

Processo nº 30/2025

(Autos de recurso civil e laboral)

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

Relatório

1. A, A., propôs, no Tribunal Judicial de Base, acção declarativa de condenação com processo ordinário contra o B (乙), R., ambos devidamente identificados nos autos.

A final, pediu:

“1. A condenação do R. a pagar ao A. a quantia por este emprestada de USD 528,867.00, equivalente a MOP 4,277,476.30, ao câmbio de MOP 8.088 por USD 1.00, em dívida desde o dia de constituição em mora no seu pagamento, ou seja, 02.07.2020, a que deve ser acrescida indemnização pela mora, que consiste em juros à taxa legal de 9.75% ao ano, contabilizados desde essa data até integral pagamento;

2. A condenação do R. a pagar ao A. a quantia de USD 190,000.00, equivalente a MOP 1,536,720.00, ao câmbio de MOP 8.088 por USD 1.00, remanescente do preço da venda da fracção "B2" do [Edifício(2)], em dívida desde a data da venda, i.e. desde 18.02.2021, acrescida de indemnização pela mora, que consiste em juros à taxa legal de 9.75% ao ano, contabilizados desde essa data até integral pagamento;

3. A condenação do R. a pagar ao A. a quantia de HKD 3,500,000.00, equivalente a MOP 3,612,000.00, ao câmbio de MOP 1.032 por HKD 1.00, preço da venda da fracção "C3" do [Edifício(2)], em dívida desde a data da venda, i.e. desde 17.11.2022, acrescida de indemnização pela mora, que consiste em juros à taxa legal de 9.75% ao ano, contabilizados desde essa data até integral pagamento;

4. A condenação do R. a pagar ao A. a quantia do saldo do preço recebido pela venda da fracção "P10" do [Edifício(4)], de HKD 5,230,000.00, equivalente a MOP 5,397,360.00, após dedução da quantia de MOP 2,225,977.00, que se estima ser a quantia necessária à amortização total do empréstimo ao "[Banco(1)]" garantido por hipoteca da fracção registada pela inscrição n.º ~~XXXXXX~~ na Conservatória do Registo Predial de Macau, ou seja, da quantia de MOP 3,171,383.00, e que está em dívida desde a data da venda, i.e. 15.09.2021, acrescida de indemnização pela mora, que consiste em juros à taxa legal de 9.75% ao ano, contabilizados desde essa data até integral pagamento;

5. A condenação do R. a pagar ao A. a quantia de MOP 291,168.00, das quinze prestações mensais indevidamente pagas para amortização do mesmo empréstimo, acrescidas de juros de mora à taxa legal de 9.75% ao ano, desde a data

da citação.

6. O reconhecimento e declaração de que as fracções "I10", "J10", "K10", "L10", "M10", "N10", "O10", "Q10" do "[Edifício(4)]", descrito sob o n.º XXXXXX na Conservatória do Registo Predial de Macau, e "D3" do "[Edifício(2)]", descrito sob o n.º XXXXXX na Conservatória do Registo Predial de Macau são património fiduciário e estão integradas na fidúcia denominada "XXX" em que é fiduciante e beneficiário o A., nos termos dos contratos constitutivos celebrados em 07.05.2013 e 21.07.2017, e para todos os efeitos legais, designadamente para averbar a devida menção aos registos de aquisição das fracções a favor do R. na Conservatória do Registo Predial de Macau.

7. A destituição do R. da posição de fiduciário da fidúcia denominada "XXX", de que o A. é fiduciante e beneficiário, por o R. haver violado de forma substancial e reiterada os deveres decorrentes do contrato constitutivo e da lei.

(...); (cfr., fls. 2 a 16 que como as que se vierem a referir, dão-se aqui como integralmente reproduzidas para todos os efeitos legais).

*

Oportunamente, por sentença do M^{mo} Juiz do Tribunal Judicial de Base julgou-se parcialmente procedente a acção, consignando-se no seu dispositivo que se condenava o R. (B) a pagar ao A., (A):

“1. A quantia equivalente a MOP\$4.277.476,30, acrescida de juros de mora, contados à taxa legal desde 02/07/2020 até integral pagamento;

2. A quantia equivalente a MOP\$1.536.720,00, a título de preço recebido pela venda da fracção autónoma “B2” (cujas informações constam da al. b) do art.º 6º

dos factos assentes) do **[Edifício(2)]**, acrescida de juros de mora, contados à taxa legal desde a data da citação até integral pagamento;

3. O preço recebido pela venda da fracção autónoma “C3” (cujas informações constam da al. b) do art.º 6º dos factos assentes) do **[Edifício(2)]**, calculado com base no preço de HKD\$3.500.000,00, depois de deduzida a quantia de HKD\$278.736,90 mencionada no art.º 31º dos factos assentes e o remanescente do empréstimo hipotecário concedido pelo “**[Banco(2)]**” (vide as fls. 96 dos autos), cujo valor exacto será liquidado em execução da sentença;

4. O preço recebido pela venda da fracção autónoma “P10” (cujas informações constam da al. a) do art.º 7º dos factos assentes) do **[Edifício(4)]**, calculado com base no preço de HKD\$5.230.000,00, depois de deduzido o remanescente do empréstimo hipotecário concedido pelo **[Banco(1)]**, cujo valor exacto será liquidado em execução da sentença;

5. A quantia equivalente a MOP\$291.168,00, correspondente às 15 prestações mensais pagas para amortização do empréstimo da fracção autónoma “P10” do **[Edifício(4)]**, acrescida de juros de mora, contados à taxa legal desde a data da citação até integral pagamento.

Em fim, indeferem-se os restantes pedidos formulados pelo Autor contra o Réu.

(...); (cfr., fls. 274 a 286).

*

Em sede do recurso que do assim decidido apresentou o A. **A**, foram produzidas as conclusões seguintes:

“I. Autor e Réu celebraram dois contratos denominados de "Trust Agreement",

em 7 de Maio de 2013 e em 21 de Julho de 2017, contratos que devem ser qualificados como "contratos de fidúcia", na modalidade de "fiducia cum amico", caracterizado pela doutrina como o negócio em que uma pessoa (o fiduciante) transmite bens ou direitos a outra pessoa (o fiduciário), obrigando-se o adquirente (fiduciário) a só exercitar esses direitos assim por si adquiridos em vista de uma certa finalidade (a cláusula fiduciária ou "pactum fiduciae"), que tanto pode ser a sua administração (para deles por exemplo obter frutos), como a sua alienação, no interesse da pessoa que lhos transmitiu (o fiduciante) ou de outras pessoas por ele designadas (beneficiários do fideicomisso), para quem deve transmitir os benefícios gerados ou resultantes dessa administração e disposição.

II. O negócio fiduciário tem dois elementos, o elemento real, integrado pela transmissão de bens ou direitos - pela qual, o fiduciário adquire irrevogavelmente um direito de propriedade oponível "erga omnes" - e o elemento obrigacional, integrado pela constituição de uma obrigação - cujo objecto consiste na administração ou disposição desses bens ou direitos, no interesse do fiduciante ou de terceiros por ele designados (beneficiários do fideicomisso), para quem, nas condições determinadas no negócio, deve transmitir os benefícios resultantes da sua administração ou disposição, ou a quem deve devolver os próprios bens e direitos, quando verificados o termo ou condição resolutivos do negócio fiduciário, ou a realização do seu fim ou a impossibilidade de o realizar.

III. A transmissão da propriedade dos bens ou direitos operada pelo fiduciante a favor do fiduciário, ou seja, feita pelo Autor a favor do Réu, deverá produzir todos os seus normais efeitos "erga omnes", i.e. entre as partes e em face de terceiros, tendo sido este o regime jurídico deste tipo de negócios até à entrada em vigor da Lei n.º 15/2022 (Lei da Fidúcia), lei que passou a permitir a constituição, com carácter real de restrições ao direito de propriedade do fiduciário sobre o património em fideicomisso, que não responde pelas dívidas do fiduciante (art. 11.º da referida lei).

IV. Pelo que, as regras aplicáveis à relação contratual entre Autor e Réu, uma vez transmitidos os direitos ou bens que integram o património fiduciário, são as

regras do mandato, sendo estas que conformam o exercício dos direitos e faculdades decorrentes da propriedade de tais bens pelo fiduciário, na modalidade de mandato sem representação, ou sejam, as normas dos arts. 1106.º a 1110.º do C. Civil.

V. O Autor deu instruções ao Réu para vender a fracção "B2" do [Edifício(2)], integrada no património fiduciário por determinado preço, e o Réu assim fez, mas do preço transferiu o sinal que havia recebido, no valor de HKD550,000,00, quando da celebração do contrato-promessa de compra e venda, mas do remanescente do preço HKD3,430,000.00, equivalente a USD440,000.00, só transferiu USD250,000.00, quando da celebração da escritura de compra venda em 18.02.2021, estando em falta a quantia de USD190,000.00, equivalente a MOP1,536,720.00, que, após interpelação em 04.03.2021 para proceder à sua transferência imediata por estar em mora, se comprometeu a transferir brevemente, o que nunca fez.

VI. O prazo acordado entre A. e R. para a transferência do remanescente do preço era a data da escritura, como o R. confessou, mas ainda que, assim, se não entenda, o R. foi extrajudicialmente interpelado para cumprir em 04.03.2021, e também nessa data reconheceu estar em mora no pagamento ao Autor da quantia de USD190,000.00, equivalente a MOP1,536,720.00, pelo que, está obrigado ao pagamento de indemnização pela mora, ou seja, ao pagamento de juros à taxa legal contabilizados, senão a partir da primeira das datas indicadas, a da escritura em 18.02.2021, a partir da segunda, 04.03.2021 - entendimento contrário faria indevida interpretação e aplicação do art. 794.º, n.ºs 1 e 2, a), do Código Civil.

VII. O Réu sem instruções ou autorização do Autor hipotecou a fracção "C3" do [Edifício(2)] ao "[Banco(2)]", para obter um crédito de HKD2,500,000.00 para a sociedade "[Empresa(1)]" de que é sócio, por escritura de 18.10.2019, e arrecadou o dinheiro no seu património, e por contrato celebrado por escrito celebrado com o Autor em 19.01.2020 confessou que havia hipotecado a fracção sem autorização do Autor e havia utilizado a quantia mutuada pelo banco para necessidades pessoais e do seu comércio, comprometendo-se a pagar o saldo da dívida do empréstimo garantido por hipoteca ao referido banco até ao dia 01.07.2020, o que não fez.

