

Processo n.º 937/2017

(Recurso em matéria cível)

Data: 14 de Março de 2019

ASSUNTOS:

- Execução específica de contrato-promessa contra uma sociedade que não é parte desse mesmo contrato
- Cessão da posição contratual sem autorização nem ratificação da Recorrida e consequência respectiva

SUMÁRIO:

I - Existem 3 realidades jurídicas distintas que importa distinguir:

1) - O *contrato de promessa de compra e venda de todo o capital social* da requerida (promessa de compra e venda de todas as acções);

2) - O *contrato de promessa de venda das fracções* que a promitente compradora das acções fez a “A, Lda”; e,

3) - Por último, as várias *cessões de posição contratual* celebradas a partir do segundo contrato de promessa.

II - A DECLARAÇÃO de reconhecer o teor integral do “*Contrato de Promessa de Compra e Venda do Prédio*” celebrado entre a Sociedade de Investimento Imobiliário A, Lda. e qualquer terceiro acerca da alienação dos bens imóveis

construídos em tal edifício e admite que tais contratos são todos válidos, **foi feita em 02/12/1996, enquanto o negócio do Autor só veio a celebrar-se em 11/03/2005,** em data muito posterior. Portanto não se deve utilizar o conceito de “ratificar” em bom rigor, mas o Recorrente/Autor assim designou.

III - O que a B pretende, na expectativa de adquirente das acções da requerida, é que seja a requerida a assumir as obrigações da venda das fracções que detém, mas já não a beneficiária das vantagens – veja-se que a requerida não recebeu qualquer pagamento pela venda das fracções, fosse a título de sinal, fosse a qualquer outro título. Um exemplo simples para demonstrar a coerência das coisas: supõe-se que A vendeu a **B**, por 1 milhão de patacas relativamente a uma fracção autónoma, **B** veio a transmitir a sua posição contratual a **C** por preço de 3 milhões de patacas, depois, **C** por mesma forma transmitiu a **D** por 5 milhões. Por qualquer razão não foi dado incumprimento ao acordado, A veio a reconhecer o acordo celebrado entre **C** e **D**? E assim assumiria todas as consequências daí decorrentes? Devolvendo a quantia de 10 milhões a título de sinal em dobro? Sem mais apenas por causa de tal DECLARAÇÃO? Não nos parece que as coisas sejam assim e isso representa a verdadeira intenção e objectivo subjacente a tal DECLARAÇÃO!

IV - Como o Recorrente não adquiriu a sua posição contratual directamente da A, a Recorrida não se encontraria vinculada a reconhecer a alegada qualidade de promitente comprador, pelo que, também assim, não poderia proceder a pretensão do Recorrente/Autor (execução específica do contrato-promessa alegado).

V - Por outro lado, a cessão ao Recorrente não foi autorizada pela Recorrida,

pelo menos, não temos factos que comprovem este ponto, pois, nos termos do artigo 418º, n.º 1 do CC, tal depende do consentimento do cedente, do cessionário e do cedido; faltando a autorização deste, a cessão é ineficaz em relação a ele. O que determina também a improcedência do pedido do Recorrente/Autor.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo n.º 937/2017

(Recurso em matéria cível)

Data : 14/Março/2019

Recorrente : C (**Autor**)

Recorrida : Sociedade de Investimento Imobiliário D, S.A. (D 置業發展
股份有限公司) (**Ré**)

*

ACORDAM OS JUÍZES NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA RAEM:

I - RELATÓRIO

C, intentou, em 08/04/2014, uma acção declarativa sob forma ordinária no TJB (CV1-14-0027-CAO), contra a Ré **Sociedade de Investimento Imobiliário D S.A.**, pedindo execução específica de um contrato alegadamente celebrado entre eles, referente às fracções “C7” e “D7” (7º andar) do lote descrito sob nº XXX a fls. 81 do Livro nº B-8k da Conservatória do Registo Predial, destinado a construir um edifício comercial e de escritórios com parques de estacionamento.

O pedido do Autor foi julgado improcedente por sentença de fls. 266 a 276.

Contra esta veio, em 29/03/2017, o Autor, ora Recorrente, interpor este recurso jurisdicional para o TSI com os fundamentos constantes de fls. 289 a 299, tendo formulado as seguintes conclusões :

1. O presente recurso vem interposto da sentença proferida a fls. 266 a 276 dos autos que considerou improcedente a acção ordinária proposta pelo ora Recorrente;

2. O Mm.º Tribunal *a quo*, não obstante considerar que a Ré é parte no contrato-promessa por força da ratificação efectuada por aquela do acordo concluído pela sociedade B que constada alínea E) dos Factos Assentes, defendeu a improcedência da acção porquanto a Ré nunca teria prestado qualquer consentimento às cessões da posição contratual que foram da E até ao ora Recorrente, passando pela sociedade F.

3. Salvo o devido respeito, ficou provado que "Desde essa altura [isto é, Março de 2005], o ora Autor tem mantido várias reuniões com representantes da Ré para discutir todos os assuntos relacionados com as fracções em causa e a outorga do contrato definitivo de compra e venda daqueles imóveis a seu favor." (vide resposta ao quesito 9.º da Base Instrutória), não tendo desse facto o Mm.º Tribunal Judicial de Base extraído as devidas consequências legais.

4. Com efeito, da matéria de facto resultou que, ao longo de vários anos, o Recorrente reuniu-se com o Sr. G - em representação da Ré - para tratar de assuntos relativos à outorga do contrato definitivo, sendo certo que este Sr. G não só reconheceu o negócio celebrado pelo Recorrente como ainda lhe fez chegar propostas contratuais para que este transmitisse a respectiva posição relativamente às fracções "C7" e "D7";

5. Destarte, só se pode concluir que a Ré, para efeitos do artigo 418.º,

n.º 1, in fine, do Código Civil, consentiu expressamente nas cessões da posição contratual que foram da sociedade E até ao ora Recorrente (passando pela sociedade F).

6. Em última instância, deveria considerar-se que tal consentimento (ratificação) foi efectuado tacitamente, o que é permitido nos termos da lei (vide Código Civil Anotado, Volume I, anotação ao artigo 424.º, de Pires de Lima e Antunes Varela).

7. Esse entendimento é imposto pela realidade material subjacente ao presente pleito, pois mal se compreenderia que, entre outros assuntos que foram discutidos durante aquelas reuniões, um administrador da Ré trouxesse ao conhecimento do Recorrente propostas contratuais de supostos clientes que estariam interessados em adquirir fracções naquele empreendimento da Ré, perguntando-lhe se estaria disposto a vender a esses terceiros, para finalmente concluir-se que a Ré nunca reconheceu o Recorrente como titular de qualquer direito no que concerne ao contrato-promessa.

8. Veja-se bem o absurdo, sabendo que há clientes interessados em adquirir fracções naquele empreendimento de que a Ré é proprietária, o administrador da Ré vai precisamente propor ao Recorrente - cuja posição contratual a Ré supostamente não reconhece por não ter consentido na cessão - a transmissão da respectiva posição contratual!

