

Processo nº 556/2006

(Autos de recurso em matéria civil)

Data: 30.11.2006

Assuntos: Contrato promessa de compra e venda.

Resolução e devolução do sinal em dobro.

Despesas com a acção.

SUMÁRIO

1. Só há lugar a resolução do contrato promessa de compra e vende assim como à devolução do sinal em dobro quando haja “incumprimento definitivo” do acordado.
2. Provado não estando o aludido incumprimento definitivo, não podem proceder os pedidos de resolução e devolução do sinal em dobro, o mesmo sucedendo com o pedido de condenação do R. na indemnização ao A. das despesas por este tidas com a acção, pois que, (independentemente do demais), não lhe assistindo razão na pretensão que apresentou em juízo, ao mesmo caberão as despesas que teve com tal decisão.

O relator,

José M. Dias Azedo

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

Relatório

1. **A**, intentou acção declarativa com processo ordinário contra **B**, ambos com os sinais dos autos, e, alegando que com o **R**. tinha celebrado um contrato – promessa de compra e venda que o mesmo não cumpriu, pediu a resolução do referido contrato assim como condenação do **R**. no pagamento de HKD\$460.000,00 a título de devolução do sinal em dobro e MOP\$302.000,00, como indemnização por despesas que alegou ter tido; (cfr. fls. 2 a 6-v).

*

Oportunamente, por sentença, foi a acção julgada improcedente,

absolvendo-se o R. dos pedidos pelo A. deduzidos; (cfr., fls. 93 a 107).

*

Inconformado com o decidido, o A. recorreu.

Alegou para concluir que:

- “1ª Entende o recorrente que os factos constantes da base instrutória, considerados provados, não podem ser atendidos por relevantes para as conclusões tidas pelo Mº Juiz, bem como para decisão proferida na douta sentença.*
- 2ª A data de 17 de Junho de 2005 foi expressamente substituída (eliminada) pela de 31 de Maio de 2005 para a outorga da escritura pública de compra e venda da fracção autónoma designada por I8, do 8º andar I e o parque de estacionamento nº 330 do Rés do Chão, ambos do prédio designado por XXX do empreendimento imobiliário designado por XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº XXX conforme se pode verificar pelo contrato-promessa, identificado como doc. 1 da p.i..*
- 3ª Ambas as partes, Autor e Réu, revogaram a primeira data como sendo o prazo para a outorga da escritura, passando a valer, para todos os efeitos, a segunda data.*

- 4ª *Aquela data deve ser considerada como não escrita, inexistente. A que prevalece, como é óbvio, é a de 31 de Maio de 2005.*
- 5ª *Autor e Réu acordaram outorgar a escritura até de 31 de Maio de 2005, o que implica que seja um acordo bilateral e não uma imposição caprichosa e unilateral.*
- 6ª *Nunca houve um acordo escrito entre as partes ou uma adenda ao contrato-promessa que permitisse, seguramente, averiguar se a outorga da escritura estava dependente do momento em que a tal C pudesse proceder ao distrate da hipoteca que onerava a referida fracção autónoma até ou na mesma data.*
- 7ª *Tais estipulações devem ser consideradas nulas, nos termos do artigo 213º do Código Civil.*
- 8ª *Essas estipulações, a existirem, deveriam ter sido reduzidas a escrito, por imposição legal e por decorrência lógica do negócio jurídico principal.*
- 9ª *Mesmo que a tal agência imobiliária de Fomento Predial D, Lda. tivesse comunicado ao Autor, o certo é que o mesmo nunca aceitou que a data da escritura ficasse a aguardar a feitura do distrate.*
- 10ª *Como também nunca exigiu que fosse descontado no preço o montante de MOP\$50,000.00, ou, em 2 de Junho de 2005,*

exigiu uma compensação, a título da resolução do contrato, no valor de MOP\$100,000.00, acrescida do sinal anteriormente entregue pelo Autor, conforme se pode aferir e concluir pela leitura feita ao doc. 3 junto à p.i..

