao pagamento efectuado pelo H das quantias previstas nos Despachos n.º 31/SATOP/89 e n.º 61/SATOP/93 a título de **prémios da concessão**, nem tampouco fez a chamada “prova do contrário”.*
- 163. Ora, só com base na falsidade do que vem atestado na cláusula sexta do Despacho n.º 143/SATOP/96 (fls. 336 a 339) poderia ser ilidida a sua força probatória plena, o que a Ré não fez.*

164. *E o Despacho n.º 143/SATOP/96, porque se trata de um documento autêntico, sem a impugnação da sua falsidade pela Ré, faz **prova plena** dos factos nele atestados – art.º 365.º, n.º 1, e art.º 340.º do Código Civil.*
165. *É, pois, vedado ao Tribunal a quo o recurso à prova por presunção judicial quando estão em causa factos documentados por meios de prova com força probatória plena, caso do referido despacho, nos termos do artigo 365.º, n.º 1, do Código Civil, motivo pelo qual as respostas do Tribunal Colectivo aos quesitos 1.º, 3 e 5.º, e 22.º e 27.º, além de feridas por erro na apreciação da prova, são nulas por violação do disposto no artigo 387.º, n.º 2, do Código Civil, ex vi artigo 344.º do mesmo Código.*
166. *Consequentemente, ao julgar provados os factos constantes dos quesitos 1.º, 3 e 5.º, e, em particular, dos quesitos 22.º e 27.º da base instrutória, o Tribunal a quo violou o regime legal de prova tarifada dos artigos 366.º, n.º 1, art.º 365.º, n.º 1, e art.º 343.º, todos do Código Civil e, por conseguinte, o disposto no artigo 558.º, n.º 2 do CPC.*
167. *Acresce que a tese da existência de uma “sociedade irregular” com base na reunião de 1989 e do acordo de 1990, bem como a interpretação feita pelo Tribunal a quo da doutrina e da jurisprudência em torno do disposto no art.º 107.º do Código Comercial de 1988, não podem deixar de ser alvo de exemplar censura pelo Tribunal de Segunda Instância.*
168. *A doutrina invocada na sentença recorrida não admitia que os direitos e obrigações constituídos entre os associados de uma sociedade irregular se mantivessem para além do âmbito das relações internas dos associados, e muito menos que fossem transmitidas para uma sociedade comercial posteriormente constituída porque o destino da sociedade irregular era sancionada com a nulidade.*

169. *E no caso dos presentes autos a sociedade Ré até é claramente uma pessoa jurídica distinta dos sócios da ficcionada sociedade irregular, daí que os termos e condições do hipotético contrato social desta última não seriam válidos para a Ré.*
170. *A Ré não tem legitimidade para exercer em juízo qualquer eventual direito dos associados da ficcionada sociedade irregular, o qual só poderia ser exercido, considerada a pretensão em causa, por todos os associados da pretensa sociedade irregular.*
171. *Desta sorte, a solução encontrada pelo Tribunal a quo é juridicamente impossível, porque dela resulta a ilegitimidade substantiva da Ré para ver reconhecido qualquer direito sobre o terreno concessionado por arrendamento, supostamente adquirido pelo H por conta dos associados da hipotética sociedade irregular.*
172. *A ilegitimidade substantiva constitui uma excepção peremptória inominada, obstando, a que nos presentes autos – uma acção de simples apreciação negativa – fosse reconhecida à Ré o direito que ela pretendia ver reconhecido em juízo.*
173. *A jurisprudência citada na decisão recorrida em abono da transmissão automática dos direitos e obrigações da sociedade irregular para a sociedade constituída, sem necessidade de declaração de vontade dos sócios ou da sociedade, não conclui nos mesmos termos dos que vêm afirmados pelo Tribunal recorrido e encerra decisões proferidas apenas em matéria de direitos obrigacionais.*

Em todo o caso,

174. *Os sócios da Ré não convencionaram realizar qualquer parte do capital social com o imóvel concessionado por arrendamento, mas sim integralmente em dinheiro – cfr. fls. 60.*
175. *Se a vontade do H e dos demais sócios da Ré fosse a que vem plasmada na sentença, no momento da constituição da Ré, em 1991, o H teria subscrito parte do capital social da sociedade com entradas em espécie, mais precisamente o imóvel concessionado por arrendamento pelo Governo de Macau em 1988, situação que tinha o seu enquadramento legal no disposto no art.º 118.º, 4.º, § 1.º e § 3.º do Cód. Comercial de 1888.*
176. *E tal não aconteceu porque tal não correspondia à sua vontade nem à dos demais sócios, pois, se a sua intenção fosse a que resulta da tese explanada na sentença recorrida, a escritura de fls. 53 e ss mencionaria o imóvel, descrito e avaliado nos termos do referido art.º 118.º do Cód. Comercial!*
177. *E este facto incontestado e incontestável, porque provado pela certidão da escritura de fls. 53 e ss, afasta as presunções feitas pelo Tribunal recorrido a longo de fls. 1753 a 1754 verso sobre o que terá sido a intenção de diversas pessoas, na falta de factos provados que lhe permitissem tais conclusões intermédias e a conclusão final da intenção de transmissão do imóvel para a sociedade Ré.*
178. *Além do mais, a tese da transmissão automática de direitos e obrigações de uma sociedade irregular para uma sociedade posteriormente constituída, só serve, como resulta dos arestos referidos na decisão recorrida, para enquadrar os direitos e obrigações emergentes de relações de natureza obrigacional (e não real) da “sociedade” com terceiros, pelo que a apropriação desta doutrina no caso concreto resulta de uma enorme (e insanável) confusão de conceitos jurídicos.*

