

Processo nº 79/2025

(Autos de recurso civil e laboral)

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

Relatório

1. “A”, (“甲”), A., propôs, no Tribunal Judicial de Base, acção declarativa constitutiva com processo ordinário contra **B (乙)**, R., ambos com os restantes sinais dos autos, pedindo, a final, a procedência da acção, e, em consequência, que se declarasse que:

- “a) a **C** vende a Fracção "F28", acima melhor identificada, pelo

preço de HKD11.064.000,00, equivalentes para efeitos fiscais a MOP11.418.048,00, à Ré, que a adquire (efeito translativo da propriedade para a Ré)’; e que,

*- “b) a Ré constitui uma primeira hipoteca a favor do Autor, que a aceita, sobre a mesma Fracção "F28", para garantia de: (i) todos e quaisquer débitos, responsabilidades ou obrigações, presentes ou futuros, que os Creditados (Ré e o seu ex-marido **D (T)**) tenham ou venham a ter para com o Banco Autor, seja qual for a sua origem, moeda, natureza ou título, até ao montante do capital de HKD7.000.000,00, equivalentes para efeitos fiscais a MOP7.210.000,00; (ii) dos juros remuneratórios, que para efeitos de registo se fixaram à taxa anual de 3,00%, a que acrescem os de mora à taxa anual de 3% que forem devidos; (iii) todas as despesas judiciais e extrajudiciais, incluindo os honorários de advogado, despesas que, apenas para efeitos de registo, se fixam em HKD700.000,00, que o Banco tiver de fazer para assegurar ou obter o reembolso do seu crédito’; (cfr., a petição apresentada, a fls. 2 a 17 que como as que se vierem a referir, dão-se aqui como reproduzidas para todos os efeitos legais).*

Oportunamente, e após admitida a pelo A. requerida intervenção principal da “C”, (“丙”) – ou seja, a “promitente vendedora” da fracção autónoma em questão nos autos – proferiu o Tribunal Judicial de Base sentença onde julgou procedente a acção, consignando o Exmo. Juiz em sede do seu dispositivo que:

“determino que o Tribunal substitua a declaração negocial da Ré B (乙) na compra à Interveniente, C (丙) a fracção autónoma “F28” (o imóvel sito na descrição Imobiliária n.º XXXXX) referida no ponto 5.º dos factos provados, de moda que complete a compra e venda acordada pelas partes. Ao mesmo tempo, substitua a declaração negocial da Ré para constituir hipoteca sobre a fracção autónoma “F28” acima referida, a favor do Autor, A (甲), o montante da dívida garantida pela hipoteca, a taxa de juro (incluindo os juros de mora), as despesas e os seus direitos subordinados e outros elementos de empréstimo constam dos documentos a fls. 20 a 22 dos autos e aqui dá por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais”; (cfr., fls. 171 a 176).

*

Inconformada, a R. **B** recorreu, e, por Acórdão do Tribunal de Segunda Instância de 21.11.2024, (Proc. n.º 377/2024), decidiu-se negar provimento ao recurso; (cfr., fls. 251 a 262).

*

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

“a) Nos termos da cláusula 11.ª do contrato tripartido em causa, conferiu-se o Recorrido o direito de recorrer à execução específica da relação jurídica da qual o mesmo era uma das partes, assim sendo, no que respeita à promessa de hipoteca, o Recorrido pode requerer à execução específica se as outras partes não cumprirem a promessa. No que respeita à promessa de compra e venda, o Recorrido não era nem o promitente-vendedor nem o promitente-comprador. A cláusula contratual não podia ter conferido ao Recorrido o direito de recorrer à execução específica;

*b) A sentença do Tribunal Judicial de Base entendeu que através do contrato tripartido em causa, procedeu-se a uma cessão de posição contratual, todavia, acabou por “julgar procedente a causa de pedir e o pedido do Autor, tendo o Tribunal substituído a declaração negocial da Ré **B** (乙) para adquirir a fracção autónoma da “F28” referida no artigo 5.º dos factos provados à Interveniente, **C** (丙)”, é nula a sentença quando os fundamentos estejam em oposição com a decisão, nos termos do artigo 571º, nº 1, alínea c) do Código de Processo Civil;*

c) De acordo com o artigo 10.º do contrato tripartido em causa, face ao Recorrido, a Interveniente não tinha a obrigação de promover a celebração da escritura pública de compra e venda e da escritura pública de hipoteca, os termos do contrato apenas exigiam que a Interveniente providenciasse a celebração simultânea da escritura pública de compra e venda e da escritura pública de oneração hipotecária da fracção autónoma em causa;

