

Processo n.º 66/2026

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 16 de Abril de 2026

ASSUNTOS:

- Requisitos da figura de simulação

SUMÁRIO:

I – Nos termos do disposto no artigo 232º do CCM, a simulação depende da verificação dos seguintes requisitos: a divergência entre vontade declarada e a vontade real, o acordo simulatório; e o intuito de enganar (“*animus decipendi*”) ou de prejudicar (“*animus nocendi*”) o terceiro.

II - Verifica-se no caso dos autos o requisito de enganar o terceiro, visto que, segundo a resposta dada aos quesitos 3º e 8º, a Ré solicitou à Autora a “emprestar” os parques de estacionamento com a finalidade de obter a fixação de residência na RAEM, e aquela obteve a autorização de fixação da residência justamente mediante aquisição dos referidos seis parques de estacionamento. Como se refere o ofício do IPIM (cfr. fls. 390 e 391), à Ré foi autorizada a fixação da residência na RAEM por investimento imobiliário da aquisição da quota indivisa de 6/413 da fracção autónoma “AR/C” do Edifício identificado nos

autos, no âmbito do Regulamento Administrativo n°3/2005.

III - Nos termos do artigo 388º, n°2, do CC, não é admissível prova testemunhal do acordo simulatório quando invocado pelos próprios simuladores, e, também inadmissível a prova testemunhal a prova por presunções judiciais ou indícios, como resulta expresso do artigo 344º do CC, no caso, o Colectivo julgou esta matéria com base essencialmente nas provas documentais – *com suporte digital, conversas entre as partes nos APPs (cfr. artigo 355º do CCM)* -, como tal não há violação dos artigos citados.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 66/2026

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 16 de Abril de 2026

Recorrentes: - **A** (*Ré*)
- **B Limitada** (**B 有限公司**) (*Interveniente*)

Recorrida : - **C Limitada** (**C 有限公司**) (*Autora*)

*

Acordam os Juizes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

A e B Limitada (B 有限公司), Recorrentes, devidamente identificadas nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 13/03/2025, veio, em 08/04/2025, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 611 a 684, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. Entendem as Recorrentes (Ré e Interveniente) que a sentença enferma de erros na apreciação de prova, porquanto verifica-se incorrecta valoração dos factos e das provas apresentadas, enferma de erros de julgamento de facto e de direito, assim como está ferida de nulidade por incompatibilidade lógica entre os fundamentos e a decisão da sentença;

2. As respostas dadas aos quesitos 3º a 6º e 15º a 17º da Base Instrutória deveriam ter-se dado por não escritas, nos termos do artigo 549º, nº4, do CPC, desde

logo porque a prova dos mesmos não poderia ter resultado de indícios ou presunções judiciais, como aconteceu, pelo menos de acordo com a própria fundamentação do Tribunal *a quo* no despacho que decidiu a matéria de facto;

3. *In casu*, estamos perante uma alegada simulação invocada pelos próprios simuladores: trata-se da Autora a invocar que foi simulado o contrato de compra e venda que celebrou com a Ré, relativamente a 6/413 avos da fracção autónoma "AR/C", correspondente aos Parques;

4. Ora, nos termos do artigo 388º, nº2, do CC, não é admissível prova testemunhal do acordo simulatório quando invocado pelos próprios simuladores;

5. E, não sendo admissível a prova testemunhal, também não é admissível a prova por presunções judiciais ou indícios, como resulta expresso do artigo 344º do CC;

6. Dada a clareza da lei, julga-se, com todo o respeito, que o tribunal se equivocou ao dar como provados os quesitos 3 a 6, assim como ao dar como não provado o quesito 17º da Base Instrutória, com base em ilações ou presunções judiciais, quando, nos termos dos artigos 388º de 344º do CC, lhe estava vedado o recurso a tal meio de prova, pelo que a resposta aos mesmos deve ser tida por não escrita ao abrigo do artigo 549º, nº4, do CPC;

7. Do exposto conclui-se que as respostas aos quesitos 3 a 6 e 17 da Base Instrutória, baseadas em presunções judiciais, nunca poderiam sustentar a convicção do Tribunal, tendo sido violados os artigos 388º e 344º do CC, assim como o artigo 549º, nº4, do CPC;

8. O n.º 4 do artigo 549º do CPC tem aplicabilidade *in casu*, mesmo tendo em conta que o julgamento da matéria de facto foi feito pelo presidente do tribunal colectivo e não pelo tribunal colectivo em si, pois em causa está a distribuição de competência entre o juiz singular titular do processo e o juiz com competência para julgar a matéria de facto e para a livre apreciação da prova dos factos;

9. Na verdade, enquanto presidente do colectivo e no âmbito da competência para decidir as questões de facto, a Meritíssima Juíza deveria ter-se cingido, no primeiro momento, às questões pertinentes ao julgamento da matéria de facto;

10. De qualquer modo, independentemente de ser aqui aplicável ou não o

artigo 594º, nº4, do CPC a verdade é que sempre as respostas aos quesitos 3 a 6 e 17 devem ser consideradas como não escritas por se basearem em prova inamissível, nos termos dos referidos artigos 388º e 344º do CC;

11. Do exposto conclui-se que as respostas aos quesitos 3 a 6 17º da Base Instrutória, baseadas em presunções judiciais, nunca poderiam sustentar a convicção do Tribunal, tendo sido violados os artigos 388º e 344º do CC, assim como o artigo 549º, nº4, do CC;

12. Sem prejuízo do supra dito, a verdade é que, no caso concreto, não existem factos alegados e provados com base nos quais o Tribunal poderia ter tirado ilações ou formulado presunções judiciais para dar as respostas que deu aos quesitos 3º a 6º e 17º da Base Instrutória;

13. Com efeito, como resulta da lei, artigo 342º do CC, presunções são ilações que a lei ou o julgador tira de um facto conhecido para firmar um facto desconhecido;

14. Especificamente, as presunções judiciais "São ilações que o julgador, em seu prudente arbítrio, retira de um facto conhecido para firmar um facto desconhecido

15. Como refere o STJ de Portugal "III. É pois imperativo do artigo 349º (correspondente ao 342º do CC) que a base da presunção esteja provada, que os respectivos factos integradores - revestidos dos atributos de seriedade, precisão e concordância - sejam conhecidos, possuindo o julgador acerca deles o grau de ciência que as provas podem proporcionar, uma exigência garantística elementar contra o risco de arbítrio no exercício da actividade jurisdicional;

16. No mesmo sentido tem sistematicamente decido a jurisprudência de Macau, como demonstram os exemplos citados supra em sede de alegações;

17. Assim, no caso concreto, para que as respostas aos quesitos 3 a 6 e 17 pudessem ser baseadas em presunções judiciais (admitindo, apenas por hipótese, tal possibilidade), era preciso que tivessem sido provados, por prova directa, factos dos quais se pudesse extrair, para além da dúvida razoável, ilações concludentes da resposta afirmativa aos quesitos 3 a 6 e da resposta negativa ao quesito 17;

18. Tendo em conta exclusivamente a fundamentação do tribunal, e em concreto, para que se pudesse falar em presunções ou ilações judiciais com base nas

alegadas mensagens de XX, era preciso que a própria existência, genuinidade, conteúdo, contexto e autoria dessas mensagens tivessem sido alegados pela Autora (designadamente como factos instrumentais) e dados como provados (sendo, assim, os factos conhecidos) para que, com base neles, então sim, o Tribunal pudesse tirar as ilações que tirou e nos termos em que tirou na sentença;

19. Ora, a existência, conteúdo, contexto e autoria - designadamente a identidade, qualidade e poderes do tal terceiro que alegadamente trocou mensagens com a Ré não foram alegados ou provados, pelo que nunca poderiam servir de base às ilações ou presunções que o Tribunal tirou.

20. Assim, conclui-se mais uma vez, que, ainda que no caso concreto fosse admitido o recurso a presunções judiciais (que não era), o Tribunal nunca poderia ter dado como provados os quesitos 3 a 6 e como não provado o quesito 17 socorrendo-se de presunções ou ilações judiciais, pois além de serem inamissíveis no presente caso, nos termos conjugados dos artigos 344º e 388º do CC, tais presunções não poderiam ter sido tiradas pelo Tribunal, pois não se baseiam em factos alegados e provados (conhecidos) por prova directa.

21. A verdade é que, ao contrário do que foi referido na fundamentação da decisão da matéria de facto, o Tribunal não recorreu a presunções judiciais ou ilações com base em factos conhecidos (provados) para dar resposta afirmativa aos quesitos 3 a 6 e negativa ao quesito 17. Essas respostas foram dadas com base, exclusivamente, na cópia dos registos de fls. 353 a 359 dos autos, alegadamente de uma conversa entre a um terceiro desconhecido e a Ré.

22. Ora, é evidente que os registos de uma conversa de XX, cuja genuinidade e autoria se impugnou atempadamente, mas que nem sequer refere-se a uma conversa entre as partes no negócio alegadamente simulado, jamais pode ser suficiente para destruir o que consta de uma escritura pública, que é um documento autêntico e, assim, com força probatória plena;

23. Acresce que, mesmo que tivesse sido provado que os registos da conversa de XX juntos aos autos correspondiam, efectivamente, a mensagens trocadas entre a Autora e a Ré, e que dessas mensagens resultasse, de forma inequívoca, uma admissão

por parte da Ré que o negócio tinha sido simulado (o que está longe de ser o caso), a mesma não poderia ser considerada como uma confissão extrajudicial uma vez que tais registos, não sendo escritos e assinados, não são documentos particulares nos termos do artigo 351º do CC;

24. Na verdade, o tribunal limitou-se a tirar conclusões ou a formular presunções com base nesses registos, que, com todo o respeito, são altamente duvidosas, mesmo admitindo, por mera hipótese de raciocínio, que os mesmos são fidedignos e genuínos.