179. Deverá, pois, ser revogada sentença recorrida, com as legais consequências, assim se fazendo a habitual justiça!

*

A Ré respondeu às motivações dos recursos acima em referência nos termos constante a fls. 2200 a 2275 e fls. 1980 a 2120 dos autos, cujo teor aqui se dão por integralmente reproduzidos, pugnando pelas improcedências dos recursos.

*

Por acórdão deste Tribunal de 01/07/2021, julgou extinta a instância do recurso interlocutório por inutilidade superveniente e negou provimento aos recursos finais interpostos, mantendo a sentença recorrida.

Inconformada com o acórdão supra em referência, recorreram os 1ª e 3º intervenientes para o TUI.

Por acórdão do TUI de 03/10/2024, concedeu provimento parcial ao recurso, determinando a baixa dos autos para uma nova pronúncia crítica e analítica relativamente à impugnação da decisão da matéria de facto respeitante aos quesitos 18º a 20º, 23º, 29º a 31º.

*

Foram colhidos os vistos legais.

*

II – Factos

Vêm provados os seguintes factos pelo Tribunal *a quo*:

- Os Autores, intervenientes não contestantes, e interveniente contestante, são, aqueles, filhos de H, falecido em 12 de Junho de 2004, e esta viúva, todos seus únicos herdeiros, tudo conforme doc. 1 junto com a p.i. cujo teor aqui se reproduz para os legais e devidos efeitos.

(alínea A) dos factos assentes)

- No inventário CV3-05-0056-CIV foi relacionado como bem integrante da herança de H sob a verba 49, o prédio de natureza urbana denominado por “Lote-R1”, sito na Taipa, na Freguesia de Nossa Senhora do Carmo, nos n.ºs 87 e 95 da Rua Son Keng e n.ºs 80, 114 e 138 da Rua da Prosperidade, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º22456-I, com a área total de 9.294,20m², inscrito na matriz predial sob o n.º040796, cuja concessão por arrendamento de natureza provisória foi inscrita por apresentação n.º 5 de 10/01/94 em nome do inventariado H, sob o n.º2829 do Livro F13K, e adquirido em comum e sem determinação de parte o direito resultante da concessão por arrendamento em nome dos seus herdeiros por inscrição n.º102269 do Livro G, após apresentação n.º 109 de 02/02/2005, tudo conforme doc. 1 e 2 junto com a p.i. cujos teores aqui se reproduzem para os legais e devidos efeitos. (alínea B) dos factos assentes)
- No âmbito desse inventário, foi adjudicada aos ora AA. a referida verba, após licitação em sede de conferência de interessados, tudo conforme doc. 1 junto com a p.i. cujo teor aqui se reproduz para os legais e devidos efeitos. (alínea C) dos factos assentes)
- Desde 2003, a I, S.A., sociedade com sede em Macau, na XXX, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis, sob o n.ºXXX(SO), tem recebido em nome da R. as rendas devidas pelo arrendamento do imóvel supra id.. (alínea D) dos factos assentes)
- Em dois contratos de arrendamento celebrados sobre o imóvel. – nos anos de 2003 e 2005, respectivamente, - figura como senhoria a Ré.

(alínea E) dos factos assentes)

- H, em 18 de Novembro de 1988, solicitou junto da DSPECE, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno que a Administração tivesse disponível na Ilha da Taipa, preferentemente na zona do Pac-On, com uma área de cerca de 20.000m², destinado à edificação de uma fábrica de estacas de betão armado e outros materiais de construção civil. (alínea F) dos factos assentes)
- Por Despacho n.º 31/SATOP/89, publicado no suplemento ao Boletim Oficial n.º 52/89, de 26 de Dezembro, foi concedido, por arrendamento e com dispensa de hasta pública a H, um terreno com a área de 13.853m², situado na zona de aterros do Pac-On, designado por lote «R», tudo conforme doc. 1 junto com a contestação cujo teor aqui se reproduz para os legais e devidos efeitos. (alínea G) dos factos assentes)
- De tal Despacho n.º 31/SATOP/89 conta que o pedido então formulado pelo H era apresentado em nome de uma sociedade a constituir:
«3. Neste sentido, H, desta vez em nome de uma Sociedade a constituir, solicitou a concessão do referido lote com vista à edificação de três fábricas, tendo juntado para o efeito, o plano de aproveitamento, plano cadastral e o estudo prévio.
[...]
- 5. Em face dos pareceres favoráveis daqueles Serviços, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, as quais foram aceites pelo requerente, conforme termo de

compromisso por ele firmado em 28/11/89, no qual declara aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se compromete, ainda, a constituir, até à data da celebração da escritura do contrato de concessão, uma sociedade comercial, com sede em Macau e a fazer-se substituir no processo de concessão, pela Sociedade, a qual outorgará a respectiva escritura pública de concessão, na data e local para o efeito indicados.» (alínea H) dos factos assentes)