d) O artigo 3.º, n.º 3, da Lei n.º 15/2001, “Promessas de alienação e oneração hipotecária de imóveis”, apenas concede ao Recorrido a faculdade de se sub-rogar na Recorrente para exercer os seus direitos de promitente-comprador contra a Interveniente que recorre à execução específica em conformidade com o disposto no artigo 820.º do Código Civil;

e) A aludida lei não confere ao Recorrido a faculdade de se sub-rogar na Interveniente para exercer os direitos de promitente-vendedor;

f) Não estão preenchidos os requisitos aplicáveis do artigo 601.º do Código Civil (Sempre que o devedor o não faça, tem o credor a faculdade de exercer, contra terceiro, os direitos de conteúdo patrimonial que competem àquele, a sub-rogação é essencial à satisfação ou garantia do direito do credor), e o Recorrido não tem legitimidade de se sub-rogar na Interveniente para exercer os direitos dele nos termos dos dispostos neste artigo;

g) A Interveniente enviou cartas em 5 de Maio de 2020 e 1 de Dezembro de 2020 para notificar a Recorrente no sentido de celebrar as escrituras públicas de compra e venda e de oneração hipotecária, fazendo todos os esforços para promover a constituição da escritura pública de compra e venda. Porém, devido a inimputabilidade, tanto da Interveniente, como do Recorrido (os direitos de promessa de compra e venda foram penhorados), as duas partes não conseguiram celebrar a escritura pública de compra e venda pertinente, e a Interveniente não viola as disposições do contrato tripartido;

h) Se a escritura pública de compra e venda não for celebrada porque a Recorrente se atrasou ou não exerceu os seus direitos de promitente-comprador, o Recorrido deverá intentar uma acção judicial contra a Recorrente, solicitando ao

tribunal que confirme que tem faculdade de se sub-rogar, nos termos do artigo 601.º do Código Civil, à Recorrente no exercício dos direitos na qualidade de promitente-comprado, e após ganhar a acção, o Recorrido exercerá, por forma de sub-rogação, os direitos da Recorrente e exigirá extrajudicialmente que a Interveniente cumpra a sua obrigação de celebrar a escritura pública de compra e venda, devendo intentar uma acção de execução específica contra a Interveniente se os seus direitos não forem satisfeitos extrajudicialmente;

i) Se o motivo pelo qual a escritura pública de compra e venda não for celebrado for o atraso ou a falta de cumprimento das obrigações da Interveniente enquanto promitente-vendedor, o Recorrido deverá sub-rogar-se à Recorrente para exercer os direitos de promitente-comprador, de acordo com os direitos de sub-rogação concedido pelo artigo 3.º, n.º 3, da Lei n.º 15/2001, e intentar uma acção judicial contra a Interveniente para a execução específica da promessa de compra e venda, de acordo com os dispostos no artigo 820.º do Código Civil;

j) O Recorrido não tem legitimidade e não necessita de se sub-rogar à Interveniente para intentar a acção de execução específica contra a Recorrente em relação à promessa de compra e venda;

*k) No caso de empréstimo levantado pelo Recorrido, **D (T)** era parte do contrato e, por isso, deveria ser incluído como o Reu, todavia, o Recorrido não inclui o mesmo como Reu neste processo. De acordo com o artigo 61.º do Código de Processo Civil, a falta de participação de **D (T)** constitui um motivo de ilegitimidade”; (cfr., fls. 306 a 314 e 9 a 10 do Apenso).*

*

Respondendo, pugna o A. “A” que:

“1. O direito de exigir a execução específica do Contrato Tripartido, perante

o não cumprimento contratual da Recorrente, resulta expressamente da vontade das partes contratantes, especificamente da cláusula 11.ª do contrato.

2. Conforme o Tribunal a quo doutamente concluiu, a atribuição expressa ao Recorrido, pelas partes contratantes, do direito de recorrer à execução específica do Contrato Tripartido legitima o último a exercer por si só aquele direito.

3. O entendimento de que a Promitente-vendedora cedeu a sua posição contratual ao Recorrido, na qual se incluía o direito de requerer a execução específica contra a promitente faltosa, ora Recorrente, não é contrária mas antes coerente com a decisão de dar provimento à presente acção, substituindo a vontade da promitente faltosa na escritura de compra e venda com hipoteca.

4. Pelo que o Acórdão Recorrido não padece da nulidade, alegada pela Recorrente, de contradição entre os fundamentos e a decisão, com a referência ao disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 571.º do CPC.

5. Por outro lado, importa notar que a Recorrente impugna o Acórdão Recorrido com exclusivo fundamento na supra referida nulidade.