25. Com efeito

i) de uma mera conversa entre (alegadamente) a Ré e um terceiro desconhecido, D, isto é, sem indícios nos autos de qualquer ligação à Autora (pois não se alegou nem existem nos autos qualquer elemento que demonstre que D tenha era, ou tenha sido, sócio, administrador, procurador ou representante da Autora a qualquer título), o Tribunal retira uma presunção judicial que esse terceiro é representante da Autora e que, nessa conversa, esse terceiro desconhecido falava em nome da Autora;

ii) da não negação pela Ré, nas mensagens a ela atribuídas, de uma afirmação de um terceiro alheio ao negócio e à partes - esse tal de D -, de que os parques teriam sido emprestados à Ré, o Tribunal retira a ilação de confissão ou admissão pela Ré dessa afirmação, impondo assim sobre a Ré um ónus de impugnação em mensagens de XX semelhante a um ónus de impugnação em juízo;

iii) de uma afirmação da Ré de já ter outorgado uma procuração a favor de um terceiro sobre os Parques, e sem que haja qualquer indício de ligação entre a Autora e esse terceiro -, o Tribunal infere que a Ré pretendia dizer que já tinha cumprido a obrigação de devolver os Parques à Autora;

iv) de uma conversa em que se faz menção a uma sociedade denominada E, o Tribunal infere que se trata da Autora, quando não há nada nos autos que permite assim concluir sem margem para dúvidas

v) Do facto de não haver, nesses registos, qualquer referência ao pagamento efectuado pela Ré à Autora do valor correspondente ao preço declarado na escritura para os Parques, o Tribunal infere que esse pagamento não dizia respeito ao preço e

que a Ré não fez qualquer investimento para a obtenção de residência em Macau;

26. Note-se que é unânime na doutrina e na jurisprudência que "o recurso às presunções (nos casos em que sejam admissíveis) implica que se extraia de um facto conhecido a certeza de um facto desconhecido, sendo necessária uma conclusão de certeza e não de simples probabilidade, que coexista com a dúvida;

27. Assim, salvo o devido respeito, mais uma vez, a conclusão lógica é que deve ter-se por não provadas as respostas dadas aos quesitos 3º a 6 da Base Instrutória, por não haver qualquer elementos nos autos que permitissem dá-los como provados, nem sequer por presunção ou inferência lógica;

28. Já quanto aos quesitos 15 e 17, os elementos cantantes dos autos, conjugados com os factos os factos dados como assentes nos pontos D, E, F e H dos Factos Assentes, com base em documentos com força probatória plena, confissão ou falta de impugnação, permitem, aqui sim, por inferência lógica ou pelas regras de experiencia comum, concluir pela sua prova;

29. Com efeito, se está provado que (i) a Ré pretendia fixar residência em Macau, (ii) se está provado que a Ré celebrou uma escritura de compra e venda para aquisição dos Parques por um preço que ultrapassava os valores que a lei que regulava o investimento em Macau para efeitos de fixação de residência à data exigia (o Regulamento Administrativo nº 3/2005) e (iii) se está provado que a Ré, efectivamente, pagou o valor do investimento à Autora, lógico seria concluir pela resposta afirmativa aos quesitos 15 e 17;

30. Em particular, é absolutamente inacreditável o facto de o Tribunal não ter dado como não provado que o valor que a Ré pagou a Autora e que esta confessou, quer na escritura, quer nestes autos, ter recebido – idêntico ao valor declarado como preço na escritura - não correspondia ao preço dos Parques, se não foi provado (e nem sequer alegado pela Autora) qualquer outra razão justificativa para desse pagamento;

31. Não havendo, qualquer elemento nos autos que contrarie o declarado na escritura quanto ao pagamento e recebimento do preço, nem tampouco qualquer elemento que indicie que esse valor, comprovadamente pago pela Ré e recebido pela Autora, não correspondia efectivamente ao preço, lógico seria concluir que esse preço

correspondia na verdade ao preço pela aquisição dos imóveis;

32. Por todo o exposto se conclui, nos termos do disposto no artigo 599.º, conjugado com as alíneas a) e b) do n.º 1 e com o n.º 2 do artigo 629.º do CPC, devem as respostas dadas aos quesitos 3 a 6 e 15 e 17 da Base Instrutória serem revogadas, ditando-se uma resposta diversa da decisão recorrida, no sentido de os quesitos 3 a 6 serem julgados como não provados e julgados provados os quesitos 15 e 17;

33. Do supra exposto resulta ainda que as respostas dadas aos quesitos 3 a 6 e 15 e 17 estão em flagrante contradição com os factos dados como assentes nos pontos D, E, F e H dos Factos Assentes, com base em documentos com força probatória plena ou por confissão, o que também impõe que essas respostas sejam alteradas nos termos do disposto no artigo 599.º, conjugado com as alíneas a) e b) do n.º 1 e com o n.º 2 do artigo 629.º do CPC;

34. Não se pode dar como provado que os Parques foram "emprestados" pela Autora à Ré, ao contrário do declarado pelas partes na escritura de compra e venda, e que a Ré assumiu a obrigação de os devolver, quando já se encontrava na matéria assente que a Ré, na sequência dessa escritura, pagou à Autora, que confirmou ter recebido (não só na escritura mas também por confissão expressa nestes autos) o valor correspondente ao preço declarado;

35. A Autora não alegou nem provou qualquer facto justificativo do pagamento e recebimento do valor correspondente ao preço declarado na escritura para a compra venda, como lhe competia e seria lógico, se esse valor pago não correspondesse verdadeiramente ao preço e se o negócio querido pelas partes fosse um "empréstimo";

36. No caso concreto, (i) encontra-se provado que Ré pagou o valor correspondente ao preço dos Parques declarado na escritura de compra e venda, (ii) nenhuma justificação foi alegada ou provada para esse pagamento que não fosse a do preço dos Parques; e (iii), nada resulta dos autos que indicia que esse valor não corresponde ao valor comercial dos Parques; julga-se óbvio, que, com base nas regras da experiência comum, nunca se poderia ter concluído pela existência de um empréstimo e que o pagamento desse valor não correspondia a um preço;

37. Se a Ré apenas tivesse recebido os Parques da Autora a título de "empréstimo" e se tive assumido a obrigação de os restituir, jamais poderia ter outorgado uma procuração, sobre os Parques, a favor de um terceiro que nenhuma relação tem com a Autora, para que esse terceiro pudesse tratar, em seu nome, de todos os assuntos relativos aos Parques e os pudesse vender, quando assim o ordenasse;

38. Na verdade, se de facto a Autora tivesse emprestado os Parques à Ré, natural seria que a Ré outorgasse uma procuração a favor da Autora (e não de um terceiro) de modo a que a Autora ficasse com plenos poderes sobre os mesmos, inclusivamente de os transferir para si ou para quem quisesse, quando bem entendesse;

39. Pelo que, também por aqui se conclui que devem ser alteradas as respostas aos quesitos 3º a 6º e 15º e 17º da Base Instrutória, por estarem em contradição com factos plenamente provados por documentos, confissão ou falta de impugnação das partes, nos termos do disposto no artigo 599.º, conjugado com as alíneas a) e b) do n.º 1 e com o n.º 2 do artigo 629.º do CPC;

40. Diga-se ainda que não se vislumbra nos autos quaisquer elementos que levaram o Tribunal a dar como provados os quesitos 2, 7 e 9;

41. Relativamente ao quesito 2, o único elemento constante dos autos que pudesse sustentar a resposta a sua resposta afirmativa são os registos da alegada conversa de XX. Porém, como já se referiu não há nada nos autos que permita concluir que essas mensagens são da autoria da Autora ou de um seu administrador, sócio ou representante.

42. Relativamente aos quesitos 7 e 9, também não existem elementos que permitissem ao tribunal dar a resposta que deu aos mesmos.

43. Na verdade, os contratos e recibos que alegadamente sustentam a ocupação da Autora referem-se a uma sociedade dominada E, não se referem a todos os Parques, referem-se a anos específicos.

44. Assim, não existindo elementos nos autos que sustentam a prova dos quesitos 2, 7 e 9, os mesmos devem ser dados como não provados, o que se requer nos termos do disposto no artigo 599.º, conjugado com as alíneas a) e b) do n.º 1 e com o n.º 2 do artigo 629.º do CPC.

45. Em suma, no seguimento de tudo como já exposto até aqui, o Tribunal *a quo*, baseando-se nos meros registos de uma conversa de XX entre um terceiro e (alegadamente) a Ré, tirou ilações, com todo o respeito, sem nenhum fundamento, baseando-se em factos que considerou provados mas contrários aos assentes, que já resultavam plenamente provados por documentos, confissão, ou falta de impugnação, transmitindo incoerência e falta de lógica ao todo da matéria de facto, e, em consequência, viciando a Decisão;

46. Assim, não obstante o que se deu como provado na resposta aos quesitos 3º a 6º e não provado nos quesitos 15º e 17º, a verdade é que são também diversos os factos provados que apontam para a inexistência de simulação, que na verdade nunca houve, sendo um dos mais relevantes o pagamento do valor correspondente ao preço dos Parques declarado na escritura, dado como provado logo nos factos assentes (Alínea E e F dos Factos Assentes).

47. Apenas se a Ré fosse completamente desprovida de bom senso é que aceitaria pagar o montante que pagou pelos Parques a troco de nada, quando, com o mesmo montante, poderia adquirir a propriedade desses Parques ou de imóvel semelhante, com todos os direitos daí inerentes e atingir objectivo último pretendido, que era requerer a residência em Macau;

48. Impunha-se à Autora, para que a sua versão pudesse sustentar alguma lógica, a prova do retorno dos fundos que lhe foram pagos à esfera da Ré! Ora, se a Autora não prova que o montante do preço saiu da sua posse e retornou à posse da Ré, porquanto na sua versão tratava-se de um "empréstimo", tal falta de prova é a prova expressa e evidente que a transacção não é simulada. A Autora recebeu o preço e ficou com ele!

49. Impunha-se o fluxo financeiro resultasse provado para que o negócio possa ser qualificado como de simulado;

50. Por outro lado, reiterando que se tivesse havido uma simulação e o negócio simulado fosse um empréstimo dos Parques da Autora à Ré, assumindo esta a obrigação de os restituir, lógico seria que a procuração referida na alínea H dos Factos Assentes tivesse sido outorgada a favor da Autora, de modo a que esta pudesse manter

o poder de disposição sobre os mesmos, inclusivamente de os vender quando pretendesse;

51. Por outro lado, mesmo que se considerem correctas as respostas dadas aos quesitos 3º a 6º e 15 a 17º, a verdade é que não se encontra provado qualquer facto demonstrativo do requisito relativo ao intuito de enganar terceiros;

52. O Tribunal *a quo* - e *ex officio* - sem fundamento em qualquer facto provado, afirma que o terceiro enganado foi a RAEM;

53. Na verdade, a RAEM só teria sido enganada, pelo menos pela Ré, se a Ré não tivesse feito o investimento que a lei exigia para obter a fixação de residência, ou seja, se a Ré não tivesse pago à Autora o valor correspondente ao investimento necessário para obter a residência de acordo com a lei, ou, se tivesse resultado provado, por qualquer forma, que a Ré devolveu o preço à Autora porque de um negócio simulado se tratava. Não se pode afirmar que é simulado e ao mesmo tempo ficar-se com o preço. Nem se pode afirmar que a RAEM foi enganada se a Ré pagou efectivamente o montante de investimento que por lei lhe era exigido para a fixação de residência.

54. Por outro lado, que interesse teria a Ré em enganar a RAEM, através de um negócio simulado para fixar residência em Macau, se efectivamente, para afeitos de fixação de residência, pagou à Autora um valor maior do que o necessário para requerer a residência na RAEM?