11ª Como se constata e se retira desse documento, não há nenhuma referência a outra data que não seja a de 31 de Maio de 2005, como não também não se refere a qualquer pedido de alteração da data, mas sim a um acordo entre ambas as partes para que se celebrasse o contrato definitivo antes daquela data, sendo que o pagamento do restante montante (HKD1,470.000.00) seria efectuado nesse mesmo dia. Quer dizer, no dia em que fosse outorgada a escritura de compra e venda.

*12ª Constata-se também que não há referência a qualquer distrate de hipoteca relativa à dita fracção, ou qualquer outra condição a esta ligada, e a uma eventual comunicação por parte da tal agência imobiliária **D**, Lda. ao ora recorrente sobre esta situação.*

13ª Por seu turno, o Autor/Recorrente não aborda a questão e o facto de que a data da escritura ficasse a aguardar a feitura do distrate, nem que tenha exigido ao Réu que fosse descontado no preço o montante de MOP\$50,000.00, ou, em 2 de Junho de

2005, tenha, igualmente, exigido uma compensação, a título de resolução do contrato, no valor de MOP\$100,000.00, acrescida do sinal anteriormente entregue. Muito menos se refere a qualquer aceitação por parte do Réu relativamente a estes factos.

14ª O que se verifica é que o Autor informa o Réu do seu incumprimento contratual e a sua obrigação de pagar o sinal em dobro no prazo de uma semana, até 13/06/2005, sob pena de ter que recorrer à justiça, nada mais.

15ª Acresce, ainda, o facto, de o espaço temporal que decorre entre o dia 31 de Maio e o dia 2 de Junho é demasiado curto, mesmo impossível, para que possa ter havido tantos acordos verbais entre as partes, intermediado com a comunicação da tal agência imobiliária ao Autor, e mudanças de temperamento deste sobre os montantes a descontar aquando da eventual outorga da escritura.

16ª Dá-se conta que o tal distrate da hipoteca não foi efectuado a 31/05, nem a 17/06, mas muito mais tarde, somente a 20/07/2005.

17ª O que leva o Autor/Recorrente a concluir que houve culpa na formação do contrato, por banda do Réu (artigo 219º, do C.C.).

18ª O facto de o Réu nunca ter entregue ou exibido ao Autor o contrato-promessa de 9 de Maio (cfr. artigo 6º da réplica) é de enorme importância, uma vez que permite demonstrar e provar que o regime do contrato de 18 de Maio nunca poderia estar submetido ao regime do outro contrato.

19ª O Mo Juiz Presidente não atribuiu o devido valor e não apreciou, quando o deveria ter feito, os seguintes factos:

Nos termos do contrato-promessa de compra e venda em causa, o prazo de outorga da escritura pública de compra e venda da fracção autónoma e do parque de estacionamento é até 31.05.2005.

E

O Réu nunca entregou e exibiu o acordo de fls. 26 e 27 (contrato-promessa de 9 de Maio) dos presentes autos ao Autor. (cfr. reclamação a fls. 48 e 49 dos autos)

20ª O Autor entende que esta conclusão decorre de um facto inexistente, uma vez que, caso ambas as partes tivessem acordado no sentido da outorga do contrato definitivo estar dependente do distrate da hipoteca, este acordo, ou previsão assumida pelas partes, deveria ter sido reduzido a escrito e integrado como cláusula contratual no respectivo

contrato-promessa. O que não aconteceu.

21ª É afirmado que o dia 31 de Maio de 2005, último dia para a outorga da escritura, estava sujeito a um termo: caso a referida C pudesse proceder ao distrate da hipoteca que onerava a referida fracção autónoma até ou na mesma data.

22ª Se fosse essa a vontade real das partes, sendo, ao mesmo tempo, uma questão importante e fundamental - elemento essencial - para a conclusão do negócio, seria lógico e natural, decorrendo esta atitude do princípio da boa fé, da observância e do âmbito da forma legal nos negócios jurídicos, que o dito termo ficasse reduzido a escrito.