6. Pelo que, salvo melhor entendimento, não deve o Tribunal ad quem conhecer o recurso na parte que se refere à ilegitimidade processual, a qual corresponderia a uma violação da lei de processo e não a uma nulidade do acórdão.

7. De qualquer modo, sempre se dirá que não se verifica qualquer situação de litisconsórcio necessário – pelo que a falta do referido sujeito não gera a invocada ilegitimidade passiva.

8. Nos presentes autos pretende-se a execução específica do contrato promessa de compra e venda e de hipoteca, razão pela qual a acção foi intentada apenas contra a promitente-compradora/hipotecante, ora Recorrente.

*9. Revela-se desnecessária a intervenção do mutuário, **D (T)**, que não prometeu adquirir a Fracção nem podia constituir hipoteca a favor do Recorrido, para que o Tribunal se substituísse à declaração negocial da promitente faltosa na compra e venda e hipoteca.*

10. Pelo exposto, andou bem o Tribunal a quo quando julgou improcedente o recurso da Recorrente e, como tal, confirmou a procedência da presente acção.

11. É importante reprovar a atitude da Recorrente, que utiliza os recursos judiciais como um expediente meramente dilatatório para atrasar a conclusão do negócio prometido, que incumpriu. Assim, também por razões sinépticas, e em nome de um Direito justo e adequado, a presente acção deve ser julgada procedente”; (cfr., fls. 319 a 332).

*

Nada parecendo obstar, cumpre apreciar e decidir.

A tanto se passa.

Fundamentação

Dos factos

2. O Tribunal Judicial de Base deu como “provada” a seguinte matéria de facto, (integralmente confirmada pelo Acórdão agora recorrido do Tribunal de Segunda Instância, e que, agora, também não vem impugnada):

“1. O Autor, exerce, entre outras, as actividades decorrentes da concessão de crédito.

2. No exercício da sua actividade, e a pedido e no interesse da Ré, o Autor

outorgou o contrato de mútuo com promessa de compra e venda e promessa de constituição de hipoteca voluntária (doravante “Contrato Tripartido”), datado de 22 de Julho de 2016, com a Ré, com **D (T)**, à data eram casados no regime de separação de bens, e com a sociedade comercial denominada **C** (doravante “**C**” ou “promitente-vendedora”) – cfr. Fls. 20 a 22 dos autos e aqui dá por integralmente reproduzido sob Doc. n.º 2.

3. O casamento entre a Ré e **D (T)** foi dissolvido por divórcio em 17 de Janeiro de 2019.

4. A **C** é a concessionária e a promotora imobiliária do empreendimento denominado “[**Edifício**]”, à data em construção.

5. A qual prometeu vender a Ré a fracção autónoma designada por “F28”, **XXX**, 28.º andar “F”, para habitação, do prédio sito no [**Endereço(1)**] descrito na Conservatória do Registo Predial n.º **XXXXXX** (doravante “Fracção”).

6. Pelo preço global de HKD11.064.000,00, equivalentes para efeitos fiscais a MOP11.418.048,00.

7. A Ré confirmou a referida promessa, prometendo comprar a Fracção pelo preço mencionado.

8. E prometeu onerar, mediante a constituição de hipoteca voluntária sobre a aludida Fracção a favor do ora Autor, como pressuposto para a obtenção do empréstimo concedido para a aquisição.

9. Garantindo a aludida hipoteca a restituição do capital no montante de HKD7.000.000,00, equivalentes para efeitos fiscais a MOP7.210.000,00.

10. O Autor aceitou a promessa de oneração.

11. O montante de capital de HKD7.000.000,00, supra referido, corresponde ao valor mutuado pelo Autor à Ré e a **D (T)** foi entregue aos mesmos e que estes se confessaram devedores.

12. O registo da promessa de hipoteca a favor do credor ora Autor, efectuado com base no respectivo Contrato Tripartido, encontra-se registado na Conservatória do Registo Predial de Macau mediante a Ap. n.º 11 de 26.07.2016, sob a inscrição n.º **XXXXXXC**, provisória por natureza nos termos do n.º 6 do artigo 10.º

da Lei n.º 7/2003.

13. A promitente-vendedora tem registada a seu favor a concessão por arrendamento do prédio onde se localiza a fracção, conforme decorre da inscrição n.º **XXXXXX** da aludida Conservatória.

14. A aquisição da propriedade da Fracção encontra-se provisória, por natureza, e inscrita a favor da Ré, conforme decorre da inscrição n.º **XXXXXX** da aludida Conservatória.

15. O preço acordado para a compra e venda da Fracção no montante de HKD11.064.000,00, equivalentes para efeitos fiscais a MOP11.418.048,00, já foi integralmente pago pela Ré e recebido pela promitente-vendedora C.