VIII. O Réu vendeu a fracção "C3" do [Edifício(2)], integrada no património

fiduciário, por escritura celebrada em 17.11.2022, sem instruções ou autorização do Autor e ocultando a venda, pelo preço declarado de HKD3,500,000.00 - que arrecadou no seu património e nunca transferiu -, inferior ao preço que no mercado o A. havia obtido com a venda das fracções equivalentes em área "B2" e "B3" do [Edifício(2)] de HKD3,800,000.00, causando-lhe assim, com o incumprimento culposo dos termos do contrato de fidúcia entre ambos celebrado, um prejuízo de HKD3,800,000.00 – entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação dos artigos 787.º, 788.º, 556.º e 558.º do Código Civil.

IX. O Réu só pagou ao A. a quantia de USD35,829.00, equivalente a aproximadamente, HKD278,736.00, mas o A. pretende ainda que o mesmo o indemnize pelo remanescente dano que lhe foi causado com o incumprimento culposo pelo Réu da obrigações por si assumidas no contrato de fidúcia, com a quantia de HKD3,500,000.00 - entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação dos artigos 787.º, 788.º, 556.º e 558.º do Código Civil.

X. A fracção "P10" do [Edifício(4)], integrada no património fiduciário, foi, conforme instruções do Autor ao Réu, por este hipotecada ao "[Banco(1)]", para garantia de concessão de um crédito por este banco de MOP2,568,435.00, por escritura de 05.09.2019 e, de Outubro de 2019 a Dezembro de 2022, o Autor transferiu para as contas afectas à amortização do empréstimo todos os meses a quantia de USD2,400.00, para pagamento da prestação mensal de MOP19,035.00.

XI. O Réu vendeu a fracção "P10" do [Edifício(4)], integrada no património fiduciário, por escritura celebrada em 15.09.2021, sem instruções ou autorização do Autor e ocultando a venda, pelo preço declarado de HKD5,230,000.00, equivalente a MOP5,397,360.00.

XII. O Réu arrecadou no seu património o saldo da venda - diferença entre o preço por si recebido com a venda e o dinheiro necessário ao pagamento integral da dívida garantida por hipoteca da fracção ao "[Banco(1)]", que o Autor desconhece qual seja.

XIII. Ora, a falta de liquidez deste crédito, que se constituiu no património do Autor na data da venda da fracção "P10" do [Edifício(4)], decorre de um facto

ilícito do Réu e a sua iliquidez decorre de omissão de obrigações a que o Réu está adstrito nos termos do mandato que aceitou exercer no contrato de fidúcia. Assim, o Réu está constituído em mora no pagamento do saldo do produto da venda da referida fracção, desde a data da sua venda, isto é, desde 15.09.2021, a que deve acrescer a indemnização pela mora, ou seja, ao pagamento de juros à taxa legal contabilizados, desde essa data - entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação do art. 794.º, n.ºs 2, b), e 4 do Código Civil.

XIV. O Réu está obrigado a pagar ao Autor a quantia de MOP291,168.00, das quinze prestações mensais indevidamente pagas para amortização do acima mencionado empréstimo feito pelo "[Banco(1)]", garantido por hipoteca da fracção "P10" do [Edifício(4)], que o Réu indevidamente transferiu para pagamento das prestações mensais de amortização do empréstimo, após a data da sua venda, acrescida de juros de mora á taxa legal desde a data da citação, pelo que, a decisão do tribunal "a quo", que o condena a esse pagamento ao Autor está correcta e devidamente fundamentada em termos de facto e de direito.

XV. Já quanto à decisão de condenação do Réu ao pagamento ao Autor da quantia de MOP4,277,476.30, acrescida de juros de mora à taxa legal, desde 02.07.2020, apesar de na parte dispositiva estar correcta, está incorrecta no que diz respeito à sua fundamentação, porque a causa de pedir de tal pagamento é pura e simplesmente o empréstimo de diversas quantias pelo Autor ao Réu, que nessa data somavam a quantia de USD528,867.00, junto como Doc. n.º 28 à P.I., e que conforme o contrato celebrado entre Autor e Réu no dia 19.01.2020, deveria ser paga diversas prestações, de montante e na data aí fixadas, dívida que se venceu na totalidade em 02.07.2020, pela imediata falta de pagamento pelo Réu da primeira prestação de amortização do empréstimo"; (cfr., fls. 293 a 323-v).

*

Apreciando o aludido recurso proferiu o Tribunal de Segunda Instância o Acórdão de 14.11.2024, (Proc. n.º 494/2024), onde se decidiu:

“conceder provimento parcial ao recurso, passando a sentenciar nos seguintes termos:

1) - Relativamente à venda da fracção autónoma “P10” identificada nos autos, passa a condenar-se o Réu a pagar ao Recorrente/Autor a quantia a calcular-se da seguinte forma: HKD\$5,230,000.00 (equivalente a MOP5,397,360.00) – quantia garantida pela hipoteca devida ao Banco (expugada em 15/09/2021), acrescida de juros de mora à taxa legal calculada desde 16/09/2021 até efectivo e integral pagamento (cfr. artigo 1090º do CCM).

*

2) – Negar provimento ao recurso respeitante à venda da fracção autónoma “C3” identificada nos autos.

*

3) – Quanto ao demais, mantém-se o decidido na sentença de 1ª instância. (...); (cfr., fls. 341 a 355-v).

*

Ainda inconformado, traz agora o mesmo A. o presente recurso para este Tribunal de Última Instância, produzindo a final das suas alegações as conclusões seguintes:

“I. Autor e Réu celebraram dois contratos denominados de “Trust Agreement”, em 7 de Maio de 2013 e em 21 de Julho de 2017, contratos que devem

ser qualificados como “contratos de fidúcia”, na modalidade de “fiducia cum amico”, caracterizado pela doutrina como o negócio em que uma pessoa (o fiduciante) transmite bens ou direitos a outra pessoa (o fiduciário), obrigando-se o adquirente (fiduciário) a só exercitar esses direitos assim por si adquiridos em vista de uma certa finalidade (a cláusula fiduciária ou “pactum fiduciae”), que tanto pode ser a sua administração (para deles por exemplo obter frutos), como a sua alienação, no interesse da pessoa que lhos transmitiu (o fiduciante) ou de outras pessoas por ele designadas (beneficiários do fideicomisso), para quem deve transmitir os benefícios gerados ou resultantes dessa administração e disposição.

II. O negócio fiduciário tem dois elementos, o elemento real, integrado pela transmissão de bens ou direitos – pela qual, o fiduciário adquire irrevogavelmente um direito de propriedade oponível “erga omnes” – e o elemento obrigacional, integrado pela constituição de uma obrigação - cujo objecto consiste na administração ou disposição desses bens ou direitos, no interesse do fiduciante ou de terceiros por ele designados (beneficiários do fideicomisso), para quem, nas condições determinadas no negócio, deve transmitir os benefícios resultantes da sua administração ou disposição, ou a quem deve devolver os próprios bens e direitos, quando verificados o termo ou condição resolutivos do negócio fiduciário, ou a realização do seu fim ou a impossibilidade de o realizar.

III. A transmissão da propriedade dos bens ou direitos operada pelo fiduciante a favor do fiduciário, ou seja, feita pelo Autor a favor do Réu, deverá produzir todos os seus normais efeitos “erga omnes”, i.e. entre as partes e em face de terceiros, tendo sido este o regime jurídico deste tipo de negócios até à entrada em vigor da Lei n.º 15/2022 (Lei da Fidúcia), lei que passou a permitir a constituição, com carácter real de restrições ao direito de propriedade do fiduciário sobre o património em fideicomisso, que não responde pelas dívidas do fiduciante (art. 11.º da referida lei).

IV. Pelo que, as regras aplicáveis à relação contratual entre Autor e Réu, uma vez transmitidos os direitos ou bens que integram o património fiduciário, são as regras do mandato, sendo estas que conformam o exercício dos direitos e faculdades

decorrentes da propriedade de tais bens pelo fiduciário, na modalidade de mandato sem representação, ou sejam, as normas dos arts. 1106.º a 1110.º do C. Civil.

V. O Autor deu instruções ao Réu para vender a fracção “B2” do [Edifício(2)], integrada no património fiduciário por determinado preço, e o Réu assim fez, mas do preço transferiu o sinal que havia recebido, no valor de HKD 550,000,00, quando da celebração do contrato-promessa de compra e venda, mas do remanescente do preço HKD 3,430,000.00, equivalente a USD 440,000.00, só transferiu USD 250,000.00, quando da celebração da escritura de compra venda em 18.02.2021, estando em falta a quantia de USD 190,000.00, equivalente a MOP 1,536,720.00, que, após interpelação em 04.03.2021 para proceder à sua transferência imediata por estar em mora, se comprometeu a transferir brevemente, o que nunca fez.

VI. O prazo acordado entre A. e R. para a transferência do remanescente do preço era a data da escritura, como o R. confessou, mas ainda que, assim, se não entenda, o R. foi extrajudicialmente interpelado para cumprir em 04.03.2021, e também nessa data reconheceu estar em mora no pagamento ao Autor da quantia de USD 190,000.00, equivalente a MOP 1,536,720.00, pelo que, está obrigado ao pagamento de indemnização pela mora, ou seja, ao pagamento de juros à taxa legal contabilizados, senão a partir da primeira das datas indicadas, a da escritura em 18.02.2021, a partir da segunda, 04.03.2021 – entendimento contrário faria indevida interpretação e aplicação do art. 794.º, n.ºs 1 e 2, a), do Código Civil.

VII. O acórdão recorrido é nulo, pois não se pronuncia sobre questão de que devia conhecer, designadamente, a constante das conclusões V e VI, relativa à data em que o Recorrido entrou em mora no pagamento da quantia de USD 190,000.00, equivalente a MOP 1,536,720.00, remanescente do preço pelo mesmo recebido quando da escritura de venda da fracção autónoma “B2” do [Edifício(2)], que deveria ter transferido para o Recorrente quando da celebração da escritura de venda em 18.02.2021, como confessado, e que foi interpelado de novo a pagar pelo Recorrente em 04.03.2021, interpelação que recebeu, pois protestou brevemente fazer a transferência – entendimento contrário faria indevida interpretação e aplicação do

nos termos previstos no art. 571.º, n.º 1, al. d), do C.P.C..

VIII. O Réu sem instruções ou autorização do Autor hipotecou a fracção “C3” do [Edifício(2)] ao “[Banco(2)]”, para obter um crédito de HKD2,500,000.00 para a sociedade “[Empresa(1)]” de que é sócio, por escritura de 18.10.2019, e arrecadou o dinheiro no seu património, e por contrato celebrado por escrito celebrado com o Autor em 19.01.2020 confessou que havia hipotecado a fracção sem autorização do Autor e havia utilizado a quantia mutuada pelo banco para necessidades pessoais e do seu comércio, comprometendo-se a pagar o saldo da dívida do empréstimo garantido por hipoteca ao referido banco até ao dia 01.07.2020, para cancelar a hipoteca, o que não fez.