55. Não só não resulta provado qualquer facto indiciador da intenção de enganar a RAEM, como resultou provado, designadamente com base nas alíneas E e F dos factos assentes, que a RAEM não foi enganada, nem, pelo menos por parte da Ré, havia qualquer interesse ou vantagem em fazê-lo, pois a Ré fez efectivamente o investimento exigido por lei para a obtenção de residência;

56. Assim, ainda que se considere como correctas as respostas dadas aos quesitos 3º a 6º e 15º e 17º, e se desconsidere os factos que indiciam inexistência de simulação, sempre faltariam factos provados relativamente a um dos requisitos cumulativos da simulação, que é o "intuito de enganar terceiros";

57. Pelo que, inexistente simulação, por falta de verificação de um dos seus

requisitos cumulativos exigido pelo artigo 232º do CC, que é o intuito de enganar terceiros, havendo erro de julgamento;

58. Não foi provado qualquer facto do qual resulte que a Interveniente não é terceiro de boa-fé nos termos do artigo 235º, nº2 e 3, do CC;

59. Impõe-se alegar o seguinte: o Autor não logrou a prova da má fé do Interveniente;

60. E, assumindo a versão que o Autor defendeu, da existência de simulação, é o Autor quem está em posição privilegiada para lograr a prova da má fé da Ré, especialmente demonstrando o fluxo financeiro do negócio simulado, porquanto certamente terá registos contabilísticos da operação;

61. Ora, se se tratou de facto de simulação, então o preço pago pela Ré à Autora teria de ter sido devolvido por este à Ré; se não o foi é porque, simplesmente, de uma real transação se tratou. E isto é prova da boa fé do Interveniente;

62. Relativamente ao registo da presente acção e conhecimento da Ré desse registo, resultou provado na resposta ao Quesito 23º que "A Interveniente não sabia, quando celebrou Escritura de 2020 com a Ré, que se encontrava já pendente o registo da presente acção.";

63. No entanto e incoerentemente, acabou por decidir em sentido contrário, configurando incompatibilidade lógica entre os fundamentos e a decisão, que é sancionada com a nulidade nos termos do artigo 571.º, n.º 1, alínea c), do CPC;

64. Resulta dos factos provados que à data da aquisição dos Parques pela interveniente, o registo da acção simulatória sequer constava dos registos do imóvel, incluindo internamente na Conservatória, tanto que a aquisição da Interveniente foi lavrada, num primeiro momento, de forma definitiva, pelo que o registo da acção não realizava a função de publicidade que é a função primordial do registo predial, como decorre logo do artigo 1º do Código de Registo Predial;

65. Assim, há erro de julgamento quando se decide pela oponibilidade da simulação à Interveniente, porquanto esta é terceiro de boa-fé, verificando-se também a nulidade da sentença por contradição entre os fundamentos e a decisão, na parte que respeita ao desconhecimento da Ré quanto ao registo da acção simulatória;

Nestes termos, nos melhores de direito aplicáveis que V. Exas. doutamente suprirão, deve o presente recurso ser julgado procedente, e, em consequência, ser alterada a decisão da matéria de facto nos termos supra referidos e revogada a decisão contida na Decisão, substituindo-a por outra que julgue procedente a excepção de inoponibilidade da alegada simulação à Interveniente aqui Recorrente e absolva as Recorrentes de todos os pedidos contra si deduzidos, fazendo-se, desta forma, a devida e costumada Justiça.

*

A Recorrida, **C Limitada (C有限公司)**, veio, 12/09/2025, a apresentar as suas contra-alegações constantes de fls. 692 a 708, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. A Ré e Interveniente Principal recorreram da decisão do Tribunal de Primeira Instância por não se conformarem totalmente com a mesma, pois, concedido provimento à acção intentada pela Autora, que declarou nula a compra e venda celebrada em 12 de Dezembro de 2005 entre a autora e a Ré relativa à quota indivisa de 6/143 avos da fracção autónoma "AR/C" do prédio sito no Ef. XX, assim como a compra e venda celebrada em 14 de Janeiro de 2020 entre a Ré a e Interveniente Principal sobre o mesmo imóvel, e ordenou o competente cancelamento dos registos prediais incidentes sobre o prédio onde o imóvel se situa.

2. É sustentado essencialmente que o acórdão recorrido incorreu na violação dos artigos 388.º e 344.º do Código Civil, 349.º n.º4 do Código de Processo Civil, assim como insuficiência de prova, contradição entre as respostas dadas aos quesitos, inexistência dos elementos que possam dar resposta aos quesitos e erro de julgamento e violação do artigo 232.º do Código Civil.

3. Como de seguida se evidenciará, é desprovido de fundamento todo o argumentário expendido pelas Recorrentes nas alegações de Recurso.

4. As Recorrentes entendem que na resposta dada aos quesitos 3.º a 6.º e 17º houve um alegado erro na apreciação da prova e da alegada violação dos artigos 388.º a 344.º do Código Civil e n.º 4 do artigo 549.º do Código de Processo Civil, e que a

resposta aos referidos quesitos deve dar-se por não provada em virtude da violação do disposto no n.º 4 do artigo 549.º do CPC, e porque a prova dos mesmos não poderia resultar de indícios ou de presunções judiciais, nos termos e para os efeitos dos artigos 388.º e 344.º, ambos do Código Civil.

5. Os referidos quesitos têm que ver com o empréstimo da fracção a pedido da Ré pela Autora, se houve a pretensão de transferir o direito de propriedade ou de ocupação que a Autora detinha sobre a quota indivisa de 6/143 avos da fracção autónoma AR/C e se o montante declarado na escritura foi preço pago pela aquisição da fracção.

6. Presunções não se reconduzem a um meio de prova próprio, consistindo, antes, em ilações que o julgador extrai a partir de factos conhecidos para dar como provados factos desconhecidos, nos termos definidos no artigo 349.º do Código Civil" (Ac. Supremo Tribunal de Justiça, Proc. n.º 8531/14.9T8LSB.L1.S1, de 11 de Abril de 2019, disponível para consulta em www.dgsi.pt).

7. Sendo que, o tribunal na resposta à matéria de facto começa imediatamente por referir que imediatamente "**A convicção do Tribunal baseou-se, somente, nos documentos juntos aos autos, nomeadamente, a fls. 12 a 76, 168 a 187, 211 a 228, 332 a 362, 390 a 391 e 422 a 451, juntos aos autos, cujo teor se dá por reproduzido aqui para todos os efeitos legais, o que permite formar uma síntese quanto à veracidade dos apontados factos.**". (sublinhado e negrito nosso)

8. Enumerando, os elementos, que permitiram dar por provados os factos constantes dos quesitos 2.º a 9.º e 21.º nos termos respondidos, e que, por seu turno levaram a que os quesitos 15.º a 17.º não fossem dados por provados, a saber: i) as mensagens digitais por via de XX, constantes de fls. 353 a 359; ii) o teor do ofício do IPCIM, a fls. 390 e 391 dos autos; i) os documentos de fls. 332 a 352 e fls. 422 a 448, que demonstram que a Autora está na posse dos cartões de estacionamento onde se situam os seis lugares de estacionamento, tendo-os arrendado a terceiro, com celebração dos respectivos contratos de arrendamento e recebido as rendas nos anos de 2008 a 2015.

9. As Recorrentes falam sobre a proibição de prova testemunhal e recurso às presunções judiciais mas não explicam de que modo o Tribunal formulou as presunções

judiciais, ou seja, não explicaram onde está o facto base que levou ao estabelecimento da presunção.

10. As Recorrentes teriam que ter concretizado, se constam da decisão de facto ou da respectiva motivação os factos instrumentais a partir dos quais o tribunal extraíu ilações em sede dos factos essenciais, ao abrigo do disposto nos artigos 344.º e 562.º, n.º 3, ambos do Código de Processo Civil.

11. Dizer apenas que está vedado o recurso por parte do tribunal às presunções judiciais nos termos dos artigos 388.º e 344.º do Código Civil, e concluir que as respostas devem ser dadas por não escritas ao abrigo do artigo 549.º, n.º 4 do Código de Processo Civil, não é suficiente, fenecendo, assim, o argumento das Recorrentes.

12. Por outro lado, indício é aquilo que indica a existência de algo. = INDICAÇÃO, INDICADOR, SINAL sendo a origem etimológica do latim *indicium*, -ii, indicação, informação, revelação, prova, sinal (in Dicionário Priberam da Língua Portuguesa, 2008-2025, in <https://dicionario.priberam.org/ind%C3%ADcio>) <https://dicionario.priberam.org/ind%C3%ADcio>.)

13. O tribunal pura e simplesmente baseou-se nos elementos constantes dos autos, e documentos juntos aos autos pela Autora, que demonstram fortes indícios da existência da simulação, contra a inexistência ou insuficiência de elementos de prova parte da Ré que conformasse a inexistência da simulação, não tendo assim, retirado qualquer ilação, ou firmou qualquer facto desconhecido a partir de um facto conhecido.

14. No que à alegada violação do artigo 549.º, n.º 4 do Código de Processo Civil, entendemos também que não assiste razão às Recorrentes, primeiro porque o artigo congénere tem uma redacção diferente da do nosso artigo 549.º, e segundo, as partes foram convidadas à realização da audiência de discussão e julgamento com tribunal singular, por meio de despacho a fls. 284 a 287 dos autos, sendo que as Recorrentes acederam ao pedido, conforme fls. 293 dos autos.

15. Em razão do *supra* exposto, o vício como assacado pelas Recorrentes não é de aceitar, por uma ordem de duas razões, primeiro porque o tribunal ao decidir na maneira como fez, tanto na resposta à matéria de facto, como na sentença, não violou o disposto no n.º 4 do artigo 549.º do Código Civil, e segundo porque o referido vício a

existir- o que não se concede-, as Recorrentes deveriam ter manifestado a sua oposição em tempo e sede próprios, o que não fizeram.

16. Razão pela qual, as alegações de Recurso das Recorrentes deverão sempre improceder, e a resposta dada aos quesitos 3.º a 6.º e 17.º da base instrutória dever-se-á manter na íntegra, pois não violam assim como a decisão proferida pelo Tribunal de Primeira Instância.

17. Passando agora à seguinte questão levantada pelas Recorrentes, a alegada inexistência de factos provados por prova directa que permitissem formular presunções judiciais para o tribunal responder aos quesitos 3.º a 6.º e 17.º da base instrutória.

18. Recuperamos o já dito no capítulo anterior em relação às presunções judiciais, e destacamos que, também neste capítulo as Recorrentes não lograram explicar quais as presunções judiciais realizadas pelo Tribunal, e de que forma, foram formuladas.

19. As Recorrentes insistem e focam-se na tese de que teria sido necessário apurar da autoria e genuinidade das mensagens trocadas entre Autora e Ré, contudo, como é claro, as mensagens juntas aos autos emanam da Autora.

20. De outro modo, não haveria que justificação plausível para que alguém enviasse uma mensagem a Ré a tratar de saber o que havia passado com as fracções, dizendo para tanto detalhes relevantes.

21. Salvo o devido respeito, não se podem confundir as situações, entre o que são fundamentos do tribunal, e o que poderiam ser ilações ou presunções.

22. Se fôssemos a aceitar o que as Recorrentes dizem, se não se pode recorrer ao apuramento a matéria de facto que reconduz à prova produzida, mormente documental, como é que se pode fazer um julgamento?

Há lugar à absolvição da instância no despacho saneador?

Está vedada ao tribunal a apreciação de elementos nos autos, vulgo documentos, que neste caso foram apresentados pela Autora, ora Recorrida?

23. Somos em crer que não, mas deixamos à douta consideração de V. Exas.

24. O tribunal apurou a matéria de facto com base em documentos que levou

à prova produzida nos autos, sendo uma delas os registos de conversa de XX, apenas um dele, frise-se, sendo outros elementos como já destacado no capítulo anterior foram a certidão emitida pelo IPIM, os cartões de acesso aos parques de estacionamento que estavam no poder da Autora, e não da Ré, e a celebração dos contratos de arrendamento.

25. O tribunal indicou quais os elementos de prova que foram produzidos pela Autora, mas não pela Ré, porque não foi produzida pela Ré prova que abalasse a convicção do julgador pela inexistência da simulação.

26. Ora, salvo o devido respeito, a produção que foi feita, foi fortíssima, porque não foram só os registos de conversa XX, como alegado pelas Recorrentes-antes o que levou o tribunal a ter decidido a dar por provados estes quesitos foi a conjugação de vários elementos que demonstraram que o negócio praticado entre Autora e Ré era fingido-, e que levou a que o tribunal a final, a decidir pela existência da simulação.

27. Razão pela qual, as alegações de Recurso das Recorrentes deverão sempre improceder, e a resposta dada aos quesitos 3.º a 6.º e 17.º da base instrutória dever-se-á manter na íntegra, assim como a decisão proferida pelo Tribunal de Primeira Instância.