16. Nos termos da cláusula 7.ª do Contrato Tripartido, as partes acordaram em celebrar o contrato definitivo de compra e venda e de hipoteca, mediante a outorga de escritura pública, no prazo de 180 dias a contar da comunicação da C do registo definitivo da propriedade horizontal do prédio onde se localiza a Fracção.

17. Nos termos da cláusula 8.ª do mesmo Contrato, na falta de celebração da referida escritura dentro dos referidos 180 dias, se a responsabilidade não puder ser imputada a qualquer uma das partes contratantes, o prazo é automaticamente prorrogado por período igual, ou seja, 180 dias.

18. A propriedade horizontal encontra-se definitivamente registada na competente Conservatória do Registo Predial desde 27.03.2020, conforme decorre da Apresentação n.º 121, de 27.03.2020, correspondente à inscrição n.º **XXXXXX**.

19. Em cumprimento do aludido Contrato Tripartido, a promitente-vendedora remeteu à Ré, em 05.05.2020, carta datada de 21.04.2020, por correio registado com aviso de recepção.

20. Através da qual notificou a Ré para a celebração da escritura, solicitando-lhe a entrega de documentos para o efeito até 19.08.2020 – cfr. Docs. n.ºs 8 e 9 da P.I. e aqui dão por integralmente reproduzidos.

21. A Ré não respondeu à referida carta da C, nem lhe entregou quaisquer documentos para os efeitos solicitados até à data indicada.

22. A promitente-vendedora remeteu à Ré, em 01.12.2020, nova carta,

datada de 30.11.2020, por correio registado com aviso de recepção.

23. Através da qual apelou à obrigação assumida por aquela de celebração da escritura.

24. Reiterando a necessidade de a Ré entregar os documentos necessários para instruir o contrato definitivo – cfr. Docs. n.ºs 10 e 11 da P.I. e se dão por integralmente reproduzidos.

25. Apesar de ambas as referidas cartas terem sido remetidas para a morada da Ré constante do Contrato Tripartido datado de 22 de Julho de 2016.

26. A Ré apenas recebeu a segunda carta remetida pela promitente-vendedora, tendo a primeira sido devolvida ao remetente.

27. O ora Autor interpelou e remeteu à Ré a carta registada com aviso de recepção, datada de 05.09.2022, para comparecerem à celebração da escritura de compra e venda com hipoteca, agendada para o dia 23.09.2022, às 15:00 horas, no Cartório do Notário Privado E – cfr. Docs. n.ºs 12 e 13 da P.I e aqui dão por integralmente reproduzidos.

28. A Ré recebeu a carta no dia 07.09.2022, mas no dia 23.09.2022, não compareceu no Cartório Notarial designado.

29. A promitente-vendedora recebeu a carta enviada pelo Autor no dia 07.09.2022 – conforme cópia do aviso de recepção.

30. Todas as cartas acima referidas foram remetidas para a morada convencionada da Ré constante do Contrato Tripartido, isto é, na [Endereço(2)], Macau.

31. As partes contratantes do Contrato Tripartido acordaram conferir ao Terceiro contratante, o ora Autor, o direito de exigir a execução específica do contrato.

32. Não obstante as várias tentativas que a C já levou a cabo, e bem assim as diligências recentemente encetadas pelo próprio Autor para interpelação da Ré, acima referidas, nunca foi conseguido que esta outorgasse a escritura de compra e venda com hipoteca.

33. A Ré não deu conhecimento ao Autor de terem constituído qualquer

procurador que, em seu nome e representação, pudesse outorgar o contrato definitivo”; (cfr., fls. 171-v a 174 e 257 a 259).

Do direito

3. Como resulta do que se deixou transcrito, o presente recurso pela R. (B) interposto tem como objecto o Acórdão do Tribunal de Segunda Instância que confirmou a decisão proferida pelo Tribunal Judicial de Base que julgou procedente a “execução específica” pelo A., “A”, aí peticionada.

Para melhor – cabal – compreensão da “matéria” e “questão” em apreciação, adequado se apresenta desde já de se recordar as “razões” que levaram o Tribunal de Segunda Instância a confirmar a sentença pelo Tribunal Judicial de Base proferida.

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

“(…)

III. Direito

Com base nos factos dados como provados, resulta claro que, em 22 de Julho de 2016, foi celebrado entre o Autor, a Ré e a Interveniente um contrato-promessa de compra e venda e de hipoteca sobre a referida fracção "F28", que pode ser definido como um contrato-promessa nos termos do artigo 404.º, n.º 1, do Código Civil, através deste contrato, houve um acordo de promessa de compra e venda entre a Ré e a Interveniente, e um acordo de promessa de hipoteca entre o Autor e a Ré.