9. Assim sendo, salvo melhor opinião, o Mm.º Tribunal *a quo* incorreu em erro de direito, ao não tomar em devida consideração a resposta positiva ao quesito 9.º da Base Instrutória, no sentido de que demonstra que a Ré, desde logo, aceitou os contratos de cessão de posição contratual que permitiam ao Recorrente arrogar-se como promitente-comprador das fracções "C7" e "D7".

10. Pelo que, ao contrário do que foi concluído pelo Tribunal recorrido, a Ré consentiu na transmissão da posição contratual a favor do Recorrente e, estando a mesma obrigada pelo contrato-promessa que manifestamente não pretende cumprir, deveria ser julgada procedente a presente acção de execução específica ao abrigo do disposto no artigo 820.º do Código Civil.

* * *

A Recorrida, **Sociedade de Investimento Imobiliário D, S.A.**, veio, 04/07/2017, a apresentar as suas contra-alegações constantes de fls. 306 a 325, tendo formulado as seguintes conclusões:

1) Não merece reparo a douta Sentença recorrida no que diz respeito às conclusões de direito que são assacadas dos factos julgados provados.

2) A Recorrida é terceira em relação à posição contratual adquirida pelo Recorrente (contraparte da B no contrato-promessa de 23 de Julho de 1996), tal como é terceiro em relação às sucessivas cessões de posição contratual que antecedem o Recorrente (entre a A e a E, entre a E e a F e entre a F e o Recorrente).

3) A Recorrida apenas emitiu a declaração de F) dos Factos Assentes, em 2 de Dezembro de 1996, a qual não consubstancia uma ratificação do contrato-promessa de 23 de Julho de 1996, nem a constituição da B como sua procuradora, e apenas refere que a declaração será eficaz para os terceiros a quem a A transmitir a sua posição contratual, nos mesmos termos em que é eficaz para a A.

4) O duto Tribunal ad quem já teve oportunidade de se pronunciar sobre o teor e alcance de tal declaração, tanto em providência cautelar que correu termos por apenso ao presente (vide Acórdão proferido no Processo n.º 1/2015) como em

providência cautelar que correu termos pelo 2.º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base sob o n.º CV2-14-0026-CAO-A (vide Processo n.º 591/2014), concluindo se em ambos os casos "que, não sendo a declaração da requerida uma promessa unilateral de venda para um declara tá rio normal colocado na posição do real declaratário - o requerente e não podendo ser entendida como tal segundo as regras da declaração comercial, tal declaração não tem a eficácia jurídica que o requerente pretende fazer nascer na esfera jurídica da requerida a obrigação de cumprir o contrato-promessa celebrado pela "B") como promitente vendedora).".

5) E ainda que se possa dizer que a E beneficia do mesmo reconhecimento que a A (e não se trata de reconhecer que esta é promitente-compradora da Recorrida, mas sim da B), o mesmo não vale para F nem para o Recorrente, já que nenhum deles é um terceiro que haja adquirido posição contratual da própria A.

6) Assim, ainda que a promessa de venda subscrita pela B pudesse vincular a Recorrida por via de tal declaração, o que não se concede e sempre contrariaria o entendimento já exposto do douto Tribunal ad quem, pelo que se equaciona por mera cautela de patrocínio, a cadeia de cessões de posição contratual que se formou após a cessão à E, mesmo nessa circunstância (meramente hipotética), não seria oponível à Recorrida na medida em que esta não deu o seu assentimento a nenhuma dessas cessões.

7) A promessa de compra que o Recorrente adquiriu só é, portanto, oponível à B.

8) No caso de o Tribunal ad quem entender de modo diverso e, ao contrário do que se espera, determinar a procedência do presente recurso, o que, sem conceder, apenas se admite a benefício do raciocínio, sempre se diria a título

meramente subsidiário e ao abrigo do n.º 1 do artigo 590.º do CPC, que:

9) Salvo o respeito devido, o Tribunal *a quo* andou mal quando julgou provado que "A Sociedade B, Limitada tinha um acordo com a Ré que lhe permitia prometer vender as fracções autónomas de prédio urbano nos termos referidos em E)" (cfr. resposta ao artigo 1.º da Base Instrutória).

10) Por um lado, o facto que resultou provado, para além de não ser o facto quesitado, é um facto que nunca foi alegado pelas partes, o que resulta numa violação do princípio do dispositivo consagrado no n.º 2 do artigo 5.º do CPC (nem se verificando os requisitos de que dependem as - parcas - excepções ao mesmo).

11) Por outro lado, o depoimento da testemunha G, que, nos termos da fundamentação do douto Acórdão sobre a matéria de facto de 16 de Janeiro de 2017, ditou a resposta do Tribunal *a quo* ao artigo 1.º da base instrutória, não demonstra a existência de tal acordo (sobretudo na secção indicada nesta contra-alegação).

12) Salvo o respeito devido, a resposta do douto Tribunal *a quo* ao artigo 1.º da base instrutória deverá assim ser infirmada, por não estar provada pelo depoimento da testemunha ouvida. Ainda que a testemunha possa ter referido a existência de um acordo entre a B e a D, a verdade é que não ficou demonstrado o teor de tal acordo, designadamente que tinha como objecto vender as fracções do prédio em causa. O acordo a que alude tal testemunha, e o único que tem correspondência com a matéria de facto alegada e documentada nos autos, é o acordo da Recorrida que está subjacente à emissão da declaração em F) dos Factos Assentes.

* * *

Como a Ré accionou o mecanismo do artigo 590º do CPC, o Recorrente respondeu em 11/09/2017 à ampliação da matéria de facto em sede de recurso nos termos de fls. 332 a 339, cujo teor se dá por reproduzido aqui para todos os efeitos legais.

* * *

Foram colhidos os vistos legais.

Cumpre analisar e decidir.

* * *

II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

Este Tribunal é o competente em razão da nacionalidade, matéria e hierarquia.

O processo é o próprio e não há nulidades.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciária e são dotadas de legitimidade “*ad causam*”.

Não há excepções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

* * *

III - FACTOS

Com pertinência, têm-se por assentes os factos seguintes conforme o que consta da sentença ora posta em crise:

a) A 1ª Ré é uma A Sociedade de Investimento Imobiliário D, S.A., de ora em diante designada por “Ré”, é uma sociedade comercial anónima, com sede em

Macau, na XXX (澳門 XXX), matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o nº XXX, que tem por objecto social a “indústria de construção civil, fomento imobiliário, compra, venda e administração de propriedades.”, conforme se comprova pela certidão comercial que foi junta aos autos de providência cautelar e que, à semelhança dos demais, aqui se dá por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais;

b) A Ré é a titular do direito resultante da concessão por arrendamento do prédio urbano sito em Macau, no XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº XXX, a fls. XX, do Livro B-8K;

c) A referida concessão por arrendamento, para a construção de um aterro inserido no projecto do fecho da Baía da Praia Grande-Zona A, havia sido inicialmente registada na Conservatória do Registo Predial, a favor da Sociedade de Investimentos K, S.A.R.L., em 08.08.1991, sob a inscrição nº 660 do Livro F2;

d) Posteriormente, e com base no Despacho nº 94/SATOP/94, publicado no Boletim Oficial de Macau nº 30, de 27/07/1994, aquele direito resultante da concessão por arrendamento foi transmitido pela Sociedade De Investimentos K, S.A.R.L., à ora Ré, conforme resulta da inscrição nº 4301, do Livro F20K, a fls. 88;

e) Em 23 de Julho de 1996, a sociedade B - Sociedade de Investimento e Fomento Predial Limitada, sociedade comercial por quotas, com sede em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o nº XXX declarou prometer vender à Companhia de Investimentos Imobiliários A, Limitada, sociedade comercial por quotas, com sede em Macau, matriculada na mesma Conservatória sob o nº XXX, pelo preço de HKD778,219,000.00, já integralmente pago à data da celebração daquela promessa, todas as fracções autónomas do prédio identificado em a);

f) Em 02.12.1996 a Ré declarou por escrito, na língua chinesa e que aqui também se traduz para a língua portuguesa, o seguinte:

聲明書

立聲明書人--- D 置業發展有限公司(以下簡稱“本公司”)是南灣發展計劃 A 區第六號地段的承批人，該地段之登記載於澳門物業登記局 B-8K 號冊第 XX 頁編號 XXX，地段作興建一幢商業、寫字樓及停車場大廈(以下簡稱“本大廈”)之用。

本公司現聲明：承認 B 地產投資有限公司與 A 置業有限公司於 1996 年 7 月 23 日簽訂之“承諾樓宇買賣合約”有效，A 置業有限公司通過該合約承諾獲取上述大廈之全部單位。本公司承認 A 置業有限公司與任何第三者就轉讓本大廈上蓋物業所簽署“承諾樓宇買賣合約”的內容，並承認該等合約均為有效，特立此聲明書為證。

聲明人 --- D 置業發展有限公司代表簽署：

知見人簽署：XXX 大律師

XXX 大律師

XXX 大律師

XXX 大律師

XXX 大律師

日期：2 DEC 1996

Declaração

Declarante - Sociedade de Investimento Imobiliário D, SA (doravante designada simplesmente por “esta sociedade”), concessionária do 6º lote do distrito A do Plano de Desenvolvimento da Grande Praia. Este lote é descrito sob nº XXX a fls. XX do Livro nº B-8k da Conservatória do Registo Predial e usado para construir um edifício comercial e de escritórios com parque de estacionamento (doravante designado simplesmente por “tal edifício”).

Ora esta sociedade declara que: Admitimos que é válido o “Contrato de

Promessa de Compra e Venda do Prédio” celebrado em 23 de Julho de 1996 entre B Sociedade de Investimento e Fomento Predial Lda. e Sociedade de Investimento Imobiliário A, Ltd. em 23 de Julho de 1996. A Sociedade de Investimento Imobiliário A, Lda. compromete adquirir todas as fracções autónomas do supracitado edifício através do supracitado contrato. Esta sociedade reconhece o teor integral do “Contrato de Promessa de Compra e Venda do Prédio” celebrado entre a Sociedade de Investimento Imobiliário A, Lda. e qualquer terceiro acerca da alienação dos bens imóveis construídos em tal edifício e admite que tais contratos são todos válidos. Lavra-se esta declaração para efeito de prova.

Declarante: Assinaturas dos representantes da Sociedade de Investimento Imobiliário D, S.A: (vide o original)

Testemunhas:

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

Data: 2 de Dezembro de 1996”

g) No dia 31 de Maio de 2013, a ora Ré apresentou, junto da Conservatória do Registo Predial, um requerimento para registo da aquisição (provisória), das fracções autónomas designadas por AC/V3-66, DR/C, LR/C, MR/C, H1, A5, B5, C5, A7, B7, C7, D7, H7, A11, G17, B20, C20 e H20, a favor da Companhia de Investimento H, Limitada, sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada, com sede em Macau, na XXX, matriculada na

Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o nº XXX;

h) A Ré celebrou com a Companhia de Investimento H, Limitada, um contrato-promessa de compra e venda que englobava todas as 18 fracções acima mencionadas;

i) A Sociedade B, Limitada tinha um acordo com a Ré que lhe permitia prometer vender as fracções autónomas de prédio urbano nos termos referidos em e);

j) Por acordo, em 6 de Dezembro de 1996, a Companhia de Investimentos Imobiliários A, Limitada veio a ceder a sua posição contratual (de promitente-compradora) referente às fracções autónomas “C7” e “D7”, a que correspondem o 7º andar “C” e 7º andar “D”, do prédio urbano referido em a) à Agência Comercial E, Limitada;

k) Aquando do referido no item anterior a Agência Comercial E, Limitada pagou dois montantes, cada um no valor de MOP2,108,410.00, correspondente a HKD2,047,000,00;

l) Por acordo celebrado em 26 de Agosto de 1998, a Agência Comercial E, Limitada cedeu a sua posição contratual à Empresa de Importação e Exportação F, Limitada, referente à posição de promitente-compradora das sobreditas fracções autónomas “C7” e “D7”;

m) A B-Sociedade de Investimento e Fomento Predial Limitada, através dos seus dois sócios e administradores, I e J, concordou com a transmissão da posição contratual referida em l);

n) Em 11 de Março de 2005, a referida Empresa de Importação e Exportação F, Limitada, cedeu a sua posição contratual de promitente-compradora das fracções “C7” e “D7” ao ora Autor, C;

o) Desde essa altura, o ora Autor tem mantido várias reuniões com representantes da Ré para discutir todos os assuntos relacionados com as fracções em causa e a outorga do contrato definitivo de compra e venda daqueles imóveis a seu favor.

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO

Como o Recorrente ataca a decisão de primeira instância, importa ver, antes de mais, o que o Tribunal *a quo* decidiu. Este afirmou no caso *sub judice*:

“(...) Em 23.07.1996 a sociedade B prometeu vender todas as fracções autónomas para comércio e escritório do prédio a que se reportam os autos à sociedade A. Em 02.12.1996 a Ré ratificou este negócio e reconhece os contratos de promessa de compra e venda sobre direitos reais relativos ao mesmo prédio celebrados entre a A e terceiros – cf. alíneas da matéria de facto assente b) a f) -.

Em 06.12.1996 a A cedeu a sua posição à E – cf. alínea j) da matéria de facto assente -.

Ou seja por força da declaração emitida pela Ré e constante da alínea f) da matéria de facto assente até à aquisição da qualidade de promitente comprador da E todas as transmissões foram ratificadas e reconhecidas pela Ré.

Posteriormente, em 26.08.1998 a E veio a ceder a sua posição contratual à F, transmissão essa com a qual a B concordou.

Porém a B nunca teve direito algum sobre as fracções autónomas em causa.

Terá havido um contrato que envolveria outras transmissões que não apenas os direitos reais relativos ao prédio entre a Ré e a B o qual, se existiu, não resulta dos autos que se haja concretizado.

Para estes autos o que releva apenas é que a B prometeu ceder todas as fracções para comércio e escritório e que a Ré ratificou essa promessa, o mesmo é dizer assumiu como sua.

Nunca tendo a B adquirido direito algum sobre as fracções autónomas a que respeitam os autos, o facto desta concordar ou não com a cedência de posição entre a E e a F é irrelevante, sendo certo que esta cedência se dá em data posterior à ratificação da Ré referida em f).