IX. O Réu vendeu a fracção “C3” do [Edifício(2)], integrada no património fiduciário, por escritura celebrada em 17.11.2022, sem instruções ou autorização do Autor e ocultando a venda, pelo preço declarado de HKD 3,500,000.00 – que arrecadou no seu património e nunca transferiu –, inferior ao preço que no mercado o A. havia obtido com a venda das fracções equivalentes em área “B2” e “B3” do [Edifício(2)] de HKD 3,800,000.00 –, causando-lhe assim, com o incumprimento culposo dos termos do contrato de fidúcia entre ambos celebrado, um prejuízo de HKD 3,800,000.00 – entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação dos artigos 787.º, 788.º, 556.º e 558.º do Código Civil.

X. O Réu só pagou ao A. a quantia de USD 35,829.00, equivalente a aproximadamente, HKD 278,736.00, mas o A. pretende ainda que o mesmo o indemnize pelo remanescente dano que lhe foi causado com o incumprimento culposo pelo Réu da obrigações por si assumidas no contrato de fidúcia, com a quantia de HKD 3,500,000.00 – entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação dos artigos 787.º, 788.º, 556.º e 558.º do Código Civil.

XI. O acórdão recorrido é nulo, pois não se pronuncia sobre questões de que devia conhecer, designadamente, as constantes das conclusões VII, VIII e IX, ou sejam, as relativas á indevida dedução ao preço da venda da fracção “C3” do [Edifício(2)] obtido pelo Réu da quantia do saldo do empréstimo por este obtido para a sociedade “[Empresa(1)]”, que o Réu arrecadou no seu património e que garantiu

com hipoteca não autorizada pelo Autor da mesma fracção, empréstimo que cabe ao Réu pagar com o seu património, por ter sido feito em seu benefício, e a relativa ao início da contabilização dos juros de mora dessa dívida do Réu, ou seja, o da venda da fracção “C3” do [Edifício(2)] pelo preço de HKD 3,500,000.00 que o Réu ocultou e que ocorreu em 17.11.2022, sem instruções e sem autorização do Autor, em violação das obrigações contratuais assumidas pelo Réu no contrato de fidúcia – entendimento contrário faria indevida interpretação e aplicação do nos termos previstos no art. 571.º, n.º 1, al. d), do C.P.C..

XII. O acórdão também erra, quando declara que o Autor não provou o dano, a título de lucro cessante de HKD 300,000.00, pois encontra-se aceite pelo Réu o facto de que o A. só queria vender a fracção pelo preço porque havia vendido as fracções “B2” e “B3” do [Edifício(2)], ou seja, pelo preço de HKD 3,800,000.00 (sendo que como se pode verificar do Doc. n.º 7, fls. 6, o Autor vendeu a fracção “B3” do [Edifício(2)] em 27.02.2020 pelo preço de HKD 3,980,000.00) e a confissão dessa perda / dano está na disponibilidade do Réu – entendimento contrário faria indevida interpretação e aplicação do art. 405.º, n.º 1, do C.P.C. e dos arts. 345.º, 346.º, n.º 1, e 347.º a contrario do C. C.”; (cfr., fls. 366 a 396-v).

*

Adequadamente processados os autos, e nada obstando, cumpre conhecer.

A tanto se passa.

Fundamentação

Dos factos

2. O Tribunal Judicial de Base deu como “provada” a seguinte matéria de facto que, por não ter sido impugnada, foi integralmente confirmada pelo Acórdão agora recorrido do Tribunal de Segunda Instância:

“1. O R. é agente imobiliário e está licenciado para o exercício de tal actividade sob o n.º XX-XXXXXXXX-X pelo Instituto de Habitação, exercendo tal actividade para o empresário comercial, pessoa colectiva, que adoptou a firma “C”, em português, e “丙”, em chinês, com sede em Macau, [Endereço(1)], registada sob o n.º XXXXX(SO) na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis de Macau, pessoa colectiva licenciada para o exercício da actividade de mediador imobiliário sob a licença n.º XX-XXXXXXXX-X, de que é sócio, detendo 50% do capital social de MOP 25,000.00.

2. O A. reside e sempre residiu nos Estados Unidos da América e, aproximadamente, desde 2005 que investe no mercado imobiliário de Macau, comprando, para revender com lucro, fracções autónomas para habitação de prédios em construção.

3. Com a entrada em vigor da Lei n.º 15/2022, o A. acordou com o R. que este passaria a prometer-comprar, comprar, prometer-vender e vender as fracções autónomas para habitação de prédios em construção.

4. (...) E que o A. pretendesse comprar para revenda com certa margem de lucro em seu próprio nome, mas por conta do A.

5. Em 07 de Maio de 2013 e em 21 de Julho de 2017 o A. e o R. celebraram dois acordos denominados por “Turst Agreement” - cfr. Doc.s n.ºs 3 e 4 da p.i., que aqui se têm por integralmente reproduzidos.

6. No contrato acima referido celebrado em 07 de Maio de 2013, o alegado “Património Fiduciário” era constituído pelas seguintes fracções:

a) Fracções “I1”, “J1”, “K1”, “L1”, todas do 1.º andar, “I3”, “J3”, “K3”, todas do 3.º andar, “O4”, “P4”, “Q4”, “R4”, “S4”, “T4”, todas do 4.º andar, “O5”, “P5”, “Q5”, “R5”, “S5”, “T5”, todas do 5.º andar, “O8”, “P8”, “Q8”, “R8”, “S8”, “T8”, todas do 8.º andar, do prédio, em regime de propriedade horizontal, denominado por “[Edifício(1)]”, construído no terreno dos prédios n.º 52 a 58 da [Rua(1)], descrito sob o n.º XXXXX, fls. 111 do Livro **B-XX** na Conservatória do Registo Predial de Macau;

b) Fracções “A2”, “B2”, “C2”, “D2”, todas do 2.º andar, “A3”, “B3”, “C3”, “D3”, todas do 3.º andar, e “B4”, do 4.º andar, do prédio, em regime de propriedade horizontal, denominado por “[Edifício(2)]”, construído no terreno s/n.º da [Rua(2)], descrito sob o n.º XXXXXX, fls. 32v do Livro **B-XX** na Conservatória do Registo Predial de Macau;

c) Fracções “A1”, “B1”, “C1”, todas do 1.º andar, “A2”, “B2”, “C2”, todas do 2.º andar, “A3” e “B3”, ambas do 3.º andar, “Ar/c”, do rés-do-chão e cave, do prédio, em regime de propriedade horizontal, denominado “Cabana Verde”, construído no terreno dos prédios n.º 12 e 14 da [Rua(3)], descrito sob o n.º XXXX, fls. 4v do Livro **B-XX** e XXXXX do Livro **B** na Conservatória do Registo Predial de Macau.

7. No contrato acima referido celebrado em 21 de Julho de 2017, o alegado “Património Fiduciário” era constituído por:

a) Fracções “I10”, “J10”, “K10”, “L10”, “M10”, “N10”, “O10”, “P10” e “Q10”, todas do 10.º andar, do prédio, em regime de propriedade horizontal, denominado “[Edifício(4)]”, Sub-condomínio C, construído num terreno sito na [Rua(4)] e [Rua(5)], Macau, descrito sob o n.º XXXXX-C na Conservatória do Registo Predial de Macau.

8. Em 07.12.2018 A. e R. celebraram contrato (cfr. Doc. n.º 5 da p.i., que aqui se tem por integralmente reproduzido), pelo qual, o A. emprestou ao R. nessa data a quantia de USD\$275,000.00, montante que o R. se comprometeu a pagar,

acrescido de 10% a título de juros, até ao dia 1 de Outubro de 2019, em quatro prestações:

- a) Em 01.05.2019 a quantia de USD 50,000.00;*
- b) Em 01.06.2019 a quantia de USD 50,000.00;*
- c) Em 01.09.2019 a quantia de USD 100,000.00; e*
- d) Em 01.10.2019 a quantia de USD 102,500.00.*

9. Mais ficou acordado no referido contrato que o pagamento de qualquer das prestações após o termo acordado para o seu pagamento, seria acrescida de juros de mora contabilizados à taxa de juro anual de 10%, contabilizados dia a dia até à data do seu efectivo pagamento, sem prejuízo de o A. poder considerar imediatamente devido todo o capital e juros através de notificação por escrito enviada por carta registada ao R. para o endereço mencionado no contrato.

10. O Réu não pagou o acima referido empréstimo nos termos acordados.

11. Algumas fracções foram vendidas pelo R. conforme instruções do A., após a celebração dos contratos definitivos de compra e venda, ficaram registadas a favor do R. as seguintes fracções, incluídas no alegado “Património Fiduciário” dos contratos acima mencionados:

- Fracção autónoma designada por “B2”, do 2.º andar “B”, para habitação, com entrada pelo n.º 2 da [Rua(2)], com a aquisição definitivamente registada a favor do R. pela inscrição n.º XXXXXXG, doravante aqui designada por “Fracção “B2” do [Edifício(2)]”;*
- Fracção autónoma designada por “B3”, do 3.º andar “B”, para habitação, com entrada pelo n.º 2 da [Rua(2)], com a aquisição definitivamente registada a favor do R. pela inscrição n.º XXXXXXG, doravante aqui designada por “Fracção “B3” do [Edifício(2)]”;*
- Fracção autónoma designada por “C3”, do 3.º andar “C”, para habitação, com entrada pelo n.º 2 da [Rua(2)], com a aquisição definitivamente registada a favor do R. pela inscrição n.º XXXXXXG, doravante aqui designada por “Fracção “C3” do [Edifício(2)]”;* e
- Fracção autónoma designada por “D3”, do 3.º andar “D”, para*

habitação, com entrada pelo n.º 2 da **[Rua(2)]**, com a aquisição definitivamente registada a favor do R. pela inscrição n.º **XXXXXXG**, doravante aqui designada por “Fracção “D3” do **[Edifício(2)]**”;

Todas do prédio, em regime de propriedade horizontal, denominado de “**[Edifício(2)]**”, n.ºs 2 e 2-A da **[Rua(2)]**, inscrito sob o artigo n.º **XXXXXX** na Matriz Predial de Macau, e descrito sob o n.º **XXXXXX**, a fls. 32v do Livro **B-XX** na Conservatória do Registo Predial de Macau, com a constituição do regime de propriedade horizontal registada pela inscrição n.º **XXXXXXF**, construído em terreno concedido por aforamento pela Região Administrativa Especial de Macau, conforme registado pela inscrição n.º 890, fls. 56 do livro **XXX**.