No que diz respeito à promessa de compra e venda, a Ré prometeu comprar e a Interveniente prometeu vender a fracção autónoma "F28" em causa. As duas partes acordaram finalmente em celebrar o contrato prometido, ou seja, a escritura pública de compra e venda, no prazo de 180 dias a contar da data da notificação do registo definitivo da propriedade horizontal do prédio. Por outro lado, o Autor, como credor, cuja garantia de crédito derivada da promessa da Ré em termos de celebração da escritura pública de compra e venda aquando celebrar a escritura pública de hipoteca, e constituir a hipoteca a favor do Autor, por conseguinte, os interesses do Autor residem no facto de a Ré e a Interveniente poderem celebrar formalmente o contrato prometido de compra e venda. Caso contrário, o Autor não poderá obter legalmente quaisquer direitos de hipoteca sobre a fracção autónoma "F28".

De acordo com os factos provados nºs 20, 22, 23 e 27, de facto, o Autor tinha notificado, por várias vezes, a Ré para concluir a celebração da escritura pública de compra e venda e hipoteca da fracção autónoma "F28", mas, por razões não apuradas, a Ré não tinha cumprido a celebração do contrato prometido.

O tribunal entende que a Ré, como promitente-hipotecante e promitente-comprador, estava pelo menos em estado de mora.

De acordo com o artigo 820.º, n.º 1, do Código Civil, "Se alguém se tiver obrigado a celebrar certo contrato e não cumprir a promessa, pode a outra parte, na falta de convenção em contrário, obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, sempre que a isso se não oponha a natureza da obrigação assumida."

Além disso, de acordo com o artigo 10.º da "Confirmação do

contrato-promessa de hipoteca e contrato-promessa de compra e venda” (página 21 dos autos) celebrados pelas três partes, a Interveniente deve providenciar que a escritura pública da compra e venda e a escritura pública da hipoteca da fracção autónoma em causa sejam celebradas ao mesmo tempo, sob pena de indemnizarem o Autor pelos prejuízos causados; e o artigo 11.º prevê-se que o Autor neste caso tem a faculdade de recorrer à execução específica do contrato em causa.

Dos termos do contrato acima, resulta que a Interveniente, como promitente-vendedor, tem na verdade o direito para promover a constituição da escritura pública de compra e venda e da escritura pública de hipoteca com o objectivo de garantir que o direito de hipoteca promessa a favor do Autor acabaria por ser convertido num direito de hipoteca formal.

Assim, face ao facto de a Ré, na qualidade de promitente-comprador, não ter cumprido o acto de celebração de escritura pública de compra e venda e de escritura pública de hipoteca, pode entender-se que ocorreram dois incumprimentos contratuais: por um lado, violação do compromisso de compra; e, por outro, violação do compromisso de hipoteca.

Quanto à violação de compromisso de compra e venda, o sujeito processual com legitimidade real para recorrer à execução específica do contrato de compra e venda deve ser a Interveniente. No entanto, somos da opinião que, de acordo com as disposições da “Confirmação do contrato-promessa de hipoteca e contrato-promessa de compra e venda”, quando a Interveniente não exerce os seus direitos, a mesma, perante o Autor do presente caso, é obrigada a promover a constituição da escritura pública da compra e venda. Quando o devedor (Interveniente) não exerce o direito de execução específica do contrato-promessa, o Autor pode ficar sub-rogar no Interveniente para exercer os mesmos direitos contra a Ré, nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 601.º do Código Civil. Uma vez que a sub-rogação é indispensável para a protecção do crédito do Autor, o Tribunal concorda com a primeira pretensão do Autor suscitada em presente caso, ou seja, que o tribunal deve substituir a declaração negocial da promitente faltosa, de modo a permite a celebração de contrato de compra e venda entre a Ré e a Interveniente.

Quanto à violação do contrato-promessa de hipoteca, creio que não há dúvida de que o Autor neste caso também pode pedir ao Tribunal que substitua à declaração negocial da Ré e procede-se a hipoteca (sobre a fracção autónoma “F28”) a favor do Autor.

É de salientar que, mesmo que se considere que a Ré ainda se encontra em estado de mora ou não atingiu o incumprimento definitivo da dívida, a jurisprudência de Macau entende geralmente que a execução específica do contrato-promessa não depende do incumprimento definitivo da dívida, o simples facto de a dívida estar em mora é suficiente para que o promitente-comprador procure a reparação da execução específica do contrato-promessa.

De acordo com o artigo 788.º do Código Civil, o devedor tem de provar que o incumprimento da dívida não foi causado por sua culpa. Esta disposição também se aplica ao caso de mora do devedor, ou seja, a Ré neste caso terá de provar que não teve culpa por não ter celebrado o contrato prometido, é evidente, a Ré não apresentou a contestação neste caso e não conseguiu ilidir a presunção da culpa.