- A Sociedade de Construção, Investimento e Fomento Predial D, Limitada é uma sociedade comercial registada na Conservatória do Registo Comercial e de Bens Móveis de Macau sob o n.º XXX, com sede na XXX, em Macau, sendo o seu capital social inicial distribuído do seguinte modo:

- 1) H, casado com B, no regime da comunhão geral de bens - \$80.000,00;
- 2) A, solteiro, maior - \$10.000,00; e
- 3) E, solteiro, maior - \$10.000,00, todos residentes em Macau, na XXX, tudo conforme doc. 4 junto com a contestação cujo teor aqui se reproduz para os legais e devidos efeitos. (alínea I) dos factos assentes)

- O então sócio E, ora também A., era gerente da Sociedade de Construção, Investimento e Fomento Predial D, Limitada. (alínea J) dos factos assentes)

- A Sociedade de Construção, Investimento e Fomento Predial D, Limitada foi a companhia que procedeu à construção, na qualidade de empreiteira, da fábrica da Betão implantada no terreno concessionado supra referido. (alínea K) dos factos assentes)

- H, em 05 de Julho de 1990, submeteu à então Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes (DSOPT) um projecto de arquitectura, com memória descritiva que dividia o lote «R» em dois: lote «R1» e lote «R2» referindo-se o projecto apenas ao aproveitamento do «R1» (fábrica de estacas de betão). (alínea L) dos factos assentes)
- Em 03 de Novembro de 1990, o referido H apresentou nova versão do projecto de arquitectura referente também e apenas ao lote «R1», que obteve parecer favorável em 11 de Março de 1991, com base no qual o Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOP) pediu os documentos necessários ao prosseguimento do processo. (alínea M) dos factos assentes)
- Em 27 de Novembro de 1990, o referido H apresentou um projecto de arquitectura referente ao lote «R2», com alterações ao que estava contratualmente previsto, segundo o qual o concessionário pretendia construir uma unidade de cinco pisos, para indústria não específica, em prejuízo das duas unidades fabris iniciais (luvas e filtros de cigarros). (alínea N) dos factos assentes)
- O início da obra de construção foi autorizado em 17 de Julho de 1991. (alínea O) dos factos assentes)
- Em 20 de Junho de 1992, foi requerida a vistoria. (alínea P) dos factos assentes)
- Por requerimento datado 23 de Junho de 1992, H formalizou o pedido de alteração do contrato, solicitando a prorrogação do prazo para aproveitamento do lote «R2». (alínea Q) dos factos assentes)
- Por Despacho n.º 61/SATOP/93, o Governo de Macau concedeu ao segundo outorgante (H), por arrendamento e com dispensa de hasta

pública, um terreno não descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, situado na Zona de Aterros do Pac-On, constituído pelos lotes «R1» e «R2», na Ilha da Taipa, com a área global de 13.853 (treze mil, oitocentos e cinquenta e três) metros quadrados, assinalado com as letras «B» e «A», na planta n.º 710/89, emitida em 24 de Abril de 1992, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato, com as áreas de 9.294 (nove mil, duzentos e noventa e quatro) e 4.559 (quatro mil, quinhentos e cinquenta e nove) metros quadrados, tudo conforme doc. 5 junto com a contestação e cujo teor aqui se reproduz para os legais e devidos efeitos. (alínea R) dos factos assentes)

- Em inícios de 1988 H foi incumbido de, na qualidade de consultor e mandatário, auxiliar na aquisição de um terreno para a construção de uma fábrica de betão e cimentos na Taipa, Macau. (resposta ao quesito 1º da base instrutória)
- Em cumprimento do referido H solicitou junto da DSPECE, a concessão id. em F. (resposta ao quesito 3º da base instrutória)
- Por reunião havida em 15 de Dezembro de 1989, os investidores K Development Ltd., XXX Limited, H, XXX Ltd. XXX Ltd. e XXX Ltd. acordaram na constituição e na distribuição de capital de uma sociedade com vista à construção e exploração de uma fábrica de betão em Macau. (resposta ao quesito 4º da base instrutória)
- e mandaram o referido H como consultor para tomar todos os actos conducentes à obtenção de um terreno para a construção da referida fábrica. (resposta ao quesito 5º da base instrutória)
- Depois de realizadas várias negociações foi assinado o escrito de fls. 318 e ss. designado pelos signatários como joint venture agreement em

13 de Março de 1990, entre várias sociedades pelo qual acordaram em desenvolver um projecto comum de construir e explorar uma fábrica de cimentos em Macau. (resposta ao quesito 6º da base instrutória)

- Tiveram intervenção no escrito de fls. 318 e ss. designado pelos signatários como joint venture agreement as sociedades:

- a) K Development Ltd., com sede XXX, Hong Kong, doravante designada abreviadamente por “K”;
- b) XXX, Ltd., cuja firma veio a ser alterada para XXX (Macau) Ltd., com sede em XXX, Hong Kong, doravante designada abreviadamente por “XXX”;
- c) D Construction, Investment and Real Estate Company Limited, com sede no XXX, Macau (doravante designada abreviadamente por “D”);
- d) XXX Enterprise Limited, com sede em XXX, Hong Kong, doravante designada abreviadamente por “XXX”;
- e) XXX Ltd., com sede em XXX, Hong Kong (doravante designada abreviadamente por “XXX”). (resposta ao quesito 7º da base instrutória)

- Além do mais as partes comprometeram-se no quadro do escrito de fls. 318 e ss. designado pelos signatários como joint venture agreement referido a:

- a) Colaborar num projecto para a construção e exploração de uma fábrica de produção e venda de betão pré-misturado, de estacas de betão de alta resistência (incluindo tubos metálicos preenchidos com betão) e tubos de betão em Macau;
- b) Constituir uma sociedade de responsabilidade limitada em Macau,

com o objectivo previsto no referido escrito de fls. 318 e ss. designado pelos signatários como joint venture agreement;

- c) Investir M\$1.000.000,00 no capital social da sociedade, cuja distribuição deveria corresponder às seguintes percentagens:

Sócios	n.º de Acções de valor unitário de \$1	Percentagem
K	380.000	38%
XXX	270.000	27%
D	150.000	15%
XXX	100.000	10%
XXX	100.000	10%

- d) Para além do capital social, a sociedade pretendia aumentar os fundos de investimento (no valor de HK\$20.000.000,00) correspondente aos custos estimados de construção da fábrica e compra do respectivo terreno com empréstimos iniciais a realizar intervenientes após a assinatura do escrito de fls. 318 e ss. designado pelos signatários como joint venture agreement e cada um deles comprometeu-se a realizar um empréstimo para a sociedade em valor proporcional à sua percentagem no capital;
- e) Os referidos empréstimos dos intervenientes no escrito de fls. 318 e ss. designado pelos signatários como joint venture agreement seriam remunerados decorrido o prazo de um ano a partir da data de realização dos referidos empréstimos e seria calculado de acordo com a taxa de depósitos então prevalecentes a 12 meses fixo aplicável pelo Hong Kong e Shanghai Banking Corporation e sem garantia. Os referidos empréstimos não seriam transmissíveis e deveriam ser total ou parcialmente reembolsados pela sociedade

logo que possível sujeita a deliberação unânime da Administração e não seriam reembolsados pela sociedade em qualquer caso, o mais tardar até ao término de 7 anos a partir da data aposta no escrito de fls. 318 e ss. designado pelos signatários como joint venture agreement, a menos que houvesse uma deliberação unânime dos administradores da sociedade nesse sentido;

- f) O conselho de administração da sociedade seria composto por não mais do que oito Administradores. A K teria o direito de nomear três administradores, um deles seria o presidente do conselho (Dr. J). A XXX teria direito a nomear dois administradores. O resto dos intervenientes teria direito a todo o tempo de nomear administrador. Qualquer administrador nomeado poderia, a qualquer momento, nomear qualquer pessoa como administrador suplente e poderia, a qualquer momento, revogar tal nomeação. O *quorum* do conselho de administração não poderia ser inferior a seis e um administrador nomeado pela K e XXX deveriam estar presentes para formar o *quórum* (resposta ao quesito 8º da base instrutória)
- Do número 14 do escrito de fls. 318 e ss. designado pelos signatários como joint venture agreement resulta que os respectivos intervenientes acordaram que o Sr. H actuaría como consultor responsável pela aquisição do terreno para a construção da fábrica. (resposta ao quesito 9º da base instrutória)
- ... pela obtenção da aprovação por parte das de várias autoridades governamentais relacionadas com o registo e licenciamento da empresa, bem como a permissão de planeamento e diversos assuntos relacionados com a construção da fábrica. (resposta ao quesito 10º da

base instrutória)

- ... e em contrapartida a sociedade pagaria os honorários de consultoria havidos por razoáveis, e que fossem considerados adequados por acordo dos respectivos intervenientes. (resposta ao quesito 11º da base instrutória)
- O aludido H assinou o escrito de fls. 318 e ss. designado pelos signatários como joint venture agreement com o seu próprio punho. (resposta ao quesito 12º da base instrutória)
- E tinha conhecimento específico das obrigações de H. (resposta ao quesito 13º da base instrutória)
- O referido L., M. e N. foi concretizado pelo H no âmbito do previsto no escrito de fls. 318 e ss. designado pelos signatários como joint venture agreement. (resposta ao quesito 14º da base instrutória)
- Em cumprimento do previsto no escrito de fls. 318 e ss. designado pelos signatários como joint venture agreement, em 11 de Maio de 1991, o Dr. J, K Development Limited, O em seu próprio nome e em nome de XXX Enterprise Limited, XXX Betão (Macau) Limited, P em seu próprio nome e em nome de XXX Besser Company Limited, H, em seu próprio nome e em nome da sociedade de Construção, Investimento e Fomento Predial D, Limitada, constituíram a sociedade de C Limited, em Inglês, C, S.A.R.L., em Português. (resposta ao quesito 15º da base instrutória)
- tendo concordado em distribuir as participações da sociedade como se segue:

Shareholders	No. of Ordinary Shares of \$1 each	Percentagem
--------------	---------------------------------------	-------------

Dr. J	1.000	0,10%
K Development Ltd.	379.000	37,90%
O	1.000	0,10%
XXX Enterprise Ltd.	99.000	9,90%
XXX	1.000	0,10%
XXX (Macau), Limited	269.000	26,90%
P	1.000	0,10%
XXX Besser Company Limited	99.000	9,90%
H	1.000	0,10%
Sociedade de Construção Investimento e Fomento Predial D, Limitada	149.000	14,90%

(resposta ao quesito 16º da base instrutória)

- H sempre assumiu perante todos os demais intervenientes e investidores que o referido terreno que lhe foi concessionado pertenceria à sociedade, ora Ré. (resposta ao quesito 17º da base instrutória)
- Quando confrontado pelos demais sócios da sociedade Ré sobre a razão de o título (concessão) não ter sido passado para o nome da sociedade, na H afirmou que o contrato não poderia ser passado para o nome da sociedade. (resposta ao quesito 18º da base instrutória)
- ...porque se encontrava concedido a título pessoal. (resposta ao quesito 19º da base instrutória)
- Na reunião do Conselho de Administração de 3 de Maio de 1993, H declarou que não prejudicaria a utilização da concessão por parte da sociedade R. até ao termo do prazo de concessão. (resposta ao quesito 20º da base instrutória)
- Depois de obtidas as devidas concessões e autorizações a C, S.AR.L., custeou os respectivos prémios rendas da concessão supra referida.

- (resposta ao quesito 22º da base instrutória)
- Foi a Ré quem construiu a referida fábrica e demais edificações existentes no terreno. (resposta ao quesito 23º da base instrutória)
 - A Ré celebrou os contratos de arrendamento identificados nos doc.8 e 9 juntos com a contestação e cujo teor aqui se reproduz para os legais e devidos efeitos. (resposta ao quesito 24º da base instrutória)
 - nunca tendo tido qualquer resistência ou oposição por parte do H. (resposta ao quesito 25º da base instrutória)
 - A Ré pagou sempre os prémios de concessão. (resposta ao quesito 27º da base instrutória)
 - ... e pagou as respectivas rendas ao governo da RAEM, em cumprimento do contrato de concessão. (resposta ao quesito 28º da base instrutória)
 - E desde 1991 foi a Ré quem sempre procedeu às obras de construção, de manutenção e reparação do imóvel e que se mostrassem necessárias. (resposta ao quesito 29º da base instrutória)
 - ... e quem, para além dos referidos atrás, celebrou contratos de arrendamento. (resposta ao quesito 30º da base instrutória)
 - A Ré nunca pagou rendas a quem quer que fosse, nem ninguém as exigiu ou reclamou. (resposta ao quesito 31º da base instrutória)
 - A construção e equipamento no terreno concessionado de toda a fábrica de betão existente no local e pela Ré custou-lhe, à altura de 1993, cerca de HKD\$54.000.000,00. (resposta ao quesito 37º da base instrutória)
 - À data da concessão definitiva, ou seja, em 1993, o valor do terreno não era inferior a MOP\$8.105.780,00. (resposta ao quesito 38º da base instrutória)

- H foi vítima de sequestro. (resposta ao quesito 39º da base instrutória)

*

III – Fundamentação

O Venerando TUI determinou este Tribunal pronunciar de forma crítica e analítica relativamente às impugnações da decisão da matéria de facto respeitante aos quesitos 18º a 20º, 23º, 29º a 31º, a saber:

18º.

Quando confrontado pelos demais sócios da sociedade Ré sobre a razão de o título (concessão) não ter sido passado para o nome da sociedade, na H afirmou que o contrato não poderia ser passado para o nome da sociedade?

19º.

...porque se encontrava concedido a título pessoal?

20º.

Na reunião do Conselho de Administração de 3 de Maio de 1993, H declarou que não prejudicaria a utilização da concessão por parte da sociedade R. até ao termo do prazo de concessão?

23º.

Foi a Ré quem construiu a referida fábrica e demais edificações existentes no terreno?

29.

E desde 1991 foi a Ré quem sempre procedeu às obras de construção, de manutenção e reparação do imóvel e que se mostrassem necessárias?

30.

... e quem, para além dos referidos atrás, celebrou contratos de arrendamento?

31.

A Ré nunca pagou rendas a quem quer que fosse, nem ninguém as exigiu ou

reclamou?

Em face da matéria de facto apurada nos quesitos 1º, 3º a 17º, 24º, 25º, 27º e 28º, factualidade esta que já foi objecto de confirmação tanto por acórdão deste Tribunal de 01/07/2021 como por acórdão do TUI de 03/10/2024 (v. pags. 66 e 67 do acórdão do TUI), bem como dos demais factos já assentes e provados e que não foram objecto de qualquer impugnação, entendemos que já deixam de ter interesse de apreciar a matéria de facto vertida nos quesitos 18º a 20º, 23º e 29º a 31º, uma vez que tais factos são instrumentais e complementares que visam retirar a conclusão de que o **H** agiu em nome e no interesse da Ré, não obstante ter requerido a concessão do terreno em nome individual.