23ª O Autor não tinha que provar que o distrate da hipoteca ocorrido em 20/07/2005, 1 mês e 20 dias depois do dia estipulado para a outorga da escritura, era da culpa do Réu ou do conluio entre este e a tal C, na medida em que não estando reduzido a escrito o referido termo e, ao mesmo tempo, havendo uma cláusula contratual estipulando o prazo limite para a conclusão do negócio que já tinha sido violada pelo promitente vendedor, a culpa, pela ordem lógica das coisas, já estava encontrada.

24ª A culpa não morreu solteira.

- 25ª *Não assiste razão ao Mo Juiz quando conclui que «mão há culpa do Réu, nem mora culposa ou incumprimento culposo pelo Réu do acordado, o que determina necessariamente improcedência do pedido formulado pelo Autor na alínea a) da P.1.»*
- 26ª *Há culpa e mora do Réu no cumprimento do contrato-promessa de compra e venda da fracção ora em discussão, o que deverá determinar necessariamente a procedência do pedido formulado pelo Autor na alínea a) da P.1..*
- 27ª *Salvo o devido respeito, julga o Recorrente que a matéria de facto considerada provada, a propósito do acordo estabelecido entre as partes, foi deficiente e incoerentemente especificado, pelo que o Mo Juiz Presidente, ressaltando sempre o muito respeito que é devido, falhou indiscutivelmente na especificação dos fundamentos de facto e de direito que permitiram julgar improcedentes os pedidos do Autor e absolver o Réu, nos termos do artigo 571º, nº 1, al. h), do Código de Processo Civil.*
- 28ª *O Mº Juiz Presidente, pelas razões supra mencionadas não se pronunciou sobre os factos e questões apontados no identificado doc. 3, nos termos do artigo 571º, nº 1, al. d), do Código de Processo Civil.*

29^a Deve, assim, a sentença aqui impugnada ser considerada nula (artigo 571 °, n° 1, als. b e d), do CPC).

30^a Contrato-promessa é a convenção pela qual, ambas as partes ou apenas uma delas, se obrigam, dentro de certo prazo, ou verificados certos pressupostos, a celebrar determinado contrato.

31^a Autor e Réu celebraram um contrato-promessa de compra e venda da fracção autónoma designada por I8, do 8° andar I e do parque de estacionamento n° 330 do rés-do-chão, ambos do prédio designado por XXX do empreendimento imobiliário designado por XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n° XXX, cujo regime legal aplicável vem previsto nos artigos 404° e ss. e 434° e ss. do Código Civil.

32^a Decorre, pois, da própria relação controvertida e da factualidade apurada que o contratopromessa é bilateral, logo é um documento assinado por ambas as partes, o que permite afirmar que o dito contrato é válido e eficaz, vinculando o Autor e o Réu às cláusulas dele constantes e produzindo os pertinentes e necessários efeitos.

33^a Dentre as cláusulas pertinentes e necessárias para a solução da presente relação material controvertida, a que mais se realça é

a que respeita ao prazo para a outorga do contrato definitivo, da escritura pública de compra e venda da fracção autónoma e do parque de estacionamento em causa.

34ª Autor e Réu expressamente acordaram que o prazo para a outorga da escritura pública de compra e venda da fracção autónoma seria antes ou em 31 de Maio de 2005.

35ª O presente contrato-promessa não se regula pelos termos e condições definidos por um outro contrato-promessa celebrado, em 9 de Maio de 2005, entre o Réu e a tal C.

36ª O Réu considera que, assumindo-se como revendedor, o presente contrato-promessa está vinculado pelas cláusulas do outro contrato celebrado entre o promitente vendedor e a primitiva vendedora C, nos termos do ponto 2 da observação daquele contrato.

37ª O Réu nunca entregou ao Autor o tal contrato-promessa de compra e venda de 9 de Maio, nem nunca o exibiu.

38ª Se o referido contrato vinculasse aquele de 18 de Maio celebrado entre Autor e Réu, deveria, para evitar dúvidas e especulações, constar como anexo a este último contrato-promessa de compra e venda.

39ª A interpretação a dar ao aludido ponto 2 é no sentido de que as

cláusulas do contratopremessa celebrado em 9 de Maio de 2005 só vinculam o Autor, desde que não estejam em oposição com o contrato-promessa celebrado em 18 de Maio de 2005.