28. Passando agora à questão seguinte, da alegada insuficiência dos registos XX para as respostas dadas aos quesitos 3.º a 6.º e 15.º 17.º, cumpre dizer que, os registos de conversa de XX, como já referido, emanam da Autora, foram juntos pela Autora, e nunca em momento algum foi negada a veracidade das mensagens pela Ré.

29. Salvo o devido respeito, vir dizer que se desconhece a autoria das mensagens e que tal deveria ter sido averiguado pelo tribunal, é um mero *fait divers* que não tem o efeito almejado pelas Recorrentes, pois, como já referido *ad nauseum* não foi somente nestes registos de conversa que o tribunal se apoiou para dar os quesitos em crise como provados.

30. A Autora, ora Recorrida, juntou aos autos os referidos documentos porque lhe pertencem, a sua junção foi admitida pelo tribunal sem que a Ré tivesse deduzido qualquer incidente relativamente à junção, improcedendo, assim, o argumento das Recorrentes sobre a ausência de alegação e prova de qualquer ligação entre a Autora e

D, nos moldes prescritos pelas Recorrentes, porque o que importa é que as mensagens foram juntas aos autos pela Autora e emanam da Autora e a veracidade daquelas afirmações nunca foi negada por parte da Ré.

31. As Recorrentes continuam a sua peregrinação pelas presunções judiciais, dizendo que o empréstimo e obrigação de devolução foram presunções que o tribunal retirou do facto nessas mensagens a Ré não ter negado o que lhe foi dito.

32. Cumpre lembrar que o que foi dito em sede de resposta aos quesitos relativamente à troca de mensagens, foi uma súmula daquilo que foi dito pela Ré, o que não é o mesmo que dizer, como interpretado pelas Recorrentes, que o tribunal disse algo na linha de que "o dever de transmissão de propriedade dos Parques já tinha sido cumprido com a outorga da procuração a favor da F".

33. A dita conversa informal tida demonstra que havia conhecimento dos factos pela Autora, que a Ré não negou, não por ser uma questão de educação, mas porque achava que quem tinha que tratar era a quem tinha outorgado a procuração, isto foi o que foi dito pela Ré *ipsis verbis*.

34. Por outro lado, E era a designação comercial anterior, e inicial da Autora, quando a sociedade foi constituída em 2004, e a alegada "compra e venda" celebrada entre Autora e Ré deu-se em 2005, e o facto de a Autora se reportar à designação comercial da sociedade, só, vem reforçar que as mensagens foram enviadas pela Autora e que havia um conhecimento dos factos

35. Voltamos a repetir que o tribunal fez a apreciação da prova, tendo indicado liminarmente quais os elementos de prova sobre o qual incidiu a sua apreciação, sendo os registos de conversa de XX apenas um deles.

36. Já quantos aos quesitos 15.º e 17.º da base instrutória, o primeiro quesito prende-se com a decisão de investir no imobiliário de Macau através da aquisição da fracção, com objectivo de requerer a residência em Macau, e o segundo quesito, se o montante pago pela Ré foi o preço da aquisição da fracção.

37. Salvo o devido respeito, não se pode confundir estes quesitos com os factos dados por assentes, nomeadamente facto assente A) em que o que lá consta é que "pretendia fixar", o que é diferente do vertido no quesito 15.º "decidiu investir".

38. Pretender e decidir são verbos diferentes, uma pessoa pode pretender fixar residência e decidir não investir, por um variado número de razões, e se a Ré, ora Recorrente, tivesse decidido investir no imobiliário em Macau, não teria fingido a aquisição de uma compra e venda, razão pela qual o quesito 15.º foi dado por provado.

39. O mesmo se diga, do preço, o montante pago e declarado não tem que ser o preço de aquisição de fracção, pode ser outro preço que não se logrou provar, razão pela qual o quesito 17.º não foi dado por provado, que vem na senda de a compra e venda ter sido fingida entre as partes.

40. Tivesse este quesito sido dado por provado colidiria com os demais quesitos.

41. Razão pela qual, entendemos que não assiste razão às Recorrentes, e a resposta dada aos quesitos 3.º a 6.º 15.º e 17.º da base instrutória dever-se-á manter inalterada, assim com a sentença.

42. Passamos agora à alegada cetera tradição nas respostas dadas pelo tribunal aos quesitos 3.º a 6.º e 15.º e 17.º e os factos dados como assentes D), E), F), H) levantada pelas Recorrentes.

43. A Ré passa grande parte das suas alegações a falar sobre a força probatória dos documentos juntos aos autos, para agora voltar a insistir no facto de que a Autora não alegou nem, provou qualquer facto justificativo do pagamento e recebimento do valor correspondente ao preço declarado na escritura de compra e venda, o que achamos no mínimo estranho, para depois passar para a questão do empréstimo e da questão da gratuidade.

44. A palavra empréstimo vem português antigo empréstido, do latim praestitus, -a, -um, particípio passa o e praesto, -are, pôr a disposição, dar, oferecer, cumprir, fazer, afiançar, preservar. (fonte priberam), e trata-se de uma palavra que pode e deve ser usada quando se trata de matéria de facto, uma vez que não se usam termos jurídicos quando se trata de factos.

45. O facto de a Autora ter colocado à disposição da Ré as fracções em crise nos autos, em nada belisca os factos assentes E) e F), porque, como parecem as Recorrentes olvidar, uma coisa é a vontade declarada pelas partes, outra a vontade real.

46. Bem como, se não tivesse havido o fingimento da compra e venda, a Ré, ora Recorrente, não teria obtido autorização de residência em Macau, e, por esta ordem de razões, o preço nunca poderia corresponder ao preço da compra e venda, proque fingida.

47. Razão pela qual, entendemos que não está demonstrada nem estabelecida a contradição entre os quesitos 3.º a 6.º e as alíneas E) e F) dos factos assentes.

48. Quanto à alegada contradição entre os quesitos 3.º a 6.º e as alíneas H) dos factos assentes, salienta-se que o tribunal nunca disse tal coisa, apenas disse, repetiu, aquilo que foi dito pela Ré relativamente à outorga da procuração na troca de mensagens, o que é diferente das conclusões das Recorrentes.

49. Nada nem ninguém poderia ter impedido a outorga da procuração, que só a Ré poderá dizer porque o fez, e para além disso, a outorga da procuração, como já aludido, é posterior à obtenção de residência, e a Autora intenta a acção 20 anos depois da compra a venda fingida, precisamente, por temer que a fracção fosse vendida a terceiro.

50. Não fosse a compra e venda fingida, a Autora, ora Recorrida, não teria intentado a acção nos moldes em que o fez.

51. Ora, não cremos que seja de atacar a esta atitude, pelo que a contradição alegada pelas Recorrentes sempre não poderá ter provimento.

52. Pelas razões expostas, as respostas dadas aos quesitos 3.º a 6.º e 15.º e 17.º da base instrutória deverão ser mantidas inalteradas por não estarem em violação do disposto no artigo 599.º conjugado com as alíneas a) e b) do n.º 1 e com o n.º 2 do artigo 629.º do Código de Processo Civil, e deverá manter-se a sentença proferida pelo Tribunal Judicial de Base na íntegra.

53. Passando agora à alegada inexistência de elementos no processo que sustentam as respostas dadas aos quesitos 2.º a 7.º e 9.º da base instrutória, mais uma vez a Ré foca-se somente naquilo que lhe convém, uma vez que não está em causa a relação da pessoa que mandou a mensagem à Ré porque, por razões lógicas, e já amplamente discorrido sobre esta matéria, as mensagens emanam da Autora, são juntas

pela Autora, logo não dizem respeito a um terceiro.

54. Não existissem boas relações entre a Ré e Autora, primeiro a Autora não lhe teria emprestado os parques para efeito de investimento e obtenção de autorização de residência, razão pela qual os quesitos 2.º e 3.º da base instrutória foram dados por provados; segundo, a Autora não teria como saber e subsequentemente alegado que o que a Ré pretendia era aquela aquisição fingida para obter a autorização de residência em Macau.

55. Por outro lado, e como é óbvio, os documentos e recibos em relação aos parques de estacionamento estão em poder da Autora, tendo sido juntos aos autos os respectivos originais, mormente fls. 422 a 426, 427 a 448 e 449 a 541 dos autos, razão pela qual os quesitos 7.º a 9.º foram dados por provados.

56. Foi no processo de apuramento da matéria de facto e da conjugação de todos estes elementos, como já aludido em mais que uma ocasião nestas alegações de resposta ao recurso, que o tribunal se apoiou para dar uma resposta afirmativa aos quesitos 2.º a 9.º e 21.º da base instrutória.

57. Repudiando-se, assim, a assacada inexistência de elementos nos autos como alegado pelas Recorrentes, pois, o tribunal soube identificar e identificou quais os elementos que existiam nos autos, contra ausência e prova em sentido contrário apresenta a pela Ré, dando a resposta aos quesitos nos moldes em que fez.

58. E, note-se, contra ausência de prova em sentido contrário apresentada pela Ré.

59. Razão pela qual, as alegações de recurso deverão também improceder nesta parte, devendo a resposta aos quesitos 2.º a 7.º a 9.º da base instrutória ser mantida na íntegra.

60. Já quanto à alegada inexistência de simulação por falta de prova e indícios e da não verificação de todos os seus requisitos cumulativos e do alegado erro de julgamento e violação do artigo 232.º do Código Civil, o tribunal subsumiu os factos ao direito, não se tendo baseado somente nos registos de conversa XX para dar por provados os quesitos 2.º a 9.º e 21.º da base instrutória, dizendo *ipsis verbis*, "conforme os documentos de fls. 332 a 352, e fls. 422 a 488, a Autora possui os cartões para o

acesso aos estacionamento onde se situam os seis lugares de estacionamentos, tendo os arrendado a terceiro, com a celebração dos respectivos contratos de arrendamento e recebido as rendas, após a transmissão da propriedade à Ré nos anos de 2008 a 2015".

61. Não tendo havido contra-prova destes factos realizada pela Ré.

62. Os factos indicados nas alíneas A), E), e G), e as respostas dadas aos quesitos 3.º e 8.º da, conjugados traduzem cabalmente, quanto à escritura pública celebrada, o preenchimento dos referidos requisitos da simulação absoluta, não havendo qualquer negócio dissimulado, ou seja qualquer negócio por detrás daqueles que as partes tenham querido realizar e que agora possa ser considerado válido.

63. O que se quis foi enganar terceiro, neste caso a RAEM, na medida em que o empréstimo dos parques de estacionamento foi realizado com a finalidade de a Ré obter autorização de residência, que a Ré, Recorrente, obteve, quando na realidade os parques de estacionamento nunca foram adquiridos, e continuando os mesmos sob a sua posse e utilização da Recorrida, como sua dona efetiva.

64. Ao contrário do que argumentam as Recorrentes, a Autora logrou provar os pressupostos da simulação negocial, como era seu ónus, porque constitutivos do seu direito, art.º 232º, nº 1, do Código Civil.

65. Razão pela qual, deverão sempre as alegações de Recurso apresentadas pela Recorrente nesta parte não ter provimento, deverá sempre a sentença proferida pelo Tribunal Judicial de Base manter-se no que à simulação e seus efeitos concerne.

66. Relativamente à alegada inoponibilidade da simulação à Interveniente enquanto terceiro de boa fé e o alegado erro de julgamento e violação do artigo 235.º do Código Civil, cumpre dizer, que o registo da acção data de 9 de Janeiro de 2020, anterior ao acto de aquisição do direito pela Interveniente que é dia 14 de Janeiro, pelo que poderia ter conhecido do registo da acção se tivesse consultado o registo predial no dia da outorga da escritura pública, como é prática em Macau. sendo assim a Interveniente considerada terceiro de má fé.