- Fracção autónoma designada por “I10”, do 10.º andar “I”, para habitação, com a aquisição definitivamente registada a favor do R. pela inscrição n.º **XXXXXXG**, lavrada a fls. 102 do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º 56 do Notário Privado **D**, doravante aqui designada por “Fracção “I10” do **[Edifício(4)]**”;

- Fracção autónoma designada por “J10”, do 10.º andar “J”, para habitação, com a aquisição definitivamente registada a favor do R. pela inscrição n.º **XXXXXXG**, doravante aqui designada por “Fracção “J10” do **[Edifício(4)]**”;

- Fracção autónoma designada por “K10”, do 10.º andar “K”, para habitação, com a aquisição definitivamente registada a favor do R. pela inscrição n.º **XXXXXXG**, doravante aqui designada por “Fracção “K10” do **[Edifício(4)]**”;

- Fracção autónoma designada por “L10”, do 10.º andar “L”, para habitação, com a aquisição definitivamente registada a favor do R. pela inscrição n.º **XXXXXXG**, doravante aqui designada por “Fracção “L10” do **[Edifício(4)]**”;

- Fracção autónoma designada por “M10”, do 10.º andar “M”, para habitação, com a aquisição definitivamente registada a favor do R. pela inscrição n.º **XXXXXXG**, doravante aqui designada por “Fracção “M10” do

[Edifício(4)]”;

- Fracção autónoma designada por “N10”, do 10.º andar “N”, para habitação, com a aquisição definitivamente registada a favor do R. pela inscrição n.º XXXXXXG, doravante aqui designada por “Fracção “N10” do **[Edifício(4)]**”;

- Fracção autónoma designada por “O10”, do 10.º andar “O”, para habitação, com a aquisição definitivamente registada a favor do R. pela inscrição n.º XXXXXXG, doravante aqui designada por “Fracção “O10” do **[Edifício(4)]**”;

- Fracção autónoma designada por “P10”, do 10.º andar “P”, para habitação, com a aquisição definitivamente registada a favor do R. pela inscrição n.º XXXXXXG, doravante aqui designada por “Fracção “P10” do **[Edifício(4)]**”; e

- Fracção autónoma designada por “Q10”, do 10.º andar “Q”, para habitação, com a aquisição definitivamente registada a favor do R. pela inscrição n.º XXXXXXG, doravante aqui designada por “Fracção “Q10” do **[Edifício(4)]**”;

Todas do prédio, em regime de propriedade horizontal, denominado de “**[Edifício(4)]**”, Subcondomínio “C”, s/n.º da **[Rua(4)]** e s/n.º da **[Rua(5)]**, inscrito sob o artigo n.º XXXXXX na Matriz Predial de Macau, e descrito sob o n.º XXXXX-C do Livro B na Conservatória do Registo Predial de Macau, com a constituição do regime de propriedade horizontal registada pela inscrição n.º XXXXXXF, construído em terreno concedido por arrendamento pela Região Administrativa Especial de Macau, pelo prazo de 25 anos a contar de 09.03.2011, nos termos do contrato de concessão formalizado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 9/2011, publicado no BORAEM n.º 10, II.ª Série, de 09.03.2011, conforme registado pela inscrição n.º XXXXXXF.

12. Todas as despesas com a compra das fracções acima referenciadas, como as prestações do preço, o imposto de selo de transmissão, os honorários de advogado, os emolumentos de registo predial com os diversos actos de registo

envolvidos, os emolumentos notariais e selo dos contratos-promessa e escrituras, as prestações de condomínio e outros encargos foram pagos com fundos / dinheiros do Autor.

13. *O R., conforme instruções do A., para garantia de empréstimos com o fim de financiar parte do preço de aquisição das fracções, hipotecou as fracções “L10”, “N10” e “P10” do [Edifício(4)].*

14. *A fracção “L10” do [Edifício(4)] foi hipotecada ao “[Banco(3)]”, com sede em [Endereço(3)], para garantia de concessão de facilidades bancárias da quantia de MOP 4,742,600.00, ao juro anual de 2.275%, acrescido de 6.10% em caso de mora e despesas emergentes de MOP 474,260.00, por escritura de 05.09.2019, lavrada a fls. 105 do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º 56 do Notário Privado D, conforme registado pela inscrição n.º XXXXXXC na Conservatória do Registo Predial de Macau (cfr. Doc. n.º 15 da p.i., fls. 16).*

15. *A fracção “N10” do [Edifício(4)] foi hipotecada ao “[Banco(3)]”, com sede em [Endereço(3)], para garantia de concessão de facilidades bancárias da quantia de MOP 5,258,100.00, ao juro anual de 2.275%, acrescido de 6.10% em caso de mora e despesas emergentes de MOP 525,810.00, por escritura de 05.09.2019, lavrada a fls. 113 do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º 56 do Notário Privado D, conforme registado pela inscrição n.º XXXXXXC na Conservatória do Registo Predial de Macau (cfr. Doc. n.º 15 da p.i., fls. 19).*

16. *A fracção “P10” do [Edifício(4)] foi hipotecada ao “[Banco(1)]” com sede em Macau, [Endereço(8)], para garantia de concessão de facilidades bancárias da quantia de MOP 2,568,435.00, ao juro anual de 2.275%, acrescido de 3% em caso de mora e despesas emergentes de MOP 256,844.00, por escritura de 05.09.2019, lavrada a fls. 121 do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º 56 do Notário Privado D, conforme registado pela inscrição n.º XXXXXX na Conservatória do Registo Predial de Macau (cfr. Doc. n.º 16 da p.i., fls. 32).*

17. *O A., desde Outubro de 2019 e até Dezembro de 2022, todos os meses tem transferido para as contas afectas à amortização dos empréstimos das acima referidas fracções que lhe foram indicadas pelo R., ou sejam, as contas n.ºs*

XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX do “[Banco(3)]” as quantias de USD 3,350.00 e USD3,725.00 e para a conta n.º XXXXXXXXXXXX do “[Banco(1)]” a quantia de USD 2,400.00, para pagamento das prestações mensais de MOP 26,779.00, MOP 29,960.00 e de MOP 19,035.00).

18. *O R., sem instruções ou autorização do A., hipotecou as fracções “B3” e “C3” do [Edifício(2)] ao “[Banco(2)]”, Sucursal de Macau, como garantia de dois empréstimos feitos por este banco a favor da “[Empresa(1)]”.*

19. *Por escritura de 18.10.2019, lavrada a fls. 139, do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º 1717 do Notário Privado M, o R. hipotecou ao “[Banco(2)]”, com sede em Hong Kong e sucursal em Macau, [Endereço(2)], a fracção autónoma “B3” do [Edifício(2)], como garantia de um empréstimo da quantia de HKD\$2,500,000.00, ao juro anual de 4.875%, acrescido de 3% em caso de mora, com despesas emergentes de MOP 258,000.00, a favor da “[Empresa(1)]”, com sede em Macau, [Endereço(1)], conforme registado pela inscrição n.º XXXXXXC na Conservatória do Registo Predial de Macau (cfr. Doc. n.º 7 da p.i., fls. 15).*

20. *Por escritura de 18.10.2019, lavrada a fls. 144 do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º 1717 do Notário Privado M, o R. hipotecou ao “[Banco(2)]”, com sede em Hong Kong e sucursal em Macau, [Endereço(2)], a fracção autónoma “C3” do [Edifício(2)], como garantia de abertura de crédito em concessão de facilidades bancárias gerais da quantia de HKD\$2,500,000.00, ao juro anual de 4.875% ao ano, acrescido de 3% em caso de mora, e despesas emergentes de MOP258,000.00, a favor da sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada que adoptou a firma “[Empresa(1)]”, com sede em Macau, [Endereço(1)], (cfr. Doc. n.º 8 da p.i., fls. 15).*

21. *A sociedade mutuante, “[Empresa(1)]”, com sede em Macau, [Endereço(1)], está registada sob o n.º XXXXX(SO) na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis de Macau, tem o capital social de MOP\$30,000,00, dividido em duas quotas de MOP\$27,000.00 e MOP\$3,000.00, subscritas por E e pelo R. B.*

22. *O R. em 19.01.2020 subscreveu um documento em que confessou que*

sem autorização do A. havia hipotecado as acima referidas fracções “B3” e “C3” do [Edifício(2)] ao “[Banco(2)]”, Sucursal de Macau, como garantia de dois empréstimos que este banco lhe concedeu e que usou para necessidades pessoais e do seu comércio, declarando que as quantias em dívida, registadas nas contas afectas à amortização dos empréstimos nessa data, eram (cfr. Doc. n.º 28 da p.i., que aqui se tem por integralmente reproduzido):

- na conta n.º XXXXXXXXXXXX, relativa à amortização do empréstimo garantido pela fracção “B3” do [Edifício(2)], de HKD 1,406,750.00; e*
- na conta n.º XXXXXXXXXXXX, relativa à amortização do empréstimo garantido pela fracção “C3” do [Edifício(2)], de HKD 1,930,911.00.*

23. Em 12 de Novembro de 2019 o A. recebeu uma oferta para vender a fracção “B3” do [Edifício(2)] pelo preço de HKD\$3,980,000.00, e, assim, deu instruções ao R. para proceder à venda da fracção por esse preço.

24. Por escritura de 27.02.2020, lavrada a fls. 88 do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º 66 da Notária Privada F, o R. vendeu a fracção “B3” do [Edifício(2)], a G, solteira, maior, residente em Macau, [Endereço(4)], pelo preço de MOP 4,099,400.00 (quantia equivalente, à taxa de câmbio fixada para efeitos notariais de 1.029 por Hong Kong Dólar, a HKD 3,980,000.00.

25. O R. no documento datado de 19.01.2020, confessava dever ao A. a quantia total de USD 528,867.00 – soma da quantia em dívida dos empréstimos que lhe haviam sido anteriormente feitos e que somava nessa data a quantia de USD 347,875.00 acrescida da quantia acima referida de USD 180,992.00 –, a pagar tal quantia de USD 528,867.00, acrescida de juros à taxa de 3.75% ao ano, em 72 prestações mensais e sucessivas de capital e juros, que se venciam no dia 1 de cada mês e eram após liquidação aritmética de USD 8,998.08 por mês, que teriam início em 1 de Julho de 2020, mais se havendo comprometido a pagar até ao dia 01.07.2020 o saldo em dívida do empréstimo garantido por hipoteca da fracção “C3” do [Edifício(2)] ao “[Banco(2)]”.