Pois, estão assentes e provados que:

- Desde 2003, a I, S.A., sociedade com sede em Macau, XXX, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis, sob o n.ºXXX(SO), tem recebido em nome da R. as rendas devidas pelo arrendamento do imóvel supra id.. (alínea D) dos factos assentes)
- Em dois contratos de arrendamento celebrados sobre o imóvel. – nos anos de 2003 e 2005, respectivamente, - figura como senhoria a Ré. (alínea E) dos factos assentes)
- **H**, em 18 de Novembro de 1988, solicitou junto da DSPECE, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno que a Administração tivesse disponível na Ilha da Taipa, preferentemente na zona do Pac-On, com uma área de cerca de 20.000m², destinado à edificação de uma fábrica de estacas de betão armado e outros materiais de construção civil. (alínea F) dos factos assentes)

- Por Despacho n.º 31/SATOP/89, publicado no suplemento ao Boletim Oficial n.º 52/89, de 26 de Dezembro, foi concedido, por arrendamento e com dispensa de hasta pública a **H**, um terreno com a área de 13.853m², situado na zona de aterros do Pac-On, designado por lote «R», tudo conforme doc. 1 junto com a contestação cujo teor aqui se reproduz para os legais e devidos efeitos. (alínea G) dos factos assentes)

- De tal Despacho n.º 31/SATOP/89 conta que o pedido então formulado pelo **H** era apresentado em nome de uma sociedade a constituir:

«3. Neste sentido, **H**, desta vez em nome de uma Sociedade a constituir, solicitou a concessão do referido lote com vista à edificação de três fábricas, tendo juntado para o efeito, o plano de aproveitamento, plano cadastral e o estudo prévio.

[...]

5. Em face dos pareceres favoráveis daqueles Serviços, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, as quais foram aceites pelo requerente, conforme termo de compromisso por ele firmado em 28/11/89, no qual declara aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se compromete, ainda, a constituir, até à data da celebração da escritura do contrato de concessão, uma sociedade comercial, com sede em Macau e a fazer-se substituir no processo de concessão, pela Sociedade, a qual outorgará a respectiva escritura pública de concessão, na data e local para o efeito indicados.» (alínea H) dos factos assentes)

- A Sociedade de Construção, Investimento e Fomento Predial D,

Limitada é uma sociedade comercial registada na Conservatória do Registo Comercial e de Bens Móveis de Macau sob o n.º XXX, com sede na XXX, em Macau, sendo o seu capital social inicial distribuído do seguinte modo:

- 1) **H**, casado com **B**, no regime da comunhão geral de bens - \$80.000,00;
 - 2) **A**, solteiro, maior - \$10.000,00; e
 - 3) **E**, solteiro, maior - \$10.000,00, todos residentes em Macau, na XXX, tudo conforme doc. 4 junto com a contestação cujo teor aqui se reproduz para os legais e devidos efeitos. (alínea I) dos factos assentes)
- A Sociedade de Construção, Investimento e Fomento Predial D, Limitada foi a companhia que procedeu à construção, na qualidade de empreiteira, da fábrica da Betão implantada no terreno concessionado supra referido. (alínea K) dos factos assentes)
 - **H**, em 05 de Julho de 1990, submeteu à então Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes (DSOPT) um projecto de arquitectura, com memória descritiva que dividia o lote «R» em dois: lote «R1» e lote «R2» referindo-se o projecto apenas ao aproveitamento do «R1» (fábrica de estacas de betão). (alínea L) dos factos assentes)
 - Em 03 de Novembro de 1990, o referido **H** apresentou nova versão do projecto de arquitectura referente também e apenas ao lote «R1», que obteve parecer favorável em 11 de Março de 1991, com base no qual o Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOP) pediu os documentos

necessários ao prosseguimento do processo. (alínea M) dos factos assentes)

- Em 27 de Novembro de 1990, o referido **H** apresentou um projecto de arquitectura referente ao lote «R2», com alterações ao que estava contratualmente previsto, segundo o qual o concessionário pretendia construir uma unidade de cinco pisos, para indústria não específica, em prejuízo das duas unidades fabris iniciais (luvas e filtros de cigarros). (alínea N) dos factos assentes)
- Em inícios de 1988 H foi incumbido de auxiliar e diligenciar no sentido de obter a concessão de um terreno para a construção de uma fábrica de betão e cimentos na Taipa, Macau. (resposta ao quesito 1º da base instrutória)
- Em cumprimento do referido **H** solicitou junto da DSPECE, a concessão id. em F. (resposta ao quesito 3º da base instrutória)
- Por reunião havida em 15 de Dezembro de 1989, os investidores K Development Ltd., XXX (Macau) Limited, **H**, XXX Ltd. XXX Ltd. e XXX Ltd. acordaram na constituição e na distribuição de capital de uma sociedade com vista à construção e exploração de uma fábrica de betão em Macau. (resposta ao quesito 4º da base instrutória)
- e incumbiram o referido H para tratar todos os actos conducentes à obtenção de um terreno para a construção da referida fábrica.” (resposta ao quesito 5º da base instrutória)
- Depois de realizadas várias negociações foi assinado o escrito de fls. 318 e ss. designado pelos signatários como joint venture agreement em 13 de Março de 1990, entre várias sociedades pelo qual acordaram em desenvolver um projecto comum de construir e explorar um fábrica de cimentos em Macau. (resposta ao quesito 6º

da base instrutória)