67. Pelo que, muito bem andou o tribunal quando diz que mesmo que se não admita a aplicação do n.º 3 do artigo 245.º do Código Civil à Interveniente, incumbelhe sempre provar que é o terceiro de boa fé.

68. A este repeito, foi apenas dito que não conhecia a Autora nem as relações com Autora e Ré.

69. Ora bem, sufragamos o entendimento da douda sentença quando diz que o desconhecimento do registo da acção simulatória não é bem a mesma coisa da afirmação do desconhecimento efectivo da simulação.

70. Dizendo também, que o desconhecimento da existência da acção simulativa não afasta a ignorância da simulação e concluindo que, não logrando provar os factos da ingorância da simulação, não poderá, de modo algum, beneficiar da tutela de terceiro de boa fé.

71. A Interveniente teria que ter feito prova de ser terceira de boa fé, ora, não tendo logrando provar os factos da ignorância da simulação, não poderia beneficiar da tutela de terceiro de boa fé.

72. Pelo que, as alegações de recurso apresentadas pelas Recorrentes deverão sempre improceder e dever-se-á manter a sentença proferida pelo tribunal na íntegra.

Nestes termos e nos demais de direito, deverá o recurso apresentado pelas Recorrentes ser Julgado improcedente, e, em consequência, deverá ser mantida a matéria de facto inalterada, bem como a decisão proferida pelo Tribunal Judicial, que julgou improcedente a excepção da inoponibilidade da simulação à Interveniente, e condenou as Recorrentes em todos os pedidos formulados e deduzidos pela Autora, ora Recorrida, contra estas.

*

Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

* * *

II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

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

O processo é o próprio e não há nulidades.

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

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

* * *

III – FACTOS ASSENTES:

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

Da Matéria de Facto Assente:

- A Autora adquiriu a quota indivisa de seis quatrocentos e treze avos (6/413) da fracção autónoma designada por *“AR/C”* , do rés-do-chão *“A”* , com 1.º, 2.º e 3.º Andares, para estacionamento, do prédio sito em Macau, com os n.ºs XX da Avenida XX, XX da Rua XX e XX da Rua XX, denominado por *“Edifício XX”* , descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 2XXX3, a fls. 114 do livro B75M, freguesia N. Senhora de Fátima, inscrito na matriz predial sob o artigo n.º 7XXX3, com o regime de propriedade horizontal inscrito sob o n.º 4XX3 do Livro F, que corresponde aos parques de estacionamento com os n.ºs 288, 289, 290, 291, 292 e 293 (doravante *“fracção autónoma “AR/C” ”*). (alínea A) dos factos assentes)

- Tendo esta aquisição sido registada a favor da Autora na Conservatória do Registo Predial de Macau sob a inscrição n.º 9XXX8 do livro G (Cfr. fls. 28 a 68, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (alínea B) dos factos assentes)

- A Ré é residente da República Popular da China. (alínea C) dos factos assentes)

- A Ré pretendia fixar a residência na RAEM. (alínea D) dos factos assentes)

- Em 12 de Dezembro de 2005, no Cartório da Notária Privada da Dra. XX, a Autora outorgou a escritura pública de compra e venda da quota indivisa de 6/413 avos da referida fracção autónoma *“AR/C”* , com a Ré, representada pela sua procuradora, G, pelo preço de HKD\$1,080,000.00, equivalente a para efeitos fiscais a MOP\$1,114,020.00, lavrada a fls. 36 do Livro 29 (Cfr. fls. 28 a 76, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (alínea E) dos factos assentes)

- O valor de HKD\$1,080,000.00 já foi pago pela Ré. (alínea F) dos factos assentes)

- Esta compra e venda foi registada a favor da Ré sob a inscrição n.º 12XXX8 do livro G (Cfr. fls. 28 a 68, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (alínea G) dos factos assentes)

- No dia 31 de Agosto de 2007, a Ré emitiu uma procuração a favor da Sra. F, conferindo-lhe plenos poderes relativamente à Fracção, de modo a que esta pudesse tratar, em seu nome, de todos os assuntos relativos à Fracção e a pudesse vender (Cfr. fls. 219 a 224, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (alínea H) dos factos assentes)

- A Ré não usou de forma constante os parques de estacionamento que constituem a Fracção. (alínea I) dos factos assentes)

- Conforme resulta da certidão predial das fls. 83 a 126, a Autora requereu o registo da presente acção mediante a apresentação AP. n.º 140 de 09/01/2020, instruindo o pedido com o duplicado da primeira p.i., com carimbo de entrada no Tribunal do dia 09/01/2020. (alínea J) dos factos assentes)

- Como essa p.i. continha lapsos, a Autora deu-a sem efeito e submeteu uma nova p.i. no dia 13/01/2020. (alínea K) dos factos assentes)

- Subsequentemente, submeteu a nova p.i. a registo, conforme resulta da menção dos documentos juntos à apresentação AP. n.º 140 de 09/01/2020, que ficou inscrita, provisoriamente por natureza, sob a inscrição n.º 44XXXF (Cfr. fls. 83 a 126, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (alínea L) dos factos assentes)

- Havia sido apresentado junto dos serviços da Conservatória do Registo Predial um pedido de registo com data de apresentação de 20 de Janeiro de 2020 sob o n.º 164, que recaía sobre a aquisição dos 6/413 da fracção autónoma "AR/C" , supra melhor identificada, tendo tal aquisição sido titulada pela escritura de compra e venda celebrada em 14 de Janeiro de 2020, a fls. 20 do Livro 84 do Notário Privado Ricardo Sá Carneiro, mediante a qual, a Ré vendeu e a "**B Limitada**" (doravante a "sociedade adquirente") comprou a referida quota indivisa de 6/413 da fracção autónoma "AR/C" . (alínea M) dos factos assentes)

- Na informação do registo predial que instruiu a Escritura de 2020, pela qual a Interveniente adquiriu a Fracção AR/C, obtida pelo Notário e datada de 10 de Janeiro, ainda não constava a menção do registo da acção (Cfr. fls. 167 a 183, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (alínea N) dos factos assentes)

- Nem nele constava qualquer menção de que se encontrava pendente qualquer outra apresentação nessa data. (alínea O) dos factos assentes)

- Não foi feita qualquer menção na Escritura de 2020, de existir sobre a Fracção AR/C algum ónus, encargo ou acção pendente do qual pudesse resultar a ineficácia do negócio celebrado pela dita escritura (Cfr. fls. 184 a 187, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (alínea P) dos factos assentes)

Da Base Instrutória:

- A quota indivisa de 6/413 objecto da compra e venda descrita na al. E) dos Factos Assentes corresponde aos parques de estacionamento com os n.ºs 288, 289, 290, 291, 292 e 293. (resposta ao quesito 1º da base instrutória)

- A Ré possui uma boa relação de negócios com a Autora e seus administradores. (resposta ao quesito 2º da base instrutória)

- A Ré solicitou à Autora que lhe emprestasse a quota indivisa de 6/413 avos da referida fracção autónoma "AR/C" , com vista a obter a fixação de residência na RAEM. (resposta ao quesito 3º da base instrutória)

- A Ré se comprometeu a devolver a quota indivisa de 6/413 avos da referida fracção autónoma "AR/C" logo que obtivesse o direito de residência permanente na RAEM. (resposta ao quesito 4º da base instrutória)

- A Autora aceitou a solicitação desta. (resposta ao quesito 5º da base instrutória)

- A Autora não pretendeu transferir o direito de propriedade nem a ocupação, que detinha sobre a quota indivisa de 6/413 avos da referida fracção autónoma "AR/C" à Ré. (resposta ao quesito 6º da base instrutória)

- A Autora manteve, até à data da acção, a ocupação da quota indivisa dos 6/413 avos da fracção autónoma "AR/C" . (respostas aos quesitos 7º e 9º da base

instrutória)

- A Ré obteve a autorização de fixação de residência na RAEM, mediante a compra e venda dos 6 parques de estacionamento. (resposta ao quesito 8º da base instrutória)

- A aquisição descrita na al. M) dos Factos Assentes tinha sido registada a favor da sociedade adquirente sob a inscrição n.º 36XXX8 do Livro G, de forma definitiva. (resposta ao quesito 12º da base instrutória)

- A Autora apresentou uma reclamação junto da Conservatória do Registo Predial, para que o acto praticado fosse rectificado e a inscrição fosse lavrada provisoriamente por natureza (Cfr. fls. 83 a 126, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (resposta ao quesito 13º da base instrutória)

- Tal reclamação foi atendida e através da Apresentação n.º 268 de 17 de Fevereiro de 2020, a inscrição supra, foi lavrada provisoriamente por natureza (Cfr. fls. 83 a 126, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (resposta ao quesito 14º da base instrutória)

- As rendas devidas pela concessão de arrendamento do terreno onde se encontra edificado o edifício a que a Fracção pertence, na proporção relativa a 6/143 avos relativas aos anos 2013 a 2019 foram pagas pela Ré. (resposta ao quesito 18º da base instrutória)

- A Ré declarou vender a quota indivisa de 6/413 referida na alínea A) à Interveniente pelo preço de HK\$3.600.000,00. (resposta ao quesito 21º da base instrutória)

- A Interveniente não sabia, quando celebrou Escritura de 2020 com a Ré, que se encontrava já pendente o registo da presente acção. (resposta ao quesito 23º da base instrutória)

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO

As Recorrentes vieram a impugnar a matéria de facto, atacando as respostas dadas pelo Colectivo aos quesitos 3º a 6º, 15º a 17º, defendendo que as

respostas devem ser entendidas como não escritas por violar o disposto nos artigos 388º, 344º e 549º/4 do CPC.

*

A propósito da impugnação da matéria de facto, o legislador fixa um regime especial, constante do artigo 599º (Ónus do recorrente que impugne a decisão de facto) do CPC, que tem o seguinte teor:

1. Quando impugne a decisão de facto, cabe ao recorrente especificar, sob pena de rejeição do recurso:

a) **Quais os concretos pontos da matéria de facto que considera incorrectamente julgados;**

b) **Quais os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo nele realizado, que impunham, sobre esses pontos da matéria de facto, decisão diversa da recorrida.**

2. No caso previsto na alínea b) do número anterior, quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação da prova tenham sido gravados, incumbe ainda ao recorrente, sob pena de rejeição do recurso, indicar as passagens da gravação em que se funda.

3. Na hipótese prevista no número anterior, e sem prejuízo dos poderes de investigação oficiosa do tribunal, incumbe à parte contrária indicar, na contra-alegação que apresente, as passagens da gravação que infirmem as conclusões do recorrente.

4. O disposto nos n.os 1 e 2 é aplicável ao caso de o recorrido pretender alargar o âmbito do recurso, nos termos do n.º 2 do artigo 590.º

Ora, a especificação dos concretos pontos de facto que se pretendem questionar com as conclusões sobre a decisão a proferir nesse domínio delimitam o objecto do recurso sobre a impugnação da decisão de facto. Por sua vez, a especificação dos concretos meios probatórios convocados, bem como a indicação exacta das passagens da gravação dos depoimentos que se pretendem ver analisados, além de constituírem uma condição essencial para o exercício esclarecido do contraditório, servem sobretudo de base para a reapreciação do Tribunal de recurso, ainda que a este incumba o poder inquisitório de tomar em consideração toda a prova produzida relevante para tal reapreciação, como decorre hoje, claramente, do preceituado no artigo 629º do CPC.