40ª O prazo acordado, entre as partes, em determinado contrato-promessa para a celebração do contrato definitivo constitui um elemento essencial do negócio jurídico.

41ª No caso em apreço, só existe um documento válido e com força vinculativa a estipular o prazo para a conclusão do contrato definitivo: o contrato-promessa celebrado entre as partes, em que a data acordada é até ao dia 31 de Maio de 2005, inclusive.

42ª Pelo que a outorga da escritura pública de compra e venda da fracção autónoma deveria ter sido realizada nessa data e não noutra qualquer posterior.

43ª Toda a matéria factual provada constante da base instrutória, exceptuando aquela relativa à resposta ao quesito 2º e à resposta ao quesito 12º, consiste em acordos verbais acessórios ou contemporâneos do presente contrato-promessa, ou não escritos.

44ª Toda a supra identificada matéria factual, que consiste em acordos verbais acessórios ou contemporâneos, deveria ter obedecido ao regime aplicado ao contrato-promessa em causa,

princípio da observância da forma legal (artigos 404º, 866º do Código Civil e o nº 1 do artigo 94º do Código do Notariado).

45ª Ao fazer depender a sua validade e eficácia da forma escrita, todos esses identificados acordos devem, salvo mais douta opinião, ser considerados nulos, nos termos dos artigos 212º e 213º.

46ª Entende o Autor que tais acordos não podem vincular as partes, com as quais nunca concordou, e muito menos revogar parte do contrato-promessa, isto é, a cláusula relativa ao prazo para a outorga da escritura de compra e venda: até 31 de Maio de 2005.

47ª Autor cumpriu a sua parte do contrato-promessa, pagando ao Réu o respectivo sinal no montante de MOP\$230,000.00.

48ª Quem não cumpriu com a sua obrigação foi o Réu ao não outorgar a escritura pública de compra e venda da referida fracção até ao dia 31 de Maio de 2005.

49ª O Réu, na relação contratual que manteve com o Autor, não actuou da forma mais correcta, pois deveria ter-se empenhado na resolução de todos os problemas inerentes ao distrate da hipoteca e à consequente outorga da escritura pública de compra e venda, uma vez que é ele quem consta como

promitente vendedor e não outra qualquer pessoa.

50ª Verificando que não podia cumprir a obrigação assumida, outorgando a escritura na data contratualmente acordada (até 31 de Maio de 2005), então o Réu estava legal e moralmente obrigado a não assinar com o Autor o dito contrato promessa.

51ª Decidida a data para a respectiva outorga, o Réu tinha o dever de assegurar o seu integral cumprimento, tendo ainda em conta que o Autor já pagara a quantia de MOP\$230,000.00, a título de sinal.

52ª O Réu não ter pago o dobro do sinal, conforme vem estipulado no contrato-promessa (MOP\$460,000.00), bem como ter-se apropriado do sinal pago, sem a intenção de o devolver.

53ª O Réu negociou o contrato-promessa e o contrato definitivo, tanto nos preliminares como na sua formação, sem proceder de acordo com as regras da boa fé, pelo que deve responder pelos danos causados ao promitente-comprador, nos termos do artigo 219º, nº 1, do Código Civil.

54ª A não outorga da referida escritura de compra e venda é imputável ao Réu, pelo que assiste ao Autor o direito a receber o dobro do sinal já pago (MOP\$460,000.00), nos termos da cláusula 5ª do contrato-promessa.

55^a *O recorrente não concorda com o facto do Tribunal não fixar qualquer quantum à parte vencedor, julgando-se improcedentes os pedidos do Autor.*

56^a *O Réu B ao agir com culpa na formação do contrato e incumprindo dolosamente no pagamento atempado do sinal em dobro (HKD\$460,000.00), a que se encontrava vinculado, obrigou o ora Autor a recorrer às vias judiciais para satisfação do direito que lhe assiste, dando causa a várias despesas, entre elas honorários a advogado, pelo que é aquele que as deverá suportar, nos termos do pedido.*

57^a *A sentença ora recorrida viola o artigo 562º, nº 3, do Código de Processo Civil, os artigos 404º, nº 2, 434º, 435º, 436º, 211º, 212º, 213º, 866º do Código Civil e o artigo 94º, nº 1, do Código do Notariado, os artigos 219º e 436º, nº 2 do C.C.”;*
(cfr., fls. 115 a 145).