- Tiveram intervenção no escrito de fls. 318 e ss. designado pelos signatários como joint venture agreement as sociedades:

- a) K Development Ltd., com sede em XXX, Hong Kong, doravante designada abreviadamente por “K”;
- b) XXX, Ltd., cuja firma veio a ser alterada para XXX (Macau) Ltd., com sede em XXX, Hong Kong, doravante designada abreviadamente por “XXX”;
- c) D Construction, Investment and Real Estate Company Limited, com sede no XXX, Macau (doravante designada abreviadamente por “D”);
- d) XXX Enterprise Limited, com sede em XXX, Hong Kong, doravante designada abreviadamente por “XXX”;
- e) XXX Ltd., com sede em XXX, Hong Kong (doravante designada abreviadamente por “XXX”). (resposta ao quesito 7º da base instrutória)

- Além do mais as partes comprometeram-se no quadro do escrito de fls. 318 e ss. designado pelos signatários como joint venture agreement referido a:

- a) Colaborar num projecto para a construção e exploração de uma fábrica de produção e venda betão pré-misturado, de estacas de betão de alta resistência (incluindo tubos metálicos preenchidos com betão) e tubos de betão em Macau;
- b) Constituir uma sociedade de responsabilidade limitada em Macau, com o objectivo previsto no referido escrito de fls. 318 e ss. designado pelos signatários como joint venture agreement;

- c) Investir M\$1.000.000,00 no capital social da sociedade, cuja distribuição deveria corresponder às seguintes percentagens:

Sócios	n.º de Acções de valor unitário de \$1	Percentagem
K	380.000	38%
XXX	270.000	27%
D	150.000	15%
XXX	100.000	10%
XXX	100.000	10%

- d) Para além do capital social, a sociedade pretendia aumentar os fundos de investimento (no valor de HK\$20.000.000,00) correspondente aos custos estimados de construção da fábrica e compra do respectivo terreno com empréstimos iniciais a realizar intervenientes após a assinatura do escrito de fls. 318 e ss. designado pelos signatários como joint venture agreement e cada um deles comprometeu-se a realizar um empréstimo para a sociedade em valor proporcional à sua percentagem no capital;
- e) Os referidos empréstimos dos intervenientes no escrito de fls. 318 e ss. designado pelos signatários como joint venture agreement seriam remunerados decorrido o prazo de um ano a partir da data de realização dos referidos empréstimos e seria calculado de acordo com a taxa de depósitos então prevalecentes a 12 meses fixo aplicável pelo Hong Kong e Shanghai Banking Corporation e sem garantia. Os referidos empréstimos não seriam transmissíveis e deveriam ser total ou parcialmente reembolsados pela sociedade logo que possível sujeita a deliberação unânime da Administração e não seriam

reembolsados pela sociedade em qualquer caso, o mais tardar até ao término de 7 anos a partir da data aposta no escrito de fls. 318 e ss. designado pelos signatários como joint venture agreement, a menos que houvesse uma deliberação unânime dos administradores da sociedade nesse sentido;

- Do número 14 do escrito de fls. 318 e ss. designado pelos signatários como joint venture agreement resulta que os respectivos intervenientes acordaram que o Sr. **H** actuaria como consultor responsável pela aquisição do terreno para a construção da fábrica. (resposta ao quesito 9º da base instrutória)
- ... pela obtenção da aprovação por parte das de várias autoridades governamentais relacionadas com o registo e licenciamento da empresa, bem como a permissão de planeamento e diversos assuntos relacionados com a construção da fábrica. (resposta ao quesito 10º da base instrutória)
- ... e em contrapartida a sociedade pagaria os honorários de consultoria havidos por razoáveis, e que fossem considerados adequados por acordo dos respectivos intervenientes. (resposta ao quesito 11º da base instrutória)
- O aludido **H** assinou o escrito de fls. 318 e ss. designado pelos signatários como joint venture agreement com o seu próprio punho. (resposta ao quesito 12º da base instrutória)
- O referido L., M. e N. foi concretizado pelo **H** no âmbito do previsto no escrito de fls. 318 e ss. designado pelos signatários como joint venture agreement. (resposta ao quesito 14º da base instrutória)
- Em cumprimento do previsto no escrito de fls. 318 e ss. designado

pelos signatários como joint venture agreement, em 11 de Maio de 1991, o Dr. J, K Development Limited, O em seu próprio nome e em nome de XXX Enterprise Limited, XXX Betão (Macau) Limited, P em seu próprio nome e em nome de XXX Besser Company Limited, H, em seu próprio nome e em nome da sociedade de Construção, Investimento e Fomento Predial D, Limitada, constituíram a sociedade de C Limited, em Inglês, C, S.A.R.L., em Português. (resposta ao quesito 15º da base instrutória)