26. O R. não pagou o saldo em dívida do empréstimo garantido por hipoteca da fracção “C3” do [Edifício(2)] ao “[Banco(2)]”.

27. E também não pagou uma sequer dessas prestações mensais de amortização do empréstimo de USD 528,867.00.

28. Relativamente à fracção “B2” do **[Edifício(2)]** o R., conforme instruções do A., vendeu a referida fracção, por escritura celebrada em 18.02.2021, lavrada a fls. 45 do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º 68 da Notária Privada **F**, a **J**, solteira, maior, residente em Macau, **[Endereço(6)]**, pelo preço de HKD 3,800,000.00.

29. O R. transferiu o sinal que havia recebido, no valor de HKD 550,000.00, mas do remanescente do preço, HKD 3,430,000.00, só transferiu USD 250,000.00, estando em falta a quantia de USD 190,000.00, que após diversas interpelações ao pagamento feitas pelo A. e sua mandatária, o mesmo, nunca depositou.

30. Sem instruções ou autorização do A. o R., por escritura de 17.11.2022, a fls. 53 do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º 144 do Notário Privado **H**, vendeu a fracção “C3” do **[Edifício(2)]** a **I**, solteira, maior, residente em Macau, **[Endereço(5)]**, pelo preço de HKD\$3,500,000.00, por escritura de 17.11.2022, a fls. 53 do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º 144 do Notário Privado **H**.

31. O A. pediu esclarecimentos ao R., que, na sequência, enviou ao A. uns contratos-promessa que “fabricou” e para “tentar apaziguar” o A. transferiu a quantia de USD 35,829.00, quantia equivalente a aproximadamente HKD 278,736.90, sem lhe dar conhecimento que a venda já havia sido efectuada e que havia recebido a totalidade do preço.

32. O A. só queria vender a fracção pelo preço porque havia vendido as fracções “B2” e “B3” do Edf **[Edifício(2)]**, ou seja, pelo preço de HKD 3,800,000.00 cada.

33. O R. vendeu, sem instruções do A. e sem lhe dar conhecimento da venda, arrecadando como seu o preço por si recebido pela venda, a fracção “P10” do **[Edifício(4)]**, a **L**, solteira, maior, residente em Macau, **[Endereço(7)]**, pelo preço de HKD 5,230,000.00, equivalente a MOP 5,397,360.00, ao câmbio de MOP 1.032 por HKD 1.00, por escritura de 15.09.2021, a fls. 126 do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º 25 do Notário Privado **K**.

34. *Porque o R. não deu conhecimento da venda ao A., o A. continuou a transferir mensalmente de Outubro de 2021 a Dezembro de 2022 para a conta n.º XXXXXXXXXXX do “[Banco(1)]” a quantia de USD 2,400.00, para pagamento das prestações mensais de MOP 19,035.00, com o fim de amortizar o empréstimo de MOP2,568,435.00 e respectivos juros que havia sido contraído junto do “[Banco(1)]”, conforme instruções por si dadas ao R..*

35. *O A. transferiu para a conta do R., a quantia de USD 36,000.00 (= USD\$2,400.00 X 15 prestações mensais), equivalente a MOP 291,168.00, ao câmbio de MOP 8.088 por USD 1.00, sem para tal haver causa.”; (cfr., fls. 275 a 281-v e 343-v a 347-v).*

Do direito

3. Como (cremos que) resulta do até aqui relatado, vem o A., A, recorrer do Acórdão datado de 14.11.2024 pelo Tribunal de Segunda Instância proferido que, em sede do anterior recurso pelo mesmo recorrente interposto da sentença do Tribunal Judicial de Base, concedeu-lhe parcial provimento, alterando a decisão do Tribunal Judicial de Base no que dizia respeito à “fracção autónoma «P10»”, mantendo, no restante, o decidido; (cfr., fls. 341 a 355-v).

Em face do que alegado vem no presente recurso, e para uma boa – cabal – compreensão do que em causa agora está, vale a pena atentar nas razões da aludida “parcial procedência” do anterior recurso para o

Tribunal de Segunda Instância.

Pois bem, apreciando o (anterior) recurso do A., ora recorrente, começou o Tribunal de Segunda Instância por ponderar e reproduzir o teor da sentença do Tribunal Judicial de Base, que – na parte que agora interessa – tem o seguinte teor:

“Como o recurso tem por objecto a sentença proferida pelo Tribunal de 1ª instância, importa ver o que o Tribunal a quo decidiu. Este afirmou na sua douta decisão:

(...)

III. Do Direito

1. Da natureza jurídica dos acordos celebrados entre o Autor e o Réu

No caso sub judice, a primeira questão a resolver reside em saber que tipo devem ser juridicamente qualificados os acordos denominados por “Turst Agreement”, celebrados entre o Autor e o Réu respectivamente em 7 de Maio de 2013 e 21 de Julho de 2017.

Atenta a cláusula M nos dois acordos, é pacífico que devem ser aplicadas as leis de Macau para interpretar os mesmos acordos.

No entendimento do Autor, os referidos dois acordos são “contratos de fidúcia”, mediante os quais o fiduciante constitui os seus bens no património fiduciário e transmite-o ao fiduciário, para que este administre ou venda o património fiduciário no futuro, e na vigência dos contratos de fidúcia, o fiduciário, apesar de deter os bens em seu próprio nome, tem que agir no interesse do beneficiário, para quem deve transmitir os benefícios gerados ou resultantes do património fiduciário.

Por isso, do ponto de vista do Autor, embora as fracções autónomas, mencionadas no art.º 11º dos factos assentes, fossem registadas a favor do Réu, esses bens imóveis já constituíram património fiduciário mediante os contratos de fidúcia celebrados entre o Autor e o Réu, pelo que o Autor, na qualidade de beneficiário da fidúcia, era o beneficiário final daquelas fracções autónomas.

É certo que, tal como apontou o Autor, só após a entrada em vigor da Lei n.º 15/2022 (Lei da fidúcia) é que se estabeleceu oficialmente em Macau o regime jurídico da fidúcia, o que não existira antes da vigência da mesma Lei.

Quanto à aplicação da Lei n.º 15/2022 no tempo, importa apontar que, a Lei não contém qualquer disposição transitória que permita a sua aplicação aos factos ocorridos no passado, ou seja, não tem eficácia retroactiva em relação aos factos anteriores. E ao abrigo dos dispostos no n.º 1 e na primeira parte do n.º 2 do art.º 11.º do Código Civil, a

referida Lei só dispõe para o futuro, razão pela qual entendo que a Lei n.º 15/2022 não é aplicável ao caso dos autos. Mesmo que se entenda aplicável a nova lei, tal aplicação, na realidade, não tem interesse para a pretensão do Autor, uma vez que os acordos “Turst Agreement”, celebrados entre o Autor e o Réu em 7 de Maio de 2013 e 21 de Julho de 2017, não observam a forma prevista no n.º 2 do art.º 3.º da Lei n.º 15/2022, nem reúnem os dispostos no art.º 16.º da mesma Lei respeitante à qualidade do fiduciário.

In casu, conforme a pretensão do Autor e o teor dos chamados “acordos fiduciários” celebrados entre o Autor e o Réu, o efeito jurídico que o Autor pretendeu alcançar com os acordos não se limita à eficácia obrigacional, mas também tem elemento real, por exemplo, é do entendimento geral que o património fiduciário tem natureza de património autónomo, quer dizer, mesmo que o património seja aparentemente detido pelo fiduciário ou se encontre registado em nome deste, não responde pela dívida privada do fiduciário, ademais, os benefícios gerados pelo património fiduciário pertence finalmente ao seu beneficiário. E o Autor ainda pretendeu o reconhecimento da cláusula fiduciária acima referida através da presente acção, para averbar no futuro a respectiva cláusula fiduciária ao registo dos bens imóveis actualmente registados em nome do Réu (integrados do património fiduciário).

É óbvio que a constituição do património fiduciário, pretendida pelo Autor, já se encontra fora do enquadramento do vigente regime de propriedade, tratando-se de uma nova modalidade do direito real.

Nos termos do art.º 1230.º do Código Civil, “Não é permitida a constituição, com carácter real, de restrições ao direito de propriedade ou de figuras parcelares deste direito senão nos casos previstos na lei; toda a restrição resultante de negócio jurídico, que não esteja nestas condições, tem natureza obrigacional.”

Os “acordos fiduciários” agora pretendidos pelo Autor são obviamente acordos celebrados em violação do princípio do numerus clausus, na medida em que esses “acordos fiduciários” constituíram uma nova modalidade do direito de propriedade, ou, pelo menos, modificaram as disposições do regime de propriedade original.

Por isso, afigura-se-nos que os “acordos fiduciários” celebrados entre o Autor e o Réu respectivamente em 7 de Maio de 2013 e 21 de Julho de 2017 têm apenas natureza obrigacional, conforme o disposto no art.º 1230.º do Código Civil.

Quanto à validade do acordo ou da cláusula fiduciária, a generalidade da jurisprudência só admite a sua validade na orientação do princípio da liberdade contratual, mas ao mesmo tempo, entende que o acordo ou a cláusula tem apenas natureza obrigacional – v.g. o Acórdão do STJ, de 11.05.2006, n.º 06B1501; o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 22.04.1999, n.º 0000382, e o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 11.04.2002, n.º 0230148, todos disponíveis na www.dgsi.pt).

Então pergunta-se, que tipo de acordo de natureza obrigacional devem ser qualificados os “acordos fiduciários” celebrados entre o Autor e o Réu?

Na verdade, segundo os factos assentes, o Autor não transferiu para o Réu a propriedade das fracções autónomas integradas no chamado “património fiduciário”; pelo contrário, ao adquirir essas fracções autónomas, o Réu usou fundos providenciados pelo Autor, e segundo os “acordos fiduciários”, o Réu obrigava-se a vender as fracções autónomas sob instruções do Autor, bem como transmitir o preço recebido pela venda para o beneficiário, ou seja o Autor.

Por isso, quer na compra, quer na venda das respectivas fracções autónomas, o Réu limitou-se a agir sob instruções e no interesse do Autor, pelo que, entendemos que os acordos entre o Autor e o Réu são, por natureza, contratos de mandato previstos pelo

art.º 1083.º do Código Civil, de modalidade típica de mandato sem representação.

Nesse sentido, toma-se como referência, a título do direito comparado, o Acórdão n.º 687/16.2T8PTG.E1, de 28.06.2017, do Tribunal da Relação de Évora (disponível na www.dgsi.pt).