É, pois, em vista dessa função delimitadora que a lei comina a inobservância daqueles requisitos de impugnação da decisão de facto com a sanção máxima da rejeição imediata do recurso, ou seja, sem possibilidade de suprimento, na parte afectada, nos termos do artigo 599º/2 do CPC.

*

No que respeita aos critérios da valoração probatória, nunca é demais sublinhar que se trata de um raciocínio problemático, argumentativamente fundado no húmus da razão prática, a desenvolver mediante análise crítica dos dados de facto veiculados pela actividade instrutória, em regra, por via de inferências indutivas ou analógicas pautadas pelas regras da experiência colhidas da normalidade social, que não pelo mero convencimento íntimo do julgador, não podendo a intuição deixar de passar pelo crivo de uma razoabilidade persuasiva e susceptível de objectivação, o que não exclui, de todo, a interferência de factores de índole intuitiva, compreensíveis ainda que porventura inexprimíveis. Ponto é que a motivação se norteie pelo *princípio da completude*

racional, de forma a esconjurar o arbítrio¹.

É, pois, nessa linha que se deve aferir a razoabilidade dos juízos de prova especificamente impugnados, mediante a análise crítica do material probatório constante dos autos, incluindo as gravações ou transcrições dos depoimentos, tendo em conta o respectivo teor, o seu nicho contextual histórico-narrativo, bem como as razões de ciência e a credibilidade dos testemunhos. Só assim se poderá satisfazer o critério da prudente convicção do julgador na apreciação da prova livre, em conformidade com o disposto, designadamente no artigo 390º do CCM, em conjugação com o artigo 558º do CPC, com vista a obter uma decisão que se possa ter por justa e legítima.

Será com base na convicção desse modo formada pelo Tribunal de recurso que se concluirá ou não pelo acerto ou erro da decisão recorrida.

Repita-se, ao Tribunal de recurso não compete reapreciar todas as provas produzidas e analisadas pelo Tribunal *a quo*, mas só aqueles pontos concretos indicados pelo Recorrente como errados ou omissos!

Os quesitos sob ataque têm o seguinte teor:

QUESITO 3º:

A fim de concretizar a sua pretensão de fixação de residência na RAEM, a Ré solicitou à Autora que lhe emprestasse a quota indivisa de 6/413 avos da referida fracção autónoma "AR/C" ?

PROVADO que a Ré solicitou à Autora que lhe emprestasse a quota indivisa de 6/413 avos da referida fracção autónoma "AR/C" ,

¹ Sobre o princípio da completude da motivação da decisão judicial ditado, pela necessidade da justificação cabal das razões em que se funda, com função legitimadora do poder judicial, vide acórdão do STJ, de 17-01-2012, relatado pelo Exm.º Juiz Cons. Gabriel Catarino, no processo n.º 1876/06.3TBGDM.P1 .S1, disponível na Internet – <http://www.dgsi.pt/jstj>

com vista a obter a fixação de residência na RAEM.

QUESITO 4º:

A Ré se comprometeu a devolver a quota indivisa de 6/413 avos da referida fracção autónoma "AR/C" logo que obtivesse o direito de residência permanente na RAEM?

NÃO PROVADO.

QUESITO 5º:

Considerando a boa relação de negócios com a Ré, a Autora respondeu de forma positiva a esta solicitação?

PROVADO que considerando a boa relação de negócios com a Ré, a Autora aceitou a solicitação desta.

QUESITO 6º:

Na verdade, a Autora nunca pretendeu transferir o direito de propriedade nem a ocupação, que detinha sobre a quota indivisa de 6/413 avos da referida fracção autónoma "AR/C" à Ré?

NÃO PROVADO.

*

QUESITO 15º:

A Ré resolveu investir no imobiliário em Macau através da aquisição da Fracção, com o objectivo de requerer a sua residência em Macau?

NÃO PROVADO.

QUESITO 16º:

O preço que a Ré pagou à Autora pela Fracção correspondia ao seu preço de mercado à data da celebração da Escritura de 2005?

NÃO PROVADO.

QUESITO 17º:

O montante pago pela Ré à Autora foi o preço de aquisição da Fracção, tal como declarado na Escritura de 2005?

NÃO PROVADO.

O Colectivo fundamentou a sua posição nos seguintes termos:

“(…)

A convicção do Tribunal baseou-se, somente, nos documentos juntos aos autos, nomeadamente as fls. 12 a 76, 168 a 187, 211 a 228, 332 a 362, 390 a 391 e 422 a 451, juntos aos autos, cujo teor se dá reproduzido aqui para todos os efeitos legais, o que permite formar uma síntese quanto à veracidade dos apontados factos.

Em especial, sobre a matéria de simulação, refere-se que segundo a experiência comum, é muito rara a existência de prova directa dos factos da simulação, tendo em conta a natureza do próprio acto e a intenção natural de enganar o terceiro, os simuladores tentam esconder a verdade e não deixam provas e traços. Como se disse Manuel de Andrade, a propósito da prova da simulação, *“A prova tem der ser feita,*

quase sempre, por meio de indícios ou presunções, mais ou menos frisantes, de onde transpareça e se deixe inferir a existência da simulação.” (Teoria Geral da Relação Jurídica, Vol. II., pg. 213).

No presente caso, julgamos que existem indícios bastantes que se permite inferir da existência da simulação, por seguintes razões:

- As mensagens digitais por via de “XX” trocada entre a Ré e o representante da 1ª Ré, constante de fls. 353 a 359, em que a Autora dizia à Ré que os lugares de estacionamento discutidos nos autos foram emprestados pela 1ª Ré à Autora para que esta pudesse obter a autorização da fixação da residência em RAEM e que esta deveria devolver os parque após a autorização da residência, solicitando-lhe, por isso, a cooperar a tratar as formalidades para lhe transferir a propriedade dos parque, enquanto a Ré nunca negou a veracidade de tais afirmações, apenas repetindo que ela já não têm nada a ver com os parques, por ter outorgado, em 31 de Agosto de 2007, a procuração à F, a qual foi conferidos todos os poderes quanto às seis parques. (cfr. fls. 356v e 357), exigindo à Autora a resolver a questão com esta. A atitude tomada pela Ré, perante a solicitação da Autora, extrai-se que a Ré aceitou, ainda de modo implícito, que os parques foram, realmente, emprestados pela Autora a ela e que esta tem o dever de lhe transferir o direito sobre os seis parques, não obstante de ter celebrado a escritura pública de compra e venda. No entendimento da Ré, o dever de transmissão da propriedade dos parques já se mostra verificado com a outorga da procuração à F em 31 de Agosto de 2007.

- Conforme o teor do ofício de IPCIM, a fls. 390 e 391, à Ré foi

concedida a autorização de residência temporária em 25 de Maio de 2006, através do investimento da aquisição dos seis parques de estacionamento.

- Conforme os documentos de fls. 332 a 352 e fls. 422 a 448, a Autora possui os cartões para o acesso ao estacionamento relativo aos seis lugares de estacionamento, tendo os arrendado a terceiro, com a celebração dos respectivos contratos de arrendamento e recebido as rendas, após a transmissão da propriedade à Ré nos anos 2008 a 2015.

Com estas afirmações feitas pela própria Ré, conjugadas com as provas de utilização e disposição efectiva dos lugares de estacionamento pela Autora após a outorga da escritura pública, levamos a convencer que a compra e venda titulada pela escritura pública era fingida, com a finalidade de enganar a RAEM para que esta autorizasse a residência à Ré.

Assim, deram-se por provados os factos constantes dos quesitos 2º a 9º e 21º nos termos respondidos e não se deram por provados os factos dos quesitos 15º. (destaque nosso)

Relativamente ao facto quanto aos lugares de estacionamento correspondentes à quota indivisa que pertencia à Autora, a Ré confessou os factos nos artº1º e 7º da Contestação e a Interveniente também confessou os factos nos artº2º e 37º da sua contestação, conjugado com as provas documentais de fls. 338 a 352, cremos por certo a veracidade da factualidade, assim, deu-se por provado o facto do quesito 1º.

Sobre os factos relativos ao registo da aquisição da Interveniente e as suas vicissitudes, esses factos são considerados provados, conforme

a decisão proferido pelo Conservador do Registo Predial (fls. 449 a 451), **o que é mais que suficientes para comprovar os factos dos quesitos 12° a 14° e 24°.**

Tendo em conta o teor da certidão de fls. 167 a 183 e as vicissitudes ocorridas quanto ao registo de acção, de acordo com a regra de experiência comum, convencemos que a Interveniente não podia saber a existência do registo da acção na altura da outorga da escritura pública, assim, deu-se por provado o facto do quesito 23°.

Os factos dos quesitos 19°, 20° e 22° não são considerados como provados por não ter produzido qualquer prova relevante para formar convicção positivas sobre essas matérias.”

Ora, é de verificar-se contradição entre as respostas fixadas e a fundamentação do acórdão que decidiu a matéria de factos, pois na fundamentação referiu-se: **“Assim, deram-se por provados os factos constantes dos quesitos 2° a 9° e 21° nos termos respondidos e não se deram por provados os factos dos quesitos 15°. (destaque nosso)”** ,

Mas na resposta do quesito 4° e 6° diz-se “NÃO PROVADO”!
Estranho?!

O que vale a fundamentação como obvio, razão pela qual há-de proceder à respectiva correcção nos termos do artigo 629º/1-a) e nº 2 do CPC.

Relativamente à impugnação feita pelas Recorrentes, é de ver que a convicção do Tribunal recorrido fundamentou essencialmente nas provas

documentais e não no depoimento das testemunhas, o que se permite concluir pela não violação do artigo 388º/2 e 3 do CCM.

Por outro lado, não se verifica erro na apreciação de provas, igualmente não se encontram elementos probatórios disponíveis nos autos que permitam tirar uma decisão diversa da fixada pelo Tribunal no julgamento de matéria de facto, ou seja, não se verificam os pressupostos exigidos pelo artigo 599º do CPC, por as Recorrentes não cumprirem o ónus de provas fixado neste preceito legal citado, **motivo pelo qual é de julgar improcedente a impugnação feita pelas Recorrentes.**

*

Prosseguindo,

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:

I) RELATÓRIO

C Limitada (C有限公司), registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 1XXX8(SO), com sede em Macau, na Rua XX, Edifício XX, XX.º andar XX, vem intentar a presente

Acção Ordinária contra

A, titular do BIR n.º 14XXXX3(7), reside na中國XX省XX市XX區XX居XX幢XX; e

Interveniente Principal

B Limitada (B有限公司), registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 2XXX9(SO), com sede em Macau, na Avenida XX, n.º XX,

Edifício XX, XX.º andar, Sala XX.

com os fundamentos apresentados constantes da p.i., de fls. 7 a 10.

Concluiu pedindo que seja julgada procedente por provada, e em consequência, ser a Ré condenado a pagar

a) julgar-se nula e nenhum efeito, por ser simulada, a compra e venda que se reporta a escritura pública outorgada em 12 de Dezembro de 2005 no Cartório da Notária Privada da Dra. XX, a fls. 36 do livro 29, relativa à quota indivisa de 6/413 avos da fracção autónoma “AR/C” , do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº2XXX3, a fls. 114 do livro B75M;

b) mandar-se cancelar na competente Conservatória do Registo Predial o registo da aquisição fundado na referida compra e venda simulada, desde logo, o efectuado mediante a inscrição nº12XXX8, do Livro G, e bem assim, todos e quaisquer registos que porventura hajam sido feitos, posteriormente e na sequência daqueles, sobre a fracção autónoma objecto da referida escritura pública.