*

Contra-alegando, pugna o R. pela confirmação da decisão recorrida;
(cfr., fls. 150 a 159).

*

Adequadamente processados os autos, cumpre apreciar e decidir.

Fundamentação

Dos factos

2. Pelo Colectivo do T.J.B. foi dada como provada a seguinte matéria de facto:

“Da Matéria de Facto Assente:

- *Em 18 de Maio de 2005, o Autor celebrou com o Réu um acordo e que designaram de "contrato-promessa de compra e venda" da fracção autónoma designada por "I8", do 80 andar "I" e o parque de estacionamento n.º 330 do Rés do Chão, ambos do prédio designado por "XXX" do empreendimento imobiliário designado por "XXX", descrito, na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXX, cujos termos constam do documento de fls. 8 dos presentes autos que aqui se dá por*

integralmente reproduzido no seu teor (alínea A da Especificação).

- *Em 18 de Maio de 2005, o Autor pagou ao Réu, a título de sinal, a quantia de HKD\$230,000.00 (alínea B da Especificação).*
- *Até 31 de Maio de 2005, o Autor e o Réu não celebraram entre si a escritura pública de compra e venda da fracção autónoma referida na alínea a) (alínea C da Especificação).*

Da Base Instrutória

- *Em 9 de Maio de 2005, o Réu celebrou com C, o acordo cujo teor consta de fls. 26 e 27 e aqui se dá por integralmente reproduzido (Resposta ao quesito 2º).*
- *A data inicialmente acordada entre o Autor e o Réu para a outorga da escritura pública de compra e venda da fracção autónoma referida na alínea a) da matéria de facto assente foi a de 17 de Junho de 2005 (Resposta ao quesito 3º).*
- *Aquando da celebração do acordo referido na alínea a) da matéria de facto assente, o Autor pediu que a referida data fosse antecipada para 31 de Maio de 2005 (Resposta ao quesito 4º).*
- *Caso a referida C pudesse proceder ao distrate da hipoteca que onerava a referida fracção autónoma até ou na mesma data*

(Resposta ao quesito 5º).

- *A C não procedeu ao distrate até 31 de Maio de 2005 (Resposta ao quesito 6º).*
- *Esse facto foi comunicado ao Autor através do agente imobiliário "Fomento Predial D, Lda." (Resposta ao quesito 7º).*
- *O Autor concordou que a data da escritura ficasse a aguardar a feitura do distrate (Resposta ao quesito 8º).*
- *Mas exigindo que fosse descontado no preço o montante de MOP\$50,000.00 (Resposta ao quesito 9º).*
- *O que o réu aceitou (Resposta ao quesito 10º).*
- *Em 2 de Junho de 2005, o Autor exigiu uma compensação, a título da resolução do contrato, no valor de MOP\$100,000.00, acrescida do sinal anteriormente entregue pelo Autor (Resposta ao quesito 11º).*
- *Em resultado de ter interposto a presente acção, o Autor despendeu a quantia de MOP\$30,000.00 para pagamento dos serviços dos seus advogados a título de honorários (Resposta ao quesito 12º)";(cfr., fls.100-v a 101-v).*

Do direito

3. Feito que está o relatório e exposta a matéria de facto em que assenta a decisão recorrida, vejamos de que lado está a razão.

E, ponderando sobre o teor das conclusões pelo recorrente apresentadas e na referida decisão em crise, somos de opinião que o presente recurso não merece provimento.

Especifiquemos o porque deste nosso entendimento.

Alegando que a outorga da escritura de compra e venda do imóvel objecto do contrato promessa que com o R. celebrou devia ocorrer, como acordado, em 31.05.2005, considerava o A. que, por assim não ter sucedido, tinha o mesmo R. incumprido o prometido.

Daí, o seu pedido de resolução do contrato celebrado e devolução do sinal pago em dobro, assim como a condenação do R. na indemnização das despesas em que incorreu com a acção.