Por sua vez a Ré reconheceu “apenas” as cedências que houvessem sido feitas pela A a terceiros e não as cedências que se viessem a seguir.

Por fim o Autor vem a adquirir à F a sua posição contratual.”

Em sede de subsunção de factos ao Direito, o Tribunal *a quo* afirmou:

“Diz-se contrato de promessa a convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato.

No caso dos autos entre o Autor e a sociedade F foi celebrado um contrato de promessa de compra e venda relativamente às fracções a que se reportam estes autos.

Nos termos do artigo 418º do C.C. a validade de cessão da posição contratual da F para o Autor só seria válida se a Ré tivesse consentido na mesma o que não aconteceu e como resulta do já antes exposto, também não aconteceu na cedência de posição da E para a F.

Destarte não tendo a cedência de posição em virtude da qual o Autor adquiriu a suposta posição de promitente comprador sido aceite pela Ré, não lhe é a mesma oponível e como tal não lhe pode ser assacada responsabilidade alguma.

O contrato de promessa de compra e venda, tal como tem vindo a ser

unanimemente entendido pela jurisprudência e doutrina tem apenas natureza obrigacional, resultando para as partes a obrigação de contratar mas não produzindo efeitos translativos do direito prometido vender e comprar.

Dai que, ao contrário do que ocorre para o contrato de venda de bens alheios que é nulo nos termos do artigo 882º do C.C. a promessa de compra e venda de bens alheios não é afectada pela falta de legitimidade substantiva do promitente vendedor, sem prejuízo de, não vindo este a adquirir os bens ou a obter o consentimento de quem de direito para honrar a promessa vir a assumir as consequências do inadimplemento.

Neste sentido veja-se Pires de Lima e Antunes Varela em Código Civil Anotado, Vol. I, 3ª Ed. pág. 359:

«Não produzindo o contrato-promessa efeitos translativos, mas apenas a obrigação (obrigação da prestação de facto) de celebrar o contrato definitivo, deve entender-se que também lhe não são aplicáveis as disposições que declaram nula a *alienação* de coisa alheia (cfr. o artigo 892.º, aplicável aos demais contratos onerosos por força do disposto no artigo 939.º). Nada impede, por exemplo, que se prometa a venda de bens alheios ou parcialmente alheios (neste sentido, Acs. do S.T.J., de 12 de Maio de 1972 e de 4 e 7 de Fevereiro de 1975, respectivamente no *B.M.J.*, nº 217, págs. 99 e segs. e no *B.M.J.*, n.º 244.º, págs. 243 e segs., e 253 e segs., onde se decidiu que é válido o contrato-promessa de venda de bens imóveis comuns, celebrado pelo marido, sem consentimento da mulher; Ac. do S.T.J., de 2 Junho de 1977, no *B.M.J.*, n.º 268, págs. 211 e segs. (publicado também *R.L.J.*, III.º, págs. 88 e segs., com anotação concordante de Vaz Serra), onde se decidiu ser válida a promessa de venda de bens pertencentes a patrimónios indivisos, feita apenas por um dos consortes; e Ac. da Rel. De Coimbra, de 21 de Junho de 1978, sumariado no

B.M.J., n.º 279, pág. 278). Quanto ao exacto conteúdo ou amplitude da promessa (o promitente pode assumir uma *obrigação de meios*, obrigando-se somente a usar de diligência no sentido de obter a coisa ou no sentido de obter o consentimento do terceiro ou terceiros a quem pertença ou que sobre ela também tenham direitos; e pode assumir uma *obrigação de resultado*, garantindo ao promissário a celebração do contrato prometido), é problema a resolver no plano da interpretação da vontade das partes: cfr. Vaz Serra, est. cit., n.º 10, alínea g).»

No caso em apreço o A. vem pedir a execução específica do contrato contra a titular do direito à concessão por arrendamento e propriedade de construção das fracções autónomas objecto destes autos, com a qual contudo nunca contratou, nem esta consentiu na transmissão de posição contratual alguma a favor do Autor.

Pelo que, não tendo o Autor contrato com a Ré, não havendo por banda desta promessa alguma de contratar a favor do Autor e não sendo o contrato celebrado entre o Autor e a F oponível à Ré nunca o tribunal poderá julgar procedente a execução específica do mesmo. (Sublinhado nosso).

Pelo que, sem necessidade de outras considerações se impõe julgar a acção improcedente.

O Recorrente/Autor invocou essencialmente as seguintes ideias neste recurso para tentar convencer o Tribunal *ad quem* que o seu pedido deveria proceder (imputou à sentença erro na apreciação de factos):

Desde que se conjuguem o Facto Assente F) com a resposta do quesito 9º, sendo o seu teor:

- Facto Assente F):
- Em 02.12.1996 a Ré declarou por escrito, na língua chinesa e que aqui

também se traduz para a língua portuguesa, o seguinte:

聲明書

立聲明書人--- D 置業發展有限公司(以下簡稱“本公司”)是南灣發展計劃 A 區第六號地段的承批人,該地段之登記載於澳門物業登記局 B-8K 號冊第 XX 頁編號 XXX, 地段作興建一幢商業、寫字樓及停車場大廈(以下簡稱“本大廈”)之用。

本公司現聲明:承認 B 地產投資有限公司與 A 置業有限公司於 1996 年 7 月 23 日簽訂之“承諾樓宇買賣合約”有效, A 置業有限公司通過該合約承諾獲取上述大廈之全部單位。本公司承認 A 置業有限公司與任何第三者就轉讓本大廈上蓋物業所簽署“承諾樓宇買賣合約”的內容, 並承認該等合約均為有效, 特立此聲明書為證。

聲明人 --- D 置業發展有限公司代表簽署 :

知見人簽署 : XXX 大律師

XXX 大律師

XXX 大律師

XXX 大律師

XXX 大律師

日期 : 2 DEC 1996

Declaração

Declarante - Sociedade de Investimento Imobiliário D, SA (doravante designada simplesmente por “esta sociedade”), concessionária do 6º lote do distrito A do Plano de Desenvolvimento da Grande Praia. Este lote é descrito sob nº XXX a fls. XX do Livro nº B-8k da Conservatória do Registo Predial e usado para construir um edifício comercial e de escritórios com parque de estacionamento (doravante designado simplesmente por “tal edifício”).

Ora esta sociedade declara que: Admitimos que é válido o “Contrato de Promessa de Compra e Venda do Prédio” celebrado em 23 de Julho de 1996 entre B Sociedade de Investimento e Fomento Predial Lda. e Sociedade de Investimento Imobiliário A, Ltd. em 23 de Julho de 1996. A Sociedade de Investimento Imobiliário A, Lda. compromete adquirir todas as fracções autónomas do supracitado edifício através do supracitado contrato. Esta sociedade reconhece o teor integral do “Contrato de Promessa de Compra e Venda do Prédio” celebrado entre a Sociedade de Investimento Imobiliário A, Lda. e qualquer terceiro acerca da alienação dos bens imóveis construídos em tal edifício e admite que tais contratos são todos válidos. Lavra-se esta declaração para efeito de prova.