Por articulado superveniente constante de fls. 81 a 82, requereu a Autora a intervenção principal provocada da **B Limitada**, e a ampliação do pedido, pretendendo ainda que, em virtude da nulidade da compra e venda entre a Autora e a Ré, que a compra e venda a que se reporta a escritura pública em 14 de Janeiro de 2020 no Cartório Privado XX, a fls. 20 do Livro 84 não produza quaisquer efeitos jurídicos, assim como o cancelamento do respectivo registo de aquisição, com a a inscrição nº36XXX8, do Livro G, e todos e quaisquer registos que porventura hajam sido feitos, posteriormente e na sequência daqueles, sobre a fracção autónoma objecto da referida escritura pública.

Por despacho de fls. 129, foi admitida a intervenção da **B Limitada** e a ampliação do pedido.

Citada a interveniente, esta apresentou contestação de fls. 150 a 166, para além da impugnação dos factos articulados pela Autora, invocou a excepção da inoponibilidade à sociedade interveniente.

A Ré apresentou contestação com os fundamentos constantes de fls. 195 a 208 dos autos, impugnando os factos alegados pela Autora.

Sobre a contestação apresentada pela Interveniente Principal, vem a Autora replicar com fundamentos de fls. 236 a 238, requerendo que deve ser julgada totalmente improcedente a excepção deduzida por não ter preenchido os requisitos legais.

Saneados os autos, foram condensados os factos assentes e organiza-se à base instrutória, deixando para o final o conhecimento da inoponibilidade à sociedade interveniente.

Realiza-se a audiência de discussão e julgamento por Tribunal Singular de acordo com o formalismo legal.

*

O Tribunal é competente em razão da matéria, hierarquia e internacionalmente e o processo é próprio.

As partes gozam de personalidade e capacidade jurídicas e são legítimas.

Não existem excepções, nulidades ou outras questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

II) FACTOS

Dos autos resultam assente a seguinte factualidade com interesse para a decisão da causa:

(...)

III) FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

Cumprе analisar os factos e aplicar o direito.

Com a presente acção, pretende a Autora ver nula a compra e venda celebrada em 12 de Dezembro de 2005 com a Ré e, consequentemente, a não produção de quaisquer efeitos jurídicos da compra e venda celebrada, em 14 de Janeiro de 2020, entre esta e a Interveniente, relativa à quota indivisa de 6/413 avos da fracção autónoma "AR/C" , do prédio descrito na CRP sob o n.º2XXX3, a fls. 114 do livro B75M, e o cancelamento dos registos da aquisição fundados nas referidas compras e vendas

fundamentando com a simulação do primeiro negócio de compra e venda.

As questões colocadas pelas partes que interessem para o conhecimento do mérito de causa são seguintes:

- Simulação da compra e venda entre a Autora e a Ré;
- A inoponibilidade da nulidade em relação à Interviente

Simulação

Preceitua-se, quanto ao conceito de simulação, o artº232º do C.C.:

“1. Se, por acorde entre declarante e declaratário, e no intuito de enganar terceiros, houver divergência entre a declaração e a vontade real do declarante, o negócio diz-se simulado.

2. O negócio simulado é nulo.”

Dispõe-se os nº1 e 2º do artº233º do C.C. que

“1. Quando sob o negócio simulado exista um outro que as partes quiseram realizar, é aplicável a este o regime que lhe corresponderia se fosse concluído sem dissimulação, não sendo a sua validade prejudicada pela nulidade do negócio simulado.

2. Se, porém, o negócio dissimulado for de natureza formal, só é válido se tiver sido observada a forma exigida por lei.”

“A simulação é uma divergência bilateral entre a vontade e a declaração, que é pactuada entre as partes com a intenção de enganar terceiro. Na simulação as partes acordam entre si emitir uma declaração negocial que não corresponde à sua vontade real e fazem-no com o intuito de enganar terceiros.”

Na simulação é de crucial importância o pacto simulatório. Trata-se de um acordo, de um pacto, que tem como conteúdo a estipulação entre as partes da criação de uma aparência negocial, da exteriorização de um negócio falso, e a regulação do relacionamento entre o negócio aparente assim exteriorizado e o negócio real. A esta aparência negocial assim criada pode corresponder um negócio verdadeiro que as partes mantêm oculto ou pode também não corresponder qualquer negócio. Quando, sob a aparência criada com a simulação existir um negócio oculto, fala-se de simulação relativa; quando sob o negócio aparente nenhum negócio verdadeiro existir, fala-se de simulação absoluta. (cfr. Pedro Pais de Vasconcelos que *in* Teoria Geral do Direito Civil, Almedina, 4ª Edição, pg.682)

Sintetizando os requisitos da simulação elencando-os: a divergência entre vontade declarada e a vontade real, o acordo simulatório; e o intuito de enganar ("*animus decipendi*") ou de prejudicar ("*animus nocendi*") o terceiro.

Nos termos do artº335º, "*Àquele que invocar um direito cabe fazer a prova dos factos constitutivos do direito alegado.*"

Feitas as considerações sobre o instituto de simulação, regressamos ao caso em apreço para saber se se verificam os requisitos legais.

Acordo simulatório

Através dos factos indicados nas alíneas A), E) e G) e das respostas dadas aos quesitos 3º a 8º, resulta-se o seguinte acervo fáctico:

A Ré manteve boa relação de negócios com a Autora e os seus administradores, sob essa relação, a Ré solicitou à Autora que lhe emprestasse os parques de estacionamento com os nº288 a 293, correspondente à quota indivisa avos de 6/413 da fracção autónoma "Ar/c" , com os 1º, 2º e 3º andares do edifício denominado por "Edifício XX," , descrito na C.R.P. sob o nº2XXX3, de que a Autora era seus titulares de direito, com vista a obter a fixação de residência na RAEM, tendo comprometido a devolver essa quota indivisa logo que obtivesse o direito de residência permanente na RAEM e a Autora aceitou a solicitação desta. Daí se permite concluir que houve acordo simulatório entre a Autora e a Ré.

Divergência entre a vontade declarada e vontade real

Da factualidade acima apurada extrai-se que a Autora e a Ré outorgaram a escritura pública de compra e venda da quota indivisa acima referida pelo preço de HKD1.080.000,00, passando esta a ser titular registado sob a inscrição nº12XXX8 do Livro G e obtendo a autorização de fixação de residência na RAEM, mediante a compra e venda de 6 parques de estacionamento.

Entretanto, houve um acordo entre a Autora e a Ré em simular um negócio de compra e venda sobre os seis parques de estacionamento de que a Autora era titular. Pois, o que consentiram entre a Autora e a Ré não foi a venda por parte da Autora e a compra por parte da Ré dos 6 seis parques de estacionamento, mas a "emprestar" os parques a esta por aquela, tendo a Ré comprometido a devolvê-los no futuro quando obtivesse a autorização da residência na RAEM.

Daí que a Autora não pretendeu, na realidade, transferir o direito de propriedade nem a ocupação que detinha sobre a quota indivisa de 6/413 avos da fracção autónoma "AR/C" à Ré e mantendo aquela, até à data da acção, a sua ocupação.

Pelo que a compra e venda reportada na escritura pública foi fingida pelas outorgantes, para encobrir o acordo real das partes de "emprestar" os seis parques pela Autora à Ré, a qual não tinha correspondência com a realidade nem a vontade das próprias outorgantes.

Intuito de enganar

Verifica-se também o requisito de enganar o terceiro, visto que, segundo a resposta dada aos quesitos 3º e 8º, a Ré solicitou à Autora a emprestar os parques de estacionamento com a finalidade de obter a fixação de residência na RAEM, e aquela obteve a autorização de fixação da residência justamente mediante a compra e venda dos referidos seis parques de estacionamento.

Como se refere o ofício do IPIM (cfr. fls. 390 e 391), à Ré foi autorizada a fixação da residência na RAEM por investimento imobiliário da aquisição da quota indivisa de 6/413 da fracção autónoma "AR/C" do Edifício XX", no âmbito do Regulamento Administrativo nº3/2005.

No entanto, na realidade, os referidos seis parques de estacionamento não foram adquiridos pela Ré, mas apenas "emprestadas" a ela pela Autora, com a promessa de os devolver no futuro e que os parques se mantêm na mão da Autora tal como nunca tinham sido alienados.

Assim, a Autora e a Ré praticaram o negócio com o intuito enganar a RAEM para a convencer que a Ré fez investimento imobiliário que não houve, na realidade.

Desse modo, mostram-se reunidos todos pressupostos da simulação, o negócio de compra e venda celebrado entre a Autora e a Ré é simulado.

Efeito de simulação

Nos termos do disposto do nº2 do artº232º do C.C. "O negócio simulado é nulo" .

Verificada está que o negócio de compra e venda celebrado entre a Autora e

a Ré é simulado, esse negócio é nulo.

Efeito da simulação em relação às transmissões posteriores

Conforme o disposto do n.º 1 do art.º 282 do C.C. a nulidade tem efeito retroactivo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado.

Sendo nula a compra e venda celebrada entre a Autora e a Ré por simulação, deixando a Ré de ter legitimidade para transmitir os seis parques de estacionamento para outro, devendo, em princípio, as transmissões posteriores realizadas pela Ré consideradas, por vício sequencial, nulas.

Inoponibilidade de Terceiro de boa fé

Invoca a Interveniante que no momento da aquisição dos seis parques de estacionamento, desconhecendo qualquer factos relativos à simulação alegada pela Autora, e que antes da outorga da escritura pública, o notário chegou a obter, por via informática, a situação registral sobre os imóveis em discussão em 10 de Janeiro de 2020, não tendo, na altura, verificado a existência de qualquer registo sobre a presente acção de simulação e o registo da sua aquisição tinha sido lavrado, primitivamente, por forma definitiva, o qual só foi alterado para provisoriedade por natureza após a reclamação feita pela Autora, defendendo ela ter a qualidade de terceiro de boa fé, gozando da tutela da inoponibilidade da simulação.

Refutou a Autora que a simulação é oponível contra a Interveniante por o registo da aquisição, com a data de apresentação de 20 de Janeiro de 2020 é sempre posterior ao registo da presente acção com a data de 9 de Janeiro de 2020.

Vejamos

Ora, dispõe-se o art.º 235.º do C.C. que,

“1. A nulidade proveniente da simulação não pode ser arguida contra terceiro de boa fé que do titular aparente adquiriu direitos sobre o bem que foi objecto do negócio simulado.

2. A boa fé consiste na ignorância da simulação ao tempo em que foram constituídos os respectivos direitos.

3. Considera-se sempre de má fé o terceiro que adquiriu o direito posteriormente ao registo da acção de simulação, quando a este haja lugar.”

O conceito de boa fé está consagrado no n.º2 do art.º235º que consiste na ignorância da simulação ao tempo em que foram constituídos os respectivos direitos.

Segundo as palavras do Luís Carvalho Fernandes, o que se releva para terceiro de boa fé, “a posição do terceiro só é de atender enquanto ele ignore de facto a simulação.”², ou seja, não tem conhecimento efectivo da simulação.

Sendo a inoponibilidade de terceiro de boa fé facto impeditivo da produção do efeito da nulidade em relação a ele, incumbe à interveniente o ónus da prova da verificação desses factos.