*

2. Dos direitos decorrentes do mandato sem representação

Nos termos do art.º 1083.º do Código Civil, “Mandato é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a praticar um ou mais actos jurídicos por conta da outra”.

No art.º 1106.º do mesmo Código se dispõe que “O mandatário, se agir em nome próprio, adquire os direitos e assume as obrigações decorrentes dos actos que celebra, embora o mandato seja conhecido dos terceiros que participem nos actos ou sejam destinatários destes”.

E ao abrigo do disposto no n.º 1 do art.º 1107.º do mesmo Código, “O mandatário é obrigado a transferir para o mandante os direitos adquiridos em execução do mandato”.

Desde que os “acordos fiduciários” celebrados entre as partes devem ser considerados simplesmente como contratos de mandato sem representação, com efeito meramente obrigacional, não pode ser reconhecida a existência do “património fiduciário” pretendido pelo Autor, porque com a constituição da fidúcia, o fiduciário adquire, na realidade, direito de propriedade sobre o qual se impõem limites especiais, mas o mandato sem representação não é suficiente para produzir o mesmo efeito jurídico, nem serve de fundamento para proceder ao registo predial. Com base nisso, não há fundamento de direito para reconhecer a titularidade pelo Autor, na qualidade de beneficiário da fidúcia, dos direitos sobre as fracções autónomas “I10”, “J10”, “K10”, “L10”, “M10”, “N10”, “O10” e “Q10” do **[Edifício(4)]**, uma vez que o mandato sem representação e o regime de fidúcia regulado pela Lei n.º 15/2022 são dois regimes jurídicos completamente diferentes, não se podendo confundir um com o outro. Desta forma, salvo o devido respeito por opinião diversa, improcede o 6º pedido formulado pelo Autor.

Em relação ao 7º pedido formulado pelo Autor, por a relação jurídica entre o Autor e o Réu ser a de mandato sem representação, mas não a chamada relação de beneficiário e fiduciário, e ao mesmo tempo, por não ser possível estabelecer a posição jurídica do património fiduciário da “XXX”, improcede o pedido de destituição do Réu, formulado pelo Autor, e ao contrário, deve o Autor considerar a revogação do mandato conferido ao Réu conforme as disposições gerais.

*

3. Dos direitos que o Autor tem no mandato sem representação

Então, que direitos tem o Autor em relação ao Réu? Atendendo ao disposto no citado art.º 1107.º, n.º 1 do Código Civil, e à convenção entre as partes (cláusula H-3) dos dois “acordos fiduciários”, o Réu obriga-se a executar as instruções do Autor segundo os contratos de mandato, vender as fracções autónomas e entregar as quantias recebidas ao Autor, além de transferir para o Autor os direitos adquiridos em execução do mandato conforme as disposições gerais, pelo que o Réu é obrigado a entregar ao Autor todas as quantias recebidas pela venda da fracções autónomas “B2” e “C3” do **[Edifício(2)]**, e da fracção autónoma “P10” do **[Edifício(4)]**.

1) Da fracção autónoma “B2” do [Edifício(2)]

Em relação à fracção autónoma “B2”, fica provado que o Réu já vendeu a fracção a outrem, mas ainda não transferiu para o Autor todo o preço que havia recebido, estando em falta a quantia de USD\$190.000,00, equivalente a MOP\$1.536.720,00, pelo

que tem o Réu a responsabilidade de devolver ao Autor essa quantia.

Além disso, quanto aos juros de mora, tendo em conta que as partes não fixaram um prazo para a entrega das quantias recebidas pela venda da fracção autónoma, deve considerar-se vencida a respectiva dívida na data da citação, nos termos do art.º 794.º, n.º 1 do Código Civil e do art.º 565.º, n.º 3 do CPC. Por outro lado, ao abrigo dos dispostos no art.º 795.º, n.º 1 e n.º 2 do Código Civil, deve o Réu ser condenado a pagar ao Autor, a título de indemnização, os juros de mora contados à taxa legal desde o dia da constituição em mora.

2) Da fracção autónoma “C3” do [Edifício(2)]

Em relação à fracção autónoma “C3”, fica provado que o Réu já vendeu a fracção a outrem, mas ainda não transferiu para o Autor todo o preço que havia recebido, e depois de deduzida a quantia de HKD\$278.736,90 mencionada no art.º 31º dos factos assentes, tem o Réu a responsabilidade de entregar ao Autor o remanescente. Mas é de salientar que, tal como apontou o Autor, o Réu, sem instruções ou autorização do Autor, hipotecou a fracção autónoma em causa ao “[Banco(2)]” para obter um crédito, pelo que é ainda necessário deduzir tal crédito bancário do preço de venda da fracção¹, para calcular o remanescente da quantia que deve ser entregue ao Autor.

Face a essa situação, entende o Tribunal que, nos termos do art.º 564.º, n.º 2 do CPC, deve condenar em quantidade que se liquidar em execução da sentença.

A par disso, quanto aos juros de mora, tendo em conta que o valor do crédito a liquidar ainda é ilícido, não gera juros de mora antes da liquidez, nos termos do art.º 794.º, n.º 4 do Código Civil.

3) Da fracção autónoma “P10” do [Edifício(4)]

Em relação à fracção autónoma “P10” do [Edifício(4)], fica provado que o Réu já vendeu a fracção a outrem e recebeu o preço de HKD\$5.230.000,00, mas ainda não transferiu para o Autor o remanescente desse preço após a dedução do crédito hipotecário concedido pelo [Banco(1)], só que até ao presente, o Autor ainda tomou conhecimento do valor do aludido crédito bancário, pelo que desconhece qual é a quantia que o Réu deve restituir. Apesar disso, entende o Tribunal que, nos termos do art.º 564.º, n.º 2 do CPC, deve condenar em quantidade que se liquidar em execução da sentença.

A par disso, quanto aos juros de mora, tendo em conta que o valor do crédito a liquidar ainda é ilícido, não gera juros de mora antes da liquidez, nos termos do art.º 794.º, n.º 4 do Código Civil.

*

4) Das prestações indevidamente pagas pelo Autor para amortização do empréstimo da fracção autónoma “P10” do [Edifício(4)]

Segundo os factos assentes, por não ter conhecimento da venda da fracção autónoma “P10” do [Edifício(4)], feita pelo Réu (no dia 15 de Setembro de 2021), o Autor continuou a transferir mensalmente, desde Outubro de 2021 até Dezembro de 2022, para a conta do Réu no [Banco(1)] (n.º XXXXXXXXXX) a quantia de USD\$2,400.00, para amortização do empréstimo, pelo que o Autor pediu que o Réu devolvesse-lhe a quantia equivalente às 15 prestações mensais pagas.

Entende o Tribunal que, o Autor transferiu para o Réu as quantias acima referidas

¹ Segundo os factos assentes, o Réu confessou ao Autor que havia hipotecado, por sua própria iniciativa, a fracção autónoma “C3” ao banco para obter empréstimo para uso pessoal, e a responsabilidade correspondente será analisada na seguinte parte 4.

com o fim de executar o mandato, desde que já foi vendida a fracção autónoma “P10” a outrem e foi integralmente amortizado o empréstimo hipotecário, o Réu não necessitou das quantias transferidas pelo Autor no valor total de USD\$36.000,00. E ao abrigo do disposto no art.º 1087, al. e) do Código Civil, o mandatário é obrigado a entregar ao mandante, sob instruções deste, a quantia que recebeu para execução do mandato mas ainda não despendeu, pelo que o Réu obriga-se a devolver ao Autor as respectivas quantias.

Quanto aos juros de mora, tendo em conta que as partes não fixaram um prazo para a entrega das quantias não despendidas, deve considerar-se vencida a respectiva dívida na data da citação, nos termos do art.º 794.º, n.º 1 do Código Civil e do art.º 565.º, n.º 3 do CPC. Por outro lado, ao abrigo dos dispostos no art.º 795.º, n.º 1 e n.º 2 do Código Civil, deve o Réu ser condenado a pagar ao Autor, a título de indemnização, os juros de mora contados à taxa legal desde o dia da constituição em mora.

*

4. Da indemnização pelos danos causados pelo incumprimento, por parte do Réu, da cláusula do contrato de mandato

Segundo os factos assentes, no dia 18 de Outubro de 2019, o Réu hipotecou, respectivamente, as fracções autónomas “B3” e “C3” do **[Edifício(2)]** ao **“[Banco(2)]”** para obter empréstimos, mas após a concessão desses empréstimos, o Réu usou-os para necessidades pessoais, alheias à execução do mandato. Por isso, o Réu comprometeu-se a reembolsar ao Autor o empréstimo no valor total de MOP\$4.277.476,30, em 72 prestações, que teriam início em 1 de Julho de 2020. Porém, até à data indicada, o Réu não pagou uma sequer dessas prestações.

De acordo com o estipulado na cláusula K-2 do “acordo fiduciário” celebrado entre o Autor e o Réu no dia 7 de Maio de 2013, o Réu tem que assumir responsabilidade pelo prejuízo causado pela sua conduta dolosa ou culposa. E o Réu, sem consentimento do Autor, hipotecou, por sua própria iniciativa, as fracções autónomas “B3” e “C3” do **[Edifício(2)]** ao banco para obter empréstimos para uso pessoal, violando, obviamente, o acordo celebrado com o Autor, e os deveres gerais dos mandatários. Esse acto constitutivo de encargos diminui, em certa medida, o valor dos bens imóveis, pelo que o Réu é obrigado a indemnizar o Autor.

Segundo os factos assentes, o Autor admitiu que o Réu pagasse, em prestações, a quantia total de MOP\$4.277.476,30 para amortização dos respectivos empréstimos bancários. Desde que foi convencionada entre as partes a reparação dos danos causados pela conduta do Réu violadora do contrato de mandato, o Réu deveria pagar a quantia convencionada ao Autor, mas acabou por não cumprir o pagamento da prestação no prazo fixado, pelo que, nos termos do art.º 770.º, n.º 1 do Código Civil, deve considerar-se imediata e integralmente vencidas as outras prestações, e julgar procedente o 1º pedido formulado pelo Autor.

(...)

*

Quid Juris?

Face o quadro factual assente, é de concluir que pelas partes foram celebrados acordos de “tipo fiduciário”, sendo certo que, na ausência de legislação que disciplinava esta matéria na altura, tais acordos são válidos e regidos pelo

regime de mandato do CCM.