Analisando a factualidade dada como provada, entendeu porém o Mmº Juiz “a quo” que *“não há culpa do Réu, nem mora culposa ou incumprimento pelo Réu do acordado, o que determina necessariamente a*

improcedência do pedido formulado pelo Autor na alínea a) da P.I.”, ou seja, o de resolução do contrato e devolução do sinal em dobro, no mesmo sentido decidindo quanto aos montantes pelo A. peticionados a título de indemnização pelas despesas que teve com a acção.

Cremos nós que a decisão em causa não merece censura.

— De facto, e começando pela decisão da matéria de facto (dada como provada), desde já se consigna que não se vislumbra nenhum vício na mesma, pois que quanto às datas aí indicadas para a outorga da mencionada escritura pública – 31.05.2005 e 17.06.2005 – há que dizer que tanto quanto resulta da mesma matéria de facto dada como provada, nenhuma “contradição” ou “incoerência” existe.

Na verdade, da dita factualidade colhe-se que não obstante a data de 17.06.2005 ter sido a inicialmente acordada para a outorga da escritura, o certo é que “aquando da celebração do acordo” se veio a estipular a de 31.05.2005.

Assim, e sem prejuízo do muito respeito por opinião em sentido diverso, mal se compreende o que alega o recorrente quanto à

“incoerência da matéria de facto”, pois que, no fundo, limita-se a manifestar a sua opinião sobre aquilo que se deveria dar como assente, e que, por motivos óbvios – o “princípio da livre apreciação das provas”; artº 558º do C.P.C.M. – não pode proceder.

— Questão diversa é a de se saber se face à matéria de facto dada como provada, outra deveria ser a decisão (de direito) proferida.

E, como já atrás deixamos adiantado, cremos que negativa deve ser a resposta, necessário não sendo um extensa fundamentação para se justificar o assim por nós entendido.

Com efeito, e tendo presente a data de 31.05.2005 como a acordada para a outorga da escritura pública cuja falta o A. ora recorrente imputa ao R., o certo é que provado ficou que até tal data não foi possível proceder ao distrate de uma hipoteca que onerava o imóvel objecto do contrato promessa celebrado, e que o mesmo recorrente “concordou que a data da escritura ficasse a aguardar a feitura do distrate, a troco de uma redução de MOP\$50.000,00 no preço do imóvel, que o réu aceitou” (cfr., resposta aos quesitos 8º a 10º).

Perante isto, sabido que é que para a resolução do contrato promessa se exige o “incumprimento definitivo” e culposo do acordado – já que face à redacção do artº 436º do C.C.M., de forma unanime se tem entendido que só há lugar a resolução do contrato promessa e à restituição do sinal em dobro quando haja “incumprimento definitivo”; cfr., v.g., A. Varela in, “Das Obrigações em Geral”, Vol. II, pág. 91; Calvão da Silva in, “Cumprimento e sanção pecuniária compulsória”, pág. 300; e Ac. do T.U.I. de 30.04.20003, Proc. nº 2/2003 – e provado não estando sequer o atrás referido distrate da hipoteca, evidente se nos mostra que, (face à matéria dos quesitos 8º a 10º, donde resulta que o A. concordou em aguardar pelo dito distrate), adequado não é considerar que verificado está o supra mencionado requisito (do “incumprimento definitivo”) por parte do R. para que se pudesse declarar resolvido o contrato promessa com a consequente condenação do mesmo na devolução do dobro do sinal.

Daí, improcedendo a peticionada resolução e devolução do sinal em dobro, e, independentemente do demais, patente é também que nenhum motivo havia para se responsabilizar o R. pelas despesas que o A. suportou, pois que nenhuma razão assistindo ao A. na pretensão que apresentou em juízo, ao mesmo caberão as despesas que teve com tal decisão.

Decisão

4. Nos termos e fundamentos que se deixam expostos, em conferência, acordam julgar improcedente o recurso.

Custas pelo recorrente.

Macau, aos 30 de Novembro de 2006

José M. Dias Azedo

Chan Kuong Seng

Lai Kin Hong