De facto, na contestação apresentada pela Interveniente, foi alegada por esta que não conheceu a Autora, desconhecendo as circunstâncias do negócio realizado em 2005 ou acordado entre ambas que não resulta da escritura de 2005.

No entanto, feito o julgamento, não logrou a Interveniente provar esse facto (resposta dada ao quesito 22º)

Ou seja, não logrou a Interveniente comprovar os factos que consubstanciam a sua ignorância de simulação.

A isso acrescenta mais uma circunstância, conforme o registo predial, o registo da presente acção é anterior ao registo de aquisição da Interveniente, o qual o legislador dá relevo para considerar o adquirente como terceiro de má fé.

Segundo a anotação do **João Gil de Oliveira e José Cândido de Pinho**, “A redacção do n.º3 assenta numa presunção de conhecimento derivada da publicidade do registo e por essa via explicita-se o alcance da definição do n.º2, pelo que se deve considerar de má fé, a contrario do n.º2, aquele que não ignora a simulação ao tempo em que foram constituídos os respectivos direitos Trata-se de uma presunção *juris et de jure*, considerando-se de má fé, o terceiro que adquira o direito posteriormente ao registo da acção de simulação, pelo que não se admite prova em contrário sobre o estado de ignorância acerca da existência da simulação.”³

No mesmo sentido, “O n.º3 consagra uma presunção inilidível de má fé do terceiro que adquira o direito posteriormente ao registo da acção de simulação, sempre que este exista. Não se admite, nesta medida, prova em contrário (cf. Artigo 350º, n.º2, parte final do CC.) O terceiro é sempre considerado de má fé e não é admitido a

² Luís Carvalho Fernandes, *in* Estudo sobre a Simulação, Quid Juris, pg. 109

³ João Gil de Oliveira e José Cândido de Pinho, *in* Código Civil de Macau, Anotado e Comentado Jurisprudência, Livro I, Volume III, pg.551

demonstrar a sua eventual boa fé, isto é, a ignorância acerca da existência da simulação.”⁴

Conforme esse entendimento da doutrina supra referenciada, a existência do registo da acção de simulação anterior à aquisição constitui presunção inilidível da má fé do terceiro aquirente.

Defendeu a Interveniente que subjacente está ao registo da acção o princípio da publicidade do registo predial, assim, ninguém pode invocar o seu desconhecimento dum determinado facto que se torna publicado com o registo. Entretanto, não houve menção do registo na informação registral fornecida pela C.R.P., em 10 de Janeiro de 2020, o que constitui impedimento para aplicação da presunção da má fé, visto que como não constava do registo, não tendo ela possibilidade de conhecimento da simulação.

No caso em crise, vem comprovado que, conforme as alíneas J) a O) dos Factos Assentes e da resposta dada ao quesito 23º, que, devido às vicissitudes ocorridas na feitura do registo da acção junto da Conservatória do Registo Predial, não obstante do requerimento do registo de acção tinha sido formulado em 9 de Janeiro de 2020, mas, à data de 10 de Janeiro de 2020, quando foi solicitada a informação registral sobre esse imóvel, não constava a menção do registo da acção e que a aquisição pela Interveniente tinha sido registada primitivamente, por forma definitiva e, posteriormente, após a reclamação da Autora, alterada para provisoriedade por natureza, por isso, a Interveniente não sabia, quando celebrou a escritura com a Ré, que se encontrava já pendente o registo da presente acção.

Em bem verdade, quando a Interveniente consultou o registo predial em 10 de Janeiro de 2020, não se encontrava a menção do registo efectivo da acção, assim, não poderá imputar à Interveniente tomar conhecimento da simulação através do registo nesse momento.

Todavia, a escritura pública não foi outorgada nesse dia, mas no dia 14 de Janeiro de 2020, e nesse dia, de acordo com a factualidade provada, já se encontram pendente o registo da acção.

Entre 10 de Janeiro de 2020 e 14 de Janeiro de 2020, existe um lapso temporal de três dias dentro do qual poderia efectuar um registo de acção, que é justamente o

⁴ Luís Carvalho Fernandes e outros, *in* Comentário ao Código Civil, Universidade Católica Editora, Parte Geral, pg.571.

que se acontece o caso. E quem tem o dever para verificar a existência do registo de acção com vista a ter melhor tutela do direito que pretende adquirir não pode ser outro senão a própria adquirente, ora Interveniente. Ou seja a Interveniente poderia conhecer o registo de acção se consultasse o registo predial antes da outorga da escritura pública.

Por isso, não tem razão a Interveniente quanto à inaplicação do n.º3 do art.º235.º do C.C.. a ela

Como o registo da acção com a data de 09 de Janeiro de 2020 é anterior ao acto da aquisição do direito pela Interveniente que é dia 14 de Janeiro de 2020.

Portanto, a ora Interveniente é considerada por preceito mencionado como sempre terceiro de má fé.

Ademais, mesmo que admitisse a não aplicação n.º3 do art.º245.º do C.C. à Interveniente, o que só teria o efeito de afastar a presunção de terceiro de má fé, não tendo a virtualidade de o considerar como terceiro de boa fé. Incumbe sempre a ela a provar que é terceiro de boa fé.

Como efeito, o desconhecimento do registo da acção simulatória não é bem a mesma coisa da afirmação do desconhecimento efectivo da simulação.

A Interveniente está confundir duas coisas: o desconhecimento efectivo da simulação e o desconhecimento da existência da acção simulativa. É que o desconhecimento da última não implica automaticamente a ignorância da simulação.

Por exemplo, se alguém se conhece bem as circunstâncias dos factos da simulação, mesmo assim, contrata com o simulador, não merece qualquer tutela a sua posição, ainda que ela desconhece no momento do acto que o outro simulador ou terceiro já tinha lançada uma acção simulatória e registada a respectiva acção. Ou simplesmente no caso do registo da acção ser posterior ao registo de aquisição, o simples desconhecimento do registo da acção pelo terceiro (que ainda não ocorreu) também não o dispensa a provar a sua ignorância da simulação.

Portanto, como se refere acima, incumbe à Interveniente o ónus de prova de ser terceiro de boa fé, não logrando provar os factos da ignorância da simulação, não poderá, de modo algum, beneficiar da tutela do terceiro de boa fé.

*

Posto isso, tendo considerado a Interveniente terceiro de má fé, não goza de tutela a inoponibilidade do efeito da simulação em relação a ela.

Assim, não poderá procede a excepção invocada pela Interveniente.

Pedidos da Autora

Pretende a Autora a declaração da nulidade, por simulação, da compra e venda celebrada com a Ré que recai sobre seis parques de estacionamento e a não produção de qualquer efeito da compra e venda subsequente celebrada entre a Ré e a Interveniente, assim como o cancelamento desses dois registos e eventualmente todos os registos posteriores

Como nos entendemos que se verificam os requisitos de simulação, e na improcedência da excepção da inoponibilidade de terceiro de boa fé invocada pela Interveniente, é de julgar procedente o primeiro pedido, declarando-se nula a compra e venda celebrada entre a Autora e a Ré por simulação, e conseqüentemente, nula a compra e venda celebrada entre esta e a Interveniente.

Cancelamento dos registos prediais

Em consequência da nulidade, pede a Autora o cancelamento de o registo predial do negócio simulado e todos os registos prediais subsequentes.

Declarados nulos os negócios de compra e venda, deixando de ter base os registos de aquisição, devendo ser cancelados os registos da inscrição nº12XXX8G e nº368148G.

IV) DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, o Tribunal julga totalmente procedente a acção e, em consequência, decide:

- Declara-se nula compra e venda celebrada em 12 de Dezembro de 2005, entre a Autora **C Limitada** e Ré **A** relativa à quota indivisa de 6/413 avos da fracção autónoma "AR/C" , do prédio sito Edf. XX" , titulada pela escritura pública na Cartória Privada XX;

- Declara-se nula compra e venda celebrada em 14 de Janeiro de 2020, entre a Ré **A** e a Interveniente **B Limitada**, sobre o mesmo imóvel acima referido, titulada pela escritura pública no Cartório Privado XX;

- Ordena-se o cancelamento dos registos prediais sob a inscrição nº 12XXX8G e nº36XXX8G do prédio descrito sob o nº 2XXX3 na Conservatória do Registo Predial.

*

Custas pelas Ré e Interveniente.

*

Registe e Notifique.

**

據上論結，本院裁定訴訟理由成立，裁決如下：

- 宣告原告 **C 有限公司**與被告 **A** 於 2005 年 12 月 12 日於私人公證員 XX 簽署的公證書中涉及廣福祥花園 “AR/C” 6/413 不可分割份額的買賣行為無效；
- 宣告被告與參加人 **B 有限公司**於 2020 年 1 月 14 日於私人公證員 XX 簽署的公證書中涉及上述不動產的買賣行為無效；
- 命令註銷物業登記局標示編號 2XXX3 物業中的登錄編號 12XXX8G 及 36XXX8G；

*

訴訟費用由被告及參加人負擔。

*

依法作出通知及登錄本判決。

*

Quid Juris?

Ora, é de verificar-se que todas as questões levantadas pelas partes já foram objecto de reflexões e decisões por parte do Tribunal recorrido, nesta sede de recurso concluímos, em face da argumentação acima transcrita, que o Tribunal *a quo* fez uma análise ponderada dos factos e uma aplicação correcta das normas jurídicas aplicáveis, tendo proferido uma decisão conscienciosa e legalmente fundamentada, pelo que, face ao expendido, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, é de manter a decisão recorrida.

*

Síntese conclusiva:

I – Nos termos do disposto no artigo 232º do CCM, a simulação depende da verificação dos seguintes requisitos: a divergência entre vontade declarada e a vontade real, o acordo simulatório; e o intuito de enganar (“*animus decipendi*”) ou de prejudicar (“*animus nocendi*”) o terceiro.

II - Verifica-se no caso dos autos o requisito de enganar o terceiro, visto que, segundo a resposta dada aos quesitos 3º e 8º, a Ré solicitou à Autora a “emprestar” os parques de estacionamento com a finalidade de obter a fixação de residência na RAEM, e aquela obteve a autorização de fixação da residência justamente mediante aquisição dos referidos seis parques de estacionamento. Como se refere o ofício do IPIM (cfr. fls. 390 e 391), à Ré foi autorizada a fixação da residência na RAEM por investimento imobiliário da aquisição da quota indivisa de 6/413 da fracção autónoma “AR/C” do Edifício identificado nos autos, no âmbito do Regulamento Administrativo nº3/2005.

III - Nos termos do artigo 388º, nº2, do CC, não é admissível prova testemunhal do acordo simulatório quando invocado pelos próprios simuladores, e, também inadmissível a prova testemunhal a prova por presunções judiciais ou indícios, como resulta expreso do artigo 344º do CC, no caso, o Colectivo julgou esta matéria com base essencialmente nas provas documentais – *com suporte digital, conversas entre as partes nos APPs (cfr. artigo 355º do CCM)* -, como tal não há violação dos artigos citados.

*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

* * *

V – DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2ª Instância **acordam em:**

1) – Julgar procedente a impugnação da matéria de facto feita pelas Recorrentes nos termos consignados no presente aresto.

*

2) - Negar provimento ao recurso contra o mérito da decisão, mantendo-se a sentença recorrida.

*

Custas pelas Partes na proporção de 1/5 a cargo da Autora e 4/5 a cargo das Recorrentes.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 16 de Abril de 2026.

Fong Man Chong
(Relator)

Seng Ioi Man
(1º Juiz-Adjunto)

Jerónimo Alberto G. Santos
(2º Juiz-Adjunto)