Declarante: Assinaturas dos representantes da Sociedade de Investimento Imobiliário D, S.A: (vide o original)

Testemunhas:

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

Data: 2 de Dezembro de 1996”

- Resposta ao quesito 9º:

Desde essa altura, o ora Autor tem mantido várias reuniões com representantes da Ré para discutir todos os assuntos relacionados com as fracções em causa e a outorga do contrato definitivo de compra e venda daqueles imóveis a seu favor.

Quid Juris?

Porventura as coisas não sejam tão lineares como o Recorrente defende.

Comecemos por analisar a matéria trazida pelo quesito 9º.

No entender do Recorrente, da citada resposta resulta ou pode resultar que a Ré “*ratificou*” o negócio celebrado pelo Autor, por, desde então, os representantes da Ré já iniciarem contactos para tentar resolver os problemas ligados à outorga da respectiva escritura pública de compra e venda das 2 fracções autónomas em causa.

Ora, não cremos que esta é a correcta forma do entendimento do conteúdo inserido no quesito em análise, repare-se, estamos perante uma resposta de facto, que deve reflectir objectivamente uma determinada realidade fáctica. A resposta só nos dá informação de que, desde muito cedo, entre o Recorrente e os representantes da Ré (atenção, não sabemos quem foram essas pessoas) já houve contactos para resolver os problemas da celebração do contrato definitivo, a resposta não nos diz que os representantes da Ré prometeram que iriam outorgar a respectiva escritura pública. São 2 coisas distintas.

Atenda a forma como foi respondido o quesito, a conclusão que dele tiramos é que não houve acordo quanto à outorga de escritura pública, senão não existiria o presente litígio. Nestes termos, não se pode afirmar com toda a segurança que a Ré “ratificou” (utiliza a linguagem do Recorrente) o negócio celebrado entre o Autor e a Empresa de Importação e Exportação F, Limitada (*este cedeu a sua posição contratual de compromitente-compradora ao Autor/Recorrente, em 11/03/2005 – Facto n) da sentença acima citado*). Aliás, o Recorrente/Autor adquiriu a posição contratual em data muito posterior à em que foi feita tal declaração acima transcrita (doravante simplesmente designada por DECLARAÇÃO).

O Tribunal *a quo* neste ponto afirmou pertinentemente:

No caso em apreço o A. vem pedir a execução específica do contrato contra a titular do direito à concessão por arrendamento e propriedade de construção das fracções autónomas objecto destes autos, com a qual contudo nunca contratou, nem esta consentiu na transmissão de posição contratual alguma a favor do Autor.

Pelo que, não tendo o Autor contrato com a Ré, não havendo por banda desta promessa alguma de contratar a favor do Autor e não sendo o contrato celebrado entre o Autor e a F oponível à Ré nunca o tribunal poderá julgar procedente a execução específica do mesmo. (*Sublinhado nosso*).

Finda a análise desta parte, voltemos a ver aquela DECLARAÇÃO acima transcrita. Para melhor nos inteirmos daquilo que se passou, alinhamos aqui cronologicamente os factos pertinentes tendo em conta os elementos juntos autos do processo principal e do apenso (providência cautelar):

1º - “**K, SARL**” foi titular da concessão por arrendamento de um terreno para construção.

2º - “**D, SA**” (*ora Recorrida*) viria a suceder àquela sociedade na titularidade da referida concessão.

3º - “**B**” prometeu comprar a totalidade do *capital social* (acções) de “**D, SA**” por *contrato de promessa de cessão de acções* de 23/07/1993;

4º - “**B**” em 23/07/1996 prometeu *vender todas as fracções* autónomas a construir no referido terreno a “**A, Lda**”;

5º - “**A Lda**” em 6/12/1996 cedeu a sua posição contratual a “**E, Lda**” (1ª cessão);

6º - “**E, Lda**”, em 26/08/1998 cedeu a sua posição contratual relativamente às fracções “C7” e “D7” a “**F, Lda**” (2ª cessão);

7º - “**F, Lda**”, em 11/03/2005 cedeu a posição contratual relativamente àquelas fracções a C, ora Recorrente (3ª cessão).

8º - “**D, SA**” (*ora requerida*), em 31/05/2013 celebrou *contrato de promessa de venda das fracções* autónomas identificadas no doc. de fls. 46 e sgs. do processo de providência cautelar, entre as quais se incluem as “C7” e “D7” acima aludidas a “**H, Limitada**”.

Tal DECLARAÇÃO, de conteúdo genérico, de reconhecer os negócios celebrados entre a Sociedade de Investimento Imobiliário A, Lda. e qualquer terceiro acerca da alienação dos bens imóveis construídos em tal edifício, **foi feita em 2/12/1996, data muito anterior ao facto/transacção acima indicado sob nº 7.**

A propósito desta declaração, este TSI já teve oportunidade de se pronunciar, apesar de em sede diferente. Pois, nos autos de providência cautelar apensos ao presente processo, sob o nº Pº1/2015, de 30/04/2015, em que o Exmo. Colega, escreveu pertinentemente:

Ora, para além do que já atrás se disse e ora se renova, parece evidente que o recorrente não tem razão, tal como sobre o mesmo assunto o acórdão proferido pelo TSI, em 12/02/2015, no Proc. nº 591/2014 asseverou, nos termos que a seguir se transcrevem:

«...Ora deste documento, contrariamente ao pretendido, ainda se retira a confirmação claríssima de que a requerida nada tem que ver com esse contrato, na medida em que as partes reconhecem que esta não é parte no contrato – de outra forma não utilizariam a expressão “outorgante B” e o “proprietário da fracção”, a ora requerida -, os outorgantes A e B acordam que a data da escritura será marcada pelo outorgante B e pelo proprietário da fracção (cláusula 5ª).

E na cláusula 6ª esse negócio alheio à requerida continua a confirmar-se, enquanto o ali se diz. “O outorgante B tem perfeito conhecimento de que a fracção autónoma de alienação fica num edifício em construção. Não tem nada a ver com o outorgante A se o outorgante B consegue concluir os processos de cessão de propriedade com o proprietário originário Sociedade de Investimento Imobiliário D, S. A., no futuro.”

Só não vê quem não quer ver. Daqui se retira de uma forma cristalina que não é a requerida que assume qualquer responsabilidade nesse contrato.

A outorgante B faz um contrato legítimo, de coisa futura e compromete-se a providenciar por obter da requerida a fracção prometida vender.

O problema é que, como é prática em Macau, os negócios também são viciantes e as pessoas e empresas, na ânsia do ganho fácil e rápido, não se coíbem em celebrar negócios de alto risco. Todos sabemos por quantas mãos passa uma fracção, desde o momento em que está apenas no projecto, por vezes, mesmo sem isso, até ao momento de ser concluída, se é que o vem a ser.

Mais nada temos a dizer.

Posto isto, somos a sufragar o julgamento de facto produzido sob os n.ºs 48.º r) e 53.º t), factos alegados pela recorrida em sede de oposição».