- tendo concordado em distribuir as participações da sociedade como se segue:

Shareholders	No. of Ordinary Shares of \$1 each	Percentagem
Dr. J	1.000	0,10%
K Development Ltd.	379.000	37,90%
O	1.000	0,10%
XXX Enterprise Ltd.	99.000	9,90%
XXX	1.000	0,10%
XXX (Macau), Limited	269.000	26,90%
P	1.000	0,10%
XXX Besser Company Limited	99.000	9,90%
H	1.000	0,10%
Sociedade de Construção Investimento e Fomento Predial D, Limitada	149.000	14,90%

(resposta ao quesito 16º da base instrutória)

- H sempre assumiu perante todos os demais intervenientes e investidores que o referido terreno que lhe foi concessionado pertenceria à sociedade, ora Ré. (resposta ao quesito 17º da base instrutória)

- Depois de obtidas as devidas concessões e autorizações a C, S.AR.L., custeou os respectivos prémios rendas da concessão supra referida. (resposta ao quesito 22º da base instrutória)
- A Ré celebrou os contratos de arrendamento identificados nos doc.8 e 9 juntos com a contestação e cujo teor aqui se reproduz para os legais e devidos efeitos. (resposta ao quesito 24º da base instrutória)
- nunca tendo tido qualquer resistência ou oposição por parte do H. (resposta ao quesito 25º da base instrutória)
- A Ré pagou sempre os prémios de concessão. (resposta ao quesito 27º da base instrutória)
- ... e pagou as respectivas rendas ao governo da RAEM, em cumprimento do contrato de concessão. (resposta ao quesito 28º da base instrutória)

Salvo o devido respeito, achamos que a factualidade supra elencada já permite concluir que o H agiu em nome e no interesse da Ré, independentemente a resposta aos quesitos 18º a 20º, 23º e 29º a 31º.

Mesmo que não concordasse com a posição supra, a impugnação da decisão da matéria de facto sobre os quesitos em causa não deixa de se julgar improcedente.

Senão vejamos.

Quanto os quesitos 18º a 20º, a resposta positiva aos quesitos em causa tem suporte directa na prova documental junta aos autos à fls. 340.

Trata-se dum email interno (*InterOffice Memo*), com data de 18/05/1993, enviado pelo (E) às accionistas da Ré, onde afirma peremptoriamente a matéria de facto provada nos quesitos 18º a 20º.

Em relação aos quesitos 23º e 29º, tanto os documentos que

acompanham a declaração de imposto complementar de rendimentos referente ao ano de 1993, assinados pelo H na qualidade de administrador da Ré e pelo auditor/contabilista (fls. 1405 e 1415), como os documentos contabilísticos da Ré relativos aos anos de 1999 e 2000, apresentados pelo Autor E sob ordem do Tribunal *a quo* (fls. 883 a 936), todos revelam que foram registados o valor do prédio construído no terreno concedido assim como os equipamentos adquiridos para o funcionamento da fábrica de betão, tendo esses sido considerados como património da Ré.

Perante a prova documental acima em referência, não merece qualquer censura a resposta dada aos quesitos em causa pelo Tribunal *a quo*.

No que respeita à resposta positiva do quesito 30º, temos a prova documental de fls. 210 e 211 (contratos de arrendamento do terreno outorgado pelo interveniente A em representação da Ré), pelo que é de manter a decisão da matéria de facto *a quo* nesta parte.

No que concerne à resposta positiva dada ao quesito 31º, a mesma resulta da análise dos documentos que acompanham a declaração de imposto complementar de rendimentos referente ao ano de 1993, assinados pelo H na qualidade de administrador da Ré e pelo auditor/contabilista (fls. 1405 e 1415), e dos documentos contabilísticos da Ré relativos aos anos de 1999 e 2000, apresentados pelo Autor E sob ordem do Tribunal *a quo* (fls. 883 a 936), dos quais não contém qualquer item sobre as despesas de arrendamento do terreno para a fábrica de betão.

Por último, aproveita este Tribunal para suprir a omissão da pronúncia quanto à impugnação da matéria de facto do quesito 37º feita pela interveniente B.

O quesito 37º tem o seguinte teor:

“A construção e equipamento no terreno concessionado de toda a fábrica de betão existente no local e pela R. custou-lhe HKD\$60.000.000 (sessenta milhões de dólares de Hong Kong)?”

Ora, a prova documental para a decisão da matéria de facto dos quesitos 23º e 29º também vale para aqui, pelo que com os mesmos fundamentos supra referidos negamos provimento ao recurso nesta parte.

*

IV – Decisão

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam em julgar improcedentes as impugnações da decisão da matéria de facto em relação aos quesitos 18º a 20º, 23º, 29º a 31º e 37º da Base Instrutória, apresentadas pelos intervenientes **B** e **A**.

*

Custas dos recursos pelos Recorrentes.

Notifique e registe.

*

RAEM, aos 12 de Dezembro de 2024.

Ho Wai Neng
(Relator)

Tong Hio Fong
(1º Adjunto)

Rui Carlos dos Santos P. Ribeiro
(2º Adjunto)