Em síntese, a pretensão do Autor neste caso está em conformidade com os diversos requisitos para recorrer à execução específica do contrato-promessa previsto no artigo 820.º, n.º 1, do Código Civil, bem como com as disposições sobre a sub-rogação de credor previstas no artigo 601.º do mesmo Código, tendo a Ré neste caso pago o preço integral acordado no contrato-promessa. Daí se ver que não há obstáculos ao pedido do Autor neste caso.

Tendo em conta o exposto, deve-se julgar procedente a acção intentada pelo Autor, julgar-se que o Tribunal pode substituir à declaração negocial da promitente faltosa na compra e venda e hipoteca do bem imóvel em causa.

(...); (cfr., fls. 174 a 175-v, 259 a 260 e 5-v a 6-v do Apenso).

Seguidamente, e pronunciando-se sobre as “questões” no anterior recurso pela mesma R., recorrente, colocadas, consignou-se também no

Acórdão ora recorrido do Tribunal de Segunda Instância o que segue:

“Em seguida, este Tribunal conhece as questões suscitadas pela Recorrente no presente processo.

A Recorrente refere que o Recorrido nunca propôs, na petição inicial, a sub-rogação da Interveniente para recorrer à execução específica, mas sempre propôs a execução específica em seu próprio nome. Assim sendo, entende a Recorrente que existe nulidade na sentença a quo tal como referida nas disposições do artigo 571.º, n.º 1, alíneas d) e e) do Código de Processo Civil, e salienta que o Recorrido não tem legitimidade activa para requerer à execução específica.

Em primeiro lugar, no que respeita à questão da nulidade invocada pela Recorrente, este Tribunal entende que é manifestamente insustentável.

*De acordo com o conteúdo da petição inicial do Autor (ou seja, o Recorrido), o Autor pretendeu a execução específica do contrato-promessa e solicitou ao Juiz a quo que se substituísse à declaração negocial da promitente faltosa, primeiro de concluir a compra e venda da fracção autónoma "F28" localizada no 28-andar-F, terreno não numerado no **[Endereço(1)]** para uso residencial e, em seguida, constituir hipoteca a favor do Autor sobre a mesma fracção autónoma para garantir o empréstimo de HK\$ 7.000.000,00 e juros e despesas relacionadas.*

Daí se ver que o pedido do Autor foi muito claro, e a decisão tomada pelo Juiz a quo não se desviou do pedido do Autor. O Juiz a quo não conheceu a questão que não deve ser conhecida, nem conheceu matéria para além do pedido do Autor, portanto, não existe nulidade prevista no artigo 571.º, n.º 1, alíneas d) e e) do Código de Processo Civil.

Com efeito, nos termos do artigo 567.º do Código de Processo Civil, O juiz não está sujeito às alegações das partes no tocante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito. Assim, o Juiz a quo é livre de escolher as regras de direito e não está sujeito à caracterização do direito defendida pelas partes.

Ademais, quanto à alegação da Recorrente sobre a ilegitimidade activa do recorrido em termos de recorrer à execução específica, ao abrigo dos dispostos no

artigo 58.º do Código de Processo Civil, possuem legitimidade os sujeitos da relação material controvertida, tal como é configurada pelo autor.

No caso em apreço, o Autor intentou a acção com base num “Contrato Tripartido” celebrado simultaneamente com a Ré e a Interveniente, pode observar-se que o Autor, a Ré e a Interveniente eram todos partes na relação em litígio. Por conseguinte, o Autor intentou a acção contra a Ré e solicitou ao Tribunal a autorização de citação da Interveniente para intervir no processo, o que cumpre os pressupostos processuais da legitimidade das partes.

Com base nisso, o Tribunal Coletivo julgou improcedente esta parte do recurso.

A Recorrente alegou ainda que o Juiz a quo aplicou erradamente os dispostos no artigo 601.º do Código Civil.

O Juiz a quo declarou que, a Interveniente na qualidade de promitente-vendedor é obrigada a promover e auxiliar nos procedimentos de escritura pública de compra e venda e hipoteca para garantir que o direito de promitente hipoteca usufruído pelo Autor possa ser suavemente transformado num direito formal de hipoteca. No entanto, como a Interveniente não exerceu o direito relevante, o Juiz a quo julgou que o Autor tinha a faculdade de se sub-rogar a Interveniente de acordo com o artigo 601.º do Código Civil, para exercer os direitos de que a Interveniente inicialmente gozava contra a Ré.