Tem inteira razão o trecho transcrito, razão pela qual aqui o fazemos nosso, com a devida vénia. Com efeito, dos documentos 10 e 11 não resulta que a requerida tivesse que ver directa ou expressamente com os contratos em apreço. Não interveio neles, efectivamente, nem a referência que neles é feita ao proprietário das referidas fracções nas cláusulas 5ª e 6ª (ora requerida/recorrida), a podem directamente vincular. Aliás, que o negócio apenas se realiza entre as partes contratantes mostra-o muito bem a alusão que é incluída na cláusula 6ª, na parte em que se menciona que *“Ambos os outorgantes declaram que a transmissão dos direitos e interesses da qualidade de promitente-comprador é efectuada de forma voluntária e com base no princípio da imparcialidade, e o 2º outorgante sabe bem que a fracção em causa se situa num edifício em construção e se consegue ou não concluir a transmissão da propriedade com o proprietário “Sociedade de Investimento Imobiliário D, SA” não tem nada a ver com o 1º outorgante...”* (fls. 21, 27 e 28 do apenso “Traduções”).

Portanto, não há dúvida que a proprietária (requerida/recorrida) não participou naqueles actos, nem deles resulta que futuramente irá intervir como promitente vendedora. Nem sequer as declarações que são mencionadas no mesmo instrumento contratual (com referência aos anexos 1 e 2), imputando à requerida o reconhecimento da existência do contrato-promessa entre “B” e a “A, Lda”, constituem um modo de validar essa promessa ou de dela retirar eficácia plena. (sublinhado nosso)

Por isso, não podemos concordar que, com aquela declaração avulsa em documento anexo, a proprietária possa estar apta a reconhecer do ponto de vista legal a eficácia das sucessivas cessões de posição contratual. É que um aspecto não pode deixar de ser considerado, que é, precisamente, a circunstância de se estar perante três realidades jurídicas distintas: por um lado, o contrato de promessa de compra e venda de todo o capital social da requerida (promessa de compra e venda de todas as acções); por outro lado, o contrato de promessa de venda das fracções que a promitente compradora das acções fez a “A, Lda”; e, por último, as várias cessões de posição

contratual celebradas a partir do segundo contrato de promessa. (**sublinhado nosso**)

Daquela declaração não se retira que a recorrida tenha aceitado – ou a elas se tenha submetido - as obrigações do referido contrato-promessa, tal como também foi dito no acórdão proferido no Proc. nº 591/2014, em moldes que mais uma vez aqui reiteramos.

Ora sendo assim, a forma como foi consignada a matéria de facto em apreço não merece qualquer censura.

*

(...)

Crê o recorrente que a recorrida não tem intenção de cumprir o contrato-promessa de 23/07/1996, donde ser fundado o receio de lesão do seu direito.

Entra-se agora na apreciação do direito. Mas, por razões de economia e celeridade, e até mesmo porque, como já se disse atrás, este TSI já tomou posição sobre o assunto - que é precisamente igual e com as mesmas partes (a única diferença reside na identificação das fracções em causa: nos presentes autos, tenta o recorrente acautelar a defesa dos direitos em relação às fracções *C7* e *D7*, ao passo que no Proc. nº 591/2014 deste TSI, tentou o mesmo recorrente acautelar a defesa do direito sobre a fracção *B7*) - limitar-nos-emos a transcrever o que sobre o tema foi decidido então:

«12.2. Na verdade, o que o recorrente invocou foi um direito a uma execução específica sobre uma determinada fracção contra a requerida, por ter adquirido a posição contratual do cedente que, numa cadeia de transmissões, de quem era o promitente comprador dessa fracção de que a requerida é titular.

Ora, isto só era possível se a requerida tivesse vendido a fracção que está em causa e tal não se provou. O que se provou é que a sociedade B prometeu vender uma série de fracções – onde se inclui a dos autos -, apenas com base num contrato-promessa de aquisição da totalidade das acções da requerida.

Desde logo importa não confundir acções com fracções. O que promete comprar são acções e o que vai prometer vender à A são as fracções da requerida.

Tudo bem, se essa promessa pela B tivesse sido em representação da requerida. Não o foi e não podemos sair desta posição, introduzindo um outro qualquer negócio por conta de requerida ou de gestão de negócios.

Só faria sentido, aliás, continuar a pugnar pela ratificação operada pelo já falado DOC. n.º 5 se tivesse havido representação, ainda que sem poderes, em face do disposto no artigo 261º, n.º 1 do CC.

Representação negocial é o acto em que alguém, o representante, no exercício de um poder funcional, celebra um negócio jurídico destinado a produzir efeitos directamente em relação a outra pessoa, o representado.¹

Para isso é necessário que haja poderes representativos, o que, no caso, não resultam de forma nenhuma nos diferentes contratos analisados. Se estes poderes representativos não existirem, estaremos perante uma representação sem poderes, prevista no artigo 261º.

Em qualquer das situações pretende-se que os efeitos do negócio recaiam na esfera jurídica do representado, o que não se afigura verificar-se.

Em princípio todo o contrato arrasta direitos e obrigações que se repercutem na esfera jurídica das partes. O que a B pretende, na expectativa de adquirente das acções da requerida, é que seja a requerida a assumir as obrigações da venda das fracções que detém, mas já não a beneficiária das vantagens – veja-se que a requerida não recebeu qualquer pagamento pela venda das fracções, fosse a título de sinal, fosse a qualquer outro título. (sublinhado nosso)

Nem é razoável acreditar, só porque a promitente adquirente das acções, que por sua vez começa a prometer vender as fracções da requerida, iniciando-se uma cadeia de cessão de uma posição contratual de promitente de compra de coisa alheia e futura, que vem a desembocar no requerente, só por isso, sem mais, que a requerida, sem saber se esse contrato chegaria ao fim, começava logo a abrir mão do seu património, neste caso, a favor do requerente.

¹ - Galvão Telles, Man. dos Contratos em Geral,308.

Com os elementos disponíveis, e há que não esquecer que eles são perfunctórios, não faz sentido.

12.3. Não é verdade que o contrato-promessa e os contratos de cessão de posição contratual tratem a recorrida como parte outorgante ou contrária ao negócio.

Não é verdade que daí resulte qualquer representação. Aliás, quanto ao facto de se alegar que o contrato-promessa prevê a possibilidade de vir a ser celebrado um contrato promessa directamente com a recorrente, isso exactamente o oposto do que afirma o recorrente, isto é, tal significa que a B não tinha quaisquer poderes de representação da recorrida, pois que, se tivesse, tal contrato-promessa considerar-se-ia celebrado com a própria recorrida, não havendo qualquer necessidade de celebrar outro contrato directamente com esta.

(...)

O que temos por configurado é que a B, em seu nome e interesse próprio, prometeu vender um bem alheio e futuro, cujo direito não estava na sua disponibilidade, mas que tinha a expectativa de vir a estar indirectamente, por aquisição da totalidade do capital social da titular desse bem, a requerida.

Nos termos do artigo 202.º, n.º 2 do Código Civil “são coisas absolutamente futuras as que ainda não existem ao tempo da declaração negocial” e nos do n.º 3 “relativamente futuras as que, embora já tenham existência, não estão em poder do disponente, ou a que este não tem direito, ao tempo da declaração negocial.”