É pacífica, quer na doutrina, quer na jurisprudência, a admissibilidade de negócios fiduciários na ordem jurídica (sobre esta problemática, cfr. Pedro Pais Vasconcelos, ob. cit., p. 277 e segs), em nome da liberdade e autonomia contratual consagrada no art. 405º/1 1 CC de 1966, ou artigo 399º do CCM, e da natureza meramente obrigacional das restrições decorrentes de negócios jurídicos ao direito de propriedade conforme prescreve o art. 1306º nº 1 CC de 1966, ou artigo 1230º do CCM (cfr. algumas decisões citadas aqui em nome de Direito comparado, Ac. STJ de 11-05-2006, da Rel. Lisboa de 22-04-1999 e da Rel. Porto de 11-04-2002, todos acessíveis pela INTERNET através de <http://www.dgsi.pt>).

E se, face à doutrina dominante, o “pacto fiduciário” tem eficácia meramente relativa, vinculando apenas o fiduciante e o fiduciário, já o negócio translativo do bem ou direito, sendo válido, tem eficácia absoluta, erga omnes, sendo, por isso, oponível a terceiros.

Em Macau, efectivamente até ao nascimento da Lei nº 15/2022, de 14 de Novembro, o negócio celebrado nestes termos é considerado como mandato sem representação, logo aplica-se o regime de mandato constante do CCM.

*

Face ao teor dos acordos celebrados, trata-se, assim, da transmissão de uma coisa ou de um direito a alguém, assumindo o transmissário a obrigação de a restituir logo que realizado fosse o fim previsto, envolvendo o elemento real da transmissão e o elemento obrigacional da restituição. Ora, sem a verificação cumulativa dos referidos elementos não é legalmente permitido considerar a existência do negócio fiduciário propriamente dito.

Apesar de inexistir legislação sobre a fidúcia na altura, a doutrina tem vindo a admitir tal figura. Os negócios fiduciários reconduzem-se a uma transmissão de bens ou direitos, realmente querida pelas partes para valer em face de terceiros e até mesmo ente elas, mas obrigando-se o adquirente (pactum fiduciae; cláusula fiduciária) a só exercitar o seu direito em vista de certa finalidade. Pode ser esta, principalmente, uma finalidade de administração (v.g. arrendamento) ou de

alienação dos respectivos bens no interesse do fiduciante (fidúcia cum amico), julgando-se só por este meio poder ela ser proveitosamente conseguida, ou uma finalidade de garantia (fiducia cum creditore), assim se pretendendo, entre outras vantagens, furtar o credor - fiduciário -, no caso de não ser pago, à demoras e contingências dum processo judicial (Cfr. Manuel Andrade, Teoria Geral da Relação Jurídica, vol. II, p.175).

Em teoria, os acordos em causa podem corresponder a uma fidúcia cum amico - os bens foram transmitidos para que o fiduciário o guardasse e administrasse, no interesse do fiduciante e, passado o tempo convencionado, lhe dêsse um destino, restituindo-o ao fiduciante ou entregando-o a outra pessoa, negócio este com grandes semelhanças com o mandato sem representação (Cfr. Pedro Pais de Vasconcelos, Contratos Atípicos, 1995, p. 256).

O contrato fiduciário é constituído por uma atribuição patrimonial real - já que o fiduciário é investido numa situação jurídica, normalmente a propriedade plena - com eficácia erga omnes, limitada por uma convenção de natureza meramente obrigacional entre fiduciante e fiduciário (pacto fiduciário), oponível apenas entre estes, pela qual este se compromete a não exceder, no exercício do direito, o que seja necessário para a prossecução do fim e a restituir a coisa uma vez alcançado o fim (Cfr. Pedro Vasconcelos, ob cit., p. 260).

"Na sua estrutura - escrevem Maria João Romão Caneiro Vaz Tomé e Diogo Leite de Campos - o negócio fiduciário é composto por uma transferência actual de um direito real e a criação de uma obrigação. Mediante a primeira, o fiduciário adquire irrevogavelmente um direito de propriedade oponível erga omnes. Por outro lado, a obrigação cujo objecto consiste na administração dos bens, tem efeitos mais limitados: produz apenas e tão-somente efeitos relativos, inter partes. (...) Assim, o conceito romanístico de fiducia é constituído por dois elementos: de um lado, a parte real, traduzida na transferência do dominium da res para o fiduciário e, de outro, a parte obrigacional, o acordo mediante o qual o fiduciário assume, perante o beneficiário ou fideicomitente, os deveres de administrar o bem em benefício do último sob determinadas condições e de retransferir a propriedade aquando do

cumprimento do objectivo.

Essa retransmissão podia ser feita ao disponente originário ou a terceiro por si designado" (Cfr., A Propriedade Fiduciária (Trust) Estudo para a sua consagração no Direito Português, 1999, p. 201).

*

Voltemos ao caso dos autos, tal como se refere anteriormente, os acordos são regidos pelo regime de mandato do CCM e o litígio é resolvido pelo mesmo, nomeadamente com o apelo aos artigos 1083º (noções) e 1087º (obrigações do mandatário) do CCM.

I - Relativamente à venda da fracção autónoma "C3", o Recorrente defende o seguinte:

"VII. O Réu sem instruções ou autorização do Autor hipotecou a fracção "C3" do [Edifício(2)] ao "[Banco(2)]", para obter um crédito de HKD2,500,000.00 para a sociedade "[Empresa(1)]" de que é sócio, por escritura de 18.10.2019, e arrecadou o dinheiro no seu património, e por contrato celebrado por escrito celebrado com o Autor em 19.01.2020 confessou que havia hipotecado a fracção sem autorização do Autor e havia utilizado a quantia mutuada pelo banco para necessidades pessoais e do seu comércio, comprometendo-se a pagar o saldo da dívida do empréstimo garantido por hipoteca ao referido banco até ao dia 01.07.2020, o que não fez.

VIII. O Réu vendeu a fracção "C3" do [Edifício(2)], integrada no património fiduciário, por escritura celebrada em 17.11.2022, sem instruções ou autorização do Autor e ocultando a venda, pelo preço declarado de HKD3,500,000.00 - que arrecadou no seu património e nunca transferiu -, inferior ao preço que no mercado o A. havia obtido com a venda das fracções equivalentes em área "B2" e "B3" do [Edifício(2)] de HKD3,800,000.00, causando-lhe assim, com o incumprimento culposo dos termos do contrato de fidúcia entre ambos celebrado, um prejuízo de HKD3,800,000.00 – entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação dos artigos 787.º, 788.º, 556.º e 558.º do Código Civil.

IX. O Réu só pagou ao A. a quantia de USD35,829.00, equivalente a aproximadamente, HKD278,736.00, mas o A. pretende ainda que o mesmo o indemnize pelo remanescente dano que lhe foi causado com o incumprimento culposo pelo Réu da obrigações por si assumidas no contrato de fidúcia, com a quantia de HKD3,500,000.00 - entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação dos artigos 787.º, 788.º, 556.º e 558.º do Código Civil."

Ora, nestes termos importa destacar os seguintes aspectos:

A fracção autónoma foi vendida efectivamente por um preço de HK\$3,500,000.00 sem instruções do Autor/Recorrente, e, existiu um facto assente com o seguinte conteúdo: "O A. só queria vender a fracção pelo preço porque havia

vendido as fracções “B2” e “C3” do Edf **[Edifício(2)]**, ou seja, pelo preço de HKD 3,800,000.00 cada.”

Uma coisa é querer vender por um determinado preço, outra será o preço efectivamente pago na realidade. Inexiste facto assente que comprovou que a pessoa determinada, por exemplo, X, estava disposta a adquirir o imóvel pelo preço desejado pelo Recorrente (e faltam também outros elementos para fundamentar o pedido de indemnização nesse sentido), pelo que, tratando-se duma hipótese subjectivada pelo Autor, o pedido formulado nestes termos não pode ser atendido, improcede assim o recurso nesta parte.

*

II – Relativamente à venda da fracção “P-10”, o Recorrente veio a defender o seguinte:

*“X. A fracção “P10” do **[Edifício(4)]**, integrada no património fiduciário, foi, conforme instruções do Autor ao Réu, por este hipotecada ao “**[Banco(1)]**”, para garantia de concessão de um crédito por este banco de MOP2,568,435.00, por escritura de 05.09.2019 e, de Outubro de 2019 a Dezembro de 2022, o Autor transferiu para as contas afectas à amortização do empréstimo todos os meses a quantia de USD2,400.00, para pagamento da prestação mensal de MOP19,035.00.*

*XI. O Réu vendeu a fracção “P10” do **[Edifício(4)]**, integrada no património fiduciário, por escritura celebrada em 15.09.2021, sem instruções ou autorização do Autor e ocultando a venda, pelo preço declarado de HKD5,230,000.00, equivalente a MOP5,397,360.00.*

*XII. O Réu arrecadou no seu património o saldo da venda - diferença entre o preço por si recebido com a venda e o dinheiro necessário ao pagamento integral da dívida garantida por hipoteca da fracção ao “**[Banco(1)]**”, que o Autor desconhece qual seja.*

*XIII. Ora, a falta de liquidez deste crédito, que se constituiu no património do Autor na data da venda da fracção “P10” do **[Edifício(4)]**, decorre de um facto ilícito do Réu e a sua iliquidez decorre de omissão de obrigações a que o Réu está adstrito nos termos do mandato que aceitou exercer no contrato de fidúcia. Assim, o Réu está constituído em mora no pagamento do saldo do produto da venda da referida fracção, desde a data da sua venda, isto é, desde 15.09.2021, a que deve acrescer a indemnização pela mora, ou seja, ao pagamento de juros à taxa legal contabilizados, desde essa data - entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação do art. 794.º, n.ºs 2, b), e 4 do Código Civil.*

*XIV. O Réu está obrigado a pagar ao Autor a quantia de MOP291,168.00, das quinze prestações mensais indevidamente pagas para amortização do acima mencionado empréstimo feito pelo “**[Banco(1)]**”, garantido por hipoteca da fracção “P10” do **[Edifício(4)]**, que o Réu indevidamente transferiu para pagamento das prestações mensais de amortização do empréstimo, após a data da sua venda, acrescida de juros de mora á taxa legal desde a data da citação, pelo que, a decisão do tribunal “a quo”, que*

o condena a esse pagamento ao Autor está correcta e devidamente fundamentada em termos de facto e de direito.”