Salvo o devido respeito por opinião diversa, o Tribunal Colectivo entendeu que, com base no contrato celebrado pelas três partes, sobretudo no que respeita ao exercício da execução específica, a sua intenção comum era atribuir o Autor a faculdade de recorrer à execução específica, ou seja, houve a cessão da posição contratual.

De acordo com o artigo 418.º, n.º 1, do Código Civil: “No contrato com prestações recíprocas, qualquer das partes tem a faculdade de transmitir a terceiro a sua posição contratual, desde que o outro contraente, antes ou depois da celebração do contrato, consinta na transmissão.”

A lei prevê circunstâncias em que, num contrato com prestações recíprocas, uma parte (o cedente) tem a faculdade de transmitir a terceiro (o cessionário) a sua posição contratual.

Para que o cedente transmite a sua posição contratual a terceiro, a outra parte tem de consentir a transmissão da posição contratual antes ou depois da celebração do contrato.

Quando a posição contratual é transferida para o cessionário, os direitos e obrigações do cedente são também transferidos, e a cessão da posição contratual envolve apenas uma alteração das partes contratuais, mas não altera os termos do contrato.

Daí se ver que a cessão de posição contratual é realizada através de um acto contratual real, através do qual uma pessoa transfere para um terceiro a sua posição num contrato celebrado com outra pessoa.

Neste caso, a Ré celebrou dois contratos inter-relacionados e interdependentes com a Interveniente e o Autor, respetivamente: o primeiro foi o contrato-promessa de compra e venda de imóvel celebrado entre a Ré e a Interveniente (a Ré era o promitente-comprador e a Interveniente era o promitente-vendedor); o segundo foi um contrato-promessa de oneração hipotecária celebrado entre a Ré e o Autor (o Autor era o credor hipotecário).

Na cláusula 11.ª do “Contrato Tripartido”, as três partes acordaram expressamente que “a Parte C (ou seja, o Autor neste caso) terá a faculdade de recorrer à execução específica deste contrato.” - sublinhado nosso

Como todos sabemos, num contrato-promessa, se uma parte não cumprir a promessa, a outra parte tem o direito de recorrer à execução específica.

O Autor é apenas o credor hipotecário e não tem inicialmente o direito de recorrer à execução específica da compra e venda contra o promitente-vendedor ou promitente-comprador. Entretanto, nos termos do "Contrato Tripartido" celebrado entre o Autor, a Ré e a Interveniente, concedeu-se ao Autor a faculdade de recorrer à execução específicas do contrato-promessa de compra e venda, e todas as partes interessadas outorgaram o contrato para expressar os seus consentimentos.

Por conseguinte, o Autor tem a faculdade de recorrer à execução específica contra a Ré, ou seja, a Recorrente, e o Tribunal Colectivo julgou improcedente esta parte do recurso.

Além disso, a Recorrente alegou ainda que, independentemente de se basear no "Contrato Tripartido" ou no "Contrato de Empréstimo", uma pessoa chamada D (T) era também mutuário, mas o Autor não o listou como Reu, nem solicitou a citação para que este possa intervir no processo, tratando-se a ilegitimidade passiva.

No caso em apreço, o Autor recorreu à execução específica e os sujeitos da relação jurídica relevante eram apenas o Autor, a Ré e a Interveniente. Embora a pessoa seja também mutuário no “Contrato de Empréstimo”, na relação material controvertida alegada pelo Autor, ou seja, os contratos-promessa de compra e venda e hipoteca celebrados pelas três partes, tal pessoa não é o sujeito da relação material controvertida.

Tendo em conta a inexistência de ilegitimidade passiva, o Tribunal Colectivo julgou improcedente esta parte do recurso.

A Recorrente alegou ainda que a Interveniente não podia requerer, nos termos do artigo 820.º do Código Civil, à execução específica contra a Recorrente, com o fundamento de que os direitos de promessa de compra e venda pertinentes tinham sido penhorados e colocados à disposição do Tribunal e que, por conseguinte, a Recorrente já não podia tomar decisão completa e independente sobre se devia ou não proceder à venda.

Neste caso, a Ré (ou seja, a Recorrente) não apresentou contestação após ser citada pessoalmente, por conseguinte, considerou-se que a mesma admitiu todos os factos articulados pelo Autor.

Uma vez que a Ré não contestou, o Juiz a quo conheceu o litígio com base nos factos articulados pelo Autor. Os outros factos fora da petição inicial não estão dentro do âmbito do conhecimento, o Juiz a quo não precisa levar em conta os factos acima referidos e não os conhecer.

Com base no exposto, este Tribunal Coletivo julgou improcedente o recurso interposto pela Ré”; (cfr., fls. 260-v a 262 e 6-v a 8-v do Apenso).