Nos termos do artigo 882.º do CC, se a venda de bem alheios é nula, já não é assim com a promessa de um bem futuro ou alheio. O que se passa aqui é que o promitente vendedor compromete-se a obter aquele bem para que possa cumprir a promessa.

Nos termos 883.º do CC a venda de bens alheios fica, porém, sujeita ao regime da venda de bens futuros, se as partes os considerarem nesta qualidade.

As partes no contrato-promessa da fracção em causa consideraram que o direito a transmitir não era propriedade da promitente vendedora, mas que iria estar no futuro na sua disponibilidade, ainda que indirectamente pela aquisição da totalidade do capital social da recorrida, pelo que as partes consideraram esse direito como futuro - vide facto provado sob o n.º 18.º i).

Deste modo, o Contrato-Promessa corresponde, assim, à promessa de venda de bem alheio como bem futuro, nos termos do artigo 883.º CC, seguindo assim o regime da venda de bens futuros.

Determina o artigo 870.º do CC que, na venda de bens futuros, o vendedor fica obrigado a exercer as diligências necessárias para que o comprador adquira os bens vendidos, segundo o que for estipulado ou resultar das circunstâncias do contrato.

A B comprometeu-se, efectivamente, conforme consta do facto provado sob o n.º 25 n), a promover junto da recorrida no sentido de esta proceder aos actos necessários à constituição da propriedade horizontal e à outorga das escrituras públicas de venda das fracções a construir, devendo ser dentro deste quadro que se deve ler o que o recorrente pretende por ratificação, foi conseguindo algumas facilidades e reconhecimento da posição contratual da primeira transmitente, mas compreende-se que deixe de colaborar, maxime, de vender, se o negócio originário se frustra, como poderá ser o caso de a B não ter adquirido o capital social da ora recorrida.

Como se mostra evidente a execução específica não se compagina com a venda de bens alheios e ainda por cima futuros, donde, sem representação e sem ratificação - desprezando aqui a gestão de negócios que não vem invocada - afigura-se, ainda por aí, cair a pretensão do recorrente.

12.4. Quanto à interpretação que um declaratório normal possa fazer de uma dada declaração - sempre o referido Doc. n.º 5 -, tendo em vista o disposto no art. 228º, n.º 1 do CC, já nos pronunciámos que a interpretação possível desse documento, dele não se retirando uma assunção de obrigações que a requerida ali tenha assumido, nomeadamente por via de uma qualquer promessa unilateral de venda. (sublinhado nosso)

Qualquer direito que o recorrente possa ter, terá que exercê-lo contra quem é, efectivamente, parte no contrato em que aquele passou a ocupar a posição de promitente-comprador - ou seja, a B. (sublinhado nosso)

12.5. Por fim, analisa-se um argumento trazido pela recorrida e que não é de menos importância. Mesmo que se considerasse que a B agiu em representação da recorrida e que esta ratificou o negócio, por via da declaração junta como Doc. n.º 5 com o requerimento inicial, a recorrida declarou que apenas reconheceria a validade do contrato de cessão de posição contratual que a A

celebrasse com terceiros - isto é o que resulta do teor do documento e do facto provado sob o n.º 11 (vide Doc. n.º 5 com tradução a fls. 284).

No caso, a ora recorrida não autorizou previamente toda e qualquer cessão, limitando expressamente esse consentimento à transmissão da posição contratual da A a terceiros, reconhecendo, apenas, a posição de promitente comprador de quem tivesse adquirido tal posição directamente da A.

Como o recorrente não adquiriu a sua posição contratual directamente da A, a recorrida não se encontraria vinculada a reconhecer a alegada qualidade de promitente comprador, pelo que, também assim, não poderia a presente providência cautelar ser decretada.

A cessão ao ora recorrente não foi autorizada pela requerida, pelo que nos termos do artigo 418º, n.º 1 do CC. Esta depende do consentimento do cedente, do cessionário e do cedido; faltando a autorização deste, a cessão é ineficaz em relação a ele.² (sublinhado nosso)

Por todas estas razões o recurso não deixará de improceder».

Não vemos razão para divergir da fundamentação acabada de transcrever, pelo que, parecendo-nos que ela continua a reflectir a boa solução do caso, acolhemo-la mais uma vez.

*

Mutatis mutandis, as considerações acima transcritas valem perfeitamente para aqui, nesta sede de recurso.

Num acórdão recente, com intervenção do relator deste processo, proferido no âmbito do Pº 299/2017, de 07/06/2018, que versa sobre o mesmo objecto e as mesmas questões, consignou-se também o seguinte (invocamos este ponto ao abrigo do disposto no artigo 434º do CPC):

² - Ac. do STJ, de 5/11/1998, CJ, Acs STJ, 1998, 3º, 93

"Analisada a prova produzida na primeira instância, nomeadamente atendendo aos depoimentos de todas as testemunhas na audiência de julgamento e à prova documental junta aos autos, entendemos que não somos capazes de dar razão ao recorrente, por que os dados permitem chegar à mesma conclusão a que o Tribunal a quo chegou, não se vislumbrando qualquer erro grosseiro e visível por parte do Tribunal recorrido na análise da prova.

De facto, embora a versão do recorrente tenha sido sustentada pelo depoimento de algumas testemunhas, mas não deixa de ser contrariada pelo depoimento de outras.

Daí que, não sendo o caso de prova plena, todos os meios de prova têm idêntico valor, cometendo-se ao julgador a liberdade da sua valoração e decidir segundo a sua prudente convicção acerca dos factos controvertidos, em função das regras da lógica e da experiência comum.

E não se pode deixar de aplaudir que o colectivo de primeira instância fez a análise de todos os elementos probatórios e deu uma explicação pormenorizada dos fundamentos decisivos para a sua convicção, relativamente aos dois quesitos em causa, com a qual concordamos na íntegra e que a seguir se transcreve:

"A convicção do Tribunal baseou-se nos documentos juntos aos autos, no depoimento de parte da Ré que reconheceu o facto constante do quesito 9º da base instrutória e

no depoimento das testemunhas ouvidas em audiência que depuseram sobre os quesitos da base instrutória, cujo teor se dá por reproduzido aqui para todos os efeitos legais, o que permitiu formar uma síntese quanto aos apontados factos.

Em especial, o tribunal não deu como provado que, quando outorgou o acordo referido na alínea B) dos factos assentes, a B – Sociedade de Investimento e Fomento Predial, Limitada (adiante simplesmente B) estava a representar a Ré visto que a letra do acordo é clara no sentido de aquela sociedade estar a actuar em nome próprio. Além disso, nenhuma outra prova, designadamente testemunhal, abalou esse sentido.

Também não deu como provado que, através da declaração referida na alínea C) dos factos assentes, a Ré aceitou assumir a posição contratual da B e ratificar esta promessa de venda.

Com efeito, a forma como vem redigida essa declaração permite apenas concluir que a Ré estava disposta a aceitar as promessas de venda já feitas por aquela sociedade a Companhia de Investimentos Imobiliários A, Limitada (adiante simplesmente A) e as que esta sociedade viesse a fazer a terceiros, sendo esta interpretada como aceitando também a cessão da sua posição contratual de promitente-comprador perante a B.

A letra do acordo não consente uma interpretação além disso.