Ora, importa destacar o seguinte aspecto:

Efectivamente o imóvel foi vendido em 15/09/2021, altura em que a hipoteca devia ser expurgada igualmente nesta data, e tal venda não foi por ordem do Recorrente, ou seja, é uma decisão tomada pelo Réu, como este não contestou, não sabemos se tal venda visa exclusivamente defender os interesses do Recorrente, ou por outras razões atendíveis, pelo que, a partir dessa data o Réu tinha a obrigação de devolver tais quantias ao Recorrente, sob pena de incorrer em responsabilidade perante o mesmo. Nestes termos, não deve ser tomada em conta a data de citação (feita em 17/03/2023 -fls. 270 dos autos), para efeitos da mora do Réu (Cfr. artigo 1090º do CCM), pois o artigo 1090º do CCM estipula:

(Juros devidos pelo mandatário)

O mandatário deve pagar ao mandante os juros legais correspondentes às quantias que recebeu dele ou por conta dele, a partir do momento em que devia entregar-lhas, ou remeter-lhas, ou aplicá-las segundo as suas instruções.

Pelo que, vai o Réu condenado a pagar ao Recorrente/Autor a quantia a calcular-se da seguinte forma: HKD\$5,230,000.00 (equivalente a MOP5,397,360.00) – quantia garantida pela hipoteca devida ao Banco (expurgada em 15/09/2021), acrescida de juros de mora à taxa legal calculada desde 16/09/2021 até efectivo e integral pagamento.

*

(...)

*

Síntese conclusiva:

I – Em Macau, até ao nascimento da Lei nº 15/2022, de 14 de Novembro, é pacífica, quer na doutrina, quer na jurisprudência, a admissibilidade de negócios fiduciários na ordem jurídica em nome da liberdade e autonomia contratual consagrada no art. 405º/1 1 CC de 1966, ou artigo 399º do CCM, e da natureza meramente obrigacional das restrições decorrentes de negócios jurídicos ao direito

de propriedade conforme prescreve o art. 1306º nº 1 CC de 1966, ou artigo 1230º do CCM.

II – Os negócios fiduciários reconduzem-se a uma transmissão de bens ou direitos, realmente querida pelas partes para valer em face de terceiros e até mesmo ente elas, mas obrigando-se o adquirente (pactum fiduciae; cláusula fiduciária) a só exercitar o seu direito em vista de certa finalidade.

III – Do quadro factual resulta provado que um imóvel do Recorrente foi vendido em 15/09/2021, sem instruções do mesmo, a partir dessa data o Reú tinha a obrigação de devolver ao Recorrente as quantias recebidas e os respectivos juros a partir da mesma data ao abrigo do disposto no artigo 1090º do CCM, e não a partir da data da citação, pois o Recorrido/mandatário passou a ter a obrigação de devolver as quantias recebidas a partir daquela data e não o fez.

*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

(...); (cfr., fls. 347-v a 355 e 4-v a 7-v do Apenso).

Aqui chegados, e “definitivamente adquirida” que se mostra estar a matéria de facto pelo Tribunal Judicial de Base dada como provada – pois que o recorrente não a impugnou, também não tendo nós motivos para a alterar – eis a solução que se nos mostra de dar ao presente recurso.

Pois bem, (se bem ajuizamos), as “questões” sobre as quais é esta Instância chamada a apreciar e decidir tem a ver com o sucedido relativamente às fracções autónomas “B2” e “C3”, propriedades do A., que com o R. manteve uma “relação fiduciária”, (tal como “provado”

está, e oportunamente apreciado foi na sentença do Tribunal Judicial de Base, assim como no Acórdão do Tribunal de Segunda Instância agora objecto do presente recurso).

Antes porém de iniciarmos a apreciação das aludidas questões, adequado se nos mostra de aqui salientar desde já que o A., ora recorrente, não obstante, (como se disse), não ter impugnado a decisão da matéria de facto, deixando-a, assim, passar a “definitivamente adquirida”, alega, insistindo em defender as suas pretensões, sem atentar, ou fazer referência ao que efectivamente “provado” está, e tendo apenas em consideração a “versão” exposta no “teor da sua petição inicial”, o que, como se apresenta lógico e evidente, no “momento processual” em que os presentes autos se encontram, não se mostra, de forma alguma, adequado.

Isto dito, e como não podia deixar de ser, atenta a “matéria de facto – efectivamente – dada como provada”, passa-se a decidir.

— Relativamente à fracção “B2”, entende o ora recorrente que errado é o decidido quanto à “data” a partir da qual se devem contabilizar os

“juros” relativamente à quantia de MOP\$1.536.720,00 pela venda da mesma fracção “B2” e que eram reclamados no seu “2º pedido” deduzido na sua petição inicial; (cfr., pág. 2 deste aresto).

Ora, como se viu, o Tribunal Judicial de Base entendeu que tais “juros” deviam ser contados “*desde a data da citação até integral pagamento*”, e, sobre o assim decidido nada foi dito no Acórdão do Tribunal de Segunda Instância, incorrendo-se – como acertadamente considera o ora recorrente – na “nulidade” do art. 571º, n.º 1, al. d) do C.P.C.M.; (cfr., concl. V a VII).

Dest’arte, e em suprimimento da aludida “omissão de pronúncia”, vejamos.

Sobre tal aspecto, (e vale a pena aqui reponderar), assim decidiu o Tribunal Judicial de Base:

“Em relação à fracção autónoma “B2”, fica provado que o Réu já vendeu a fracção a outrem, mas ainda não transferiu para o Autor todo o preço que havia recebido, estando em falta a quantia de

USD\$190.000,00, equivalente a MOP\$1.536.720,00, pelo que tem o Réu a responsabilidade de devolver ao Autor essa quantia.

Além disso, quanto aos juros de mora, tendo em conta que as partes não fixaram um prazo para a entrega das quantias recebidas pela venda da fracção autónoma, deve considerar-se vencida a respectiva dívida na data da citação, nos termos do art.º 794.º, n.º 1 do Código Civil e do art.º 565.º, n.º 3 do CPC. Por outro lado, ao abrigo dos dispostos no art.º 795.º, n.º 1 e n.º 2 do Código Civil, deve o Réu ser condenado a pagar ao Autor, a título de indemnização, os juros de mora contados à taxa legal desde o dia da constituição em mora”; (cfr., fls. 283-v a 284 e 6-v do Apenso).

Nesta conformidade – independentemente do que alega o A., ora recorrente, dado que se trata de “matéria de facto” que não está “provada” – e, em face do que efectivamente “provado” está nos “pontos 28º e 29º” da decisão da matéria de facto do Tribunal Judicial de Base, (que, como se viu, não se mostra de alterar), cremos que adequado é o decidido, pois que, como da dita factualidade (provada) se alcança, provado não está o alegado “reconhecimento do R.”, assim como as “datas das pelo recorrente referidas interpelações”.

— Relativamente à venda da fracção autónoma “C3”, e – em apertada síntese que se nos mostra adequada – verifica-se que o inconformismo do A., ora recorrente, prende-se com o “valor” relativamente ao qual foi o R. condenado a pagar, assim como quanto aos seus “juros”.

Comecemos pelo “valor”.

Pois bem, (para o que agora releva), está “provado” que, “*sem autorização do A., e por escritura de 17.11.2022, o R. vendeu a dita fracção “C3” pelo preço de HKD\$3.500.000,00 que arrecadou*”, (cfr., ponto 30º da matéria de facto), que “*para “tentar apaziguar” o A., e após enviar uns contratos-promessa que fabricou, transferiu a quantia de USD 35,829.00, quantia equivalente a aproximadamente HKD 278,736.90, sem lhe dar conhecimento que a venda já havia sido efectuada e que havia recebido a totalidade do preço*”, (cfr., ponto 31º), e ainda que “*o A. só queria vender a fracção pelo preço porque havia vendido as fracções “B2” e “B3” do [Edifício(2)], ou seja, pelo preço de HKD 3,800,000.00 cada*”; (cfr., ponto 32º).

E, em nossa opinião, considerando-se que “provado” está que o R. efectuou a venda da fracção “*sem a autorização do A.*”, cremos que no cálculo em questão e a efectuar não se deve ter apenas em conta o “*valor da venda*” – HKD\$3.500.000,00 – mas antes o de HKD\$3.800.000,00 que, (como igualmente “provado” está), era o “*valor pelo A. pretendido*”, a este mesmo valor correspondendo desta forma o seu “*prejuízo*”, pelo que, em conformidade com tal quantia, e com o desconto da de HKD\$278.736,00 que o R. já transferiu, deve ser o mesmo condenado, nesta parte procedendo o presente recurso.

Quanto a esta mesma fracção autónoma “C3”, (e, se bem ajuizamos), diz também o A., ora recorrente, que o Acórdão recorrido não se pronunciou sobre a “*quantia do saldo do empréstimo pelo R. obtido com a sua hipoteca*”.

Em face do que se deixou consignado quanto às “*conclusões*” do seu anterior recurso, assim como do teor do aludido Acórdão recorrido do Tribunal de Segunda Instância, impõe-se, também aqui, reconhecer e dar como verificada a imputada “*omissão de pronúncia*”.

Porém, importa ter em conta – e salientar – que, relativamente a esta mesma fracção autónoma “C3”, (e por motivos que unicamente ao A. dizem respeito), tão só pediu o mesmo “*A condenação do R. a pagar ao A. a quantia de HKD 3,500,000.00, equivalente a MOP 3,612,000.00, ao câmbio de MOP 1.032 por HKD 1.00, preço da venda da fracção "C3" do [Edifício(2)], em dívida desde a data da venda, i.e. desde 17.11.2022, acrescida de indemnização pela mora, que consiste em juros à taxa legal de 9.75% ao ano, contabilizados desde essa data até integral pagamento*”; (cfr., “ponto 3º” do pedido deduzido a final da sua petição inicial, a fls. 13-v, e agora, a pág. 2 do presente aresto).

E, nesta conformidade, sobre o “ponto” em questão, visto cremos que está que, em sede dos presentes autos, e por força do estatuído no art. 564º, n.º 1 do C.P.C.M., mais não nos cabe aqui considerar ou consignar.

Ainda no que toca à aludida fracção autónoma “C3”, pretende o A., ora recorrente, que a contagem dos “juros” tenha lugar desde a “data da venda”, ou seja, desde 17.11.2022.

E em nossa opinião, cremos que tem razão, sendo de se acolher o

assim pretendido.

Como se referiu, a “venda” da fracção em questão foi efectuada “*sem autorização do A.*”, constituindo, desta forma, (uma “obrigação proveniente de facto ilícito”), “situação” que integra o previsto no art. 794º, n.º 2, al. do C.C.M..

Dest’arte, e na parte em questão, procede o recurso, sendo de se deliberar como segue.

Decisão

4. Em face de tudo o que se deixou exposto, em conferência, acordam conceder parcial provimento ao recurso.

Custas pelo A. e R. nas proporções dos seus respectivos decaimentos.

Registe e notifique.

Macau, aos 14 de Novembro de 2025

Juízes: José Maria Dias Azedo (Relator)

Song Man Lei

Choi Mou Pan