Aqui chegados, ponderando no pelo Tribunal Judicial de Base e Tribunal de Segunda Instância decidido, assim como no que pela R., ora (também) recorrente, alegado vem, quid iuris?

Ora, com todo o respeito que nos merece entendimento em sentido diverso, evidente se nos apresenta que nenhuma razão tem a R., ora recorrente, nenhuma censura merecendo o decidido na sentença do Tribunal Judicial de Base e Acórdão do Tribunal de Segunda Instância que a confirmou, e que, como se deixou transcrito, fizeram uma justa e acertada “apreciação dos factos dados como provados”, fazendo-lhes igualmente o “enquadramento legal” que se mostra (perfeitamente) adequado, (e que, por isso, julgamos de sufragar e confirmar).

Vejamos, (muito não nos parecendo necessário aqui consignar para se demonstrar o porque da solução que se deixou adiantada).

Antes de mais, cabe dizer que a ora recorrente limita-se a insistir

no seu “ponto de vista”, repetindo as mesmas “razões” e “questões” que suscitou junto do Tribunal de Segunda Instância, pelo que, (como já se deixou consignado, não merecendo o decidido qualquer censura), justificado não se apresenta agora uma longa e desenvolvida explanação sobre as mesmas.

Vale porém a pena notar, e salientar – como, aliás, resulta da própria “matéria de facto dada como provada” – que o “litígio” dos presentes autos tem como origem (e razão de ser) o pelos ora sujeitos processuais em 22.07.2016 celebrado “contrato – tripartido – de mútuo com promessa de compra e venda e promessa de constituição de hipoteca voluntária”, (cfr., art. 1º da Lei n.º 15/2001, aqui aplicável por força do seu art. 7º), nos termos do qual, a Interveniente, (“C”), prometeu vender (unicamente) à R., ora recorrente, (e não também ao seu então marido, D, com quem a R. se encontrava casada em regime de “separação de bens”), a fracção autónoma “F28”, (identificada nos autos), e que (tão só) esta, (a dita R.), por sua vez, prometeu comprar e onerá-la, mediante a constituição de uma hipoteca voluntária a favor do A., ora recorrido.

Contudo – e tal como de forma igualmente clara “provado” está –

não se conseguiu que a R. cumprisse (pontualmente) o dito “Contrato Tripartido” (e outorgasse a prometida escritura de compra e venda com hipoteca), pelo que, agindo em conformidade com o acordado na “cláusula 11^a” no aludido contrato – onde se estipulou que *“As partes contratantes no Contrato Tripartido acordaram conferir ao Terceiro Contratante, o ora Autor, o direito de exigir a execução específica do contrato”* – exerceu o A. o seu (legítimo) direito no referido contrato previsto, peticionando, precisamente, a sua “execução específica” que, como se viu, (e bem), foi acolhida e decretada pelo Tribunal Judicial de Base, e confirmada pelo Tribunal de Segunda Instância com o Acórdão agora recorrido.

Por sua vez, e como pelas Instâncias recorridas decidido foi, cabe também consignar que não se verifica qualquer “ilegitimidade passiva” por falta de citação e intervenção nos presentes autos de **D**, (atrás referido, e então, marido da ora recorrente), por o mesmo não ser o “promitente comprador” da fracção objecto do aludido “contrato tripartido”, (que, no caso, e como se referiu, é tão só a R., ora recorrente), e, como tal, (não sendo “comprador”), não poder constituir a favor do A. a prometida hipoteca sobre o mesmo imóvel, o que, para além de evidenciar a sua

desnecessária intervenção para que o Tribunal Judicial de Base se substituísse à promitente compradora faltosa, ora recorrente, na competente “declaração de compra e constituição da hipoteca”, demonstra, também assim, (e como bem se vê), inexistir qualquer “nulidade”, (muito menos por oposição entre os fundamentos e a decisão, como entende a R., ora recorrente).

Dest’arte, apreciadas que se nos apresentam todas as questões pela R., ora recorrente suscitadas, e sem necessidade de mais alongadas considerações, necessária é a decisão que segue.

Decisão

4. Nos termos de todo o expendido, em conferência, acordam negar provimento ao recurso, confirmando-se o Acórdão recorrido do Tribunal de Segunda Instância.

Custas pela R. recorrente com taxa de justiça que se fixa em 15 UCs.

Registe e notifique.

**Oportunamente, e nada vindo aos autos, remetam-se os
mesmos ao T.J.B. com as baixas e averbamentos necessários.**

Macau, aos 06 de Fevereiro de 2026

Juízes: José Maria Dias Azedo (Relator)

Ho Wai Neng

Song Man Lei