Isso mantém-se mesmo tendo em conta o teor do acordo referido na alínea B) dos factos assentes visto que aí a Ré apenas era referida como concessionária do prédio onde foi construída a fracção autónoma discutida nos autos, de quem a B ficou obrigada perante a A de conseguir colaboração para que esta última sociedade ou quem este indicasse pudesse obter o financiamento bancário necessário.

Ou seja, da articulação desses dois instrumentos, consegue-se apenas concluir que a Ré reconheceu os actos praticados pela B, através do acordo referido em B) dos factos assentes, e os que a A viesse a praticar com terceiros.

Também a prova testemunhal não demonstra que a Ré reconheceu outros

actos além dos já referidos.

As duas primeiras testemunhas nunca participaram nos actos de outorga dos instrumentos referidos em B) e C) dos factos assentes. Apenas declararam que, depois da celebração dos acordos com a Empresa de Importação e Exportação F, Limitada (adiante simplesmente F), tiveram alguns contactos com a 3ª testemunha, que chegou a ser administrador da Ré, e que a 2ª testemunha teve alguns contactos com a 3ª testemunha em 2004, factos que esta reconheceu e os demonstram os documentos juntos a fls 269 e 273. No entanto, o declarado por essas duas testemunhas de que a Ré, através da 3ª testemunha, reconheceu as aquisições feitas pelo Autor, não foi confirmado pela 3ª testemunha.

Ponderando as declarações dessas três testemunhas, o tribunal entende que nenhuma delas merece maior credibilidade.

A 1ª testemunha tem interesse directo na causa porque, segundo a mesma, tem uma quota-parte de 45% na aquisição feita pelo Autor junto da 2ª testemunha e a 2ª testemunha também porque adquiriu a posição contratual de promitente-comprador que a F tinha relativamente a duas outras fracções autónomas do mesmo empreendimento estando actualmente pendente uma acção sobre esta aquisição.

A 3ª testemunha, ex-administrador da Ré, ao prestar declarações ora afirmava algo, ora desmentia o que mal acabara de afirmar, ora esquivava-se das questões, ora respondia de uma forma propositadamente imprecisa, ora escudava-se na falta de memória por força da idade.

Apesar dessa atitude da 3ª testemunha, tal atitude não permite concluir que a Ré reconheceu a posição contratual do Autor como declararam as duas primeiras testemunhas o que impede daí retirar a conclusão de que, apesar da letra dos dois instrumentos acima referidos, a Ré sempre aceitou assumir a posição contratual de promitente-comprador que a B tinha no acordo referido em B) dos factos assentes.

Essa conclusão não é prejudicada pelas declarações da última testemunha,

contabilista da Ré, que chegou a ver cópias de contrato(s) assinado(s) pela F nos arquivos da Ré. Com efeito, a existência de cópias não implica necessariamente o reconhecimento desses contratos nem a assunção da posição contratual da B.”

Nesta conformidade, por não se vislumbrar qualquer erro notório na apreciação da matéria de facto, improcede o recurso nesta parte.

Em síntese conclusiva:

I - Existem 3 realidades jurídicas distintas que importa distinguir:

4) - O *contrato de promessa de compra e venda de todo o capital social* da requerida (promessa de compra e venda de todas as acções);

5) - O *contrato de promessa de venda das fracções* que a promitente compradora das acções fez a “A, Lda”; e,

6) - Por último, as várias *cessões de posição contratual* celebradas a partir do segundo contrato de promessa.

II - A DECLARAÇÃO de reconhecer o teor integral do “*Contrato de Promessa de Compra e Venda do Prédio*” celebrado entre a Sociedade de Investimento Imobiliário A, Lda. e qualquer terceiro acerca da alienação dos bens imóveis construídos em tal edifício e admite que tais contratos são todos válidos, foi feita em 02/12/1996, enquanto o negócio do Autor só veio a celebrar-se em 11/03/2005, em data muito posterior. Portanto não se deve utilizar o conceito de “ratificar” em bom rigor, mas o Recorrente/Autor assim designou.

III - O que a B pretende, na expectativa de adquirente das acções da

requerida, é que seja a requerida a assumir as obrigações da venda das fracções que detém, mas já não a beneficiária das vantagens – veja-se que a requerida não recebeu qualquer pagamento pela venda das fracções, fosse a título de sinal, fosse a qualquer outro título. Um exemplo simples para demonstrar a coerência das coisas: supõe-se que A vendeu a **B**, por 1 milhão de patacas relativamente a uma fracção autónoma, **B** veio a transmitir a sua posição contratual a **C** por preço de 3 milhões de patacas, depois, **C** por mesma forma transmitiu a **D** por 5 milhões. Por qualquer razão não foi dado incumprimento ao acordado, A veio a reconhecer o acordo celebrado entre **C** e **D**? E assim assumiria todas as consequências daí decorrentes? Devolvendo a quantia de 10 milhões a título de sinal em dobro? Sem mais apenas por causa de tal DECLARAÇÃO? Não nos parece que as coisas sejam assim e isso representa a verdadeira intenção e objectivo subjacente a tal DECLARAÇÃO!

IV - Como o Recorrente não adquiriu a sua posição contratual directamente da A, a Recorrida não se encontraria vinculada a reconhecer a alegada qualidade de promitente comprador, pelo que, também assim, não poderia proceder a pretensão do Recorrente/Autor (execução específica do contrato-promessa alegado).

V - Por outro lado, a cessão ao Recorrente não foi autorizada pela Recorrida, pelo menos, não temos factos que comprovem este ponto, pois, nos termos do artigo 418º, n.º 1 do CC, tal depende do consentimento do cedente, do cessionário e do cedido; faltando a autorização deste, a cessão é ineficaz em relação a ele. O que determina também a improcedência do pedido do Recorrente/Autor.

*

Por último, uma nota final: como a pretensão do Recorrente/Autor está condenado ao fracasso, ficamos dispensados, por inútil, de analisar o *pedido subsidiário*, formulado pela Recorrida, ao abrigo do disposto no artigo 590º do CPC, ampliação de matéria em sede de recurso, por a Recorrida ter alegado que um determinado facto, que não foi alegado pelas Partes foi considerado pelo Tribunal *a quo*.

*

Pelo expendido, é de verificar que, em face das considerações e impugnações do ora Recorrente, a argumentação produzida pelo MM. Juíz do Tribunal *a quo* continua a ser válida, a qual não foi contrariada mediante elementos probatórios concretos, trazidos por quem tem o ónus de prova.

Nestes termos, é da nossa conclusão que o Tribunal *a quo* fez uma análise ponderada dos factos e uma aplicação correcta das normas jurídicas aplicáveis, tendo proferido uma decisão conscienciosa e legalmente fundamentada, motivo pelo qual, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, embora com argumentos ligeiramente diferentes por nós produzidos, é de manter a decisão recorrida.

*

Tudo visto, resta decidir

* * *

V - DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de Segunda Instância **acordam em negar provimento** ao recurso,

mantendo-se a decisão da primeira instância.

*

Custas pelo Recorrente (Autor).

* * *

Registe e Notifique.

RAEM, 14 de Março de 2019.

Fong Man Chong

Ho Wai Neng

José Cândido de Pinho